

2025 年广东省政府专项债券（七期）  
三水区北江新区大塍山城基础设施建设  
项目专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 月

# 目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	2
(三) 项目情况.....	4
(四) 项目立项文件或实施依据.....	5
(五) 责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	9
(一) 重要性分析.....	9
(二) 经济效益分析.....	9
(三) 社会效益分析.....	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	10
(一) 投资估算.....	10
(二) 筹措方案.....	11
(三) 项目实施安排.....	13
(四) 债券资金用途.....	16
四、项目收益与融资平衡情况.....	21
(一) 项目预期成本收益.....	21
1. 项目收入测算.....	21
2. 项目成本及相关税费.....	29
3. 项目损益情况.....	35
(二) 融资收益平衡情况.....	36
(三) 总体评价.....	41
五、专项债券管理.....	41
(一) 债券资金概况.....	41
(二) 债券资金管理.....	42
(三) 职责分工.....	42
六、项目风险控制.....	45
(一) 潜在风险及控制措施.....	45
(二) 还款保障措施.....	46
七、其他需要说明事项.....	47

# 2025 年广东省政府专项债券（七期）

## 三水区北江新区大塍山城基础设施建设

### 项目专项债券项目募投报告

本次三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目涉及参与发行地方政府新增专项债券申请总额为1,500万元，期限为30年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

#### 一、项目基本情况

##### （一）项目所处区域财政经济情况

项目位于佛山市三水区，隶属广东省佛山市，划入粤港澳大湾区区域内，被誉为“中国首个富裕型长寿之乡”“中国饮料之都”。近年来，三水区围绕“城市三水”的发展定位，系统谋划、奋力开局城市三水发展新征程。以三水新城为龙头，紧紧抓住“一带一路”、粤港澳大湾区建设和支持深圳建设先行示范区的重大历史机遇，狠抓实体经济振兴、创新驱动发展、高水平开放新格局构建。2021-2023 年地区生产总值分别为 1,405.19 亿元、1440 亿元、1550 亿元；2021-2023 年一般公共预算收入分别为 71.52 亿元、69.25 亿元、70.14 亿元；政府性基金收入分别为 50.74 亿元、26.34



亿元、39.16 亿元，财政运行稳中有进，有力地推动了全区经济社会持续健康发展。三水区 2021 年-2023 年财政经济数据如下：

表 1 近三年三水区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1,405.19	1,440.00	1,550.00
一般预算收入（亿元）	71.52	69.25	70.14
政府性基金收入（亿元）	50.74	26.34	39.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	48.35	24.86	37.24
政府性基金支出（亿元）	43.89	43.00	58.74
其中：国有土地出让支出（亿元）	23.8	10.22	24.77

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1. 社会发展规划

佛山市地处珠三角腹地，是国务院批复确定的中国重要制造业基地、粤港澳大湾区重要节点城市，是“珠江－西江经济带”的重要组成部分。

三水区位于广东省中部、广佛肇经济圈的中部，是“东进”广州、深圳、香港，“西联”肇庆等粤西片区的重要纽带，是粤港澳大湾区东西资源输送的重要桥头堡。制造业基础雄厚，交通区位优势明显，历史文化底蕴深厚，被誉为“中国首个富裕型长寿之乡”“中国饮料之都”。

2019年12月，区委区政府印发《关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施方案的通知》（三发〔2019〕



16号），方案指出，三水区将抢抓“双区驱动”新的历史机遇，力争在完善基础设施互联互通、优化现代产业体系、提升湾区优质生活圈等方面取得重要进展和重要突破，到2022年，成为推进粤港澳大湾区建设的有力支持者，高质量发展的示范区。

2021年1月，根据《中共佛山市委关于制定佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（佛发〔2021〕1号）精神，三水区要充分发挥广佛肇区域中心的地理优势和承接大项目的空间优势，不断集聚创新资源，打造湾区特色产业发展新高地，持续提升发展能级。

## 2. 行业规划

2021年三水区重点抓好“七大行动”：一是实施创新引领行动，激发高质量发展新动能；二是实施产业提升行动，加快构建现代产业体系；三是实施城市提级行动，加快建设高品质区域中心城市；四是实施乡村蝶变行动，打造全省乡村振兴典范；五是实施供需提质行动，全面参与“双循环”新发展格局；六是实施活力倍增行动，打造市场化法治化国际化营商环境；七是实施民生幸福行动，用心用情增进民生福祉。

2021年佛山市第十三次党代会报告提出，佛山将重构优化产业空间发展格局，强化产业空间规划，引导产业聚集发

展，形成“中部强核、东西两带、南北两圈”高效联动产业格局。其中，向北，重点发展先导型经济，打造战新产业集聚圈。以建设佛北战新产业园为抓手，发展高端装备、新材料和新能源、电子信息、生物医药、健康食品、节能环保等产业，支持鼓励新技术新产品试验。推动大塍山城产业园区发展，提升城市能级，助力城区高质量发展，为打造高质量发展新引擎做出西南贡献。

### 3、项目建设的必要性

作为三水中心城区发展战略的北江芯，北江新区大塍山城以佛山地铁4号线站点为依托，拟通过站城一体打造城市高端服务区。大塍山城主要划分为科技产业集聚区，TOD生态居住区，百年文旅休闲区三大板块，将集新兴产业、高端商务、现代商贸及生态居住，打造成为功能复合的城市高端服务区。

地铁一动，城产共荣，筹谋已久的佛山地铁四号线一期计划于年内动工，将为北江新城片区带来新一轮的发展机遇，“西拓”已是大势所趋，西南街道全面启动北江新区大塍山城片区开发建设，致力于将该片区打造成宜商宜居的城产人文区，实现高端产业、城市发展、人才集聚、文化繁荣等四要素的互通互融，成为西南未来发展新地标、新高地。

综上所述，本项目的建设具有显著的必要性。



### (三) 项目情况

#### 1、项目概况

大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江东平水道，西依木棉村委，北至321国道，规划面积16083亩，规划为大湾区先进制造业基地，以汽车智能和工业互联网企业聚集地，打造汽车电子创新产业园示范区。主要对范围内工业区同周边集体建设用地进行综合改造提升，配套建设路网及雨污给排水管网20公里、新建一座8万吨/日的污水处理厂、配套智慧停车场2.3万平方米、新建变电站一座（占地7.42亩）、新建公共服务中心等公共设施1.25万平方米、高压线迁改8.66公里。

表2 三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目概况

项目名称	公益性质	具体位置	占地面积	技术标准	建设内容及规模	提供的公共产品和服务内容
三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目	有一定收益的公益性项目	佛山市三水区	16083亩	(1)《投资项目经济咨询评估指南》(国际工程咨询公司编著)； (2)《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知(第三版)》(发改投资(2006)1325号)； (3)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)； (4)《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号)； (5) 国家标准《建	大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江东平水道，西依木棉村委，北至321国道，规划面积16083亩，规划为大湾区先进制造业基地，以汽车智能和工业互联网企业聚集地，打造汽车电子创新产业园示范区。主要对范围内工业区同周边集体建设用地进行综合改造提升，配套建设路网及雨污给排水管网20公里、新建一座8万	项目建成后，完善了三水区的路网，给附近居民提供便利的交通，加速周边闲置土地的开发利用，带动产业



				设工程工程量清单计价 规 范 》 (GB50500-2013)； (6)《供配电系统设计 规 范 》 (GB5002-2009)； (7)《室外排水设计 规 范 》 ( GB50014-2006 ) (2018 年版)。	吨 / 日的污水处理 厂、配套智慧停车场 2.3 万平方米、新建变 电站一座 (占地 7.42 亩)、新建公共服务 中心等公共设施 1.25 万平方米、高压线迁 改 8.66 公里。	的快速 发展。
--	--	--	--	--	--	------------

## 2、项目工程方案

表 3 三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目工程方案

工程项目名称	项目工程方案
三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目	大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江东平水道，西依木棉村委，北至 321 国道，规划面积 16083 亩，规划为大湾区先进制造业基地，以汽车智能和工业互联网企业聚集地，打造汽车电子创新产业园示范区。主要对范围内工业区分周边集体建设用地进行综合改造提升，配套建设路网及雨污给排水管网 20 公里、新建一座 8 万吨 / 日的污水处理厂、配套智慧停车场 2.3 万平方米、新建变电站一座 (占地 7.42 亩)、新建公共服务中心等公共设施 1.25 万平方米、高压线迁改 8.66 公里。

### (四) 项目立项情况或实施依据

根据佛山市三水区西南街道党政综合办公室于 2022 年 9 月 9 日出具的《关于实施三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目相关事项的批复》(西党政办复〔2022〕72 号)及 2024 年 9 月 4 日出具的《关于同意调整三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目相关事项的批复》(西党政人大复[2024]4 号)文件精神，同意实施推进建设三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目，项目由 34 个工程项目构成，并由佛山市三水区西南街道办事处作为项目主管部门，由佛山市三水西南百达通投资控股有限公司负责建设实施，项目

按照工程进度分期分标段实施，工程建设资金由西南街道统筹解决。立项批复情况如下：

表 4 项目立项批准情况

项目名称	对应的批准立项文件及文件号
三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目	《关于实施三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目相关事项的批复》（西党政办复〔2022〕72号）及《关于同意调整三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目相关事项的批复》（西党政人大复[2024]4号）

（五）责任主体

根据相关批复，本项目由佛山市三水西南百达通投资控股有限公司负责建设实施，项目完成建设并通过竣工验收后，将相关资产移交三水区西南街道办事处，三水区西南街道办事处作为项目主管部门和资产管理责任部门。本项目形成的资产，其权属性质均为国有资产，资产所有权全部归属西南街道办事处，由其组织资产登记管理。具体如下：

表 5-1 项目主管情况

名称	佛山市三水区西南街道办事处
统一社会信用代码	11440607007049827U
机构地址	佛山市三水区西南街道河口车仔路 18 号
负责人	徐仲辉
机构性质	机关



表 5-2 项目实施单位情况

名称	佛山市三水西南百达通投资控股有限公司
统一社会信用代码	914406070917865620
住所	佛山市三水区西南街道建设二路1号一座4楼417(仅作办公场所使用,住所申报)
负责人	唐国均
赋码机关	佛山市三水区市场监督管理局
颁发日期	2014 年 01 月 24 日
类型	国有独资企业

表 5-3 项目方案设计单位及施工单位情况

序号	项目名称	设计/可研单位名称	施工单位名称
1	西南街道河口桥东、西街周边市政及管线改造提升工程（一期）	深圳华方设计院有限公司	广东雄桥建设有限公司
2	西南街道塍山路一期工程	中国华西工程设计建设有限公司	湛江市市政建设工程总公司
3	西南街道同景桥工程	中国华西工程设计建设有限公司	佛山伟辰建设工程有限公司
4	西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程	广东南海电力设计院工程有限公司	广东威恒输变电工程有限公司
5	110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程	广东南海电力设计院工程有限公司	广东威恒输变电工程有限公司
6	35kV 河水、凤铝线#1-#8 段架空线路改电缆工程	广东南海电力设计院工程有限公司	广东威恒输变电工程有限公司
7	220kV 恒三甲、乙线#53-#60 段架空线路迁改工程	广东南海电力设计院工程有限公司	广东威恒输变电工程有限公司
8	西南街道左田片区污水收集处理工程（一期）	广州市国土空间城市规划设计院有限公司	广东钰磊建筑工程有限公司



9	西南街道支九路工程	一方设计集团有限公司/ 佛山市哲利和建筑设计有 限公司	计划招标选取
10	顺达工业园区污水管道工程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
11	西南街道支六路、支八路工程	南水工程勘察设计院有限 责任公司/广东至衡工程 管理有限公司	广东龙盛建设工程 有限公司
12	西南街道锦福路改造工程	华汇工程设计集团股份有 限公司、海设工程设计(广 东)有限公司/海设工程设 计(广东)有限公司	主: 广东建恒建筑 工程有限公司;成: 佛山市三水区西建 工程建设有限公 司;
13	西南街道次四路工程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
14	西南大道改造工程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
15	西南街道塍山路南延线工程	广东华珑工程技术有限公司/ 广东省哲利和工程技 术有限公司	广东龙盛建设工程 有限公司
16	西南街道锦顺一路建设工程	立延工程设计咨询(广东) 有限公司/珠海华创城市 勘察设计院有限公司	主: 广东道衡建设 工程有限公司;成: 广东盛尚建设有限 公司
17	西青大道(木棉园区段)建设工 程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
18	大塍山城片区地块配建幼儿园完 善基础设施项目	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
19	顺达工业园锦河三路(西黄线一 广海路段)改造工程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
20	北江新区大塍山城路网建设工程	一方设计集团有限公司/ 佛山市哲利和建筑设计有 限公司	广东恒立基建设工 程有限公司
21	大塍山城调蓄湖及塍东涌水利工 程	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取
22	大塍山城停车配套建设项目	相关审批完成后依据有关 文件要求选取	计划招标选取

23	大塍山城产业园智慧停车场及公交首末站项目	相关审批完成后依据有关文件要求选取	计划招标选取
24	大塍山城公共服务中心项目	相关审批完成后依据有关文件要求选取	计划招标选取
25	河口木棉污水处理厂及配套管网工程	相关审批完成后依据有关文件要求选取	计划招标选取
26	顺达工业园锦顺二路改造工程	相关审批完成后依据有关文件要求选取	计划招标选取
27	大塍山城变电站工程	相关审批完成后依据有关文件要求选取	计划招标选取
28	佛山三水好帮手智慧园-配套规划路10kV及以下电力线路迁改工程	佛山电力设计院有限公司/无	主：佛山市恒创电力工程有限公司；成：广东兴达利建设工程有限公司
29	西河路北侧地块三配建道路工程	立延工程设计咨询(广东)有限公司/无	广东合新建设工程有限公司
30	黄建线改造工程	中国华西工程设计建设有限公司/广东展诚工程咨询有限公司	计划招标选取
31	西南街道塍西片区污水收集工程	佛山市城市规划设计研究院有限公司/广东新广厦建筑设计院有限公司	计划招标选取
32	西南街道建设大道支路工程	一方设计集团有限公司/无	广东中潮粤建筑工程有限公司
33	西南街道青岛啤酒厂西侧道路建设工程	中国华西工程设计建设有限公司/无	主：广东建恒建筑工程有限公司；成：佛山市三水区西建工程建设有限公司
34	大塍山城片区水利设施建设工程	中誉设计有限公司/佛山市城市规划设计研究院有限公司	计划招标选取

## 二、项目实施社会效益分析

### （一）重要性分析

本项目属于基础设施建设项目，项目完成后可大大提升



三水区的基础设施条件，促进三水区城乡一体化的发展，从而促进三水区经济腾飞，促进城市质量和价值的整体升级。加快产业园区基础设施建设，是进一步扩大招商引资载体空间，优化项目配套服务体系的前提，是吸引更多的优势企业入驻、加速产业聚集发展的必然要求，是推动经济又好又快发展的重要基石。

本项目通过完善北江新区大塍山城基础设施，引导企业相对集中，优化土地、资本、劳动力等资源配置，有效吸纳农村居民向城市转移，形成聚集效应，提高产业集约化程度，提高知名度，推动城乡一体化建设，从而提升城镇档次，完善城市功能。加大基础设施投入，有利于吸引成熟并且有较强带动作用的产业落户到产业园。

## （二）经济效益分析

1、项目建成后有利于当地第二产业的发展，有利于促进当地固定资产投资，带动区域制造业的创新发展，推动当地经济可持续发展；有利于促进当地居民就业和增加收入，改善当地居民生活水平和质量。提升三水区经济发展资源承载能力和综合竞争能力。本项目符合城市国民经济建设发展的需要，是社会经济发展和建设必不可少的项目。

2、项目通过对北江新区大塍山城环境的改造，将有利于提升项目周边未开发土地价值，吸引更多的资金进入项目建设地区参与区域开发，促进区域经济发展。



### （三）社会效益分析

本项目的建设将会完善产业园区内的基础设施，能够给企业及附近居民提供便利的交通及生活，同时将加速周边闲置土地的开发利用，增强对外联系，带动产业的快速发展，从而提高项目区居民的收入和生活水准。随着社会经济的发展，人民物质文化水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲、文化教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高周边居民的生活质量。

本项目的建设，包含对公共服务、城市管网等基础设施项目，项目的实施不仅能提升城市形象和居民居住环境，也能使公共产品与服务大幅提升，将让市民出行和休闲环境得到改善，改善区域居民生活环境，提升居民的幸福指数。

结合上述情况，本项目已通过广东南天明（三水）律师事务所进行合规合法性审核。

## 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

三水区北江新区大塍山城基础设施建设工程的总投资为245,446万元，各项目投资估算编制依据及原则如下：

表 6 编制依据及原则

项目名称	总投资 (万元)	编制依据及原则
------	-------------	---------

项目名称	总投资 (万元)	编制依据及原则
三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目	245,446	(1)《投资项目经济咨询评估指南》(国际工程咨询公司编著); (2)《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号); (3)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015); (4)《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号); (5)《市政工程投资估算指标》(建标[2007]163号); (6)国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013); (7)《供配电系统设计规范》(GB5002-2009); (8)《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2018年版); (9)《广东省建设工程计价依据(2018)》(粤建市〔2019〕6号)文件中的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》等; (10)类似工程技术经济指标。

## 2. 项目总投资

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目总投资为245,446万元,具体投资明细如下:

表7 项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费用	197,622
2	工程建设其他费用	29,643
3	预备费	18,181
项目总投资		245,446

## (二) 筹措方案

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目总投资 245,446 万元，其中财政资金投资 138,046 万元，占比 56.24%，计划发行债券融资 107,400 万元，占比 43.75%。

表 8 项目分年度资金筹措表

单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计
2021 年及以前	275.28		275.28
2022 年	173.02	6,000.00	6,173.02
2023 年	4.04	4,500.00	4,504.04
2024 年	0.00	7,800.00	7,800.00
2025 年	68,500.00	4,500.00	73,000.00
2026 年	69,493.66	84,200.00	153,693.66
合计	138,446.00	107,000.00	245,446.00

1、市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

2、地方政府债券资金筹措

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目总投资为 245,446 万元，2022 年已发行地方政府专项债券资金 6000 万元，其中 2022 年 10 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（四十期）6,000 万元，2023 年已发行地方政府专项债券资金 4,500 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）4,500 万元。2024 年已发行地方政府专项债券资金



7,800万元，其中4月已发行2024年广东省政府专项债券（二十四期）5,200万元，9月已发行2024年广东省政府专项债券（七十一期）1,700万元及2024年广东省政府专项债券（七十二期）900万元。2025年计划发行地方政府专项债券资金4,500万元，如2025年未能按计划发行债券，则该部分由财政按项目推进情况统筹安排，以确保项目如期推进。

### 3、非融资资金筹措

财政按项目推进情况安排资金103,046万元，截至2024年12月底，已投入37504.68万元。

表9 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目投资		市场化 融资资 金	非融资资金							地方政府专项债券融资		
				已到 位 金额	单位 自有 资金	其中： 已到位 金额	财政性资金	其中：已 到位金 额	其他	其中：已 到位金 额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后发 行金额
合计	245,446.00	18752.34	0.00	0.00	0.00	0.00	138,446.00	452.34	0.00	0.00	1500	18300	87200
2021 年 及以前	275.28	275.28	0.00	0.00	0.00	0.00	275.28	275.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	6,173.02	6173.02	0.00	0.00	0.00	0.00	173.02	173.02	0.00	0.00	0.00	6000.00	0.00
2023 年	4,504.04	4504.04	0.00	0.00	0.00	0.00	4.04	4.04	0.00	0.00	0.00	4500.00	0.00
2024 年	7,800.00	7800	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7800	0.00
2025 年	73,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68,500.00	0.00	0.00	0.00	1500	0.00	3000

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金 额	已到 位金 额	单位 自有 资金	其中： 已到位 金额	非融资资金				地方政府专项债券融资		
							财政性资金	其中：已 到位金 额	其他	其中：已 到位金 额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后发 行金额
2026 年	153,693.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69,493.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	842,00

### （三）项目实施安排

1. 三水区北江新区大塍山城基础设施建设工程项目的立项批准、项目用地、环评审批情况如下表：

表 10-1 项目审批手续完成情况

序号	项目名称	立项审批	用地审批	环评审批
1	西南街道河口桥东、西街周边市政及管线改造提升工程（一期）	西党政办复（2021）173号	无需办理	无需办理
2	西南街道塍山路一期工程	三发改西投审[2020]1号	用字第440607202000002号	无需办理
3	西南街道同景桥工程	西办复（2020）26号	无需办理	无需办理
4	西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程	西党政办复（2021）119号	无需办理	无需办理
5	110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程	三发改西投审（2022）5号	用地意见	无需办理
6	35kV 河水、凤铝线#1-#8 段架空线路改电缆工程	三发改西投审（2022）4号	用地意见	无需办理
7	220kV 恒三甲、乙线#53-#60 段架空线路迁改工程	三发改能审（2022）2号	用地意见	无需办理
8	西南街道左田片区污水收集处理工程（一期）	西办复（2020）212号	无需办理	无需办理
9	西南街道支九路工程	三发改西投审[2022]7号	用地意见	计划办理
10	顺达工业园区污水管道工程	西党政办复[2022]64	计划办理	计划

		号		办理
11	西南街道支六路、支八路工程	三发改西投审 [2023]14 号	用地意见	计划 办理
12	西南街道锦福路改造工程	三发改西投审（2023） 6 号	用地意见	计划 办理
13	西南街道次四路工程	西党政办复[2022]58 号	计划办理	计划 办理
14	西南大道改造工程	西党政办复（2024）15 号	计划办理	计划 办理
15	西南街道塍山路南延线工程	三发改西投审（2024） 3 号	用地意见	计划 办理
16	西南街道锦顺一路建设工程	西党政办复[2022]65 号	计划办理	计划 办理
17	西青大道（木棉园区段）建设工程	西党政办复[2022]66 号	计划办理	计划 办理
18	大塍山城片区地块配建幼儿园 完善基础设施项目	计划办理	计划办理	无需 办理
19	顺达工业园锦河三路（西黄线— 广海路段）改造工程	西党政办复[2022]62 号	计划办理	计划 办理
20	北江新区大塍山城路网建设工程	计划办理	计划办理	计划 办理
21	大塍山城调蓄湖及塍东涌水利 工程	计划办理	计划办理	计划 办理
22	大塍山城停车配套建设项目	计划办理	计划办理	计划 办理
23	大塍山城产业园智慧停车场及 公交首末站项目	计划办理	计划办理	计划 办理
24	大塍山城公共服务中心项目	计划办理	计划办理	计划 办理
25	河口木棉污水处理厂及配套管 网工程	计划办理	计划办理	计划 办理
26	顺达工业园锦顺二路改造工程	西党政办复[2022]63 号	计划办理	计划 办理
27	大塍山城变电站工程	计划办理	计划办理	计划 办理
28	佛山三水好帮手智慧园-配套规 划路 10kV 及以下电力线路迁改	西南街道领导班子联 席会议纪要	无需办理	无需 办理



	工程	(第 18 期)		
29	西河路北侧地块三配建道路工程	西南街道领导班子联席会议纪要(第 11 期)	无需办理	无需办理
30	黄建线改造工程	西党政办复[2023]63号	用地意见	无需办理
31	西南街道塍西片区污水收集工程	西党政办复(2023)99号	用地意见	无需办理
32	西南街道建设大道支路工程	西党政办复(2023)56号	无需办理	无需办理
33	西南街道青岛啤酒厂西侧道路建设工程	西党政办复[2023]93号	西自然资复[2024]4号	无需办理
34	大塍山城片区水利设施建设工程工程	三发改西投审(2024)9号	用地意见	计划办理

2. 本项目已制定整体建设计划，已完成的前期工作及后续工作开展计划详见下表：

表 10-2 项目整体建设计划

项目名称	项目建设计划	项目已完成进度	2025 年项目建设计划	2025 年资金需求(万元)	其中本次专项债券使用计划(万元)	计划开工时间	实际开工时间	计划竣工时间
三水北江新区大塍山城基础设施建	大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江平水道，西依木棉村委，北至 321 国道，规划面积 16083 亩，规划为大湾区先进制造业基地，以汽车智能和工业互联网企业聚集地，打造汽车电子创新产业园示范区。主要对范围内工业同周边集体建设用地进行综合改造提升，建设内容如下：对产业园区进行综合改造提升，建设产业载体约 12.69 万平方	西南街道塍山路一期工程等 5 个项目已完工，110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程、35kV 河水、凤铝线#1-#8 段架空线路改电缆工程、220kV 恒三甲、乙线#53-#60 段架空线路迁改工程和西南街道锦福路改造工程(一期)正在施工，西南街道支九路工程、西南街道支六路、支八路工程、西南大道改造工程和西南街道塍山路南延线工程等六个项目正在进行设计或预算审	110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程；顺达工业园区污水管道工程；西南街道锦福路改造工程；西南街道塍山路南延线工程；黄建线改造工程；大塍山城片区水利设施建设工程 6 个项目计划工程完工；35kV 河水、凤铝线#1-#8 段架空线路改电缆工程；220kV 恒三甲、乙线#53-#60 段架空线路迁改工程；西南街道支九路工程；西南街道锦顺一路建设工程项目按进度进行建	73,000	1,500	2021 年 6 月	2021 年 6 月	2026 年 12 月

项目	米；建设园区路网约30公里；建设园区雨、污、给水管网约30公里；配套建设智慧停车场2.3万平方米；产业园区配套载体约1.25万平方米；高压线迁改约8.66公里。	核工作。	设。					
----	--	------	----	--	--	--	--	--

#### （四）债券资金用途

该项目总投资约 245,446 万元，其中 2025 年计划投入 73,000 万元。2025 年计划发行地方政府专项债券 4,500 万元，其中本次发行 2025 年广东省政府专项债券(七期)1,500 万元。按债券使用管理有关规定，资金拟用于该项目的工程进度款、工程前期费用、监理费等。项目用款计划如下表：

表 11 项目用款计划表

单位：万元

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
245,446	18752.34	18250	1500	18250	0	18250	0	18250	0	153693.66

表 12 项目具体建设计划

序号	项目名称	建设内容及规模	项目总投资 (万元)	计划 (实际)开工时间	计划竣工时间	目前项目进度情况	其中本次专项债券使用安排计划(万元)
----	------	---------	---------------	----------------	--------	----------	--------------------

							元)
1	西南街道河口桥东、西街周边市政及管线改造提升工程（一期）	拆除及铺设路面，铺设给排水管线（最大管径 DN400），新建路灯及附属管线，新建架空管槽等，包括市政工程、排水工程、给水工程及电气工程等，改造面积约 22599.31 m²。	950.00	2021年 8 月	2022年 10 月	已完工	
2	西南街道壘山路一期工程	新建长度 170 米、宽 30 米的道路，设计等级为城市次干路，道路起点拓宽段宽 37 米，涉及行车速度 40km/h，包括：道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。	3578.52	2021年 10 月	2022年 10 月	已完工	
3	西南街道同景桥工程	新建桥涵 1 座，本桥涵为三孔箱涵，桥宽约 37 米，净高 3.1 米，桥长约 21 米，与西南街道壘山路一期工程道路相连	985.00	2021年 11 月	2022年 4 月	已完工	
4	西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程	本项目为西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程，敷设 110kV 电力电缆 FY-YJLW03 64/110 1×500 约 336 米；新建单回路中间头井 2 座，直线工作井 2 座；新建单回路电缆槽盒通道约 22m，新建双回路埋管约 63m；安装电缆环流在线监测系统 1 套、局放在线监测 1 套。拆除中间头井 1 座，拆除接地箱 1 座，拆除局放装置 1 套，拆除单回路电缆约 100m	300.00	2022年 6 月	2022年 9 月	已完工	
5	110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程	新建双回 110kV 电缆线路 2×1.3km，电缆采用 1200mm² 截面铜芯电力电缆；新建 1 基 110kV 双回耐张塔；配套建设相应电缆终端场等。	2500.00	2022年 10 月	2025年 3 月	50%	
6	35kV 河水、凤铝线 #1-#8 段架空线路改电缆工程	35kV 河水、凤铝线新建 35kV 双回电缆线路长约 2×2.3km。电缆采用 500mm² 截面铜芯电力电缆；配套建设相应电缆终端场等。	2900.00	2022年 10 月	2026年 5 月	30%	
7	220kV 恒三甲、乙线 #53-#60 段架空线路迁改工程	新建 2×4.8km。导线采用 2× JL/LB20A-630/45，地线采用两根 48 芯 OPGW 光缆。新建四回路杆塔 17 基（含耐张塔 9 基，耐张杆 5 基，直线塔 2 基，直线杆 1 基），双回路杆塔 2 基（含耐张塔 2 基）。	7000.00	2022年 11 月	2026年 3 月	22%	100
8	西南街道左田片区污水	对现状西南街道左田片区北江边几家企业排放的污水进行收集并处理，沿现状	955.00	2021年 6 月	2021年 9 月	已完工	



	收集处理工程（一期）	路敷设 Y 字型污水收集管道，新建长约 0.8 公里 DN400 污水收集管道和 0.8 公里 DN100 污水压力管道，并于曼宁家屋面系统有限公司附近建设一座一体化预制泵井和一体化污水处理站（规模约为 200 吨/日），污水经处理后达标就近排入下游现状雨水箱涵。					
9	西南街道支九路工程	道路南起西南大道，大致呈南北走向，北至次四路，总长约 450 米，雨、污水管长约 900 米。	4200.00	2024 年 6 月	2026 年 8 月	2%	
10	顺达工业园区污水管道工程	新建污水管道长度约 3500 米。	3000.00	2025 年 12 月	2025 年 10 月	施工招标	250
11	西南街道支六路、支八路工程	包含支六路、支八路。支六路南起支七路，大致呈南北走向，西至次四路，总长约 150 米，雨、污水管长约 300 米；支八路南起支七路，大致呈南北走向，西至次四路，总长约 150 米，雨、污水管长约 300 米。	2000.00	2024 年 6 月	2025 年 6 月	完成施工招标	
12	西南街道锦福路改造工程	道路东起国道 G240，大致呈东西走向，西至现状村道，总长约 1250 米。	3600.00	2024 年 4 月	2025 年 4 月	63%	300
13	西南街道次四路工程	东起塍山路，大致呈东西走向，西至国道 G240，总长约 1150 米，雨、污水管长约 2300 米。	12000.00	2025 年 10 月	2026 年 12 月	前期规划工作	
14	西南大道改造工程	道路东起北江大道，大致呈东西走向，西至车仔路，总长约 2200 米。	5000.00	2025 年 10 月	2026 年 10 月	前期规划工作	
15	西南街道塍山路南延线工程	道路南起西河路，大致呈南北走向，北至广三南路，总长约 380 米，雨、污水管长约 760 米。	3200.00	2024 年 8 月	2025 年 8 月	51%	300
16	西南街道锦顺一路建设工程	道路南起塍山路，大致呈南北走向，北至锦顺一路，总长约 900 米，路基宽 20 米，雨、污水管长约 1800 米。	5700.00	2024 年 8 月	2026 年 1 月	1%	
17	西青大道（木棉园区段）建设工程	对西青大道（木棉园区段）道路进行改造，道路长约 500 米，雨、污水管长约 1 公里。	8800.00	2025 年 10 月	2026 年 5 月	前期规划工作	
18	大塍山城片区地块配建幼儿园完善基础设施项目	包含次西路南侧地块、西青大道南侧地块、支十路南侧地块、支十一路东侧地块及西河路北侧地块等对配建的幼儿园进行完善。幼儿园拟设置 9-15 个教学班，每班规模 30 个学生；教室、功能室、疏	9480.00	2025 年 10 月	2026 年 12 月	前期规划工作	

		散、厨房及户外活动区域按照最新幼儿园规范进行配置。					
19	顺达工业园 锦河三路 (西黄线— 广海路段) 改造工程	总长约 1510 米, 路基宽 20-40 米, 雨、 污水管长约 1 公里。	3300.00	2025 年 10 月	2026 年 6 月	前期规划工 作	
20	北江新区大 塍山城路网 建设工程	包含次二路、次三路、支二路、塍东北 路、塍山路北延线、广三南路(北江大 道-西河路)等道路建设, 总长约 8300 米, 雨、污水管长约 1.66 公里。	50238.58	2023 年 7 月	2026 年 11 月	塍山路北延 线一期准备 进行施工, 其他正在规 划中	
21	大塍山城调 蓄湖及塍东 涌水利工程	建设地点位于河口变电站侧, 占地约 114.67 亩, 同时新建河涌长度约 1000 米, 宽度 20 米。	24893.40	2025 年 10 月	2027 年 12 月	前期规划工 作	
22	大塍山城停 车配套建设 项目	项目位于河口半江桥与三水二桥之间的 北堤内, 海关大楼以南至江边, 涉及用 地范围约 12 万平方米, 配建停车场、房 车营地、epdm 健身区及沿江台阶等。	12000.00	2025 年 9 月	2026 年 12 月	前期规划工 作	
23	大塍山城产 业园智慧停 车场及公交 首末站项目	项目位于大塍山城内, 为解决大塍山城 及周边居民停车需求, 必须建设相应的 停车场, 同时解决居公交民出行困难, 在合适设置设置公交首末站, 提升项目 片区范围发展配套设施水平, 占地约 2.3 万平方米, 可容纳超过 800 台车。	5000.00	2025 年 9 月	2026 年 12 月	前期规划工 作	
24	大塍山城公 共服务中心 项目	项目占地 1.25 万平方米; 该项目提升大 塍山城项目的配套设施水平与提高服务 素质和游客观感体验。	10070.00	2025 年 9 月	2026 年 12 月	前期规划工 作	
25	河口木棉污 水处理厂及 配套管网工 程	项目位于西南街道河口木棉工业园, 为 解决综合开发片区及周边污水处理的需 求, 必须建设相应的污水处理站及配套 管网, 污水处理规模 8 万吨/天, 提升项 目片区范围周边西青大道的配套设施水 平	41500.00	2025 年 10 月	2026 年 12 月	前期规划工 作	
26	顺达工业园 锦顺二路改 造工程	总长约 350 米, 雨、污水管长约 0.7 公 里。	1500.00	2025 年 10 月	2026 年 8 月	前期规划工 作	
27	大塍山城变 电站工程	项目位于西南街道河口大塍山村委片 区, 占地 7.42 亩; 为解决综合开发片区 及周边用电的需求, 必须建设相应的变 电站, 提升项目片区范围周边西青大道 的配套设施水平	12000.00	2025 年 10 月	2026 年 12 月	前期规划工 作	
28	佛山三水好	1. 锦福路: 新建自动化开关箱 1 台, 敷	700.00	2024	2024	已完工	



	帮手智慧园-配套规划路 10kV 及以下电力线路迁改工程	设高压管线约 667 米。 2. 县道 X527: 新建自动化开关箱 1 台, 敷设高压电缆约 200 米。		年 4 月	年 12 月		
29	西河路北侧地块三配建道路工程	新建道路, 东起地块三, 大致呈东西走向, 西至西河路, 总长约 420 米, 宽度 10 米, 雨、污水管长约 840 米。	670.00	2024 年 6 月	2024 年 12 月	已完工	
30	黄建线改造工程	项目主要对河口木棉长约 2.0km 的道路进行排水系统修复、边侧修建和照明工程。	1,500.00	2025 年 2 月	2025 年 10 月	施工招标	300
31	西南街道塍西片区污水收集工程	新建 DN400-600 污水管网约 2.5 公里, 将塍西村、塍东村、新村等区域的生活污水接入市政污水管网, 收集至污水处理厂进行处理。	3,000.00	2025 年 12 月	2026 年 12 月	前期规划工作	
32	西南街道建设大道支路工程	新建道路, 南起广三南路, 大致呈南北走向, 北至建设大道, 总长度约 300 米, 宽度 16 米, 雨、污水管长约 600 米。	800.00	2024 年 4 月	2024 年 12 月	已完工	
33	西南街道青岛啤酒厂西侧道路建设工程	新建道路长度约 320m, 新建路段限速 20km/h, 机动车道宽 7m, 人行道宽度 3m。主要工作内容为道路工程、交通工程、排水工程、电气照明工程、电力工程等。	625.50	2024 年 5 月	2024 年 12 月	已完工	
34	大塍山城片区水利设施建设工程	本项目: 1、黄竹坑片区拟新建 DN400 截污管(PE 实壁管)长约 1000m, 新建 DN150 压力管(钢管)长约 700m, 新建 125m³/h 一体化污水预制泵井。2、塍东涌新建 DN200 截污管(PE 实壁管)长约 720m, 新建 DN30 压力管(钢管)长约 20m, 新建 3m³/h 一体化污水预制泵井。3、大棉涌布心村段排口整治拟建 DN300 污水管(PE 实壁管)长约 200m, 拟建 DN400 污水管(PE 实壁管)长约 150m; 拟建 DN300 雨水管(II 级钢筋混凝土管)长约 25m, 拟建 DN500 雨水管(II 级钢筋混凝土管)长约 20m。现状污水检查井改造 3 处等。	1,500.00	2025 年 3 月	2025 年 12 月	前期设计工作	250

## 四、项目收益与融资平衡情况

### (一) 项目预期成本收益

#### 1. 项目收入测算



三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目对大塍山城产业园区范围内工业区内周边集体建设用地进行综合改造提升，对土地资源进行整合整理，本项目运营收入主要来源于污水处理费收入、物业出租收入、物业管理费收入、停车费收入、充电桩收入、广告牌出租收入，以上收入全额用于偿还本项目债券本息。

本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

具体如下：

### （1）项目运营收入

本项目计划建设期为 2021 年 6 月-2026 年 12 月，预测的项目收入从 2027 年 1 月至 2056 年 12 月止。

表 13 项目运营收入测算表

单位：万元

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入合计	12,297.08	13,377.08	13,377.08	15,223.58	15,223.58
污水处理费收入	5,150.88	5,150.88	5,150.88	6,009.36	6,009.36
停车位收入	525.60	525.60	525.60	551.88	551.88
充电桩收入	756.86	756.86	756.86	794.70	794.70
物业出租收入	924.00	924.00	924.00	1,270.50	1,270.50
物业管理费收入	19.74	19.74	19.74	27.14	27.14
广告牌收入	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00
幼儿园学位收入	4,320.00	5,400.00	5,400.00	5,940.00	5,940.00

续表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

一、收入合计	15,223.58	16,346.64	16,346.64	16,346.64	17,562.05
污水处理费收入	6,009.36	6,309.83	6,309.83	6,309.83	6,625.32
停车位收入	551.88	579.47	579.47	579.47	608.44
充电桩收入	794.70	834.44	834.44	834.44	876.16
物业出租收入	1,270.50	1,397.55	1,397.55	1,397.55	1,537.31
物业管理费收入	27.14	29.85	29.85	29.85	32.84
广告牌收入	630.00	661.50	661.50	661.50	694.58
幼儿园学位收入	5,940.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	7,187.40

续表：

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入合计	17,562.05	17,562.05	18,878.03	18,878.03	18,878.03
污水处理费收入	6,625.32	6,625.32	6,956.59	6,956.59	6,956.59
停车位收入	608.44	608.44	638.86	638.86	638.86
充电桩收入	876.16	876.16	919.97	919.97	919.97
物业出租收入	1,537.31	1,537.31	1,691.04	1,691.04	1,691.04
物业管理费收入	32.84	32.84	36.12	36.12	36.12
广告牌收入	694.58	694.58	729.31	729.31	729.31
幼儿园学位收入	7,187.40	7,187.40	7,906.14	7,906.14	7,906.14

续表：

项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、收入合计	20,303.59	20,303.59	20,303.59	21,848.60	21,848.60
污水处理费收入	7,304.42	7,304.42	7,304.42	7,669.64	7,669.64
停车位收入	670.80	670.80	670.80	704.34	704.34
充电桩收入	965.97	965.97	965.97	1,014.27	1,014.27
物业出租收入	1,860.14	1,860.14	1,860.14	2,046.15	2,046.15
物业管理费收入	39.73	39.73	39.73	43.70	43.70
广告牌收入	765.78	765.78	765.78	804.07	804.07
幼儿园学位收入	8,696.75	8,696.75	8,696.75	9,566.43	9,566.43

续表：

项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、收入合计	21,848.60	23,523.84	23,523.84	23,523.84	25,341.14
污水处理费收入	7,669.64	8,053.12	8,053.12	8,053.12	8,455.78
停车位收入	704.34	739.56	739.56	739.56	776.54
充电桩收入	1,014.27	1,064.98	1,064.98	1,064.98	1,118.23
物业出租收入	2,046.15	2,250.77	2,250.77	2,250.77	2,475.85
物业管理费收入	43.70	48.07	48.07	48.07	52.88
广告牌收入	804.07	844.27	844.27	844.27	886.48
幼儿园学位收入	9,566.43	10,523.07	10,523.07	10,523.07	11,575.38

续表：

项 目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、收入合计	25,341.14	25,341.14	27,313.41	27,313.41	570,760.47
污水处理费收入	8,455.78	8,455.78	8,878.57	8,878.57	205,361.96
停车位收入	776.54	776.54	815.37	815.37	19,017.21
充电桩收入	1,118.23	1,118.23	1,174.14	1,174.14	27,385.02
物业出租收入	2,475.85	2,475.85	2,723.44	2,723.44	51,806.81
物业管理费收入	52.88	52.88	58.17	58.17	1,106.55
广告牌收入	886.48	886.48	930.80	930.80	21,709.57
幼儿园学位收入	11,575.38	11,575.38	12,732.92	12,732.92	244,373.35

说明：

①污水处理费收入：项目污水处理为每天8万吨，污水处理前3年按90%测算，第4年开始按100%，参照《佛山市三水区发展规划和统计局关于三水区金本水乡工业园污水处理收费标准的批复》（三发统价〔2016〕2号），按1.96元/立方米的标准收取工业污水处理费，收入每3年增长5%测算。

②停车位收入：项目建成后共设置800个路边停车位，根据《佛山市三水区发展规划和统计局关于调整三水区机动车



停放保管服务收费标准及有关问题的通知》（三发统价〔2017〕36号），商业繁华路段24小时最高限价为25元，项目停车费单价按照每天20元/个计算。考虑三水区停车位出租的实际情况，停车位出租率首年按照90%计算。收入每3年增长5%测算。

③充电桩收入：根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）和《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》（粤发改能电〔2016〕691号），新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上应按照不低于总停车位的一定比例配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留），其中广州、深圳不低于30%，珠三角地区其他地市不低于20%，考虑到项目今后的发展以及新能源汽车的普及情况，本项目将按照停车位总数的30%配置建设充电桩，本项目配置的停车位为800个，因此，共配置240个充电桩。

新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每次充电60kWh计算，预计每个充电桩每天充3台车，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）：自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电收入单价按照0.6元/kWh计算，通过计算，充电桩每天收入为108元。收入每3年增长5%测算。

④物业租金收入：根据项目具体情况及市场调查，项目建成后的公共服务中心可用于出租用途，总建筑面积为12,500m<sup>2</sup>，预测70%的面积可用来出租，按照核心地段物业

租金每月110元/m<sup>2</sup>计算。按照每3年增长10%计算，前3年出租率为80%，第4年达到100%。

⑤物业管理费：根据项目情况及市场调研，项目建成后总建筑面积为12,500m<sup>2</sup>，预测70%的面积可用来出租，同步收取物业费，根据《佛山市发展和改革局佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价费〔2021〕3号），物业费根据佛山市二级物业收费标准每月2.35元/m<sup>2</sup>。按照每3年增长10%计算，前3年出租率为80%，第4年达到100%。

⑥广告牌收入：项目于道路旁设置广告牌共计125块，根据佛山南方产权交易所上类似广告牌的成交价格，“佛山市禅城区佛山大道北169号广告牌”（面积112平方米）、出租单价为每年142,400元/个，“佛山市禅城区莲花路112号广告牌”（面积68.25平方米）、出租单价为每年150,000元/个，结合项目所在三水区的实际情况，项目广告牌出租单价按每年60,000元/个计算，按照每3年增长5%计算，出租率为按80%。

⑦幼儿园学位收入。幼儿园学位2700个，按每年每人2万元学费收取，按每3年增长10%估算。入学率首年按80%，第二年开始按100%计算。

（2）土地出让收入

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目形成带动周边经济发展，对周边收储地块的价值提升起到较大的作用。目前可用于出让的地块属于土地储备状态，共可出让地块面积为109,145.30m<sup>2</sup>，地块具体情况如下：

表 14 土地出让地块情况一览表

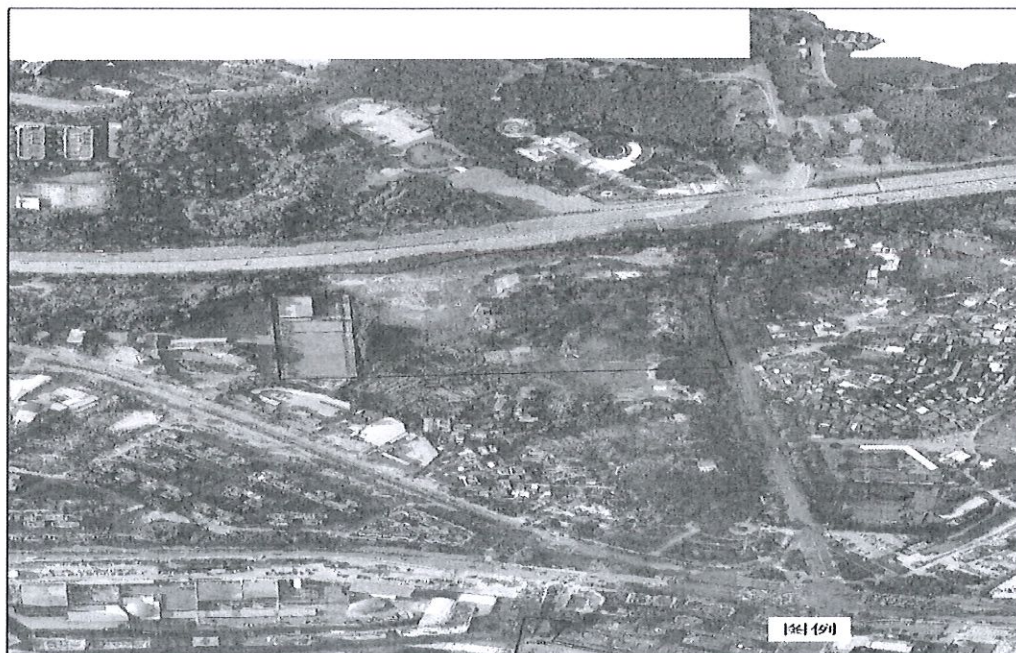
序号	项目名称	项目概况	用地	容	计划
----	------	------	----	---	----



(地图标号)		土地位置(编号)	可出让地块面积(平方米)	类型	积率	出让时间
1	文明路北侧地块二	东至河口变电站, 南至西南大道, 西至西江小学, 北至规划用地	49,125.00	住宅、商服用地	2.8	2035年
2	西南街道对外开发区东11、13、14区地块一	东至口岸大道, 南至空地, 西至空地, 北至二广高速	60,020.30	住宅、商服用地	2.8	2038年
合计	109,145.30					

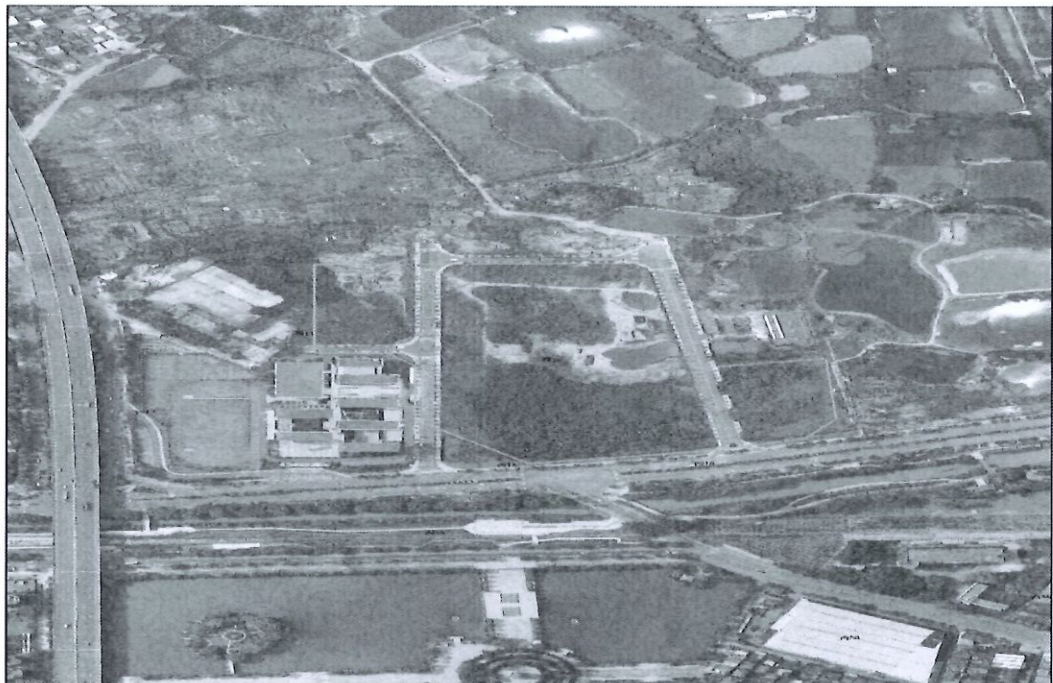
项目地块位置示意图:

地块一:



地块二:





根据周边相同土地用地成交地块情况，对可出让地块与周边成交地块的比较，对该地块进行价值预测，从出让地块与周边成交地块位置、用途、容积率、区位因素及个别因素的比较考虑，确定取值比重、区位修正比例，从而预测该地块楼面地价，具体预测情况如下：

表15 项目出让地块地价预测表

选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	容积率	地块单价（元/㎡）	地块一、二					地块一、二修正后楼面地价（元/㎡）
						取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	
佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅、商服用地	70500.35	161,400	2.8	8,176	60.00%	1.10	1.00	1.10	9,893	8,680
佛山市三水区西南街道建设一路2号	住宅、商服用地	15970.08	30,280	2.8	6,772	10.00%	0.90	0.89	1.10	5,967	
佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	住宅、商服用地	27249.94	56,430	2.8	7,396	30.00%	1.10	0.80	1.10	7,159	

根据周边相同土地用地成交地块情况，按照楼面地价为8,680元/㎡，预计出让面积109,145.30㎡，预计出让收入为265,274.69万元，本项目按以上收入的80%测算收入为

212,219.75万元。具体情况如下:

项目名称	可出让地块面积(平方米)	用地类型	计划出让时间	修正后地块单价(元/m <sup>2</sup> )	容积率	出让土地收入(万元)	备注
文明路北侧地块二	49,125.00	住宅、商服用地	2035年	8,680	2.8	95,517.58	
西南街道对外开发区东11、	60,020.30	住宅、商服用地	2038年	8,680	2.8	116,702.17	
合计	109,145.30					212,219.75	

## 2. 项目成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面:

### (1) 项目债券成本

本项目总投资 245,446.00 万元,计划发行债券 107,000.00 万元,占项目总投资的 43.59%。债券存续期内每半年支付一次利息,到期一次性支付本金及当期利息。本项目专项债券应还本付息情况如下表所示:

表 16 还本付息计算表

单位:万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	2022 年债券利率	2023 年债券利率	2024 年债券利率	2025 年以后债券利率	应付利息	还本付息合计
2022		6,000.00		6,000.00	3.26%	3.12%		4.20%		0.00
2023	6,000.00	4,500.00		10,500.00	3.26%	3.12%		4.20%	265.80	265.80
2024	10,500.00	7,800.00		18,300.00	3.26%	3.12%		4.20%	402.30	402.30
2025	18,300.00	4,500.00		22,800.00	3.26%	3.12%		4.20%	619.88	619.88
2026	22,800.00	84,200.00		107,000.00	3.26%	3.12%	2.55%、	4.20%	2,482.58	2,482.58
2027	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%	2.17%、	4.20%	4,250.78	4,250.78
2028	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%	2.21%	4.20%	4,250.78	4,250.78
2029	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2030	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2031	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2032	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78



2033	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2034	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2035	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2036	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2037	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2038	107,000.00			107,000.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,250.78	4,250.78
2039	107,000.00		6,900.00	100,100.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,184.48	11,084.48
2040	100,100.00			100,100.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,081.29	4,081.29
2041	100,100.00			100,100.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,081.29	4,081.29
2042	100,100.00			100,100.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,081.29	4,081.29
2043	100,100.00			100,100.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,081.29	4,081.29
2044	100,100.00		900.00	99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,081.29	4,981.29
2045	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2046	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2047	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2048	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2049	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2050	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2051	99,200.00			99,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	4,061.40
2052	99,200.00		6,000.00	93,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	4,061.40	10,061.40
2053	93,200.00		4,500.00	88,700.00	3.26%	3.12%		4.20%	3,795.60	8,295.60
2054	88,700.00			88,700.00	3.26%	3.12%		4.20%	3,725.40	3,725.40
2055	88,700.00		4,500.00	84,200.00	3.26%	3.12%		4.20%	3,630.90	8,130.90
2056	84,200.00		84,200.00	0.00	3.26%	3.12%		4.20%	1,768.20	85,968.20
合计		107,000.00	107,000.00						124,782.15	231,782.15

## (2) 土地出让成本

本项目地块出让成本主要为基本政策成本。详见下表：



表17 项目地块成本预测表

单位：万元

地块名称	土地出让面积 (m <sup>2</sup> ) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	土地征收成本 (3)	提取农业土地 开发资金 (粤财综〔 2004〕49 号) (土地 出让面积 *11.8元/ m <sup>2</sup> ) (4)=(1)*1 1.8/10000	提取国有土 地收益基金 (佛财基费 〔2018〕19 号) (5) = (2) *1%	提取教育基金 (粤财综〔 2011〕291号) (6) = (2) - (3) - (4) - (5) *10%	提取农田水利建 设基金(粤财农 〔2011〕276 号) (7) = (2) - (3) - (4) - (5) *10%	提取保障性安 居工程资金 (财综〔2011 〕41号) (8) = (2) - (3) - (4) - (5) ) *10%	新增建设用地 有偿使用费 (粤财农〔 2006〕526 号) (9) = (1) *48	基本政策成本 (10) = (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)	土地出让成本 (11) = (3) + (10)
文明路北侧 地块二	49,125.00	95,517.58	17,502.70	57.97	955.18	7,700.17	7,700.17	7,700.17	235.80	24,349.46	41,852.16
西南明道对 外开发区东 11、13、 15、16、18 地块	60,020.30	116,702.17	13,863.90	70.82	1,167.02	10,160.04	10,160.04	10,160.04	288.10	32,006.06	45,869.96
合计	109,145.30	212,219.75	31,366.60	128.79	2,122.20	17,860.21	17,860.21	17,860.21	523.90	56,355.52	87,722.12

说明：土地基本政策成本由农业土地开发资金（土地出让面积\*11.8元/m<sup>2</sup>、粤财综〔2004〕186号），国有土地收益基金（土地出让预测收入的1%、佛财基费〔2018〕19号），教育基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%，粤财综〔2011〕291号），农田水利建设基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%，粤财农〔2011〕276号），保障性安居工程资金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%，财综〔2011〕41号）构成。

### （3）项目运营成本

本项目的运营成本主要有停车位成本费用、物业出租成本费用和税金，依照目前类似设施经营管理经验数据，对其未来经营的成本进行初步测算，各年度成本预测情况如表下：

表18 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、	项目运营成本	5,496.92	5,496.92	5,496.92	5,955.73	5,955.73

1	污水处理费成本费用	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,839.60	1,839.60
2	停车位成本费用	154.40	154.40	154.40	162.12	162.12
3	充电桩成本费用	630.72	630.72	630.72	662.26	662.26
4	物业出租成本费用	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00
5	物业管理费成本费用	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75
6	幼儿园学位成本费用	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,835.00	2,835.00
二、税费		559.81	559.81	559.81	659.88	659.88
1	增值税	499.83	499.83	499.83	589.18	589.18
2	附加税	59.98	59.98	59.98	70.70	70.70
经营成本合计		6,056.73	6,056.73	6,056.73	6,615.61	6,615.61

续表：

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、项目运营成本		5,955.73	6,253.52	6,253.52	6,253.52	6,566.20
1	污水处理费成本费用	1,839.60	1,931.58	1,931.58	1,931.58	2,028.16
2	停车位成本费用	162.12	170.23	170.23	170.23	178.74
3	充电桩成本费用	662.26	695.37	695.37	695.37	730.14
4	物业出租成本费用	441.00	463.05	463.05	463.05	486.20
5	物业管理费成本费用	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37
6	幼儿园学位成本费用	2,835.00	2,976.75	2,976.75	2,976.75	3,125.59
二、税费		659.88	698.84	698.84	698.84	740.34
1	增值税	589.18	623.96	623.96	623.96	661.02
2	附加税	70.70	74.88	74.88	74.88	79.32
经营成本合计		6,615.61	6,952.36	6,952.36	6,952.36	7,306.54

续表:

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、项目运营成本		6,566.20	6,566.20	6,894.52	6,894.52	6,894.52
1	污水处理费成本费用	2,028.16	2,028.16	2,129.57	2,129.57	2,129.57
2	停车位成本费用	178.74	178.74	187.68	187.68	187.68
3	充电桩成本费用	730.14	730.14	766.65	766.65	766.65
4	物业出租成本费用	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51
5	物业管理费成本费用	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24
6	幼儿园学位成本费用	3,125.59	3,125.59	3,281.87	3,281.87	3,281.87
二、税费		740.34	740.34	784.57	784.57	784.57
1	增值税	661.02	661.02	700.51	700.51	700.51
2	附加税	79.32	79.32	84.06	84.06	84.06
经营成本合计		7,306.54	7,306.54	7,679.09	7,679.09	7,679.09

续表:

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、项目运营成本		7,239.24	7,239.24	7,239.24	7,601.20	7,601.20
1	污水处理费成本费用	2,236.05	2,236.05	2,236.05	2,347.85	2,347.85
2	停车位成本费用	197.06	197.06	197.06	206.91	206.91
3	充电桩成本费用	804.98	804.98	804.98	845.23	845.23
4	物业出租成本费用	536.04	536.04	536.04	562.84	562.84
5	物业管理费成本费用	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11
6	幼儿园学位成本费用	3,445.96	3,445.96	3,445.96	3,618.26	3,618.26
二、税费		831.73	831.73	831.73	882.04	882.04



1	增值税	742.62	742.62	742.62	787.54	787.54
2	附加税	89.11	89.11	89.11	94.50	94.50
经营成本合计		8,070.97	8,070.97	8,070.97	8,483.24	8,483.24

续表:

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、项目运营成本		7,601.20	7,981.26	7,981.26	7,981.26	8,380.32
1	污水处理费成本费用	2,347.85	2,465.24	2,465.24	2,465.24	2,588.50
2	停车位成本费用	206.91	217.26	217.26	217.26	228.12
3	充电桩成本费用	845.23	887.49	887.49	887.49	931.86
4	物业出租成本费用	562.84	590.98	590.98	590.98	620.53
5	物业管理费成本费用	20.11	21.12	21.12	21.12	22.18
6	幼儿园学位成本费用	3,618.26	3,799.17	3,799.17	3,799.17	3,989.13
二、税费		882.04	935.75	935.75	935.75	993.09
1	增值税	787.54	835.49	835.49	835.49	886.69
2	附加税	94.50	100.26	100.26	100.26	106.40
经营成本合计		8,483.24	8,917.01	8,917.01	8,917.01	9,373.41

续表:

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、项目运营成本		8,380.32	8,380.32	8,799.35	8,799.35	204,705.43
1	污水处理费成本费用	2,588.50	2,588.50	2,717.93	2,717.93	62,865.91
2	停车位成本费用	228.12	228.12	239.53	239.53	5,586.62
3	充电桩成本费用	931.86	931.86	978.45	978.45	22,821.00
4	物业出租成本费用	620.53	620.53	651.56	651.56	15,196.57
5	物业管理费成本费用	22.18	22.18	23.29	23.29	542.96

	用					
6	幼儿园学位成本费用	3,989.13	3,989.13	4,188.59	4,188.59	97,692.37
二、税费		993.09	993.09	1,054.36	1,054.36	23,366.87
1	增值税	886.69	886.69	941.39	941.39	20,863.30
2	附加税	106.40	106.40	112.97	112.97	2,503.57
经营成本合计		9,373.41	9,373.41	9,853.71	9,853.71	228,072.30

说明：根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容，广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，故本次预测不考虑广告牌的成本。

①污水处理成本费用：项目污水处理为每天 8 万吨，污水处理前 3 年按 90%测算，第 4 年开始按 100%测算，污水处理成本按 0.6 元/立方米，成本单价每 3 年增长 5%测算。

②停车位成本费用：项目建成后共设置 800 个路边停车位，含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 16 人，每年工资及福利费 8 万元/年，每个停车位的设备维护费约为 330 元/个，成本单价每 3 年按 5%增长。

③充电桩成本费用：主要为电费。计划设置 240 套充电桩，按照每次充电 60kWh 计算，，预计每个充电桩每天充 3 台车，电费单价按照 0.4 元/kWh 计算，成本单价每 3 年按 5%增长。

④物业出租成本费用：主要为物业维护管理成本，总建筑面积为 12,500m<sup>2</sup>，预测 70%的面积可用来出租，物业维护费按 40 元/ m<sup>2</sup>/月计算，成本单价每 3 年按 5%增长。

⑤物业管理费成本费用：主要为人员成本，物业管理预计需要管理人员 2 人，每年工资及福利费 7.5 万元/年，成

本单价每 3 年按 5%增长。

⑥幼儿园学位成本费用：含园区维护费、人员成本，预计需要教师及保育人员 200 人，每年工资及福利费 10 万元/年，预计每年办公费及园区的维护费约为 700 万元，成本单价每 3 年按 5%增长，成本单价每 3 年按 5%增长。

⑦税费：污水处理费、停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、广告牌收入税率按 9%估算、物业管理费收入税率按 6%估算，幼儿园收免征增值税，并考虑项目的成本产生的进项税。因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税。

### 3. 项目损益

预测项目运营期 2027 年至 2055 年产生的总收入为 782,980.22 万元，项目的总成本为 315,794.42 万元，项目产生净收益为 467,185.80 万元。

表19 项目损益情况表

单位：万元

序号	项 目	金 额
一	项目总收入	782,980.22
1	污水管廊费	205,361.96
2	停车位收入	19,017.21
3	充电桩收入	27,385.02
4	物业出租收入	51,806.81
5	物业管理费收入	1,106.55
6	广告牌收入	21,709.57
7	幼儿园学位收入	244,373.35
8	出让土地收入	212,219.75
二	项目总成本	315,794.42



1	污水管廊费成本费用	62,865.91
2	停车位成本费用	5,586.62
3	充电桩成本费用	22,821.00
4	物业出租成本费用	15,196.57
5	物业管理费成本费用	542.96
6	幼儿园学位成本费用	97,692.37
7	运营税费	23,366.87
8	土地出让成本	87,722.12
三	项目净损益	467,185.80

## （二）融资收益平衡情况

### 1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2021 年至 2056 年现金流量情况。

表 20 项目现金流量情况表

单位：万元

项 目	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	275.28	6,173.02	4,504.04	7,800.00	73,000.00	153,693.66	
2. 投资活动产生的现金流小计	-275.28	-6,173.02	-4,504.04	-7,800.00	-73,000.00	-153,693.66	
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	275.28	173.02	4.04	0.00	69,500.00	69,493.66	
2. 债券融资款		6,000.00	4,500.00	7,800.00	4,500.00	84,200.00	
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息		0.00	265.80	402.30	619.88	2,482.58	4,250.78
5. 融资活动产生的现金流合计	275.28	6,173.02	4,238.24	7,397.70	72,380.12	151,211.08	-4,250.78
四、现金流总计							
1. 期初现金		0.00	0.00	-265.80	-668.10	-1,287.98	-3,770.56
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-265.80	-402.30	-619.88	-2,482.58	1,989.57
3. 期末现金	0.00	0.00	-265.80	-668.10	-1,287.98	-3,770.56	-1,780.99

续表：

项 目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78
四、现金流总计							
1. 期初现金	-1,780.99	1,288.58	4,358.15	8,715.34	13,072.53	17,429.72	22,573.22
2. 期内现金变动	3,069.57	3,069.57	4,357.19	4,357.19	4,357.19	5,143.50	5,143.50
3. 期末现金	1,288.58	4,358.15	8,715.34	13,072.53	17,429.72	22,573.22	27,716.72

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,184.48	4,081.29	4,081.29
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,184.48	-4,081.29	-4,081.29
四、现金流总计							
1. 期初现金	27,716.72	86,525.64	92,530.37	98,535.10	175,372.04	182,386.50	189,504.15
2. 期内现金变动	58,808.92	6,004.73	6,004.73	76,836.94	7,014.46	7,117.65	7,117.65
3. 期末现金	86,525.64	92,530.37	98,535.10	175,372.04	182,386.50	189,504.15	196,621.80

续表：

项 目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								
2. 投资活动产生的现金流小计								
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								
2. 债券融资款								
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息	4,081.29	4,081.29	4,081.29	4,061.40	4,061.40	4,061.40	4,061.40	4,061.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,081.29	-4,081.29	-4,081.29	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40
四、现金流总计								
1. 期初现金	196,621.80	204,773.13	212,924.46	221,075.79	230,379.75	239,683.71	248,987.67	259,533.10
2. 期内现金变动	8,151.33	8,151.33	8,151.33	9,303.96	9,303.96	9,303.96	10,545.43	10,545.43
3. 期末现金	204,773.13	212,924.46	221,075.79	230,379.75	239,683.71	248,987.67	259,533.10	270,078.53

续表：



项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								245,446.00
2. 投资活动产生的现金流小计								-245,446.00
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								138,446.00
2. 债券融资款								107,000.00
3. 偿还债券本金			6,000.00	4,500.00	7,800.00	4,500.00	84,200.00	107,000.00
4. 支付债券利息	4,061.40	4,061.40	4,061.40	3,795.60	3,725.40	3,630.90	1,768.20	124,782.15
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,061.40	-4,061.40	-10,061.40	-8,295.60	-11,525.40	-8,130.90	-85,968.20	13,663.95
四、现金流总计								
1. 期初现金	270,078.53	280,623.96	292,630.29	298,436.62	306,108.75	312,043.05	321,371.85	0.00
2. 期内现金变动	10,545.43	11,906.33	5,906.33	7,672.13	5,934.30	9,328.80	-85,968.20	235,403.65
3. 期末现金	280,623.96	292,530.29	298,436.62	306,108.75	312,043.05	321,371.85	235,403.65	235,403.65

建设期未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，资金能保障建设和还本付息需要。

## 2. 还本付息保障倍数

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目 2022 年至 2056 年债券本息覆盖情况如下：

表 21 项目收益与债券平衡情况

单位：万元

年度	债券本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023 年	0.00	265.80	265.80	0.00
2024 年	0.00	402.30	402.30	0.00
2025 年	0.00	619.88	619.88	0.00
2026 年	0.00	2,482.58	2,482.58	0.00
2027 年	0.00	4,250.78	4,250.78	6,240.35
2028 年	0.00	4,250.78	4,250.78	7,320.35
2029 年	0.00	4,250.78	4,250.78	7,320.35
2030 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97
2031 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97

2032 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97
2033 年	0.00	4,250.78	4,250.78	9,394.28
2034 年	0.00	4,250.78	4,250.78	9,394.28
2035 年	0.00	4,250.78	4,250.78	63,059.70
2036 年	0.00	4,250.78	4,250.78	10,255.51
2037 年	0.00	4,250.78	4,250.78	10,255.51
2038 年	0.00	4,250.78	4,250.78	81,087.72
2039 年	6,900.00	4,184.48	11,084.48	11,198.94
2040 年	0.00	4,081.29	4,081.29	11,198.94
2041 年	0.00	4,081.29	4,081.29	11,198.94
2042 年	0.00	4,081.29	4,081.29	12,232.62
2043 年	0.00	4,081.29	4,081.29	12,232.62
2044 年	900.00	4,081.29	4,981.29	12,232.62
2045 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2046 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2047 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2048 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2049 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2050 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2051 年	0.00	4,061.40	4,061.40	15,967.73
2052 年	6,000.00	4,061.40	10,061.40	15,967.73
2053 年	4,500.00	3,795.60	8,295.60	15,967.73
2054 年	0.00	3,725.40	3,725.40	17,459.70
2055 年	4,500.00	3,630.90	8,130.90	17,459.70
2056 年	84,200.00	1,768.20	85,968.20	
合计	107,000.00	124,782.15	231,782.15	467,185.80
本息覆盖倍数	2.02			

### （三）总体评价

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 467,185.80 万元，能够覆盖债券本息金额 231,782.15 万元，债务本息偿付保障倍数 2.02 倍，假设本项目自身经营净收益为 342,688.17 元进行 80%风险估算为 274,150.54 万元、土地净收益为 124,497.63 万元，本项目债券本息偿付保障倍数仍达 1.72 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目 2022 年已发行地方政府专项债券资金 6000 万元，其中 2022 年 9 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（四十期）6,000 万元，期限为 30 年，债券利率为 3.26%。

2023 年度已发行地方政府专项债券 4,500.00 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）4,500 万元，发行期限为 30 年，债券利率为 3.12%，债券存续期内利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024 年度已发行地方政府专项债券 7,800.00 万元，其中 4 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）5,200 万元，发行期限为 15 年，假设债券利率为 2.55%，9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）1,700 万元，发行期限为 15 年，假设债券利率为 2.17%，9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）900 万元，发行期限为



20 年，假设债券利率为 2.21%，债券存续期内利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2025 年度计划申请地方政府专项债券 4,500.00 万元，其中 1 月发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,500 万元，发行期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%，债券存续期内利息按半年支付，本金到期一次性支付。此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

## **（二）债券资金管理**

按照财政部要求，本项目所使用的专项债券纳入年度三水区政府性基金预算管理，三水区财政部门、项目主管部门、项目单位将严格文件规定用好专项债券，加强资金和项目对接，提高资金使用效益。

1. 按照“资金跟着项目走”的原则，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目。

2. 建立债券支出部门协调机制，主管部门、项目单位加快推进项目建设，尽快达到支付条件，财政部门优化资金审批拨付程序，根据项目进度及时拨付债券资金。

3. 加强专项债券统计监测。通过地方政府债务管理信息系统，对专项债券“借、用、管、还”实行穿透式、全过程、跨部门监管，及时提醒项目主管部门和单位尽早发挥债券资金效益确保到期偿债，防止发生偿付风险。

4. 严格规范债券资金支出使用工作。严禁随意调整变更项目使用，严禁将债券资金用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

## **（三）职责分工**

### **1. 三水区财政部门主要职责**

(1) 按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。

(2) 按照债券发行和项目管理有关要求，配合做好专项债券发行准备工作。

(3) 组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

(4) 组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

## **2. 本项目主管部门佛山市三水区西南街道办事处，主要职责**

(1) 负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。

(2) 统筹协调项目推进，全程跟进项目前期审批、建设实施、资金使用、验收结算各环节工作。督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

(3) 对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

(4) 合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。



(5) 负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

(6) 做好债券资金对应项目形成资产的登记核算管理工作，做好资产日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入企业。

(7) 及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

### **3. 本项目实施单位佛山市三水西南百达通投资控股有限公司，主要职责**

(1) 具体负责组织项目的实施，包括组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，提供设计必需的基础资料，申请可订购设备和材料，管理施工直到竣工验收交付使用。

(2) 按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。

(3) 负责项目建设及运营管理，在依法合规、确保工程质量安全前提下，积极推动工程建设，加快专项债券资金支出使用进度。

(4) 分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。



(5) 负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

(6) 负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

(7) 及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## **六、项目风险控制**

### **(一) 潜在风险及控制措施**

#### **1. 项目收益风险**

本项目具有公益性，回收周期长，预期项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

#### **2. 其他风险**

(1) 自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

(2) 物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

#### **3. 风险控制**

(1) 建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

(2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，落实相关项目收入按时足额缴

交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（4）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## （二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

无其他需要说明事项。

