

2025 年广东省政府专项债券（七期）
佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略
新兴产业载体及配套基础设施
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.....	7
（四）项目立项文件或实施依据.....	8
（五）责任主体.....	9
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	10
（一）重要性分析.....	10
（二）经济效益分析.....	11
（三）社会效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	13
（一）投资估算.....	13
（二）筹措方案.....	14
（三）项目实施安排.....	15
（四）债券资金用途.....	17
四、项目收益与融资平衡情况.....	17
（一）项目预期成本收益.....	17
1. 项目收入测算.....	17
2. 项目成本及相关税费.....	23
3. 项目损益情况.....	28
（二）融资收益平衡情况.....	28
（三）总体评价.....	32
五、专项债券管理.....	32
（一）债券资金概况.....	32
（二）债券资金管理.....	33
（三）职责分工.....	33
六、项目风险控制.....	37
（一）潜在风险及控制措施.....	37
（二）还款保障措施.....	38
七、其他需要说明事项.....	38

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目 专项债券项目募投报告

本次佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目涉及参与发行地方政府新增债券总额为 3,000.00 万元,期限 30 年,债券利率为 4.20%,每半年付息一次,到期一次性还本。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

本项目位于佛山市三水区,近年来,三水区全面贯彻落实党的十九大精神,紧抓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、高水平开放构建新格局。2021-2023 年地区生产总值分别为 1405.19 亿元、1440.00 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;2021-2023 年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数据

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	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，根据《中共佛山市三水区委佛山市三水区人民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）精神，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. 行业相关规划

(1) 省委、省政府《关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见》

广东省委十二届十二次全会提出打造新发展格局的战略支点，在大变局中塑造广东高质量发展新优势。作为全国经济第一大省，广东坚持制造业立省不动摇，出台了《关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见》及 20 大战略性新兴产业集群行动计划，提出打造现代轻工纺织产业等十大战略性新兴产业集群，加快培育半导体与集成电路等十大战略性新兴产业集群。其中现代轻工纺织产业集群：推动重点行业创新发展模式，加快产业融合，发展智能、健康、绿色、个性化等中高端产品，培育全国乃至国际知名品牌。

广东“1+20”战略性新兴产业集群政策，新目标是培育具有全球竞争力的产业集群。《意见》提出，到 2025 年，瞄准国际先进水平，落实“强核”“立柱”“强链”“优化布局”“品质”“培土”六大工程，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，培育若干具有全球竞争力的产业集群，打造产业高质量发展典范。

(2) 《佛山市国土空间总体规划（2020-2035 年）》

《佛山市国土空间总体规划（2020-2035 年）》中明确，三水区“中心城区指以三水新城、河口老城、西南旧城为基础并联合周边功能性组团：云东海旅游组团和乐平工业组团形成的城区”，同时，三水新城北列为市域 6 处近期重点发

展地区之一：“划定6处重点发展地区：分别为佛山西站片区、顺德新城、高明西江新城核心区启动区、三水新城、西樵锦湖（听音湖）片区、广珠铁路丹灶物流园。”由此可见，三水新城北湖片区作为三水新城的重要组成部分，其功能定位在佛山市一级规划中已经得到认可。

三水新城将依托优越的交通、生态、文化资源，以生态休闲旅游、高端居住、生产生活服务为核心，打造功能复合的现代化生态新城。三水新城科技创新产业园城市设计将打造树枝型生态绿廊；连续的滨水空间节点；功能植入、多元活力、生态低碳，设置海绵公园，形成良心三带多片区的空间结构和功能分区。园区内设计“两横一纵”服务带，带上节点形成“一主一次”两个活力中心，形成“两心三带多片区”的空间景观结构。规划功能分区分为九片区，分别为生态居住社区、创新研发区、创业服务中心、传统产业创新提升区、滨水体验区、创新与金融服务区、园林酒店、企业总部办公区和新兴产业聚集区等。

云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目的建设有利于三水新城打造现代化生态新城，符合三水区城市发展方向，是佛山重点发展地区之一。

（3）《关于支持佛山新时代加快高质量发展建设制造业创新高地的意见》

为推动佛山全面提升发展能级，顺应新时代新要求加快高质量发展，建设制造业创新高地，增强珠三角地区核心引擎的战略支撑，2022年9月省委、省政府印发了《关于支持佛山新时代加快高质量发展建设制造业创新高地的意见》。意见提出：支持佛山在更高起点上加快高质量发展，为推动

广东在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌作出新的更大贡献。对佛山的战略定位是：

——新时代改革开放示范。坚持把全面深化改革作为推动发展的根本动力，因地制宜、主动改革，扩大高水平对外开放，加快打造一流营商环境，勇当新时代改革开放排头兵。

——粤港澳大湾区西向门户城市。依托承东启西的区位特点，助推珠江口东西两岸协同发展，强化对粤西及西南地区的辐射带动作用，为广东打造新发展格局战略支点提供重要支撑。

——制造业高质量发展标杆。加快推动制造业转型升级，形成以新技术、新产品、新业态、新模式为主导的先进制造业产业体系，推动产业创新和科技创新协同发展，建设具有国际影响力的制造业创新高地，努力成为制造业高质量发展范例。

——高品质现代化人文都市。推进以人为核心的新型城镇化，加快优化国土空间布局，提升城市品质，彰显岭南文化魅力，建设宜居宜业宜游的现代化国际化都市。

对佛山提出的发展目标是：到 2025 年，高质量发展体制机制基本成型，产业链、供应链现代化水平大幅提升，创新驱动的智能制造竞争力显著增强，生态环境质量持续改善，能源资源利用效率进一步提升，绿色低碳循环发展加快推进，民生福祉达到新水平，粤港澳大湾区重要支撑作用更加彰显。“十四五”期间，制造业规模居全国前列；“十四五”末，地区生产总值力争达到 1.5 万亿元以上。到 2035 年，高质量发展体制机制更加完善，城市功能品质全面提升，城市能级显著增强，创新型城市建设走在全国前列，基本公

共服务实现较高水平均等化，综合竞争力大幅跃升，美丽佛山基本建成，地区生产总值力争达到 2.5 万亿元以上。

(4) 《关于三水区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纲要》

三水区“十四五”规划指出，借力“中心环线”、佛山轨道 4 号线等重大交通建设，构建三水新城、北江新区、西南老城“一环三区”强中心格局，打造承载区域综合服务功能的核心载体、展现岭南水韵之都形象的城市客厅。在产业规划上，提出：以“双战略”产业集群为发展主线，“稳”战略性新兴产业，“进”战略性新兴产业，加快培育超 3,000 亿元装备制造、超 2,000 亿元泛家居、超 1,000 亿元食品饮料、超 1,000 亿元电子信息四大产业集群，锻造三水特色的产业“航母舰队”，构建制造业高质量发展产业体系。

3. 项目建设必要性

项目的建设是贯彻落实中共广东省委、广东省人民政府印发《关于支持佛山新时代加快高质量发展建设制造业创新高地的意见》《佛山市国土空间总体规划（2020-2035 年）》《关于支持佛山新时代加快高质量发展建设制造业创新高地的意见》、三水区“十四五”规划和建设现代化产业强市的必然要求，是社会经济发展的需要，是改善片区内环境，是片区引进投资项目对产业载体、道路等基础配套设施建设的切实需要。

本项目的建设可以完善产业载体基础设施、改善投资环境，对招商引资，对提高居民收入、生活水平和质量，增加就业机会，促进城市化的发展，因此本项目的建设及营运对区域的国民经济和社会发展将产生积极重大的影响，能较大

限度发挥投资效益，并取得良好的社会效益。本项目建设不仅有利于改善投资营商环境巩固提升战略支柱产业，还优化区域功能布局、提升城市品位，利于提高三水区宜业宜商宜居的指数。因此项目具有必要性、公益性。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目有利于完善战略新兴产业载体及配套基础设施建设，为园区各企业、潜在企业各类人才提供服务，主要建设内容包括：新建及改造非机动车专用道 70.7km；新建园区主干道、支路和排水设施，道路长约 4.9km；进行 220kv 及 220kv 以下电力线路迁及新建电缆通道长度约 23 公里；改造园区道路约 19km；建设园区配套智慧停车场，停车位约 3660 个，引入充电桩等智能化设施；建设专门排水设施，解决周边水系排放问题，长度 700m；完善 2 间幼儿园基础设施建设。整个项目实施期限为 2021 年 12 月至 2027 年 12 月。详见下表：

表 2 佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目概况

项目名称	具体位置	公益性质	占地 面积	技术标准	建设内容	提供的公共产品和服务内容
佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目	佛山市三水区云东海街道	有一定收益的公益性项目	800 亩	采用沥青混凝土路面，排水管道设计标准采用三年一遇。另外采用《城市道路工程设计规范（2016 年版）》（CJJ37-2012）、《城市排水工程规划规范》	新建及改造非机动车专用道 70.7km；新建园区主干道、支路和排水设施，道路长约 4.9km；进行 220kv 及 220kv 以下电力线路迁及新建电缆通道长度约 23 公里；改造园区道路约 19km；建设园区配套智慧停车场，停车位约 3660 个，引入充电桩等智能化设施；建设专门排水设施，解决周边水系排放问题，	本项目的建设可以完善产业载体基础设施、改善投资环境，对招商引资，对提高居民收入、生活水平和质量，增加就业机会，促进城市化的发展，

			(GB50318-2000)等技术标准。	长度 700m；完善 2 间幼儿园基础设施建设。	
--	--	--	----------------------	--------------------------	--

2. 项目工程方案

表 3 佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目方案

工程名称	工程方案
佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目	新建及改造非机动车专用道70.7km；新建园区主干道、支路和排水设施，道路长约4.9km；进行220kv及220kv以下电力线路迁及新建电缆通道长度约23公里；改造园区道路约19km；建设园区配套智慧停车场，停车位约3660个，引入充电桩等智能化设施；建设专门排水设施，解决周边水系排放问题，长度700m；完善2间幼儿园基础设施建设。

（四）项目立项情况或实施依据

根据三水区云东海街道党政综合办公室于 2022 年 10 月 24 日出具的《云东海街道领导班子联席会议纪要》、佛山市三水区发展和改革局于 2022 年 11 月 1 日出具的《关于佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（三发改投审（2022）46 号）、佛山市三水区发展和改革局于 2023 年 9 月 4 日出具的《关于佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目建设规模调整的批复》（三发改投审（2023）9 号）的文件精神，同意实施推进佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目，并由佛山市三水云东海新城开发投资有限公司负责建设实施。

（五）责任主体

根据相关批复，本项目由佛山市三水云东海新城开发投资有限公司负责建设实施。项目完成建设并通过竣工验收后，将相关资产移交佛山市三水区云东海街道办事处。佛山市三水区云东海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，其权属性质均为公用资产，资产所有权全部归属佛山市三水区云东海街道办事处，由其组织资产登记管理。具体如下：

表 4 项目主管部门、资产管理部门情况

项目主管部门名称	佛山市三水区云东海街道办事处
统一社会信用代码证书	11440607733113256N
机构性质	机关
机构地址	广东省佛山市三水区云东海大道
负责人	邓颖娟
赋码机关	佛山市三水区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2021 年 12 月 14 日

表 5 项目实施单位情况

机构名称	佛山市三水云东海新城开发投资有限公司
统一社会信用代码	9144060766654432XE
住所	佛山市三水区云东海街道荷湖南路 1 号 1 座二层 002 号（住所申报）
法定代表人	杨汝顺
注册资本	40,000.00 万元
成立日期	2007-10-08
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理。

	<p>（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营。</p> <p>（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>
--	---

表 6 项目方案设计单位及施工单位情况

编号	项目名称	设计单位名称	施工单位名称
1	佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目	本项目分期分标段设计：东莞市交通规划勘察设计院有限公司/南京市水利规划设计院股份有限公司/广东南海电力设计院工程有限公司/广东新广厦建筑设计院有限公司/中通工程设计有限公司/立延工程设计咨询（广东）有限公司	本项目分期分标段施工：广东恒立基建设工程有限公司/广州市第二市政工程有限公司/广东威恒输变电工程有限公司/佛山市三水区汇通市政工程有限公司

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目的建设将完善佛山大型产业集聚区核心园区的基础设施配套建设，主要完善路网，发挥路网的整体效益。项目的建设有利于实现园区与广三高速快速连接，加强园区与中心城区及其他重要城市组团间的快速联系，并将带动区域的经济发展，优化三水的道路系统，提升周边地块的土地价值，促进土地开发。因此，本项目的建设将以交通带动产业融合，加快形成产业合力，为推动佛山大型产业加速崛起具有重要的意义。

本项目的实施符合当前国家，地方政策发展方向，符合当地实际科学规划，生态建设的发展理念。能够为当地带来经济效益和社会效益，能大力推进佛山大型集聚区产业发展和现代化进程，有利于完善区内基础设施配套，提升了产业园形象，为产业园招商引资、筑巢引凤提供强力支撑。同时，项目的建设将进一步改善沿线投资环境，进而带动社会经济、文化、教育事业的全面进步，对促进整个城市的进一步发展，促进区域的经济发展具有重要的意义。

（二）经济效益分析

本项目投资带来相应的实物工作量，对地区经济增长形成有力支撑。建设本项目既稳定政府投资、提供公共品质量、赋能供给侧需求，也带动订单采购与劳务服务。项目的实施有助于投资环境，增强该区域的吸引力，从而吸引产业入驻，带动人流、物流、信息流和资金流的集聚，对加快推动三水区经济迅速发展具有非常重要的支撑作用。项目的建设可以增进地方政府的财政税收，加强相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而可以拉动了当地的 GDP 的增长，并可以带动云东海街道的土地开发，使土地价值增加。

（三）社会效益分析

项目建成后，能够通过招商引资企业入驻，还能为社会创造较多的就业机会，一定程度上解决就业问题。具有较明显的社会效益。一是增加就业，缓解就业压力。园区项目建成后，必将引进众多企业入驻，这些企业多为劳动密集型企业，可吸纳巨大劳动务工人员，增加就业机会，缓解当前社会就业压力。二是促进本区走向产业集群化和规模化。园区

的基础设施建设正好满足各类型企业进驻，从而形成完整的、上规模的产业链。三是搭建平台，推动招商引资。项目建设能为投资的商家提供完备的生产、生活和经营场所。项目实施后，将使该片区的基础设施更加完善，城市环境进一步美化，为居住、生活提供一个良好的环境。更重要的是，通过基础设施的完善，为该片区的开发建设创造一个优良的条件，推动当地社会经济发展，加快片区城市化、工业化的进程。四是有利于节约城市公共资源结构。项目的建设将提高土地及水、电、路、气等公共资源的利用率，降低企业运营成本，提高管理水平。五是有利于推动产业布局。项目建成后能够吸引大量投资，加快了整个城市的商贸、物流业的发展，从而为推动和促进整个城市社会经济发展提供了重要的基础条件和保障。六是有利于加快本地区的城市化进程。随着本地区的经济发展，农村人口将逐步转变为非农业人口，享受市民的最低生活保障待遇。同时，通过工业化的带动，实行政府指导、自主择业和安排就业相结合，最大限度地消化农村剩余劳动力。随着财力的日益增强，坚持基础设施先行原则，促进城区面貌从根本上得到改善。七是本项目建设有利于本地区在更大范围和更高层次上招商引资。本项目的建设为全区的招商引资提供新的优势，而且还可依托这些路网，增大本地区物流、人流、信息流，广泛吸引国内外资金前来项目周边发展服务业、旅游业、电信业、咨询业等第三产业，使招商引资向第一产业和第三产业的纵深领域拓展。

结合上述情况，本项目已通过广东金桥百信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

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目总投资 135,195.00 万元。各项目投资估算编制依据及原则如下：

表 7 佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目

项目名称	编制依据及原则
佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目	《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》 《市政工程工程量计算规范（GB50857-2013）》 《广东省市政工程综合定额》（2018） 佛建函（2019）23号《佛山市住房和城乡建设局关于贯彻〈广东省建设工程计价依据（2018）〉有关事项的通知》 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号） 《广东省通用安装工程综合定额》（2018） 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）

2. 项目总投资

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目总投资 135,195.00 万元，具体投资明细构成见下表：

表 8 项目投资估算表

单位：万元

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用合计	111,318.12

2	工程建设其他费用合计	13,862.44
3	预备费	10,014.44
项目总投资		135,195.00

（二）筹措方案

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目总投资为135,195.00万元，其中通过地方政府专项债券解决86,000.00万元，占比63.61%，剩余49,195.00万元由财政统筹解决，占比36.39%。

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

本项目计划发行债券共 86,000.00 万元，占总投资 135,195.00 万元的 63.61%，其中：

2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券(五十三期) 5,000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 3%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付；

2024 年已使用债券 16,300.00 万元，其中 2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十期）2,500.00 万，债券利率为 2.67%，20 年分年还本，第 11-20 年每年还本 10%；2024 年广东省政府专项债券（二十九期）9,000.00 万元，债券利率为 2.62%，20 年分年还本，第 11-20 年每年还本 10%；9 月从佛山三水云东海环湖乡村振兴基础设施及配套建设工程调整 2024 年广东省政府专项债券（十二期）900.00 万元至本项目，期限为 5 年，债券利率为 2.27%，利息按年支付；9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）3,000.00 万元，债券利率为 2.21%，期限为 20 年；11 月已

从佛山三水芦苞镇产业园区基础设施建设及提质改造项目调整 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）900.00 万元至本项目，债券利率为 2.33%，期限为 10 年，到期一次性还本。

3、2025 年计划使用债券 3,700.00 万元，其中本次发行的 3,000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.20%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付；

4、2026 年计划使用债券 27,000.00 万元，2027 年计划使用债券 34,000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 4.05%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付。

如该项目未能按计划发行债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹安排，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筹集安排资金 49,195.00 万元，截至 2025 年 1 月到位 1,100.87 万元。

表 9 项目资金筹措情况

单元：万元

年度	项目投资		市场化融资资金	已到位金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					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	135,195.00	22,400.87					49,195.00	1,100.87			3,000.00	21,300.00	61,700.00
2022 年	1,100.87	1,100.87					1,100.87	1,100.87					
2023 年	5,000.00	5,000.00					0.00					5,000.00	
2024 年	16,300.00	16,300.00					0.00					16,300.00	
2025 年	24,700.00	0					21,000.00				3,000.00	0	700
2026 年	48,000.00						21,000.00						27,000.00

年度	项目投资	已到位 金额	市场 化 融 资 金 额	已 到 位 金 额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					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
2027 年	40,094.13						6,094.13						34,000.00

（三）项目实施安排

1. 佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目的项目用地、环评审批情况如下表：

表10项目审批手续完成情况

序号	项目名称	立项依据	用地审批	环评审批
1	佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目	三水区云东海街道党政综合办公室于 2022 年 10 月 24 日出具的《云东海街道领导班子联席会议纪要》、佛山市三水区发展和改革局于 2022 年 11 月 1 日出具的《关于佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（三发改投审（2022）46 号）、佛山市三水区发展和改革局于 2023 年 9 月 4 日出具的《关于佛山大型产业集聚	《关于佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目用地、规划选址意见的复函》（佛自然资三函（2022）675 号）	该项目在《建设项目环境影响评价分类管理名录》中未作出规定，不纳入建设项目环境影响评价管理。

序号	项目名称	立项依据	用地审批	环评审批
		区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目建设规模调整的批复》（三发改投审（2023）9号）		

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11项目整体建设计划

项目 名称	项目总 投资（万元）	2024 年项目建 设计划	其中本 次专项 债券使 用安排 计划 （万 元）	目前进度	计划 开工 时间	实际 开工 时间	计划 竣工 时间	项目运营 期

佛山大型产业集聚区——三水区云东海战略性新兴产业载体及配套基础设施建设项目	135,195.00	开展园区道路设计及电路迁改工程。	3,000.00	项目在建，现正在进行项目部组建，现场测量、放线、清表等工作。	2021/12/1	2021/12/1	2027/12/30	2028年1月-2054年12月
---------------------------------------	------------	------------------	----------	--------------------------------	-----------	-----------	------------	------------------

（四）债券资金用途

按债券使用管理有关规定，将结合项目进展情况，统筹安排专项债券资金的使用，本次发行的2025年广东省政府专项债券3000.00万元拟用于项目工程进度款、工程前期费用、监理费、设计费、财务费用等相关支出。项目用款计划如下表：

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	
135,195.00	22,400.87	5,700	3,000	6,175	0	6,175	0	6,650	0	88,094.13

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

本项目通过对佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目的建设，能够显著提高项目周边交通水平，大幅人居环境，改善居民生活水平，可以带动周边土地增值收益，从云东海社会发展水平来讲，起到了很好的促进作用，具有明显经济效益。本项目以停车位收入、充电桩收入、广告服务收入、保教费收入、管线租金收入以及土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源。

本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。详见下述分析：

（1）项目运营收入

项目 2021 年至 2027 年为建设期，2028 年至 2054 年为运营期。运营收入情况测算如下：

表 12 项目运营收入测算表

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营合计	13,265.10	13,562.30	13,582.31	14,271.94	14,271.94	14,271.94	14,985.55
1、停车位收入	1,870.26	2,137.44	2,137.44	2,244.31	2,244.31	2,244.31	2,356.53
2、充电桩收入	7,694.78	7,694.78	7,694.78	8,079.52	8,079.52	8,079.52	8,483.50
3、广告服务收入	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,976.75
4、保教费收入	859.95	859.95	859.95	902.95	902.95	902.95	948.10
5、管线租金	140.11	170.13	190.14	210.16	210.16	210.16	220.67

续表：

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、运营合计	14,985.55	14,985.55	15,734.84	15,734.84	15,734.84	16,521.59	16,521.59
1、停车位收入	2,356.53	2,356.53	2,474.36	2,474.36	2,474.36	2,598.08	2,598.08
2、充电桩收入	8,483.50	8,483.50	8,907.68	8,907.68	8,907.68	9,353.06	9,353.06
3、广告服务收入	2,976.75	2,976.75	3,125.59	3,125.59	3,125.59	3,281.87	3,281.87
4、保教费收入	948.10	948.10	995.51	995.51	995.51	1,045.29	1,045.29
5、管线租金	220.67	220.67	231.70	231.70	231.70	243.29	243.29

续表：

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、运营合计	16,521.59	17,347.65	17,347.65	17,347.65	18,215.04	18,215.04	18,215.04
1、停车位收入	2,598.08	2,727.98	2,727.98	2,727.98	2,864.38	2,864.38	2,864.38
2、充电桩收入	9,353.06	9,820.71	9,820.71	9,820.71	10,311.75	10,311.75	10,311.75
3、广告服务收入	3,281.87	3,445.96	3,445.96	3,445.96	3,618.26	3,618.26	3,618.26
4、保教费收入	1,045.29	1,097.55	1,097.55	1,097.55	1,152.43	1,152.43	1,152.43
5、管线租金	243.29	255.45	255.45	255.45	268.22	268.22	268.22

续表：

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、运营合计	19,125.79	19,125.79	19,125.79	20,082.08	20,082.08	20,082.08	449,263.15	
1、停车位收入	3,007.60	3,007.60	3,007.60	3,157.98	3,157.98	3,157.98	70,438.80	见说明①
2、充电桩收入	10,827.34	10,827.34	10,827.34	11,368.71	11,368.71	11,368.71	254,541.15	见说明②
3、广告服务收入	3,799.17	3,799.17	3,799.17	3,989.13	3,989.13	3,989.13	89,315.19	见说明③
4、保教费收入	1,210.05	1,210.05	1,210.05	1,270.55	1,270.55	1,270.55	28,447.14	见说明④
5、管线租金	281.63	281.63	281.63	295.71	295.71	295.71	6,520.87	

说明：

①新建停车位收入：项目于2027年12月完工，预计2028年可增加停车位3,660个，每个车位日收费20元，首年预计使用70%，以后年度预计使用率在80%，一年按365天计，每3年递增5%预测。

②充电桩服务收入：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3660个，因此，共配置1098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4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，项目充电收入单价按照0.8元/kWh计算。收入每3年递增5%测算。

③广告服务收入：本项目可于2028年在项目范围内新建道路两旁与建筑房屋外墙设置设立广告，约12000平方米。参考目前同区域广告牌租金，按每个广告牌租金按每年250元/平方米收取，预计出租率90%。收费每3年增长5%。

④保教费：项目于 2027 年 12 月完工，预计 2028 年可增加 945 个学位，收费标准 6500 元/学期，一年两学期，每 3 年上涨 5%。

⑤管线租金：根据市场价，逐年支付入廊费标准 16.8 元/m/年/回，管廊维护费 1.92 元/m/年/回，干道，项目建成后,8 回电缆管廊总长 9,910m,2 回电缆管廊总长 13,818m。预估可出租管线收入为每年 200.15 万元，其中管线租金在投产后第一年按照出租率 70%计算，第二年为 85%，第三年 95%，第四年开始 100%。

(2) 土地预期收益

佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套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。目前佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目项目形成可出让的地块，预计可出让地块面积共 157,776.35 平方米，容积率按 1.5 计算，预计在 2030 年进行出让。地块具体情况如下。

表 13 项目地块情况表

序号 (地图 标号)	项目名称	项目概况	用地类型	容积率	计划出让时间
		可出让地块面积 (平方米)			
1	佛山市三水区云东海街道白云路北侧地块三	157,776.35	住宅用地	1.5	2030 年

预备出让地块位置图如下：



表14周边相同土地用地成交地块情况

土地坐落	用地类型	面积（平方米）	容积率	成交总额	成交时间	楼面地价（元/平方米）
佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块二	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）	74,245.56	$> 1, \leq 2.4$	89,700.00	2020年12月	5,034
佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	75,771.43	$> 1, \leq 2.4$	68,200.00	2022年4月	3,750
佛山市三水区云东海街道南丰大道以西、虹岭西路以南地块一	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地）	68,475.68	$> 1, \leq 2.4$	58,370.00	2023年12月	3,552

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，对可出让地块进行价值预测，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、区位因素修正比例，从而预测可出让地块楼面地价，具体预测情况如下：

表15项目出让地块地价预测表

序号	选取宗地名称	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	楼面地价(元/m²)	佛山市三水区云东海街道白云路北侧地块三					修正后楼面地价(元/m²)
							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	
1	佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块二	城镇住宅用地, 兼容商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)	74,245.56	$> 1, \leq 2.4$	89,700.00	5,034	33.30%	1.05	1.03	1.00	5,444	4,422
2	佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	75,771.43	$> 1, \leq 2.4$	68,200.00	3,750	33.30%	1.05	1.03	1.00	4,056	
3	佛山市三水区云东海街道南丰大道以西、虹岭西路以南地块一	城镇住宅用地, 兼容商服用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地)	68,475.68	$> 1, \leq 2.4$	58,370.00	3,552	33.40%	1.03	1.03	1.00	3,768	

按修正后楼面地价4,422元/m², 预计该地块可出让面积共157,776.35m², 容积率为1.5, 按80%保守估计土地出让收入, 可得出土地转让收入83,722.44万元。

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) 债券成本

本项目计划发行债券共 86,000.00 万元, 占总投资 135,195.00 万元的 63.61%, 其中 2023 年已发行 5,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.00%; 2024 年已使用债券 16,300.00 万元, 其中 2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十期) 2,500.00 万, 债券利率为 2.67%, 20 年分年还本, 第 11-20 年每年还本 10%; 2024 年广东省政府专项债券(二十九期) 9,000.00 万元, 债券利率为 2.62%, 20 年分年还本, 第 11-20 年每年还本 10%; 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十二期) 3,000.00 万元, 债券利率为 2.21%, 期限为 20 年; 9 月已从佛山三水云东海环湖乡

村振兴基础设施及配套建设工程调整 2024 年广东省政府专项债券（十二期）900.00 万元至本项目，期限为 5 年，债券利率为 2.27%，利息按年支付；11 月已从佛山三水芦苞镇产业园区基础设施建设及提质改造项目调整 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）调整 900 万元至本项目，期限 10 年，债券利率为 2.33%，到期一次性还本；2025 年计划使用债券 3,700.00 万元，其中本次发行 3,000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.20%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付；2026 年计划使用债券 27,000.00 万元，2027 年计划使用债券 34,000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 4.05%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表16债券还本付息情况表

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	债券利率	应付利息	还本付息合 计
2023		5,000.00		5,000.00	3.00%		
2024	5,000.00	16,300.00		21,300.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	301.28	301.28
2025	21,300.00	3,700.00		25,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	637.95	637.95
2026	25,000.00	27,000.00		52,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	1,262.40	1,262.40
2027	52,000.00	34,000.00		86,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、	2,497.65	2,497.65

					2.21%、2.33%、4.05%、4.2%		
2028	86,000.00			86,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	3,186.15	3,186.15
2029	86,000.00		900.00	85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	3,186.15	4,086.15
2030	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2031	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2032	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2033	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2034	85,100.00		900.00	84,200.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	4,065.72
2035	84,200.00		1,150.00	83,050.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,129.62	4,279.62
2036	83,050.00		1,150.00	81,900.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,099.37	4,249.37
2037	81,900.00		1,150.00	80,750.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,069.11	4,219.11
2038	80,750.00		1,150.00	79,600.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,038.86	4,188.86
2039	79,600.00		1,150.00	78,450.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,008.60	4,158.60
2040	78,450.00		1,150.00	77,300.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,978.35	4,128.35
2041	77,300.00		1,150.00	76,150.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,948.09	4,098.09
2042	76,150.00		1,150.00	75,000.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、	2,917.84	4,067.84

					4.05%、4.2%		
2043	75,000.00		6,150.00	68,850.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,887.58	9,037.58
2044	68,850.00		4,150.00	64,700.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,707.35	6,857.35
2045	64,700.00			64,700.00	4.05%、4.2%	2,625.90	2,625.90
2046	64,700.00		27,000.00	37,700.00	4.05%、4.2%	2,079.15	29,079.15
2047	37,700.00		34,000.00	3,700.00	4.05%、4.2%	843.90	34,843.90
2048	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2049	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2050	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2051	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2052	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2053	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2054	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2055	3,700.00		3,700.00	0.00	4.20%	77.70	3,777.70
合计		86,000.00	86,000.00			63,399.40	149,399.40

(2) 土地出让成本，包括征地成本、基本政策成本，各明细如下表：

表 17 项目地块成本预测表

单位：万元

土地出让面积 (m^2) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	土地征收成本 (20万元/亩) (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^2) (4)=(1)*11	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) *48/10000	基本政策成本 (10) =(3)+(4)+(5) +(6)+(7)+ (8)+(9)	土地出让成本 (11)=(3) +(10)
157,776.35	83,722.44	4,733.27	186.18	837.22	7,796.58	7,796.58	7,796.58	757.33	25,170.47	29,903.74

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^2 、粤财综〔2004〕49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土地征收成本、农业土地开发资金、国有土地收益基金后的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土地征收成本、农业土地开发资金、国有土地收益基金后的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土地征收成本、农业土地开发资金后、国有土地收益基金的10%）（财综〔2011〕41号），新增建设用地有偿使用费（粤财农〔2006〕526号）构成。

(3) 项目运营成本

项目广告牌由承租方承担维护，项目的运营主要为停车位成本、充电桩成本，保教费成本、管线维护费以及项目运营产生的税费，各年的运营成本主要为：

表18项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、项目运营成本		4,667.05	4,667.05	4,667.05	4,900.40	4,900.40	4,900.40	5,145.43
1	停车位成本	455.42	455.42	455.42	478.19	478.19	478.19	502.10
2	充电桩成本	3,847.39	3,847.39	3,847.39	4,039.76	4,039.76	4,039.76	4,241.75
3	保教费成本	350.00	350.00	350.00	367.50	367.50	367.50	385.88
4	管线维护费	14.24	14.24	14.24	14.95	14.95	14.95	15.70
二、税费		873.51	900.99	902.84	948.95	948.95	948.95	996.41
1	增值税	779.92	804.46	806.11	847.28	847.28	847.28	889.65
2	附加税	93.59	96.53	96.73	101.67	101.67	101.67	106.76
经营成本合计		5,540.56	5,568.04	5,569.89	5,849.35	5,849.35	5,849.35	6,141.84

续表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、项目运营成本		5,145.43	5,145.43	5,402.71	5,402.71	5,402.71	5,672.84	5,672.84
1	停车位成本	502.10	502.10	527.21	527.21	527.21	553.57	553.57
2	充电桩成本	4,241.75	4,241.75	4,453.84	4,453.84	4,453.84	4,676.53	4,676.53
3	保教费成本	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	425.43	425.43
4	管线维护费	15.70	15.70	16.49	16.49	16.49	17.31	17.31
二、税费		996.41	996.41	1,046.23	1,046.23	1,046.23	1,098.54	1,098.54
1	增值税	889.65	889.65	934.13	934.13	934.13	980.84	980.84
2	附加税	106.76	106.76	112.10	112.10	112.10	117.70	117.70
经营成本合计		6,141.84	6,141.84	6,448.94	6,448.94	6,448.94	6,771.38	6,771.38

续表：

序号	项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、项目运营成本		5,672.84	5,956.49	5,956.49	5,956.49	6,254.32	6,254.32	6,254.32
1	停车位成本	553.57	581.25	581.25	581.25	610.31	610.31	610.31
2	充电桩成本	4,676.53	4,910.36	4,910.36	4,910.36	5,155.88	5,155.88	5,155.88
3	保教费成本	425.43	446.70	446.70	446.70	469.04	469.04	469.04
4	管线维护费	17.31	18.18	18.18	18.18	19.09	19.09	19.09
二、税费		1,098.54	1,153.47	1,153.47	1,153.47	1,211.13	1,211.13	1,211.13
1	增值税	980.84	1,029.88	1,029.88	1,029.88	1,081.37	1,081.37	1,081.37
2	附加税	117.70	123.59	123.59	123.59	129.76	129.76	129.76
经营成本合计		6,771.38	7,109.96	7,109.96	7,109.96	7,465.45	7,465.45	7,465.45

续表：

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、项目运营成本		6,567.03	6,567.03	6,567.03	6,895.37	6,895.37	6,895.37	154,384.92	
1	停车位成本	640.83	640.83	640.83	672.87	672.87	672.87	15,065.25	见说明②
2	充电桩成本	5,413.67	5,413.67	5,413.67	5,684.35	5,684.35	5,684.35	127,270.59	见说明②
3	保教费成本	492.49	492.49	492.49	517.11	517.11	517.11	11,577.96	见说明③
4	管线维护费	20.04	20.04	20.04	21.04	21.04	21.04	471.12	见说明④
二、税费		1,271.69	1,271.69	1,271.69	1,335.29	1,335.29	1,335.29	29,862.47	见说明⑤
1	增值税	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,192.22	1,192.22	1,192.22	26,662.90	
2	附加税	136.25	136.25	136.25	143.07	143.07	143.07	3,199.55	
经营成本合计		7,838.72	7,838.72	7,838.72	8,230.66	8,230.66	8,230.66	184,247.39	

说明：①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。

②停车场成本：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 40 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 370 元/个，共 3660 个，成本单价每 3 年按 3%增长。

③充电桩成本：主要为电费。计划设置 1098 套，按照每次充电 60kWh 计算，预计每个充电桩每天充 4 台车，电费单价按照 0.4 元/kWh 计算。

④保教费成本：含园区维护费、人员成本，预计需要教师及保育人员 25 人，每年工资及福利费 10 万元/年，预计每年园区的维护费约为 100 万元，成本单价每 3 年按 5%增长。

⑤管线维护费：项目建成后，8 回电缆管廊总长 9,910m，2 回电缆管廊总长 13,818m，维护费按 6 元每年每米估算。

⑥增值税：保教费属免征增值税项目，其他收入按税率9%估算，并考虑项目的成本产生的进项税；附加税：按增值税的12%估算。

3. 项目损益情况

预测项目运营期 2028 年至 2054 年产生的总收入为 532,985.59 万元，项目的总成本为 214,151.13 万元，项目产生净损益为 318,834.46 万元。

表 19 项目损益表

单位：万元

项 目	金 额
一、项目总收入	532,985.59
（一）土地出让收入	83,722.44
（二）停车位收入	70,438.80
（三）充电桩收入	254,541.15
（四）广告服务收入	89,315.19
（五）保教费收入	28,447.14
（六）管线租金	6,520.87
二、项目总成本	214,151.13
（一）土地出让成本	29,903.74
（二）停车位成本	15,065.25
（三）充电桩运营成本	127,270.59
（四）保教费成本	11,577.96
（五）管线维护费	471.12
（六）运营税费	29,862.47
三、项目净损益	318,834.46

（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2022年至2055年现金流量情况。

表20 项目现金流量情况表

单位：万元

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金							13,265.10	13,562.30
2. 经营活动支付的现金							5,540.56	5,568.04
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,724.54	7,994.26
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	1,100.87	5,000.00	16,300.00	24,700.00	48,000.00	40,094.13		
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,100.87	-5,000.00	-16,300.00	-24,700.00	-48,000.00	-40,094.13	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	1,100.87	0.00	0.00	21,000.00	21,000.00	6,094.13		
2. 债券融资款		5,000.00	16,300.00	3,700.00	27,000.00	34,000.00		
3. 偿还债券本金								900.00
4. 支付债券利息		0.00	301.28	637.95	1,262.40	2,497.65	3,186.15	3,186.15
5. 融资活动产生的现金流合计	1,100.87	5,000.00	15,998.72	24,062.05	46,737.60	37,596.48	-3,186.15	-4,086.15
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	-301.28	-939.23	-2,201.63	-4,699.28	-160.89
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-301.28	-637.95	-1,262.40	-2,497.65	4,538.39	3,908.11
3. 期末现金	0.00	0.00	-301.28	-939.23	-2,201.63	-4,699.28	-160.89	3,747.22

续表：

项 目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	97,304.75	14,271.94	14,271.94	14,271.94	14,985.55	14,985.55	14,985.55
2. 经营活动支付的现金	35,473.63	5,849.35	5,849.35	5,849.35	6,141.84	6,141.84	6,141.84
3. 经营活动产生的现金流小计	61,831.12	8,422.59	8,422.59	8,422.59	8,843.71	8,843.71	8,843.71
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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					900.00	1,150.00	1,150.00
4. 支付债券利息	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,129.62	3,099.37
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,165.72	-3,165.72	-3,165.72	-3,165.72	-4,065.72	-4,279.62	-4,249.37
四、现金流总计							
1. 期初现金	3,747.22	62,412.62	67,669.49	72,926.36	78,183.23	82,961.22	87,525.31
2. 期内现金变动	58,665.40	5,256.87	5,256.87	5,256.87	4,777.99	4,564.09	4,594.34
3. 期末现金	62,412.62	67,669.49	72,926.36	78,183.23	82,961.22	87,525.31	92,119.65

续表：

项 目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	15,734.84	15,734.84	15,734.84	16,521.59	16,521.59	16,521.59	17,347.65
2. 经营活动支付的现金	6,448.94	6,448.94	6,448.94	6,771.38	6,771.38	6,771.38	7,109.96
3. 经营活动产生的现金流小计	9,285.90	9,285.90	9,285.90	9,750.21	9,750.21	9,750.21	10,237.69
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	6,150.00
4. 支付债券利息	3,069.11	3,038.86	3,008.60	2,978.35	2,948.09	2,917.84	2,887.58
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,219.11	-4,188.86	-4,158.60	-4,128.35	-4,098.09	-4,067.84	-9,037.58
四、现金流总计							
1. 期初现金	92,119.65	97,186.44	102,283.48	107,410.78	113,032.64	118,684.76	124,367.13
2. 期内现金变动	5,066.79	5,097.04	5,127.30	5,621.86	5,652.12	5,682.37	1,200.11
3. 期末现金	97,186.44	102,283.48	107,410.78	113,032.64	118,684.76	124,367.13	125,567.24

续表：

项 目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	17,347.65	17,347.65	18,215.04	18,215.04	18,215.04	19,125.79	19,125.79
2. 经营活动支付的现金	7,109.96	7,109.96	7,465.45	7,465.45	7,465.45	7,838.72	7,838.72
3. 经营活动产生的现金流小计	10,237.69	10,237.69	10,749.59	10,749.59	10,749.59	11,287.07	11,287.07
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	4,150.00	0.00	27,000.00	34,000.00			
4. 支付债券利息	2,707.35	2,625.90	2,079.15	843.90	155.40	155.40	155.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-6,857.35	-2,625.90	-29,079.15	-34,843.90	-155.40	-155.40	-155.40
四、现金流总计							
1. 期初现金	125,567.24	128,947.58	136,559.37	118,229.81	94,135.50	104,729.69	115,861.36
2. 期内现金变动	3,380.34	7,611.79	-18,329.56	-24,094.31	10,594.19	11,131.67	11,131.67
3. 期末现金	128,947.58	136,559.37	118,229.81	94,135.50	104,729.69	115,861.36	126,993.03

续表：

项 目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	19,125.79	20,082.08	20,082.08	20,082.08		532,985.59
2. 经营活动支付的现金	7,838.72	8,230.66	8,230.66	8,230.66		214,151.13
3. 经营活动产生的现金流小计	11,287.07	11,851.42	11,851.42	11,851.42	0.00	318,834.46
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						135,195.00
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-135,195.00
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						49,195.00
2. 债券融资款						86,000.00
3. 偿还债券本金					3,700.00	86,000.00
4. 支付债券利息	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70	63,399.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-3,777.70	-14,204.40
四、现金流总计						
1. 期初现金	126,993.03	138,124.70	149,820.72	161,516.74	173,212.76	0.00
2. 期内现金变动	11,131.67	11,696.02	11,696.02	11,696.02	-3,777.70	169,435.06
3. 期末现金	138,124.70	149,820.72	161,516.74	173,212.76	169,435.06	169,435.06

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，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

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 2023 年至 2055 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	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	301.28	301.28	0.00
2025 年	0.00	637.95	637.95	0.00
2026 年	0.00	1,262.40	1,262.40	0.00
2027 年	0.00	2,497.65	2,497.65	0.00
2028 年	0.00	3,186.15	3,186.15	7,724.54
2029 年	900.00	3,186.15	4,086.15	7,994.26
2030 年	0.00	3,165.72	3,165.72	61,831.12
2031 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2032 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2033 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2034 年	900.00	3,165.72	4,065.72	8,843.71
2035 年	1,150.00	3,129.62	4,279.62	8,843.71
2036 年	1,150.00	3,099.37	4,249.37	8,843.71
2037 年	1,150.00	3,069.11	4,219.11	9,285.90
2038 年	1,150.00	3,038.86	4,188.86	9,285.90
2039 年	1,150.00	3,008.60	4,158.60	9,285.90
2040 年	1,150.00	2,978.35	4,128.35	9,750.21
2041 年	1,150.00	2,948.09	4,098.09	9,750.21

2042 年	1, 150. 00	2, 917. 84	4, 067. 84	9, 750. 21
2043 年	6, 150. 00	2, 887. 58	9, 037. 58	10, 237. 69
2044 年	4, 150. 00	2, 707. 35	6, 857. 35	10, 237. 69
2045 年	0. 00	2, 625. 90	2, 625. 90	10, 237. 69
2046 年	27, 000. 00	2, 079. 15	29, 079. 15	10, 749. 59
2047 年	34, 000. 00	843. 90	34, 843. 90	10, 749. 59
2048 年	0. 00	155. 40	155. 40	10, 749. 59
2049 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 287. 07
2050 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 287. 07
2051 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 287. 07
2052 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 851. 42
2053 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 851. 42
2054 年	0. 00	155. 40	155. 40	11, 851. 42
2055 年	3, 700. 00	77. 70	3, 777. 70	0. 00
合计	86, 000. 00	63, 399. 40	149, 399. 40	318, 834. 46
本息覆盖倍数	2. 13			

（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 318,834.46 万元，能够覆盖债券本息金额 149,399.40 万元，债务本息偿付保障倍数 2.13 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。项目融资平衡情况已经佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券(五十三期) 5,000.00 万元, 期限为 20 年, 债券利率为 3%, 本金为到期一次性还本, 利息按半年支付;

2024 年已使用债券 16,300.00 万元, 其中 2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十期) 2,500.00 万, 债券利率为 2.67%, 20 年分年还本, 第 11-20 年每年还本 10%; 2024 年广东省政府专项债券(二十九期) 9,000.00 万元, 债券利率为 2.62%, 20 年分年还本, 第 11-20 年每年还本 10%; 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十二期) 3,000.00 万元, 债券利率为 2.21%, 期限为 20 年; 9 月已从佛山三水云东海环湖乡村振兴基础设施及配套建设工程调整 2024 年广东省政府专项债券(十二期) 900.00 万元至本项目, 期限为 5 年, 债券利率为 2.27%, 利息按年支付; 11 月已从佛山三水芦苞镇产业园区基础设施建设及提质改造项目调整 2024 年广东省政府专项债券(四十六期) 900.00 万元至本项目。

2025 年计划使用债券 3,700.00 万元, 期限为 30 年, 债券利率为 4.20%, 本金为到期一次性还本, 利息按半年支付。

2026 年计划使用债券 27,000.00 万元, 2027 年计划使用债券 34,000.00 万元, 期限为 20 年, 债券利率为 4.05%, 本金为到期一次性还本, 利息按半年支付。

(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。

一是按照“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；

二是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。

三是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。

四是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. 三水区财政部门的主要职责：

（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. 本项目主管部门为佛山市三水区云东海街道办事处，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、验收结算等各环节工作。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. 本项目的项目单位为佛山市三水云东海新城开发投资有限公司，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。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。

(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，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和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，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及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，确保资金的按时回笼，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偿还债务。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。