

2025 年广东省政府专项债券（七期）
三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目
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.....	3
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	3
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	4
(三) 项目情况.....	6
(四) 项目立项文件或实施依据.....	7
(五) 项目主体.....	8
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.....	12
(一) 投资估算.....	12
(二) 筹措方案.....	13
(三) 项目实施安排.....	15
(四) 资金使用计划.....	17
四、项目收益与融资平衡情况.....	18
(一) 项目预期成本收益.....	18
1. 项目收入测算.....	18
2. 项目成本及相关税费.....	23
3. 项目损益情况.....	27
(二) 融资收益平衡情况.....	28
(三) 总体评价.....	31
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.....	34
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.....	39
七、其他需要说明事项.....	39

2025 年广东省政府专项债券（七期） 三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目 专项债券项目募投报告

本次三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目项目涉及参与发行的地方政府新增专项债券申请总额为 1,000 万元，期限 30 年，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

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，培育战略性新兴产业集聚发展，依托佛高区云东海电子信息产业园等产业载体，聚焦电子信息、新能源、新材料、人工智能和汽车智能网联等领域，大力引进行业龙头企业和配套服务企业，着力推进产业链上下游的联动发展，将战略性新兴产业打造成为新的经济增长点。集中力量建设联信5G科技城、国家增材制造创新中心佛山分中心等战略性新兴产业基地项目，打造在国际国内具有较强竞争力和影响力的战略性新兴产业集群。

三水新城5G科创产业园位于三水区云东海街道，以区域总部基地、企业孵化、科技研发为核心功能，发展金融后台支持、商业休闲和生态居住等城市功能的智城一体化综合发展区。园区规划总用地184公顷，其中城乡建设用地规模173.39公顷；规划区以科技产业为主导功能，居住功能仅作为配套适当安排，至规划期末，规划区内常住人口约为5000人，为小区级居住社区规模。目前已引入广安科技华南智造总部项目、中南高科5G创新服务中心产业项目等进驻三水新

城5G科创产业园。

3. 项目建设必要性

三水新城5G科创产业园基础设施建设项目是落实国务院、广东省、佛山市关于推送新型基础设施建设行动方案的重要举措，是实现佛山市三水区到2022年初步形成以信息网络为基础、以科技创新为驱动，支撑数字转型、智能升级、融合创新的新型基础设施体系，在工业互联网和物联网体系建设、信息技术运用、配套产业培育等方面走在全省前列的重要组成部分。项目建设完成不仅提升科创产业园区产业配套服务功能，优化园区招商引资环境，进一步吸引高新科技、高端人才、重大项目、投资资金等资源要素聚集，同时加快产业项目的引入和动工投产，增加就业岗位，推动产业做大做强和转型升级。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目对应三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）及三水区云东海东湖南一、二路工程共 2 个项目，主要建设内容涵盖道路工程、桥涵工程、给排水工程、管网照明、污水管道工程等。整个项目实施期限为 2019 年 9 月 12 日至 2025 年 12 月 31 日。详见下表：

表 2 三水新城 5G 科创产业园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
------	------	----------	----------	------	------	--------------

三水新城5G科创产业园基础设施建设项目	佛山市三水区云东海街道	有一定收益的公益性项目	约2760亩	<p>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）、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）等技术标准。</p>	<p>三水新城5G科创产业园是广东省5G产业园区的重点建设应用产业基地，占地约2760亩。本项目拟为园区配建道路总长约5325米，主要建设内容涵盖桥涵工程、给排水工程、污水管网工程、照明工程等。</p>	<p>项目建成后可有效改善三水新城5G科创产业园的路网架构、雨污水管网、通信线路功能，提高区域通行能力，为进驻的智造产业提供载体，同时改善道路沿线居民出行条件。完善园区基础配套、提高城市服务功能、提升园区承载力，不断提高园区综合竞争力和可持续发展能力，为居民提供了良好的工作、生活环境，为实现配套协作区的发展战略提供坚实的基础，并促进区域可持续发展。</p>
---------------------	-------------	-------------	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.项目工程方案

表3 三水新城5G科创产业园基础设施建设项目工程方案

工程名称	工程方案
三水新城5G科创产业园基础设施建设项目	<p>项目为园区配建道路道路总长5323m，配建雨水、污水管道约12000m，其中配建道路宽道13-41m，配建道路部分在清表后先行开展路堑开挖、边坡支护，其后进行路基施工，配套开展软基处理，敷设污水管道、给水管道等综合管线，再进行路面稳定基层施工，最后开展机动车、人行道路面、交通设施以及园区照明工程施工。</p>

（四）项目立项情况或实施依据

根据佛山市三水区云东海街道办事处于2021年1月28日出具的《关于同意2021年新增地方政府专项债券资金有关事项的批复》，同意实施三水新城5G科创产业园基础设施建设项目，项目对应三水新城科技创新产业园项目市政配

套工程（一期）及三水区云东海东湖南一、二路工程共 2 个项目，由佛山市三水云东海新城开发投资有限公司作为实施主体，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政资金统筹解决。

1. 三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）相关批复。

2018 年 12 月 11 日，佛山市三水区发展规划和统计局出具《关于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的审批意见》（三发统资〔2018〕161 号），同意该项目立项。

2. 三水区云东海东湖南一、二路工程相关批复。

2021 年 2 月 22 日，佛山市三水区发展和改革局出具《佛山市三水区发展和改革局关于三水区云东海东湖南一、二路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改云投审〔2021〕6 号），同意该项目立项。

（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 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	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；住房租赁。（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：房地产开发经营。（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 5 项目主管部门和资产管理责任部门情况

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 6 项目方案设计单位及施工单位情况

序号	项目名称	工可编制/方案设计单位全称	施工单位全称
1	三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）	(主)天津市市政工程设计研究院 (成)广东有色工程勘察设计院	1 标：远海建工（集团）有限公司； 2 标：福建省交建集团工程有限公司
2	三水区云东海东湖南一、二路工程	华地规划设计咨询（广东）有限公司	广东龙盛建设工程有限公司

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，要推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力。发展壮大战略性新兴产业，加快数字化和智能化发展，推动产业数字化转型。省委、省政府《关于构建“一核一带一区”区域发展新格局 促进全省区域协调发展的意见》指出，要以推进重大基础设施建设、优化区域产业布局等为重点，持续发力、久久为功，不断提高发展平衡性和增强区域发展协调性。三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目，符合党中央、国务院和省委、省政府重要文件精神确定支持建设的市政和产业园区基础设施重点领域，同时属于支持加快构建“一核一带一区”区域发展新格局和落实“十四五规划”的重大项目。该项目的实施，加快推动 5G、数据中心、人工智能、物联网等新一代

信息基础设施项目落地，加强了市、区资源整合和共建共享，促进协同融合，提高资源要素配置效率，稳步推动传统产业“5G”+“数字”+“智能”+升级，全面提升三水区信息基础设施综合水平。

（二）经济效益分析

本项目的建设完善了三水新城科创产业园基础设施及配套环境，提升区域路网服务功能和园区内外交通环境，促进三水新城 5G 科创产业园的产业发展，有利于产业园提升招商引资成果，更多优质项目落户三水后将吸引大量投资资金进入，促进当地就业，同时提升周边土地增值收益，增强三水区的固定资产投资规模和促进经济发展。

（三）社会效益分析

1. 本项目的建设，有助于推动城市经济产业的升级，加快城市经济的发展。带动地区经济增长，完善地区基础设施，增强城市亲和力，改善人文环境，为创业者提供一个创新创业的空间，塑造城市和区域环境，促进区域城市建设进程。

2. 本项目的建设一方面带动地区基础设施发展建设、公共空间环境建设、绿色能源发展，另一方面该项目建设后将大幅度改善地区环境，将会吸引大量的高效高质的企业入驻，在一定程度上会增加当地居民的直接就业机会。同时项

目建成也会带动周边设施的消费和发展，从而带动相关行业的发展。

3. 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

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目总投资 56,629.96 万元。项目投资估算编制依据及原则如下：

表 7 三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目编制依据及原则

项目名称	编制依据及原则
------	---------

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目	(1) 《建设工程工程量清单计价规范 (GB50500-2013) 》
	(2) 《市政工程工程量计算规范 (GB50857-2013) 》
	(3) 《广东省市政工程综合定额》 (2018)
	(4) 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》
	(5) 《市政工程投资估算编制办法》 (建标[2007]164号)
	(6) 《广东省通用安装工程综合定额》 (2018)
	(7) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》 (2018)

2. 项目总投资

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目总投资 56,629.96 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	41,459.41
2	工程建设其他费用合计	13,117.51
3	预备费	2,053.04
项目总投资		56,629.96

(二) 筹措方案

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目总投资为 56,629.96 万元，其中通过地方政府专项债券解决 19,000.00 万元，占比 33.55%，剩余 38,629.96 万元由财政统筹解决，占比 66.45%。

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

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目总投资

56,629.96 万元,计划申请地方政府专项债券资金 19,000.00 万元至 2020 年 12 月 31 日止项目已投入 7,145.12 万元, 2021 年已投入 7,600.00 万元,使用地方政府债券 7,600.00 万元,其中 4 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(一期)3,400.00 万元,6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(四期)1,600.00 万元,8 月份已发行 2021 年广东省政府专项债券(六十三期)2,600.00 万元;2022 年已投入 2,500.00 万元,其中 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(十九期)2,500.00 万元;2023 年已投入 6,500.00 万元,其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(二十一期)6,500.00 万元;2024 年已投入 1,400.00 万元,其中 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十三期)1,400.00 万元;2025 年计划投入 31,484.84 万元,其中使用地方政府债券 1,000.00 万元,如 2025 年未能按计划发行足够的债券,则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排,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 37,629.96 万元，目前已到位 7,145.12 万元，2025 年计划投入 30,484.84 万元。

表 9 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	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
合计	56629.96	23745.12					38629.96	7145.12			1400.00	16600.00	0
2019 年	2,258.41	2,258.41					2,258.41	2,258.41					
2020 年	4,886.71	4,886.71					4,886.71	4,886.71					
2021 年	7600.00	7600.00					0.00	0.00				7600.00	
2022 年	2500.00	2500.00					0.00	0.00				2500.00	
2023 年	6500.00	6500.00					0.00					6500.00	
2024 年	1400.00	1400.00					0.00					1400.00	
2025 年	31484.84	0					30484.84				1000.00		

（三）项目实施安排

1. 三水新城 5G 科创产业园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	用地审批	环评审批	立项依据
1	三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）	2018年8月23日佛山市三水区国土城建和水务局出具《关于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）项目用地预审意见》（三国土用地[2018]29号），同意项目用地。	2019年9月11日佛山市生态环境局出具《关于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）环境影响报告表》审批意见的函（佛三云环复[2019]23号）	2018年12月11日佛山市三水区发展规划和统计局出具《关于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的审批意见》（三发统资(2018)161号），同意该项目立项。
2	三水区云东海东湖南一、二路工程	2021年2月5日佛山市自然资源局三水分局出具《关于三水区云东海街道东湖南一、二路工程用地规划选址意见的复函》（佛自然资源三函[2021]79号），同意项目用地规划选址。	根据2020年11月30日中华人民共和国生态环境部公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）文件要求，本项目不需要做环评相关工作。	2021年2月22日佛山市三水区发展和改革局出具《佛山市三水区发展和改革局关于三水区云东海东湖南一、二路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改云投审（2021）6号），同意该项目立项。

2. 本项目专项债资金拟用于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）、三水区云东海东湖南一、二路工程，具体明细如下：

表11 项目整体建设计划

项目名称	项目总投资（万元）	2025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
三水新	53,409	计划进行南丰大道电	1000.0	目前碧云	201	201	20	2025

城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）	.96	力迁移，东湖南一、二路施工，对碧云路桥下空间进行改造并与现在道路进行衔接，桥下空间道路敷设、路灯架设、排水管道、人行坡道等建设。	0	路桥下空间进行改造处于工可阶段。	9年9月1日	9年9月12日	25年12月31日	年12月31日-2034年12月31日
三水区云东海东湖南一、二路工程	3,220.00		0.00		2021年8月20日	2023年6月15日	2024年5月30日	

2025 年计划投入 31,884.84 万元，其中使用拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,000.00 万元，按债券使用管理有关规定，拟用于支付三水新城 5G 科创产业园基础设施建设工程进度款、工程前期费用、监理费等。

（四）资金使用计划

项目总投资 56,629.96 万元，2025 年计划投入 31,884.84 万元，其中使用政府专项债券 1,000.00 万元，按债券使用管理有关规定，拟用于支付三水新城 5G 科创产业园基础设施建设工程进度款、工程前期费用、监理费等。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

项目总投 资	以前年 度用款 金额	发行本期用款计划								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	

56,629.96	25145.12	8000	1000	8000	0	8000	0	7484.84	0	0
-----------	----------	------	------	------	---	------	---	---------	---	---

单位：万元

表 13 债券资金用途情况

单位：万元

序号	项目名称	建设内容及规模	其中本次专项债券使用安排计划（万元）
1	三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）	计划进行南丰大道电力迁移，东湖南一、二路施工，对碧云路桥下空间进行改造并与现在道路进行衔接，桥下空间道路敷设、路灯架设、排水管道、人行坡道等建设。	1000.00
2	三水区云东海东湖南一、二路工程		0.00

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

本项目通过对三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目建设，能够显著提高项目周边交通水平，大幅提升企业的营商环境，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。本项目以园区范围内停车位收费收入、

立柱广告牌收入、公交站广告牌收入、智慧路灯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 2019 年 9 月 12 日至 2025 年 12 月 31 日为建设期，2025 年 12 月至 2034 年 12 月为运营期。运营收入情况测算如下：

表 14 项目运营收入测算表

单位：万元

项目	运营期							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计	397.83	795.67	795.67	819.54	819.54	819.54	844.13	844.13
新建停车位收入	211.10	422.21	422.21	434.88	434.88	434.88	447.93	447.93
立柱广告牌收入	50.00	100.00	100.00	103.00	103.00	103.00	106.09	106.09
公交站广告牌收入	13.50	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64
智慧路灯收入	123.23	246.46	246.46	253.85	253.85	253.85	261.47	261.47

续表：

项目	运营期							
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计	844.13	869.45	869.45	869.45	895.54	895.54	895.54	922.41

新建停车位收入	447.93	461.37	461.37	461.37	475.21	475.21	475.21	489.47
立柱广告牌收入	106.09	109.27	109.27	109.27	112.55	112.55	112.55	115.93
公交站广告牌收入	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39	30.39	30.39	31.30
智慧路灯收入	261.47	269.31	269.31	269.31	277.39	277.39	277.39	285.71

续表：

项目	运营期							
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
合计	922.41	922.41	950.08	950.08	950.08	978.58	978.58	978.58
新建停车位收入	489.47	489.47	504.15	504.15	504.15	519.27	519.27	519.27
立柱广告牌收入	115.93	115.93	119.41	119.41	119.41	122.99	122.99	122.99
公交站广告牌收入	31.30	31.30	32.24	32.24	32.24	33.21	33.21	33.21
智慧路灯收入	285.71	285.71	294.28	294.28	294.28	303.11	303.11	303.11

续表：

项目	运营期						合计	测算说明
	2049	2050	2051	2052	2053	2054		
合计	1,007.94	1,007.94	1,007.94	1,038.19	1,038.19	1,038.19	26,966.75	
新建停车位收入	534.85	534.85	534.85	550.90	550.90	550.90	14,309.61	见说明①
立柱广告牌收入	126.68	126.68	126.68	130.48	130.48	130.48	3,389.20	见说明②
公交站广告牌收入	34.21	34.21	34.21	35.24	35.24	35.24	915.12	见说明③

智慧路灯收入	312.20	312.20	312.20	321.57	321.57	321.57	8,352.82	见说明 ④
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	----------

说明：2025 年按 50%预测收入。

①新建停车位收入：项目建成后拟在三水新城科创产业园内主要道路双边设置收费停车位，增加停车位 733 个，每个车位日收费 20 元，预计使用率在 80%，一年按 360 天计，每 3 年按三水区近年平均 GDP 增长率 3%估算(下同)。

②立柱广告牌收入：园区范围内预计可设置 5 个立柱广告牌，每个广告牌 20 万/年，租金每 3 年递增 3%。

③公交站广告牌收入：本项目计划建成后设有公交站 9 个，每个公交站广告牌出租收入 3 万元/年，每 3 年递增 3%预测。

④智慧路灯收入：项目建成后拟在产业园内设置智慧电杆，计划设置 163 个智慧路灯，智慧路灯集合摄像头、充电桩、5G 微基站、定位报警等功能于一身，其主要收益来源于充电桩功能，按照市面汽车充电桩充电服务费标准，预计每个充电桩每天可充 15 台车，每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7KW，则每个充电桩日充电量为 52.5KWh，按充电服务费 0.8 元/KWh 计，每个充电桩日服务费为 42 元，一年按 360 天计，每 3 年递增 3%预测。

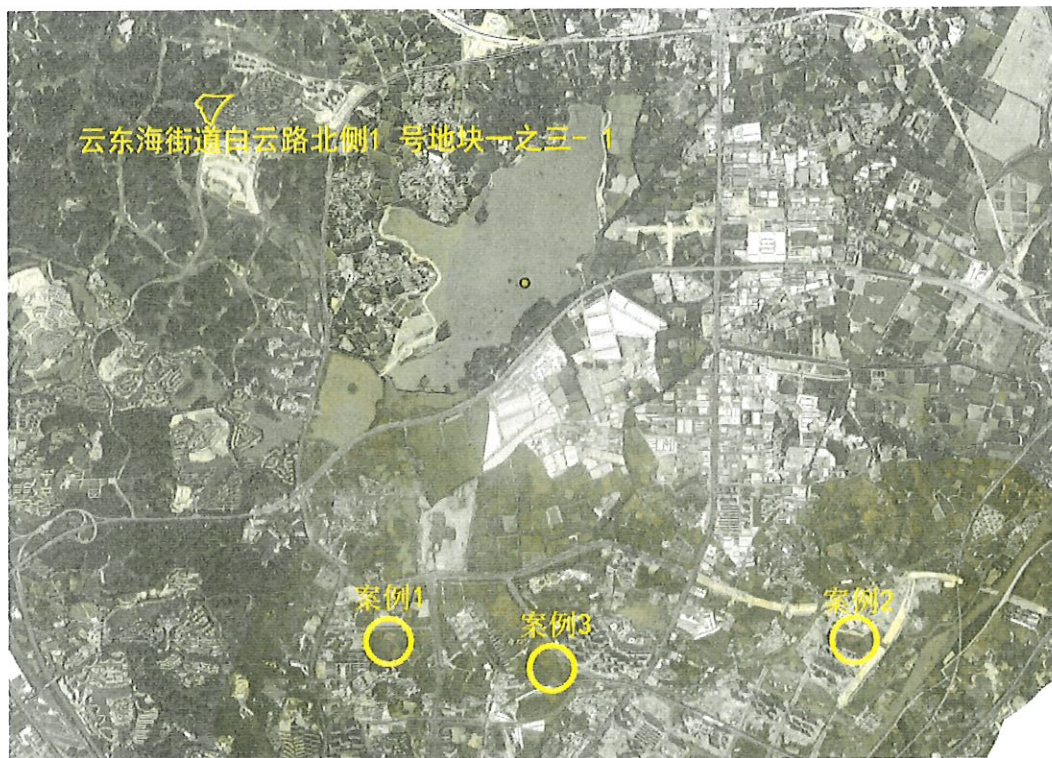
(2) 土地预期收益

三水新城 5G 科创产业园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。目前云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三-1 及云东海街道桃园西路北侧地块属于土地储备收储状态，地块可出让面积分别为 47,720.20m²、25053.33m²。地块具体情况如下：

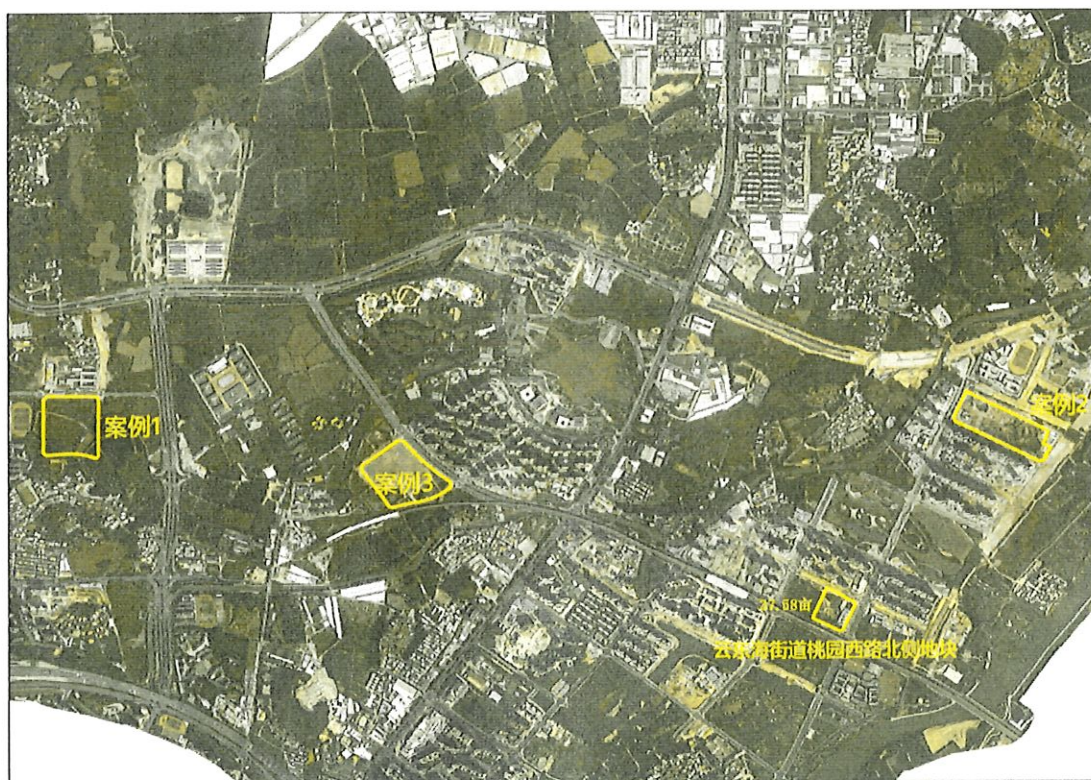
表15 项目地块情况表

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
		土地位置	可出让地块面积（平方米）			
1	云东海街道白云路 北侧1号地块一之 三-2	北至红云路，南至紫云 路，西至鹅影路，东至学 海北路	47,720.20	城镇住宅用地， 兼容商服用地	1.0	2028年
2	云东海街道桃园西 路北侧地块	北至荷湖南路、南至桃园 西路、西至丰海路、东至 映海路	25,053.33	商服用地，兼容 城镇住宅用地	3.0	2026年
合计			72,773.53			

可出让地块位置示意图：云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三-1



可出让地块位置示意图：云东海街道桃园西路北侧地块



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：

表16 项目出让地块地价预测表

序号	选取宗地名称	土地坐落	面积（平方米）	成交总额（万元）	楼面地价（元/㎡）	地块一						地块1修正后楼面地价（元/㎡）
						交易情况修正	土地用途修正	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沿线以西、荷园路以北地块二	佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块二	74,245.56	89,700.00	5,034	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1,626	4,765.68
2	佛山市三水区云东海街道糖西线三期西侧地块	佛山市三水区云东海街道糖西线三期西侧地块	71,502.66	100,410.00	5,015	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1,572	
3	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	80,565.31	112,800.00	5,000	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1,568	

根据周边土地成交情况（地块位置、用途、容积率、区位等因素）进行测算，按修正后楼面地价 4,765.68 元/㎡，预计该地块可出让面积共 72,773.53 ㎡，按 80%保守估计土地出让收入，可得出土地转让收入 46,848.65 万元。明细如下表：

土地位置	可出让地块面积（㎡）	修正后楼面地价（元/㎡）	容积率	土地出让收入
云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三-1	47,720.20	4,765.68	1.0	18,193.55
云东海街道桃园西路北侧地块	25,053.33	4,765.68	3.0	28,655.10

合计	72,773.53			46,848.65
----	-----------	--	--	-----------

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 19,000.00 万元，占总投资约 56,629.96 万元的 33.55%，其中：

1、2021 年使用债券 7,600.00 万元，其中 4 月发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）3,400.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.41%；6 月发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）1,600.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.32%；8 月发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六十三期）2,600.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.13%；

2、2022 年使用债券 2,500.00 万元，其中 5 月发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.92%；

3、2023 年使用债券 6,500.00 万元，其中 8 月发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）6,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.76%；

4、2024 年使用债券 1,400.00 万元，其中 4 月发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1400 万元，债券期限 10 年，债券利率 3.6%。

5、2025 年计划使用债券 1,000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.2%。利息按半年支付（债券预计上半年发行，债券发行年度及偿还年度各按年利率 50%计息），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。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

表17 债券还本付息情况表

单位：万元

年度	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
2021	0.00	7,600.00		7,600.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	84.53	84.53
2022	7,600.00	2,500.00		10,100.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	286.94	286.94
2023	10,100.00	6,500.00		16,600.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	413.14	413.14
2024	16,600.00	1,400.00		18,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	519.99	519.99

2025	18,000.00	1,000.00		19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	558.14	558.14
2026	19,000.00			19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	579.14	579.14
2027	19,000.00			19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	579.14	579.14
2028	19,000.00			19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	579.14	579.14
2029	19,000.00			19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	579.14	579.14
2030	19,000.00			19,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	579.14	579.14
2031	19,000.00		7,600.00	11,400.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	494.61	8,094.61
2032	11,400.00		2,500.00	8,900.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	292.20	2,792.20
2033	8,900.00		6,500.00	2,400.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	166.00	6,666.00
2034	2,400.00		1,400.00	1,000.00	3.41% 、 3.32% 、 3.13% 、 2.92% 、 2.76%、 2.45%、 4.2%	59.15	1,459.15

2035	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2041	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2042	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2043	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2044	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2045	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2046	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2047	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2048	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2049	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2050	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2051	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2052	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2053	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2054	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2055	1,000.00		1,000.00	0.00	4.20%	21.00	1,021.00
合计		19,000.00	19,000.00			6,631.40	25,631.40

(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 18 项目地块成本预测表

单位：万元

土地位置	土地出让面积 (m ²) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	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) (3) = (1) * 11.8 / 10000	提取国有土地收益基金 (佛财基费〔2018〕19号) (4) = (2) * 1%	提取教育基金 (粤财综〔2011〕291号) (5) = ((2) - (3) - (4)) * 10%	提取农田水利建设基金 (粤财农〔2011〕276号) (6) = ((2) - (3) - (4)) * 10%	提取保障性安居工程资金 (财综〔2011〕41号) (7) = ((2) - (3) - (4)) * 10%	新增建设用地有偿使用费 (粤财农〔2006〕526号) (8) = (1) * 48	基本政策成本 (9) = (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)
云东海街道白云路北側1号地块一之三-2	47,720.20	18,193.55	56.31	181.94	1,795.53	1,795.53	1,795.53	229.00	5,853.84
云东海街道桃园西路北側地块	25,053.33	28,655.10	29.56	286.55	2,833.90	2,833.90	2,833.90	120.00	8,937.81
合计	72,773.53	46,848.65	85.87	468.49	4,629.43	4,629.43	4,629.43	349.00	14,791.65

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（土地出让面积*48 元/m²、粤财农〔2006〕526 号）构成。因项目地块已纳入土地储备库，计提教育基金、农田水利建设基金、保障性安居工程资金三金时，无需扣减土地征收成本。

（3）项目运营成本

本项目运营成本主要有停车位管理成本、公交站广告牌运营成本以及智慧路灯运营成本。

具体计算过程如下表：

表19 项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
停车位管理成本	60.09	120.19	120.19	123.80	123.80	123.80	127.51	127.51
智慧路灯运营成本	61.61	123.23	123.23	126.93	126.93	126.93	130.74	130.74
增值税	29.45	58.90	58.90	60.66	60.66	60.66	62.48	62.48
附加税	3.53	7.07	7.07	7.28	7.28	7.28	7.50	7.50
经营成本合计	154.68	309.39	309.39	318.67	318.67	318.67	328.23	328.23

续表：

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
停车位管理成本	127.51	131.34	131.34	131.34	135.28	135.28	135.28	139.34
智慧路灯运营成本	130.74	134.66	134.66	134.66	138.70	138.70	138.70	142.86
增值税	62.48	64.36	64.36	64.36	66.28	66.28	66.28	68.27
附加税	7.50	7.72	7.72	7.72	7.95	7.95	7.95	8.19
经营成本合计	328.23	338.08	338.08	338.08	348.21	348.21	348.21	358.66

续表：

项目	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
停车位管理成本	139.34	139.34	143.52	143.52	143.52	147.83	147.83	147.83
智慧路灯运营成本	142.86	142.86	147.15	147.15	147.15	151.56	151.56	151.56
增值税	68.27	68.27	70.33	70.33	70.33	72.43	72.43	72.43

附加税	8.19	8.19	8.44	8.44	8.44	8.69	8.69	8.69
经营成本合计	358.66	358.66	369.44	369.44	369.44	380.51	380.51	380.51

续表：

项目	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计	测算说明
停车位管理成本	152.26	152.26	152.26	156.83	156.83	156.83	4,073.60	见说明①
智慧路灯运营成本	156.11	156.11	156.11	160.79	160.79	160.79	4,176.57	见说明②
增值税	74.60	74.60	74.60	76.84	76.84	76.84	1,996.00	见说明③
附加税	8.95	8.95	8.95	9.22	9.22	9.22	239.49	
经营成本合计	391.92	391.92	391.92	403.68	403.68	403.68	10,485.66	

说明：项目广告牌的出租采用承包方式，由承租方承担管理成本。

2025 年按 50%预测成本

①停车位管理成本：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 12 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，共 733 个，成本单价每 3 年按 3%增长；

②智慧路灯运营成本：163 个智慧路灯主要成本为充电桩的电费，预计每个充电桩每天可充 15 台车，每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7KW，则每个充电桩日充电量为 52.5KWh，电费 0.4 元/KWh 计，每个充电桩日成本为 21 元，一年按 360 天计，每 3 年递增 3%预测。

3. 项目损益情况

预测项目运营期产生的总收入为 73,815.40 万元，项目的总成本为 25,277.31 万元，项目产生净收益为 48,538.09 万元。

表 20 项目损益表

单位：万元

项 目	金 额
一、项目总收入	73,815.40
（一）项目土地出让收入	46,848.65
（二）停车位收入	14,309.61
（三）立式广告出租收入	3,389.20
（四）公交站广告牌收入	915.12
（五）智慧路灯收入	8,352.82
二、项目总成本	25,277.31
（一）项目土地出让成本	14,791.65
（二）停车位成本费用	4,073.60
（三）智慧路灯运营成本	4,176.57
（四）增值税	1,996.00
（五）附加税	239.49
三、项目净损益	48,538.09

（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 2019 年至 2055 年现金流量情况。

表 21 项目现金流量情况表

单位：万元

项 目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金							397.83	29,450.77
2. 经营活动支付的现金							154.68	9,247.20
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	243.15	20,203.57
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	2,258.41	4,886.71	7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00	31,484.84	
2. 投资活动产生的现金流小计		-4,886.71	-7,600.00	-2,500.00	-6,500.00	-1,400.00	-31,484.84	0.00
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	2,258.41	4,886.71	0.00	0.00	0.00	0.00	30,484.84	
2. 债券融资款			7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00	1,000.00	
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息			84.53	286.94	413.14	519.99	558.14	579.14
5. 融资活动产生的现金流合计		4,886.71	7,515.47	2,213.06	6,086.86	880.01	30,926.70	-579.14
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	-84.53	-371.47	-784.61	-1,304.60	-1,619.59
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-84.53	-286.94	-413.14	-519.99	-314.99	19,624.43
3. 期末现金	0.00	0.00	-84.53	-371.47	-784.61	-1,304.60	-1,619.59	18,004.84

续表：

项 目	2027年	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	795.67	19,013.09	819.54	819.54	844.13	844.13	844.13	869.45
2. 经营活动支付的现金	309.39	6,172.51	318.67	318.67	328.23	328.23	328.23	338.08
3. 经营活动产生的现金流小计	486.28	12,840.58	500.87	500.87	515.90	515.90	515.90	531.37
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	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					7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00
4. 支付债券利息	579.14	579.14	579.14	579.14	494.61	292.20	166.00	59.15
5. 融资活动产生的现金流合计	-579.14	-579.14	-579.14	-579.14	-8,094.61	-2,792.20	-6,666.00	-1,459.15
四、现金流总计								
1. 期初现金	18,004.84	17,911.98	30,173.42	30,095.15	30,016.88	22,438.17	20,161.87	14,011.77
2. 期内现金变动	-92.86	12,261.44	-78.27	-78.27	-7,578.71	-2,276.30	-6,150.10	-927.78
3. 期末现金	17,911.98	30,173.42	30,095.15	30,016.88	22,438.17	20,161.87	14,011.77	13,083.99

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	869.45	869.45	895.54	895.54	895.54	922.41	922.41	922.41
2. 经营活动支付的现金	338.08	338.08	348.21	348.21	348.21	358.66	358.66	358.66
3. 经营活动产生的现金流小计	531.37	531.37	547.33	547.33	547.33	563.75	563.75	563.75
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	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	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、现金流总计								
1. 期初现金	13,083.99	13,573.36	14,062.73	14,568.06	15,073.39	15,578.72	16,100.47	16,622.22
2. 期内现金变动	489.37	489.37	505.33	505.33	505.33	521.75	521.75	521.75
3. 期末现金	13,573.36	14,062.73	14,568.06	15,073.39	15,578.72	16,100.47	16,622.22	17,143.97

续表：

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	950.08	950.08	950.08	978.58	978.58	978.58	1,007.94
2. 经营活动支付的现金	369.44	369.44	369.44	380.51	380.51	380.51	391.92
3. 经营活动产生的现金流小计	580.64	580.64	580.64	598.07	598.07	598.07	616.02
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. 支付债券利息	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、现金流总计							
1. 期初现金	17,143.97	17,682.61	18,221.25	18,759.89	19,315.96	19,872.03	20,428.10
2. 期内现金变动	538.64	538.64	538.64	556.07	556.07	556.07	574.02
3. 期末现金	17,682.61	18,221.25	18,759.89	19,315.96	19,872.03	20,428.10	21,002.12

续表：

项 目	2050年	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	1,007.94	1,007.94	1,038.19	1,038.19	1,038.19		73,815.40
2. 经营活动支付的现金	391.92	391.92	403.68	403.68	403.68		25,277.31
3. 经营活动产生的现金流小计	616.02	616.02	634.51	634.51	634.51		48,538.09
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							56,629.96
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-56,629.96
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							37,629.96
2. 债券融资款							19,000.00
3. 偿还债券本金						1,000.00	19,000.00
4. 支付债券利息	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	21.00	6,631.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-1,021.00	30,998.56
四、现金流总计							
1. 期初现金	21,002.12	21,576.14	22,150.16	22,742.67	23,335.18	23,927.69	0.00
2. 期内现金变动	574.02	574.02	592.51	592.51	592.51	-1,021.00	22,906.69
3. 期末现金	21,576.14	22,150.16	22,742.67	23,335.18	23,927.69	22,906.69	22,906.69

建设期末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,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 2021 年至 2055 年债券本息覆盖情况如下:

表22 项目收益与债券平衡情况

单位: 万元

年度	本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2021 年	0.00	84.53	84.53	0.00
2022 年	0.00	286.94	286.94	0.00
2023 年	0.00	413.14	413.14	0.00
2024 年	0.00	519.99	519.99	0.00
2025 年	0.00	558.14	558.14	243.15
2026 年	0.00	579.14	579.14	20,203.57
2027 年	0.00	579.14	579.14	486.28
2028 年	0.00	579.14	579.14	12,840.58
2029 年	0.00	579.14	579.14	500.87
2030 年	0.00	579.14	579.14	500.87
2031 年	7,600.00	494.61	8,094.61	515.90
2032 年	2,500.00	292.20	2,792.20	515.90
2033 年	6,500.00	166.00	6,666.00	515.90
2034 年	1,400.00	59.15	1,459.15	531.37
2035 年	0.00	42.00	42.00	531.37
2036 年	0.00	42.00	42.00	531.37
2037 年	0.00	42.00	42.00	547.33

2038 年	0.00	42.00	42.00	547.33
2039 年	0.00	42.00	42.00	547.33
2040 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2041 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2042 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2043 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2044 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2045 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2046 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2047 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2048 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2049 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2050 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2051 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2052 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2053 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2054 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2055 年	1,000.00	21.00	1,021.00	
合计	19,000.00	6,631.40	25,631.40	48,538.09
本息覆盖倍数	1.89			

（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 48,538.09 万元，能够覆盖债券本息金额 25,631.40 万元，债务本息偿付保障倍数 1.89 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

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目拟申请地方政府专项债券资金 19,000 万元。其中：

1、2021 年已发行使用债券 7,600.00 万元，其中 4 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）3,400.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.41%；6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）1,600.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.32%；8 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六十三期）2,600.00 万元，债券期限 10 年，债券利率为 3.13%；

2、2022 年使用债券 2,500.00 万元，其中 5 月发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.92%；

3、2023 年使用债券 6,500.00 万元，其中 8 月发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）6,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.76%；

4、2024 年使用债券 1,400.00 万元，其中 4 月发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1400 万元，债券期限 10 年，债券利率 3.6%。

4、2025 年计划使用债券 1,000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.2%。利息按半年支付（债券预计上半年发行，债券发行年度及偿还年度各按年利率 50%计息），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。

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。