

2025 年广东省政府专项债券（七期）

佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白
坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设

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..... | - 5 - |
| (四) 项目立项情况或实施依据..... | - 7 - |
| (五) 责任主体..... | - 9 - |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析..... | - 11 - |
| (一) 重要性分析..... | - 11 - |
| (二) 经济效益分析..... | - 12 - |
| (三) 社会效益分析..... | - 12 - |
| 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..... | - 16 - |
| (四) 债券资金用途..... | - 17 - |
| 四、项目收益与融资平衡情况..... | - 21 - |
| (一) 项目预期成本收益..... | - 21 - |
| 1. 项目预期收入..... | - 21 - |
| 2. 项目成本及税金..... | - 27 - |
| 3. 项目损益情况..... | - 33 - |
| (二) 融资收益平衡情况..... | - 34 - |
| (三) 总体评价..... | - 37 - |
| 五、专项债券管理..... | - 38 - |
| (一) 债券资金概况..... | - 38 - |
| (二) 债券资金管理..... | - 38 - |
| (三) 职责分工..... | - 39 - |
| 六、项目风险控制..... | - 40 - |
| (一) 潜在风险及控制措施..... | - 40 - |
| (二) 还款保障措施..... | - 41 - |
| 七、其他需要说明事项..... | - 41 - |

2025 年广东省政府专项债券（七期） 佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设 项目募投报告

本次佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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，债券期限为 30 年期，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券纳入 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中央和省、市决策部署，坚持稳中求进工作总基调，深入践行新发展理念，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 1,405.19 亿元、1,440 亿元、1,550 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 | 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。

三水区隶属佛山市，位于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。

2021年3月，根据《中共佛山市三水区委关于制定全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的建议》（三发〔2021〕4号）精神，三水锚定二〇三五年远景目标，坚定不移推动城市三水高质量发展，力争产业强区地位进一步巩固，高端装备制造、泛家居、食品饮料、电子信息四大产业集群竞争力凸显，聚焦发展战略性新兴产业，制造业与数字经济深度融合，智能制造快速发展；现代服务业服务本地、辐射周边能力显著提升；高标准、高起点打造产业载体，高质量发展新经济走廊载体承载力、集聚力显著提升，全力将三水打造成为广佛极核重要节点城市、湾区特色产业发展新高地、全省乡村全域振兴示范样本。

2. 行业相关规划

2018年8月，根据《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区百亿龙头企业和千亿重点产业培育工作方案的通知》精神，三水区将全面提升产业集聚发展水平和土地节约集约利用水平，持续推进园区给水、排水、电力、道路等基础设施建设。

2021年1月，根据白坭镇“十四五”规划，白坭镇经济社会发展的目标定位是：湾区智造特色镇、广佛节点魅力城、城乡融合新样本。白坭镇将坚持产业强镇战略，坚定不移发展实体经济，深入融入粤港澳大湾区产业布局，实施梧桐培育行动、种子培育行动、凤凰涅槃行动、三产突破行动，打造湾区智造特色镇。

白坭镇坚持围绕三水构建沿佛山一环西拓高质量发展新经济走廊的布局，集中资源、集中力量建设好“两园一区一古镇”产业载体，为承接湾区创新资源筑好“靚巢”。高标准高水平规划建设佛北战新产业白坭片区，以入选佛山市集中连片储备用地计划为契机，打造全市承载新能源汽车、智能装备产业标杆园区，力争成为全省产业园区建设的湾区新秀。白坭镇将科学完善园区规划，提速推进园区基础设施建设，推动中国（三水）国际水都基地南园扩容提质，加快建设东部现代产业社区、文创古镇，以大平台承载大项目、支撑大产业。

2022年1月，三水区《政府工作报告》指出，聚焦产业驱动，实施现代产业提升行动，加快打造产业三水新形态。打好园区开发、集群发展、创新驱动、项目建设组合拳，推动产业基础高级化、产业链现代化，做强高质量发展的核心动力。坚持以制造业为主的实体经济不动摇，聚焦“4+2”产业导向，完善产业规划，编制产业地图，大力培育装备制造、泛家居、食品饮料、电子信息和生物医药、新材料等产业集群，打造全市战新产业新的增长亮点。

3. 项目建设必要性

（1）佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目实施，是落实国务院、广东省、佛山市关于完善城市功能，调整城市布局，进行城市空间资源合理配置，提升该地域的形象与品质，推动和发展城市建设的必经之路；是实现与周边区域交通基础设施的互联互通和无缝对接、快速连接，使三水区成为大湾区向周边辐射拓展的关键通道；是落实《三水区交通发展“十四五规划”》，完善综合枢

组设施布局，加强与周边城市重要交通综合枢纽设施规划衔接，持续增强三水区对产业腹地的辐射力、带动力的重要内容。

(2) 是完善区域公共设施，优化三水交通结构组成，加强园区内交通连接，实现与其他城市区域交通网络间衔接换成，加快融入大湾区，广佛肇经济圈再提速的需要。

(3) 是服务园区的重要项目，该项目的推进将有助于带动园区的产业升级、招商引资，推动基础设施有序建设，将白坭建设成为产城人融合、环境特色突出的绿色低碳宜居城市。

(三) 项目情况

1. 项目建设概况

佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目位于佛山大型产业集聚区佛北战新区产业园白坭片区，为先进制造业集聚高质量发展建设战新示范基地，主要建设内容涵盖交通基础及配套设施建设，包括交通安全设施工程、配套照明工程、路面及路基工程、排水工程（雨污）、污水处理设施、园区物业改造等。整个项目建设总工期为 5 年，实施期限为 2023 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

详见下表：

表 2 佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业
产业载体及配套基础设施建设项目建设概况

| 项目名称 | 公益性质 | 具体位置 | 占地面积 | 技术标准 | 建设内容及工程量 | 提供的公共产品和服务内容 |
|---|------------|----------------|------------|---|---|---|
| 佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业载体及配套基础设施建设项目 | 有一收益的公益性项目 | 佛山市三水镇战新区白坭产业园 | 30.42 平方公里 | 道路设计车速不超过 40km/h，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）、《城市污水处理工程项目技术标准（修订）2001》、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）等技术标准。 | 项目为园区配建道路总长约 21097 米，配建污水管道约 24597 米，给水管道约 26197 米，配套包括道路工程、综合管线、交通设施、园区照明工程等，另外在园区修建建筑面积约 2 万平方米的公共服务设施和建筑面积约 5 万平方米的通用厂房，新建 1 万立方米/日的工业污水处理厂，占地面积约 4.59 万平方米。 | 项目建成后能促进产业项目落地，吸引国内外先进制造、现代物流、商贸流通、金融服务企业投资创造体制平台，带动国际化的人流、物流、信息流和资金流集聚，为白坭镇提供更多的就业机会。提升片区整体环境质量，促进园区经济、产业、商业服务网点的建设，有力推动区域城镇化进程。 |

2. 项目工程方案

表 3 佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目工程方案

| 工程项目名称 | 项目工程方案 |
|---|--|
| 佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目 | 1、新建“小升规、规变强”孵化器，通用厂房建筑面积约 5 万平方米； 2、建筑面积约 2 万平方米公共服务设施改建； 3、新建给水排管网约 26197 米，污水管网约 24597 米； 4、新建 1 万立方米/日的工业污水处理厂，占地面积约 4.59 万平方米； 5、新建改建园区路网约 21097 米。 |

（四）项目立项情况或实施依据

根据佛山市三水区白坭镇人民政府出具的《关于实施佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目，项目总投资 212,820.50 万元，包含白坭镇聚龙湾产业园 A 区九号路西延线工程、白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程等 24 个项目，由佛山市三水西江发展投资有限公司作为项目实施主体，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政统筹解决，具体立项及批准情况如下：

表4 分项工程立项批准情况

| 序号 | 工程名称 | 对应的批准立项文件及文件号 |
|----|-----------------------|---|
| 1 | 白坭镇聚龙湾产业园 A 区九号路西延线工程 | 三发改白投审（2021）6号 佛山市三水区发展和改革局关于中社村配套支路建设工程项目可行性研究报告的批复 三发改白投审（2023）7号 佛山市三水区发展和改革局关于中社村配套支路建设工程项目名称变更的批复 |
| 2 | 白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程 | 三发改白投审（2023）2号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程项目可行性研究报告的批复 |

| | | |
|----|--------------------------|--|
| 3 | 白坭镇聚金路西延线接驳工程 | 关于实施白坭镇聚金路西延线接驳工程相关事项的批复 |
| 4 | 白坭镇产业聚集区互联互通道路建设工程 | 三发改白投审(2023)4号 白坭镇产业聚集区互联互通道路建设工程项目 |
| 5 | 白坭镇北部产业聚集区纵一路工程 | 三发改白投审(2023)3号 白坭镇北部产业聚集区纵一路工程项目 |
| 6 | 白坭镇聚龙湾产业园电力设施迁改工程 | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园电力设施迁改工程相关事项的批复 |
| 7 | 白坭镇南部片区工业污水处理厂(一期)建设工程 | 三发改白投审(2023)13号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇南部片区工业污水处理厂(一期)建设工程项目可行性研究报告的批复 |
| 8 | 白坭镇北部产业聚集区横一路工程 | 三发改白投审(2023)10号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇北部产业聚集区横一路工程项目可行性研究报告的批复 |
| 9 | 白坭镇北部产业聚集区南北大道北延线工程 | 三发改白投审(2023)6号 白坭镇北部产业聚集区南北大道北延线工程项目 |
| 10 | 白坭镇聚龙湾产业园A区南部路网及配套设施建设工程 | 三发改白投审(2023)12号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园A区南部路网及配套设施建设工程项目可行性研究报告的批复 |
| 11 | 白坭镇产业园配套公共服务设施建设工程 | 关于实施白坭镇产业园配套公共服务设施建设工程相关事项的批复 |
| 12 | 白坭镇北部产业聚集区纵六路南延线工程 | 三发改白投审(2023)11号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇北部产业聚集区纵六路南延线工程项目可行性研究报告的批复 |
| 13 | 白坭镇南三产业园区互联道路及配套设施建设工程 | 三发改白投审(2023)5号 佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇南三产业园区互联道路及配套设施建设工程项目可行性研究报告的批复 |
| 14 | 白坭镇聚龙湾产业园A区3号地块配电工程 | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园A区3号地块配电工程相关事项的批复 |
| 15 | 白坭镇聚龙湾产业园A区电力开关房建设工程 | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园A区电力开关房建设工程相关事项的批复 |
| 16 | 白坭镇聚龙湾产业园B区西北侧主路建设工程 | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园B区西北侧主路建设工程相关事项的批复 |
| 17 | 白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(二期) | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(二期)相关事项的批复 |
| 18 | 白坭镇进港大道污水管网建设项目 | 关于实施白坭镇进港大道污水管网建设项目相关事项的批复 |

| | | |
|----|-----------------------------------|--|
| 19 | 白坭镇北部产业聚集区路网及配套工程 | 关于实施白坭镇北部产业聚集区路网及配套工程相关事项的批复 |
| 20 | 白坭镇中部片区南三互联道路及配套设施建设 | 关于实施白坭镇中部片区南三互联道路及配套设施建设相关事项的批复 |
| 21 | 三水区白坭镇产业聚集区（汇龙大道-塘西三期）道路及配套基础设施建设 | 关于实施三水区白坭镇产业聚集区（汇龙大道-塘西三期）道路及配套基础设施建设相关事项的批复 |
| 22 | 白坭镇聚龙湾产业园C区园区配套厂房 | 关于实施白坭镇聚龙湾产业园C区园区配套厂房相关事项的批复 |
| 23 | 白坭镇产业聚集区给水管网建设工程 | 关于实施白坭镇产业聚集区给水管网建设工程相关事项的批复 |
| 24 | 白坭镇产业聚集区配电项目 | 关于实施白坭镇产业聚集区配电项目相关事项的批复 |

（五）责任主体

本项目由佛山市三水西江发展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白坭镇人民政府，佛山市三水区白坭镇人民政府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佛山市三水区白坭镇人民政府，由其组织资产登记管理。具体如下：

表 5 项目实施单位情况

| | |
|----------|------------------------|
| 项目实施单位名称 | 佛山市三水西江发展投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91440607MA4WGPK3F |
| 住所 | 佛山市三水区白坭镇工业大道 16-1 号之三 |
| 法定代表人 | 梁劲平 |
| 注册资本 | 2000 万人民币 |

| | |
|------|---|
| 成立日期 | 2017 年 04 月 28 日 |
| 公司类型 | 有限责任公司（国有独资） |
| 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；游览景区管理；园区管理服务；工程管理服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；供应链管理服务；文艺创作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）。（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。（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） |

表 6 项目主管部门情况

| | |
|------------|----------------------|
| 项目主管部门名称 | 佛山市三水区白坭镇人民政府 |
| 统一社会信用代码证书 | 11440607007049667L |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 广东省佛山市三水区白坭镇府前路 23 号 |
| 负责人 | 卢山 |
| 赋码机关 | 佛山市三水区机构编制委员会办公室 |
| 颁发日期 | 2021 年 6 月 23 日 |

表 7 资产管理部门情况

| | |
|------------|----------------------|
| 资产管理部门名称 | 佛山市三水区白坭镇人民政府 |
| 统一社会信用代码证书 | 11440607007049667L |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 广东省佛山市三水区白坭镇府前路 23 号 |
| 负责人 | 卢山 |

| | |
|------|------------------|
| 赋码机关 | 佛山市三水区机构编制委员会办公室 |
| 颁发日期 | 2021 年 6 月 23 日 |

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目属于纳入国家和省、市、区政府及部门印发的“十四五”规划完善区域和城市交通体系建设”并按规定权限完成审批或核准程序的项目，同时也是发展改革部门牵头提出的补齐交通领域短板重大项目。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入贯彻党的十九大精神，坚持新发展理念，抓好用好粤港澳大湾区建设和市统筹重大基础设施建设的重大机遇，科学规划布局，加强精准调度，强化工作落实，是我区加快交通基础设施互联互通，形成优势互补、高质量发展区域经济，全力融入粤港澳大湾区 1 小时经济圈，落实党中央关于粤港澳大湾区建设的重大战略部署，支持加快构建“一核一带一区”区域发展新格局 的重大举措。

佛山市三水区在粤港澳大湾区城市群中具有突出的优势，在“一带一路”建设中具有重要地位。佛山比邻广州，利用广佛同城的发展优势，顺势而为，深度融入“大湾区”及“一环创新圈”规划建设；三水区在推动“城市三水”粤建设上要跑出加速度。把粤港澳大湾区建设作为三水新时代改革开放的总牵引，作为三水开拓高质量发展的重要动力源，努力建成粤港澳大湾区的新兴之城、活力之区。三水的城市建设及产业发展也迎来了勃勃生机，建设中的三水新城、佛山高新区三水园区等基础配套实施正在逐渐完善。

（二）经济效益分析

本项目是新型城镇化的基础设施工程，项目建设有利于推进镇、村工业园区的路网建设，提升园区服务能力，为园区的发展建立基本框架，为周边土地的开发利用提供有利条件，符合佛山市和三水区规划建设目标，是区域经济发展的需要。项目的建成不仅能增强白坭镇区域路网服务功能，同时能提升镇内外交通环境，促进当地产业发展，提升周边土地增值收益。同时项目的实施和推进可促进产业项目落地，吸引国内外先进制造、现代物流、商贸流通、金融服务企业投资创造体制平台，带动国际化的人流、物流、信息流和资金流集聚，为白坭镇提供更多的就业机会。

项目有助于白坭镇实现“产业转型、城市转型、环境再造”的“两转型一再造”目标，成为生态与居住环境和谐、产业极具竞争力的宜居宜业城市具有重要作用。

（三）社会效益分析

项目建设符合佛山市三水区经济发展的要求，得到了地方政府和市民及社会各界支持。项目建成后，将成为先进制造业集聚高质量发展建设战新示范基地，成为佛山制造业高质量发展新的增长极，有着长远和广泛的社会效益。本项目将进一步完善三水区产业集聚园区的建设管理水平，通过建设高标准厂房、完善道路建设等为区域内市民及社会各界提供安全、快捷、舒适的经济生产环境，将对区域原住居民生活水平、社会经济建设产生重要影响。

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

根据佛山市三水区白坭镇人民政府出具的《关于实施佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目，项目总投资 212,820.50 万元，包含分项工程 24 个，各项目投资估算编制依据及原则如下。

表 8 佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目编制依据及原则

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 编制依据及原则 |
|---|---------------|---|
| 佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目 | 212,820.50 万元 | (1) 建质[2013]57 号《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）。 (2) 建标[2007]164 号建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知。 (3) 广东省住房和城乡建设厅“关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知”（粤建市[2019]6 号） (4) 广东省住房和城乡建设厅“关于印发《广东省市政工程综合定额（2018）》的通知”（粤建市[2019]6 号） (5) 广东省住房和城乡建设厅“关于印发《广东省通用安装工程综合定额（2018）》的通知”（粤建市[2019]6 号） (6) 广东省住房和城乡建设厅“关于印发《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》的通知”（粤建市[2019]6 号） (7) 广东省住房和城乡建设厅“关于印发《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》的通知”（粤建市 |

| | | |
|--|--|--|
| | | [2019]6 号) |
| | | (8) 广东省住房和城乡建设厅“关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知”(粤标函[2019]819 号) |

2. 项目总投资

佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园(白坭)先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目总投资 212,820.50 万元,具体投资明细构成见下表:

表 9 项目投资估算表

单位: 万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 总金额 |
|---------|------------|------------|
| 1 | 建设工程费用 | 164,175.81 |
| 2 | 建设工程建设其他费用 | 38,510.38 |
| 3 | 基本预备费 | 10,134.31 |
| 项目总投资合计 | | 212,820.50 |

(二) 筹措方案

佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园(白坭)先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目总投资为 212,820.50 万元,其中通过政府专项债券解决 85,000.00 万元,占比 39.94%,剩余 127,820.50 万元由财政统筹解决,占比 60.06%。

1. 市场化融资资金筹措

本项目无市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹

项目计划申请发行地方政府专项债券 85,000.00 万元。其中 2023 年已发行地方政府专项债券 5,000.00 万元,债券名称为广东省政府专项债券(五十三期);2024 已发行地方政府专项债券 17900 万元,债券名称分别为 2024 年广东省政府专项债券(二十期) 6100 万元,2024 年广东省政府专项债券(二十九期) 2700 万元,2024 年广东省政府专项债券(三十五期) 7000 万元,2024 年广东省政府专项债券(七十期) 2100 万元;2025 年计划发行专项债资金 9,400.00 万元,其中本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券(七期) 3,000.00 万元。如 2025 年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 127,820.50 万元,截至 2024 年已累计投入财政资金 90 万元。

表 10 项目资金筹措情况

单位：万元

| 年度 | 项目投资 | | 市场化 融资金 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 | 212820.5 | 22990 | 0 | 0 | 0 | 127820.5 | 90 | 0 | 0 | 3000 | 22900 | 59100 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------|-------|--|--|--|---------|----|--|--|------|-------|-------|
| 2022 年 及以前 | 90 | 90 | | | | 90 | 90 | | | 0 | 0 | 0 |
| 2023 年 | 5000 | 5000 | | | | 0 | 0 | | | 0 | 5000 | 0 |
| 2024 年 | 17900 | 17900 | | | | 0 | 0 | | | 0 | 17900 | 0 |
| 2025 年 | 50000 | 0 | | | | 40600 | 0 | | | 3000 | 0 | 6400 |
| 2026 年 | 50000 | 0 | | | | 10000 | 0 | | | 0 | 0 | 40000 |
| 2027 年 | 89830.5 | 0 | | | | 77130.5 | 0 | | | 0 | 0 | 12700 |

（三）项目实施安排

佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目建设总工期为 5 年，实施期限为 2023 年 10 月至 2027 年 12 月。2028 年 1 月至 2056 年 12 月为运营期。

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 2025 年建设计划 | 工程进度 (已完成) | 计划开工 时间 | 计划竣工 时间 |
|---|--|--|------------------|------------------|
| 佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目 | 项目 2025 年计划完成新建及改造园区道路总长 11927 米，完成污水管道敷设 12927 米，12027 米供水管道，建成一座 1 万立方米/日的工业污水处理厂。 | 项目正在施工中，已改造道路 1000 米，新建道路 4640 米，新建给水管 100 米，新建排水管 4640 米。 | 2023 年 10 月 11 日 | 2027 年 12 月 31 日 |

(四) 债券资金用途

本项目计划使用地方政府专项债券合计 85,000.00 万元。2023 年 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）5,000 万元，2024 已发行地方政府专项债券 17900 万元，债券名称分别为 2024 年广东省政府专项债券（二十期）6100 万元，2024 年广东省政府专项债券（二十九期）2700 万元，2024 年广东省政府专项债券（三十五期）7000 万元，2024 年广东省政府专项债券（七十期）2100 万元；2025 年计划发行专项债资金 9,400.00 万元，其中 1 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）3,000.00 万元。按债券使用管理有关规定，拟用于支付项目的工程进度款、工程前期费用、监理费、财务费用等。本项目用款计划及债券资金用途详见下表。

表 12 项目用款计划

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 建设内容 | 2025年项目建设计划 | 项目总投资（万元） | 2025 年资金需求 | 其中本次专项债券使用安排计划 |
|----|-----------------------|--|-----------------------------------|-----------|------------|----------------|
| 1 | 白坭镇聚龙湾产业园 A 区九号路西延线工程 | 项目主要内容为新建全长约 540 米，路宽 25 米，具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、照明、园区停车位建设等。 | 完成 540 米的道路工程及随路管网建设 | 2,500.00 | 100 | 0 |
| 2 | 白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程 | 项目位于佛北战新产业园白坭片区聚龙湾产业园北部，建设内容包括拟新建园区主路总长约 350 米，红线宽度 25 米，改造道路总长 1100 米，新建配套给水管道，约 100 米给水管，管径 DN400mm 等。 | 完成 1450 米的道路工程及随路管网建设，100 米给水管敷设。 | 3,490.00 | 62.5 | 0 |
| 3 | 白坭镇聚金路西延线接驳工 | 项目位于佛山市三水区白坭镇莘村工业城，是连接莘村工业城与聚龙湾 B 区的主要枢纽，全长约 | 完成 100 米的道路工程及随路管网建设 | 825 | 125 | 0 |

| | | | | | | |
|----|------------------------|--|-----------------------|-----------|-------|----------|
| | 程 | 100 米, 路宽为 30 米, 道路等级为城市次干路, 具体建设内容包括道路工程, 桥涵工程、交通工程、排水工程及照明工程。 | | | | |
| 4 | 白坭镇产业聚集区互联互通道路建设工程 | 项目位于佛北战新产业园内白坭片区内, 主要建设内容包括拟新建道路全长约 750 米, 路宽 26 米。改造白金大道至新生段道路及路口改造, 拟建面积约 1700 平方米, 建设内容包括道路工程、交通、照明等。 | 完成 750 米的道路工程及随路管网建设 | 4,950.00 | 312.5 | 50 |
| 5 | 白坭镇北部产业聚集区纵一路工程 | 于白坭镇北部产业聚集区新建规划纵一路, 北起规划横四路, 南至黄金大道, 全长约 200 米, 路宽 30 米。 | 完成 200 米的道路工程及随路管网建设 | 2,500.00 | 625 | 100 |
| 6 | 白坭镇聚龙湾产业园电力设施迁改工程 | 项目位于白坭镇聚龙湾产业园区, 主要内容为对现有跨越产业园地块的电力线路及设施进行迁改, 拆除线路约 1000 米长, 新建线路约 1500 米。 | 完成电力线路 1500 米 | 668.5 | 500 | 100 |
| 7 | 白坭镇南部片区工业污水处理厂(一期)建设工程 | 项目拟在聚龙湾产业园 B 区新建一间工业污水处理厂, 首期建设规模处理量为 1 万立方米/日, 并将原有莘村工业城污水处理厂改造为提升泵站。 | 完成首期建设规模处理量为 1 万立方米/日 | 16,500.00 | 10000 | 1,550.00 |
| 8 | 白坭镇北部产业聚集区横一路工程 | 位于水都饮料基地南拓片区横一路, 建设内容为地块整治、横一路建设, 其中拟建道路全长约 550 米, 路宽为 30 米, 工程具体内容包括土地整治、道路、交通、给水、排水(含雨污)、照明、园区停车位建设等。 | 完成 550 米的道路工程及随路管网建设 | 3,600.00 | 375 | 0 |
| 9 | 白坭镇北部产业聚集区南北大道北延线工程 | 拟建道路全长约 450 米, 路宽 20 米, 具体内容包括道路、交通、给水、排水(含雨污)、照明、园区停车位建设等。 | 完成 450 米的道路工程及随路管网建设 | 2,000.00 | 62.5 | 0 |
| 10 | 白坭镇聚龙湾产业园 A 区南部路网及 | 项目拟建道路全长度约 2377 米, 宽 23-30 米, 项目内容包括园区道路建设、交通设施、园区照明、园区停车位建设等。 | 完成 2377 米的道路工程及随路管网建设 | 13,000.00 | 625 | 0 |

| | | | | | | |
|----|--|--|-----------------------------------|-----------|--------|--------|
| | 配套设施 建设工程 | | | | | |
| 11 | 白坭镇产业 园配套 公共服务 设施建 设工程 | 在白坭镇产业聚集区选址建设产业 园综合公共服务配套设施, 包 括保障性住房、管理中心以及公 共活动配套设施, 建筑面积约 20000 平方米。 | 完成首期建筑面 积约 5000 平方米 的公共服务设施 | 20,000.00 | 5250 | - |
| 12 | 白坭镇北 部产业聚 集区纵六 路南延线 工程 | 位于水都饮料基地南拓片区一环 西拓东侧, 拟建道路全长约 150 米, 路宽 10 米, 具体内容包括道 路、交通、给水、排水(含雨污)、 桥涵、照明、园区停车位建设等。 | 完成 150 米的道路 工程及随路管网 建设 | 1,500.00 | 250 | 0 |
| 13 | 白坭镇南 三产业园 区互联道 路及配套 设施建 设工程 | 项目起于现状三水区白坭镇汇龙 大道, 自西向东, 终于南海区丹灶 镇生态路, 建设内容为新建全长 约 980 米, 道路红线宽度为 29m。 其中在三水区范围内长度约 660 米, 用地共 37.32 亩, 在南海区范 围内长度约 320 米, 用地约 18.1 亩。具体内容包括道路、交通、 给水、排水(含雨污)、照明、 园区停车位建设等。 | 完成 660 米的道路 工程及随路管网 建设 | 7,930.00 | 2812.5 | 200 |
| 14 | 白坭镇聚 龙湾产业 园 A 区 3 号 地块配电 工程 | 为聚龙湾产业园 A 区 3 号地块新 建永久用电管线, 全长约 400 米。 | 完成电力管线建 设 400 米 | 500 | 250 | - |
| 15 | 白坭镇聚 龙湾产业 园 A 区电 力开关房 建设工程 | 于聚龙湾产业园 A 区中社涌南侧 片区及白金大道之间, 占地面积 约 200 平方米。 | 完成 200 平方米开 关房建设 | 500 | 250 | - |
| 16 | 白坭镇聚 龙湾产业 园 B 区西 北侧主路 建设工程 | 项目位于佛山市三水区白坭镇聚 龙湾产业园 B 区, 拟新建园区主 路总长约 1000 米, 红线宽度 12~ 20 米, 项目具体建设内容包括: 道路、交通、给水、排水(含雨 污)、桥涵、照明、园区道路配 套管线综合等。 | 完成 1000 米的道 路工程及随路管 网建设 | 6,000.00 | 6000 | 300.00 |
| 17 | 白坭镇聚 龙湾产业 园 C 区配 | 该项目位于聚龙湾产业园 C 区, 拟新建园区内部二期路网, 路网 总长约 2000 米, 红线宽度 15~ | 完成 1000 米的道 路工程及随路管 网建设 | 15,000.00 | 5000 | 300.00 |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------|---|-----------------------|-----------|-------|--------|
| | 套道路及设施项目 (二期) | 23 米, 机动车道路面结构采用沥青混凝土路面。项目具体建设内容包括: 园区道路、交通、给水、排水 (含雨污)、桥涵、照明、管线综合等。 | | | | |
| 18 | 白坭镇进港大道污水管网建设项目 | 新建进港大道 (东至梅西大道, 西至南拓码头) 主管约 3500 米, 管径为 DN400mm | 完成 1000 米的污水管道建设 | 3,500.00 | 1250 | - |
| 19 | 白坭镇北部产业聚集区路网及配套工程 | 位于水都饮料基地白坭片区, 包括纵二路、纵三路、横二路等道路建设, 总长度约 4000 米, 宽 23-30 米。 | 完成 800 米的道路工程及随路管网建设 | 20,000.00 | 1250 | 300.00 |
| 20 | 白坭镇中部片区南三互联道路及配套设施建设 | 项目一期起于现状三水区白坭镇聚金路, 自西向东, 终于南海区丹灶镇物流园现状路, 建设内容为新建长度约 750 米, 路宽规划宽度 30m, 二期在聚龙湾产业园区内新建园区配套道路, 新建长度为 1800 米, 路宽规划宽度 15m。 | 完成 1500 米的道路工程及随路管网建设 | 14,147.00 | 8000 | 100.00 |
| 21 | 三水区白坭镇产业聚集区 (汇龙大道-塘西三期) 道路及配套设施建设 | 南起于白坭汇龙大道, 北至塘西三期工程 (三水三桥), 拟建道路全长约 4000 米, 路宽为 23 米。具体内容包括道路、交通、给水、排水 (含雨污)、桥涵、照明、园区停车位建设等。 | 开展前期工作 | 25,560.00 | 0 | - |
| 22 | 白坭镇聚龙湾产业园 C 区园区配套厂房 | 为园区厂房完善孵化器 (通用厂房), 建筑面积约 5 万平方米, 生活公共服务基础设施等配套工程。 | 建设 5000 平方米厂房 | 42,150.00 | 6900 | - |
| 23 | 白坭镇产业聚集区给水管网建设工程 | 在白坭镇产业聚集区范围内建设给水管网工程, 主管约 5000 米, 管径为 DN400mm。 | 开展前期工作 | 2,000.00 | 0 | - |
| 24 | 白坭镇产业聚集区配电项目 | 在白坭镇产业聚集区范围内进行电力线迁改和新建电线工程, 长度约 1000 米。 | 开展前期工作 | 4,000.00 | 0 | - |
| 合计 | | | | 212820.5 | 50000 | 3000 |

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

通过对佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目的建设，能够显著提高项目及周边交通水平，大幅提升三水区的营商环境，改善居民就业环境，可以带动园区及周边土地增值收益，具有明显经济效益。本项目将产生管线租金收入、停车位收入、充电桩收入、污水处理收入、场地租金收入、公交站点广告收入、道路广告牌收入、土地出让收入等作为债券存续期内还本付息所需资金的来源。本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

1. 项目预期收入

（1）项目运营收入

项目 2023 年至 2027 年为建设期，本次预测收入从 2028 年至 2056 年，具体计算过程如下：

表 13 项目运营收入情况预测表

单位：万元

| 项目 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、项目运营收入 | 8,608.23 | 10,452.84 | 12,081.90 | 13,527.22 | 13,527.22 | 13,527.22 | 14,879.94 | 14,879.94 |
| 1、管线租金收入 | 27.42 | 33.29 | 37.21 | 43.08 | 43.08 | 43.08 | 47.39 | 47.39 |
| 2、停车位收入 | 3,164.88 | 3,843.07 | 4,521.26 | 4,973.39 | 4,973.39 | 4,973.39 | 5,470.73 | 5,470.73 |
| 3、充电桩收入 | 2,425.33 | 2,945.04 | 3,464.76 | 3,811.24 | 3,811.24 | 3,811.24 | 4,192.36 | 4,192.36 |
| 4、污水处理收入 | 357.70 | 434.35 | 485.45 | 562.10 | 562.10 | 562.10 | 618.31 | 618.31 |
| 5、场地租金收入 | 1,675.80 | 2,034.90 | 2,274.30 | 2,633.40 | 2,633.40 | 2,633.40 | 2,896.74 | 2,896.74 |
| 6、公交站点广告收入 | 133.06 | 161.57 | 180.58 | 209.09 | 209.09 | 209.09 | 230.00 | 230.00 |
| 7、道路广告牌收入 | 824.04 | 1,000.62 | 1,118.34 | 1,294.92 | 1,294.92 | 1,294.92 | 1,424.41 | 1,424.41 |

续表：

| 项目 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、项目运营收入 | 14,879.94 | 16,367.93 | 16,367.93 | 16,367.93 | 18,004.72 | 18,004.72 | 18,004.72 | 19,805.20 |
| 1、管线租金收入 | 47.39 | 52.13 | 52.13 | 52.13 | 57.34 | 57.34 | 57.34 | 63.07 |
| 2、停车位收入 | 5,470.73 | 6,017.80 | 6,017.80 | 6,017.80 | 6,619.58 | 6,619.58 | 6,619.58 | 7,281.54 |
| 3、充电桩收入 | 4,192.36 | 4,611.60 | 4,611.60 | 4,611.60 | 5,072.76 | 5,072.76 | 5,072.76 | 5,580.04 |
| 4、污水处理收入 | 618.31 | 680.14 | 680.14 | 680.14 | 748.15 | 748.15 | 748.15 | 822.97 |
| 5、场地租金收入 | 2,896.74 | 3,186.41 | 3,186.41 | 3,186.41 | 3,505.05 | 3,505.05 | 3,505.05 | 3,855.56 |
| 6、公交站点广告收入 | 230.00 | 253.00 | 253.00 | 253.00 | 278.30 | 278.30 | 278.30 | 306.13 |
| 7、道路广告牌收入 | 1,424.41 | 1,566.85 | 1,566.85 | 1,566.85 | 1,723.54 | 1,723.54 | 1,723.54 | 1,895.89 |

| 项目 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、项目运营收入 | 19,805.20 | 19,805.20 | 21,785.72 | 21,785.72 | 21,785.72 | 23,964.29 | 23,964.29 | 23,964.29 |
| 1、管线租金收入 | 63.07 | 63.07 | 69.38 | 69.38 | 69.38 | 76.32 | 76.32 | 76.32 |
| 2、停车位收入 | 7,281.54 | 7,281.54 | 8,009.69 | 8,009.69 | 8,009.69 | 8,810.66 | 8,810.66 | 8,810.66 |
| 3、充电桩收入 | 5,580.04 | 5,580.04 | 6,138.04 | 6,138.04 | 6,138.04 | 6,751.84 | 6,751.84 | 6,751.84 |
| 4、污水处理收入 | 822.97 | 822.97 | 905.27 | 905.27 | 905.27 | 995.80 | 995.80 | 995.80 |
| 5、场地租金收入 | 3,855.56 | 3,855.56 | 4,241.12 | 4,241.12 | 4,241.12 | 4,665.23 | 4,665.23 | 4,665.23 |
| 6、公交站点广告收入 | 306.13 | 306.13 | 336.74 | 336.74 | 336.74 | 370.41 | 370.41 | 370.41 |
| 7、道路广告牌收入 | 1,895.89 | 1,895.89 | 2,085.48 | 2,085.48 | 2,085.48 | 2,294.03 | 2,294.03 | 2,294.03 |

续表：

| 项目 | 2052年 | 2053年 | 2054年 | 2055年 | 2056年 | 合计 | 测算说明 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------|
| 一、项目运营收入 | 26,360.71 | 26,360.71 | 26,360.71 | 28,996.79 | 28,996.79 | 553,223.74 | |
| 1、管线租金收入 | 83.95 | 83.95 | 83.95 | 92.35 | 92.35 | 1,760.60 | 见说明① |
| 2、停车位收入 | 9,691.73 | 9,691.73 | 9,691.73 | 10,660.90 | 10,660.90 | 203,476.37 | 见说明② |
| 3、充电桩收入 | 7,427.02 | 7,427.02 | 7,427.02 | 8,169.72 | 8,169.72 | 155,929.27 | 见说明② |
| 4、污水处理收入 | 1,095.38 | 1,095.38 | 1,095.38 | 1,204.92 | 1,204.92 | 22,971.70 | 见说明④ |
| 5、场地租金收入 | 5,131.75 | 5,131.75 | 5,131.75 | 5,644.93 | 5,644.93 | 107,620.64 | 见说明① |
| 6、公交站点广告收入 | 407.45 | 407.45 | 407.45 | 448.20 | 448.20 | 8,544.97 | 见说明③ |
| 7、道路广告牌收入 | 2,523.43 | 2,523.43 | 2,523.43 | 2,775.77 | 2,775.77 | 52,920.19 | 见说明③ |

说明:

①管线与场地租金收入:项目建设后,预估可出租的管线收入为每年40万元,其中约20千米可设管线,管线租金为每孔每月每公里0.136万元,主干道管线为16孔,次干道最低标准为8孔。在投产后第一年按照出租率70%计算,第二年为85%,第三年为95%,以后年度为100%。

场地租金收入每年2,394万元,结合三水区出租市场的价格、参照周边租金水平、本项目定位,租金按以下标准计算,每个月每平方米的租金为35元,通用厂房建筑面积约5万平方米、公共服务设施建筑面积约7000平方米。在投产后收入第一年出租率按照70%计算,第二年为85%,第三年为95%,以后年度出租率为100%。租金价格每三年递增10%。

②停车与充电桩出租收入:项目建设后,预计新增汽车车位数约4,129个,停车位租金收入预估每年4,521.26万元每年。按照《加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》,本项目按照最低10%的比例配置电动汽车充电桩412个。按照《三发统价[2017]36号》及本地停车收费标准,停车位每小时收费3元。预计停车位平均每天收费10小时,出租率第一年为70%,第二年为85%,第三年为100%。

根据市场报价,电动汽车充电桩每只每小时充电48千瓦时,日均充电时间为6小时,每千瓦时收费按照0.8元/kWh计算。充电桩使用率第一年为70%,第二年为85%,第三年为100%。停车与充电收费价格每三年递增10%。

③广告位出租收入:本项目的广告位收入分为公交站点广告收入与道路广告牌收入。项目建设后,预估公交站点广告收入为

每年 190.08 万元，道路广告收入为每年 1,177.20 万元。其中，约 22 公里设置公交站，估算单向每一公里设有两个公交站点，每个公交站点可设立一个广告位，共设立 44 个广告位，结合三水区广告位出租市场的价格，租金按以下标准计算，一个公交站广告位每月 3,600 元，在投产后收入第一年出租率按照 70% 计算，第二年为 85%，第三年为 95%，以后年度出租率为 100%，租金价格每三年递增 10%。

在人流密集的区域，道路广告牌每 60 米设立一个，在非人流密集区域，道路广告牌每 100 米设立一个，约 20 公里可设立道路广告牌，共设立 654 个广告位，每个广告位月均出租 1,500 元/个，出租率第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 95%，租金价格每三年递增 10%。

④污水处理费收入：项目建设后，预估污水处理收入为每年 511.00 万元，按照《三发统价（2016）55 号》三水区非居民污水处理费为 1.40 元，每三年递增 10%。

（2）土地出让收入

佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目形成可出让的地块，目前属于土地储备收储状态，该园区可出让面积共 747,812.67 平方米，具体情况如下：

①地块具体情况如下。

表 14 项目地块情况表

| 序号 | 地块编号 | 项目名称 | 项目概况 | | 用地类型 | 容积率 | 计划出让时间 |
|----|------|---------------------|---------------------|--------------|------|-----|--------|
| | | | 土地位置 | 可出让地块面积（平方米） | | | |
| 1 | 地块7 | 位于聚龙湾产业园A区7号地块 | 位于聚龙湾产业园A区7号地块 | 158,840.00 | 工业用地 | 3.0 | 2028年 |
| 2 | 地块8 | 位于聚龙湾产业园A区8号地块 | 位于聚龙湾产业园A区8号地块 | 111,986.67 | 工业用地 | 3.0 | 2028年 |
| 3 | 地块10 | 位于聚龙湾产业园A区10号地块 | 位于聚龙湾产业园A区10号地块 | 72,680.00 | 工业用地 | 3.0 | 2028年 |
| 4 | 地块25 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区25号地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区25号地块 | 73,353.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 5 | 地块26 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区26号地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区26号地块 | 73,000.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 6 | 地块29 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区29号地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区29号地块 | 31,033.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 7 | 地块35 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区35地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区35地块 | 56,573.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 8 | 地块36 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区36地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区36地块 | 58,587.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 9 | 地块37 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区37地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区37地块 | 72,280.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 10 | 地块38 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区38地块 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区38地块 | 39,480.00 | 工业用地 | 3.0 | 2030年 |
| 合计 | | | | 747,812.67 | | | |

②预备出让地块位置图如下：



③周边相同土地用地成交地块情况：

| 土地坐落 | 用地类型 | 出让年限 | 面积（平方米） | 容积率 | 成交总额 | 成交时间 | 楼面地价（元/平方米） | |
|-------------------|------|------|----------|---------|----------|------------|-------------|-----|
| 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号 | 工业用地 | 50年 | 24,754.3 | 1.2-3.0 | 1,880.00 | 2022-06-30 | 759 | 案例一 |
| 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号 | 工业用地 | 50年 | 47,308.0 | 1.2-3.0 | 3,548.00 | 2022-12-30 | 750 | 案例二 |
| 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区4号 | 工业用地 | 50年 | 26,666.9 | 1.2-3.0 | 2,014.00 | 2023-01-09 | 755 | 案例三 |

④可出让地块价值预测

根据周边相同土地用地成交地块情况，对可出让储备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：

白坭镇佛山大型产业集聚区--佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目可出让地块地价的

预测：

| 序号 | 选取宗地名称 | 批准用途 | 面积（平方米） | 成交总额（万元） | 楼面地价（元/㎡） | 地块7、地块8、地块10 | | | | | 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 | |
| 1 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号 | 工业用地 | 24,754.3 | 1,880.00 | 759 | 0.2 | 1.01 | 0.96 | 1.01 | 743 | 725 |
| 2 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号 | 工业用地 | 47,308.0 | 3,548.00 | 750 | 0.4 | 0.98 | 1 | 1.01 | 742 | |
| 3 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区4号 | 工业用地 | 26,666.9 | 2,014.00 | 755 | 0.4 | 0.9 | 1.02 | 1.01 | 700 | |

| 序号 | 选取宗地名称 | 批准用途 | 面积（平方米） | 成交总额（万元） | 楼面地价（元/㎡） | 地块25、地块26、地块29、地块35、地块36、地块37、地块38 | | | | | 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 | |
| 1 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号 | 工业用地 | 24,754.3 | 1,880.00 | 759 | 0.4 | 1 | 1 | 1.02 | 774 | 754 |
| 2 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号 | 工业用地 | 47,308.0 | 3,548.00 | 750 | 0.3 | 1.01 | 1 | 1.02 | 773 | |
| 3 | 佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区4号 | 工业用地 | 26,666.9 | 2,014.00 | 755 | 0.3 | 0.9 | 1.02 | 1.02 | 707 | |

按以上修正后楼面地价，修正后地块7、地块8、地块10楼面地价725元/㎡，地块25、地块26、地块29、地块35、地块36、地块37、地块38楼面地价754元/㎡，预计以上地块可出让面积共747,812.67平方米，根据谨慎性原则，土地出让收入按80%保守估计测算可得出土地出让收入44,311.12万元。

2. 项目成本及税金

本项目成本及相关税费主要来源于债券成本、项目运营成本与税金。

（1）债券成本

本项目计划申请发行专项债券共85,000.00万元，占总投资212,820.50万元的39.94%，2023年至2027年期间计划申请发行

共 85,000.00 万元，其中 2023 年已发行 5,000.00 万元，申请债券年限为 20 年，利率为 3%；2024 已发行地方政府专项债券 17900 万元（3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十期）6,100.00 万元，5 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）2,700.00 万元，5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）7,000.00 万元，9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）2100 万元），其中 8,800 万元 20 年期分年还本（第 11-20 年每年还本 10%），债券利息按半年支付，7,000 万元 10 年期，债券利息按半年支付，本金到期一次性支付，2100 万元利率 2.1%，10 年期，债券利息按半年支付，本金到期一次性支付。其余申请债券年限均为 10 年，利率为 3.60%；2025 年计划发行专项债资金 9,400.00 万元，其中 1 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）3,000.00 万元，申请债券年限均为 30 年，利率为 4.2%；2026 年计划申请发行 20,000.00 万元，申请债券年限均为 30 年，利率为 4.2%；2027 年计划申请发行 12,100.00 万元，申请债券年限均为 30 年，利率为 4.2%；以上债券利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目申请专项债券额度计划及应还本付息情况如下：

表15 债券还本付息预测表

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%、2.67%、2.62% 、2.42%、2.1%、 4.2% | | 0.00 |
| 2024 | 5,000.00 | 17,900.00 | | 22,900.00 | | 351.51 | 351.51 |
| 2025 | 22,900.00 | 9,400.00 | | 32,300.00 | | 794.51 | 794.51 |
| 2026 | 32,300.00 | 40,000.00 | | 72,300.00 | | 1,831.91 | 1,831.91 |
| 2027 | 72,300.00 | 12,700.00 | | 85,000.00 | | 2,938.61 | 2,938.61 |
| 2028 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2029 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2030 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2031 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2032 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2033 | 85,000.00 | | | 85,000.00 | | 3,205.31 | 3,205.31 |
| 2034 | 85,000.00 | | 9,100.00 | 75,900.00 | | 3,120.61 | 12,220.61 |
| 2035 | 75,900.00 | | 880.00 | 75,020.00 | | 2,980.13 | 3,860.13 |
| 2036 | 75,020.00 | | 880.00 | 74,140.00 | | 2,956.77 | 3,836.77 |
| 2037 | 74,140.00 | | 880.00 | 73,260.00 | | 2,933.41 | 3,813.41 |
| 2038 | 73,260.00 | | 880.00 | 72,380.00 | | 2,910.05 | 3,790.05 |
| 2039 | 72,380.00 | | 880.00 | 71,500.00 | | 2,886.69 | 3,766.69 |
| 2040 | 71,500.00 | | 880.00 | 70,620.00 | | 2,863.32 | 3,743.32 |
| 2041 | 70,620.00 | | 880.00 | 69,740.00 | | 2,839.96 | 3,719.96 |
| 2042 | 69,740.00 | | 880.00 | 68,860.00 | | 2,816.60 | 3,696.60 |
| 2043 | 68,860.00 | | 5,880.00 | 62,980.00 | | 2,793.24 | 8,673.24 |
| 2044 | 62,980.00 | | 880.00 | 62,100.00 | | 2,619.88 | 3,499.88 |
| 2045 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2046 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2047 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2048 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2049 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2050 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2051 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2052 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2053 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2054 | 62,100.00 | | | 62,100.00 | | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 2055 | 62,100.00 | | 9,400.00 | 52,700.00 | | 2,410.80 | 11,810.80 |
| 2056 | 52,700.00 | | 40,000.00 | 12,700.00 | | 1,373.40 | 41,373.40 |
| 2057 | 12,700.00 | | 12,700.00 | 0.00 | | 266.70 | 12,966.70 |
| 合计 | | 85,000.00 | 85,000.00 | | | 87,001.96 | 172,001.96 |

(2) 项目成本预测

本项目运营支出主要为充电桩成本、污水处理成本、车位管理成本、场地及管线租金成本、税费等。本次预测运营成本从2028年至2056年，具体预测过程如下：

表 16 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 | 2035年 |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、项目运营成本 | | 2,341.48 | 2,845.22 | 3,314.78 | 3,490.77 | 3,490.77 | 3,490.77 | 3,839.85 | 3,839.85 |
| 1 | 充电桩运营成本 | 968.20 | 1,178.32 | 1,384.32 | 1,524.40 | 1,524.40 | 1,524.40 | 1,676.84 | 1,676.84 |
| 2 | 污水处理成本 | 250.39 | 304.05 | 339.82 | 339.82 | 339.82 | 339.82 | 373.80 | 373.80 |
| 3 | 停车位运营成本 | 949.46 | 1,152.92 | 1,356.38 | 1,356.38 | 1,356.38 | 1,356.38 | 1,492.02 | 1,492.02 |
| 4 | 场地及管线租金成本 | 173.43 | 209.93 | 234.26 | 270.17 | 270.17 | 270.17 | 297.19 | 297.19 |
| 二、税费 | | 637.22 | 773.64 | 893.04 | 1,013.31 | 1,013.31 | 1,013.31 | 1,114.65 | 1,114.65 |
| 1 | 增值税 | 568.95 | 690.75 | 797.36 | 904.74 | 904.74 | 904.74 | 995.22 | 995.22 |
| 2 | 附加税 | 68.27 | 82.89 | 95.68 | 108.57 | 108.57 | 108.57 | 119.43 | 119.43 |
| 经营成本合计 | | 2,978.70 | 3,618.86 | 4,207.82 | 4,504.08 | 4,504.08 | 4,504.08 | 4,954.50 | 4,954.50 |

| 序号 | 项目 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、项目运营成本 | | 3,839.85 | 4,223.83 | 4,223.83 | 4,223.83 | 4,646.21 | 4,646.21 | 4,646.21 | 5,110.83 |
| 1 | 充电桩运营成本 | 1,676.84 | 1,844.52 | 1,844.52 | 1,844.52 | 2,028.97 | 2,028.97 | 2,028.97 | 2,231.87 |
| 2 | 污水处理成本 | 373.80 | 411.18 | 411.18 | 411.18 | 452.30 | 452.30 | 452.30 | 497.53 |
| 3 | 停车位运营成本 | 1,492.02 | 1,641.22 | 1,641.22 | 1,641.22 | 1,805.34 | 1,805.34 | 1,805.34 | 1,985.87 |
| 4 | 场地及管线租金成本 | 297.19 | 326.91 | 326.91 | 326.91 | 359.60 | 359.60 | 359.60 | 395.56 |
| 二、税费 | | 1,114.65 | 1,226.11 | 1,226.11 | 1,226.11 | 1,348.72 | 1,348.72 | 1,348.72 | 1,483.59 |
| 1 | 增值税 | 995.22 | 1,094.74 | 1,094.74 | 1,094.74 | 1,204.21 | 1,204.21 | 1,204.21 | 1,324.63 |
| 2 | 附加税 | 119.43 | 131.37 | 131.37 | 131.37 | 144.51 | 144.51 | 144.51 | 158.96 |
| 经营成本合计 | | 4,954.50 | 5,449.94 | 5,449.94 | 5,449.94 | 5,994.93 | 5,994.93 | 5,994.93 | 6,594.42 |

| 序号 | 项目 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、项目运营成本 | | 5,110.83 | 5,110.83 | 5,621.92 | 6,184.12 | 6,802.53 | 7,482.78 | 8,231.05 | 9,054.17 |
| 1 | 充电桩运营成本 | 2,231.87 | 2,231.87 | 2,455.06 | 2,700.57 | 2,970.63 | 3,267.69 | 3,594.46 | 3,953.91 |
| 2 | 污水处理成本 | 497.53 | 497.53 | 547.28 | 602.01 | 662.21 | 728.43 | 801.27 | 881.40 |
| 3 | 停车位运营成本 | 1,985.87 | 1,985.87 | 2,184.46 | 2,402.91 | 2,643.20 | 2,907.52 | 3,198.27 | 3,518.10 |
| 4 | 场地及管线租金成本 | 395.56 | 395.56 | 435.12 | 478.63 | 526.49 | 579.14 | 637.05 | 700.76 |
| 二、税费 | | 1,483.59 | 1,483.59 | 1,631.94 | 1,596.30 | 1,557.09 | 1,712.82 | 1,665.37 | 1,613.19 |
| 1 | 增值税 | 1,324.63 | 1,324.63 | 1,457.09 | 1,425.27 | 1,390.26 | 1,529.30 | 1,486.94 | 1,440.35 |
| 2 | 附加税 | 158.96 | 158.96 | 174.85 | 171.03 | 166.83 | 183.52 | 178.43 | 172.84 |
| 经营成本合计 | | 6,594.42 | 6,594.42 | 7,253.86 | 7,780.42 | 8,359.62 | 9,195.60 | 9,896.42 | 10,667.36 |

| 序号 | 项目 | 2052年 | 2053年 | 2054年 | 2055年 | 2056年 | 合计 | 测算说明 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------|
| 一、项目运营成本 | | 9,959.59 | 10,955.54 | 12,051.09 | 13,256.20 | 14,581.83 | 176,616.77 | |
| 1 | 充电桩运营成本 | 4,349.30 | 4,784.23 | 5,262.65 | 5,788.92 | 6,367.81 | 76,945.87 | 见说明① |
| 2 | 污水处理成本 | 969.54 | 1,066.49 | 1,173.14 | 1,290.45 | 1,419.50 | 17,259.87 | 见说明② |
| 3 | 停车位运营成本 | 3,869.91 | 4,256.90 | 4,682.59 | 5,150.85 | 5,665.94 | 68,781.90 | 见说明③ |
| 4 | 场地及管线租金成本 | 770.84 | 847.92 | 932.71 | 1,025.98 | 1,128.58 | 13,629.13 | 见说明④ |
| 二、税费 | | 1,774.51 | 1,711.37 | 1,641.91 | 1,806.10 | 1,722.06 | 39,295.70 | 见说明④ |
| 1 | 增值税 | 1,584.38 | 1,528.01 | 1,465.99 | 1,612.59 | 1,537.55 | 35,085.41 | |
| 2 | 附加税 | 190.13 | 183.36 | 175.92 | 193.51 | 184.51 | 4,210.29 | |
| 经营成本合计 | | 11,734.10 | 12,666.91 | 13,693.00 | 15,062.30 | 16,303.89 | 215,912.47 | |

说明：①充电桩运营成本：含电费、维护费。汽车充电桩 412 个。维护费及电费第一年每年每套约 2.35 万元，第二年每年每套约 2.86 万元，第三年每年每套约 3.36 元，2031 年充电桩维护费每年每套约 3.70 万元。成本价格从 2031 年开始每三年递增 10% 计算。

②污水处理成本：项目建设后，预估污水处理量为 10000 m³/天。项目建成后日处理污水，污水处理量第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 95%，第四年及以后为 100%。污水处理费为每吨 0.98 元。2031 年后单价每 3 年按 10% 增加。

③停车位管理费：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 80 人（含充电桩人员成本），每年工资及福利费 7.5 万元/年，每三年递增 5%；共 4129 个停车位，预计首年成本维护费约 349.46 万元，第二年成本维护费约 552.92 万元，第三年及以后约为 756.38 万元。成本价格从 2031 年开始每三年递增 10% 计算。

④场地及管线租金成本：主要为维护费，可设 20 千米管线，管线维护为每孔每年每公里 1,550 元，主干道管线为 16 孔，次干道最低标准为 8，预计物业管线首年成本维护费约 2.74 万元，

第二年成本维护费约 3.33 万元，第三年及以后约为 3.72 万元。成本价格每三年递增 10%。

物业每年每平方米的维护费为 42 元，通用厂房建筑面积约 5 万平方米、公共服务设施建筑面积约 7000 平方米。预计物业首年成本维护费约 167.58 万元，第二年成本维护费约 203.49 万元，第三年约为 227.43 万元，第四年及以后 263.34 万元，每三年递增 10% 计算。

⑤税费：污水处理收入税率按 6% 估算，其他收入税率按 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。

⑥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，故成本预测时不考虑业务成本。

(3) 项目地块成本，包括征地成本、基本政策成本，各明细如下表：

表 17 项目地块成本测算表

单位：万元

| 地块编号 | 土地出让面积 (m ²) (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 ²) | 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)- | 提取农田 水利建设 基金(粤 财农〔 2011〕 276号) (7)= (2)- (3)- (4)- | 提取保障 性安居工 程资金 (粤财综 〔2011〕41 号)(8)= (2)- (3)- (4)- | 新增建设用 地有偿使用 费(粤财农 【2006】 526号) (9)= (1) *48/1000 0 | 基本政策成 本(10) =(3)+(4)+ (5)+(6)+(7)+(8) +(9) | 土地出让成本 (11)= (3)+(10) |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------|--|---|---|---|---|--|--|-----------------------------|
| 地块7、地块8、地块10 | 343,506.67 | 19,923.39 | 6,698.35 | 405.34 | 199.23 | 1,262.05 | 1,262.05 | 1,262.05 | 1,648.83 | 6,039.55 | 12,737.90 |
| 地块25、地块26、地块29、地块35、地块36、地块37、地块38 | 404,306.00 | 24,387.73 | 7,883.93 | 477.08 | 243.88 | 1,578.28 | 1,578.28 | 1,578.28 | 1,940.67 | 7,396.47 | 15,280.40 |
| 合计 | 747,812.67 | 44,311.12 | 14,582.28 | 882.42 | 443.11 | 2,840.33 | 2,840.33 | 2,840.33 | 3,589.50 | 13,436.02 | 28,018.30 |

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/m²、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土地征收成本、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土地征收成本、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土地征收成本、农业土地开发资金后的 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. 项目损益情况

预测项目运营期 2028 年至 2056 年产生的总收入为 608,612.64 万元, 项目的总成本为 247,331.65 万元, 项目产生净收益为 361,280.99 万元。

表 18 项目运营损益情况表

单位: 万元

| 项 目 | 金 额 |
|----------------|-------------------|
| 一、项目总收入 | 597,534.86 |
| （一）管线租金收入 | 1,760.60 |
| （二）停车位收入 | 203,476.37 |
| （三）充电桩收入 | 155,929.27 |
| （四）污水处理收入 | 22,971.70 |
| （五）场地租金收入 | 107,620.64 |
| （六）公交站点广告收入 | 8,544.97 |
| （七）道路广告牌收入 | 52,920.19 |
| （八）土地出让收入 | 44,311.12 |
| 二、项目总成本 | 243,930.77 |
| （一）充电桩运营成本 | 76,945.87 |
| （二）污水处理成本 | 17,259.87 |
| （三）停车位运营成本 | 68,781.90 |
| （四）场地及管线租金成本 | 13,629.13 |
| （五）运营税费 | 39,295.70 |
| （六）土地出让成本 | 28,018.30 |
| 三、项目净损益 | 353,604.09 |

（二）融资收益平衡情况

1. 平衡方案现金流量测算

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，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。项目 2022 年至 2057 年现金流量情况如下表:

表 19 项目现金流量表

单位: 万元

| 项 目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|-----------------|-------|--------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | | | | | | | |
| 2. 经营活动支付的现金 | | | | | | | |
| 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 | 0.00 |
| 二、投资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 支付项目建设资金 | | 90.00 | 5,000.00 | 17,900.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 89,830.50 |
| 2. 投资活动产生的现金流小计 | 0.00 | -90.00 | -5,000.00 | -17,900.00 | -50,000.00 | -50,000.00 | -89,830.50 |
| 三、融资活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 项目资本金 | | 90.00 | 0.00 | 24,787.00 | 26,307.00 | 27,200.00 | 49,436.50 |
| 2. 债券融资款 | | 0.00 | 5,000.00 | 40,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | 10,000.00 |
| 3. 偿还债券本金 | | | | | | | |
| 4. 支付债券利息 | | | 0.00 | 351.51 | 794.51 | 1,831.91 | 2,938.61 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | 0.00 | 90.00 | 5,000.00 | 64,435.49 | 40,512.49 | 40,368.09 | 56,497.89 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1. 期初现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 46,535.49 | 37,047.98 | 27,416.07 |
| 2. 期内现金变动 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 46,535.49 | -9,487.51 | -9,631.91 | -33,332.61 |
| 3. 期末现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 46,535.49 | 37,047.98 | 27,416.07 | -5,916.54 |

续表:

| 项 目 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | 28,531.62 | 10,452.84 | 36,469.63 | 13,527.22 | 13,527.22 | 13,527.22 | 14,879.94 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 15,716.60 | 3,618.86 | 19,488.22 | 4,504.08 | 4,504.08 | 4,504.08 | 4,954.50 |
| 3. 经营活动产生的现金流小计 | 12,815.02 | 6,833.98 | 16,981.41 | 9,023.14 | 9,023.14 | 9,023.14 | 9,925.44 |
| 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 | | | | | | | 9,100.00 |
| 4. 支付债券利息 | 3,205.31 | 3,205.31 | 3,205.31 | 3,205.31 | 3,205.31 | 3,205.31 | 3,120.61 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | -3,205.31 | -3,205.31 | -3,205.31 | -3,205.31 | -3,205.31 | -3,205.31 | -12,220.61 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1. 期初现金 | -5,916.54 | 3,693.17 | 7,321.84 | 21,097.94 | 26,915.77 | 32,733.60 | 38,551.43 |
| 2. 期内现金变动 | 9,609.71 | 3,628.67 | 13,776.10 | 5,817.83 | 5,817.83 | 5,817.83 | -2,295.17 |
| 3. 期末现金 | 3,693.17 | 7,321.84 | 21,097.94 | 26,915.77 | 32,733.60 | 38,551.43 | 36,256.26 |

续表：

| 项 目 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | 14,879.94 | 14,879.94 | 16,367.93 | 16,367.93 | 16,367.93 | 18,004.72 | 18,004.72 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 4,954.50 | 4,954.50 | 5,449.94 | 5,449.94 | 5,449.94 | 5,994.93 | 5,994.93 |
| 3. 经营活动产生的现金流小计 | 9,925.44 | 9,925.44 | 10,917.99 | 10,917.99 | 10,917.99 | 12,009.79 | 12,009.79 |
| 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 | 880.00 | 880.00 | 880.00 | 880.00 | 880.00 | 880.00 | 880.00 |
| 4. 支付债券利息 | 2,980.13 | 2,956.77 | 2,933.41 | 2,910.05 | 2,886.69 | 2,863.32 | 2,839.96 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | -3,860.13 | -3,836.77 | -3,813.41 | -3,790.05 | -3,766.69 | -3,743.32 | -3,719.96 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1. 期初现金 | 36,256.26 | 42,321.57 | 48,410.24 | 55,514.82 | 62,642.76 | 69,794.06 | 78,060.53 |
| 2. 期内现金变动 | 6,065.31 | 6,088.67 | 7,104.58 | 7,127.94 | 7,151.30 | 8,266.47 | 8,289.83 |
| 3. 期末现金 | 42,321.57 | 48,410.24 | 55,514.82 | 62,642.76 | 69,794.06 | 78,060.53 | 86,350.36 |

续表：

| 项 目 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | 18,004.72 | 19,805.20 | 19,805.20 | 19,805.20 | 21,785.72 | 21,785.72 | 21,785.72 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 5,994.93 | 6,594.42 | 6,594.42 | 6,594.42 | 7,253.86 | 7,780.42 | 8,359.62 |
| 3. 经营活动产生的现金流小计 | 12,009.79 | 13,210.78 | 13,210.78 | 13,210.78 | 14,531.86 | 14,005.30 | 13,426.10 |
| 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 | 880.00 | 5,880.00 | 880.00 | | | | |
| 4. 支付债券利息 | 2,816.60 | 2,793.24 | 2,619.88 | 2,608.20 | 2,608.20 | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | -3,696.60 | -8,673.24 | -3,499.88 | -2,608.20 | -2,608.20 | -2,608.20 | -2,608.20 |
| 四、现金流总计 | | | | | | | |
| 1. 期初现金 | 86,350.36 | 94,663.55 | 99,201.09 | 108,911.99 | 119,514.57 | 131,438.23 | 142,835.33 |
| 2. 期内现金变动 | 8,313.19 | 4,537.54 | 9,710.90 | 10,602.58 | 11,923.66 | 11,397.10 | 10,817.90 |
| 3. 期末现金 | 94,663.55 | 99,201.09 | 108,911.99 | 119,514.57 | 131,438.23 | 142,835.33 | 153,653.23 |

| 项 目 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | 23,964.29 | 23,964.29 | 23,964.29 | 26,360.71 | 26,360.71 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 9,195.60 | 9,896.42 | 10,667.36 | 11,734.10 | 12,666.91 |
| 3. 经营活动产生的现金流小计 | 14,768.69 | 14,067.87 | 13,296.93 | 14,626.61 | 13,693.80 |
| 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 |
| 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 | 2,608.20 | 2,608.20 | 2,608.20 | 2,608.20 | 2,608.20 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | -2,608.20 | -2,608.20 | -2,608.20 | -2,608.20 | -2,608.20 |
| 四、现金流总计 | | | | | |
| 1. 期初现金 | 153,653.23 | 165,813.72 | 177,273.39 | 187,962.12 | 199,980.53 |
| 2. 期内现金变动 | 12,160.49 | 11,459.67 | 10,688.73 | 12,018.41 | 11,085.60 |
| 3. 期末现金 | 165,813.72 | 177,273.39 | 187,962.12 | 199,980.53 | 211,066.13 |

| 项 目 | 2054年 | 2055年 | 2056年 | 2057年 | 合计 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | 26,360.71 | 28,996.79 | 28,996.79 | | 597,534.86 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 13,693.00 | 15,062.30 | 16,303.89 | | 243,930.77 |
| 3. 经营活动产生的现金流小计 | 12,667.71 | 13,934.49 | 12,692.90 | 0.00 | 353,604.09 |
| 二、投资活动产生的现金流 | | | | | |
| 1. 支付项目建设资金 | | | | | 212,820.50 |
| 2. 投资活动产生的现金流小计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -212,820.50 |
| 三、融资活动产生的现金流 | | | | | |
| 1. 项目资本金 | | | | | 127,820.50 |
| 2. 债券融资款 | | | | | 85,000.00 |
| 3. 偿还债券本金 | | 9,400.00 | 40,000.00 | 12,700.00 | 85,000.00 |
| 4. 支付债券利息 | 2,608.20 | 2,410.80 | 1,373.40 | 266.70 | 87,001.96 |
| 5. 融资活动产生的现金流合计 | -2,608.20 | -11,810.80 | -41,373.40 | -12,966.70 | 40,818.54 |
| 四、现金流总计 | | | | | |
| 1. 期初现金 | 211,066.13 | 221,125.64 | 223,249.33 | 194,568.83 | 0.00 |
| 2. 期内现金变动 | 10,059.51 | 2,123.69 | -28,680.50 | -12,966.70 | 181,602.13 |
| 3. 期末现金 | 221,125.64 | 223,249.33 | 194,568.83 | 181,602.13 | 181,602.13 |

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 2057 年债券本息覆盖情况如下:

表 20 项目收益与债券平衡情况

单位: 万元

| 年度 | 借贷本息合计 | | | 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 | 351.51 | 351.51 | 0.00 |
| 2025年 | 0.00 | 794.51 | 794.51 | 0.00 |
| 2026年 | 0.00 | 1,831.91 | 1,831.91 | 0.00 |
| 2027年 | 0.00 | 2,938.61 | 2,938.61 | 0.00 |
| 2028年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 12,815.02 |
| 2029年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 6,833.98 |
| 2030年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 16,981.41 |
| 2031年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 9,023.14 |
| 2032年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 9,023.14 |
| 2033年 | 0.00 | 3,205.31 | 3,205.31 | 9,023.14 |
| 2034年 | 9,100.00 | 3,120.61 | 12,220.61 | 9,925.44 |
| 2035年 | 880.00 | 2,980.13 | 3,860.13 | 9,925.44 |
| 2036年 | 880.00 | 2,956.77 | 3,836.77 | 9,925.44 |
| 2037年 | 880.00 | 2,933.41 | 3,813.41 | 10,917.99 |
| 2038年 | 880.00 | 2,910.05 | 3,790.05 | 10,917.99 |
| 2039年 | 880.00 | 2,886.69 | 3,766.69 | 10,917.99 |
| 2040年 | 880.00 | 2,863.32 | 3,743.32 | 12,009.79 |
| 2041年 | 880.00 | 2,839.96 | 3,719.96 | 12,009.79 |
| 2042年 | 880.00 | 2,816.60 | 3,696.60 | 12,009.79 |
| 2043年 | 5,880.00 | 2,793.24 | 8,673.24 | 13,210.78 |
| 2044年 | 880.00 | 2,619.88 | 3,499.88 | 13,210.78 |
| 2045年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 13,210.78 |
| 2046年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 14,531.86 |
| 2047年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 14,005.30 |
| 2048年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 13,426.10 |
| 2049年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 14,768.69 |
| 2050年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 14,067.87 |
| 2051年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 13,296.93 |
| 2052年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 14,626.61 |
| 2053年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 13,693.80 |
| 2054年 | 0.00 | 2,608.20 | 2,608.20 | 12,667.71 |
| 2055年 | 9,400.00 | 2,410.80 | 11,810.80 | 13,934.49 |
| 2056年 | 40,000.00 | 1,373.40 | 41,373.40 | 12,692.90 |
| 2057年 | 12,700.00 | 266.70 | 12,966.70 | 0.00 |
| 合计 | 85,000.00 | 87,001.96 | 172,001.96 | 353,604.09 |
| 本息覆盖倍数 | 2.06 | | | |

（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 353,604.09 万元，能够覆盖债券本息金额 172,001.96 万元，债务本息偿付保障倍数 2.06 倍。假设本项目自身经营净收益为 353,604.09 万元进行 90% 风险估算为 325,152.89 万元，本项目债券本息偿付保障倍数仍

达 1.85 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

佛山大型产业集聚区——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目已发行 20,800 万元，其中 2023 年 8 月已发行 5,000.00 万元，债券名称为广东省政府专项债券（五十三期）；2024 年 3 月已发行 6,100.00 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（二十期），2024 年 5 月上旬已发行 2,700.00 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（二十九期），2024 年 5 月下旬已发行 7,000.00 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）；2024 年 9 月已发行 2,100 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（七十期）。本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）3,000.00 万元。按照财政部管理要求，此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

1、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。本项目无银行融资，不涉及分账管理，项目相关收入均为专项收入，并专项用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。

2、三水区财政部门、项目主管部门、项目单位将严格按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；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。

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。

3、加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

三水区财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。财政部门应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。

项目主管部门为佛山市三水区白坭镇人民政府，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。负责对项目建设、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。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。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目单位为佛山市三水西江发展投资有限公司，负责按照债券发行组织等统一安排，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。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责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。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。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，及时按照转贷协议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。