

2025 年广东省政府专项债券（七期）
白坭镇聚龙湾产业园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.....	5
（四）项目立项文件或实施依据.....	7
（五）责任主体.....	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	13
（一）重要性分析.....	13
（二）经济效益分析.....	14
（三）社会效益分析.....	15
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	15
（一）投资估算.....	15
（二）筹措方案.....	17
（三）项目实施安排.....	18
（四）债券资金用途.....	23
四、项目收益与融资平衡情况.....	26
（一）项目预期成本收益.....	26
1. 项目收入测算.....	26
2. 项目成本及相关税费.....	32
3. 项目损益情况.....	37
（二）融资收益平衡情况.....	38
（三）总体评价.....	42
五、专项债券管理.....	42
（一）债券资金概况.....	42
（二）债券资金管理.....	43
（三）职责分工.....	44
六、项目风险控制.....	45
（一）潜在风险及控制措施.....	45
（二）还款保障措施.....	46
七、其他需要说明事项.....	46

2025年广东省政府专项债券（七期） 白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目 专项债券项目募投报告

本次白坭镇聚龙湾产业园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 2,000.00 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；2021 年-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 三水区 2021—2023 年财政经济情况

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

一般公共预算收入（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。

2022年1月，三水区《政府工作报告》指出，要“园区引领”打造产业新引擎。制定发展规划，不断完善政策库、项目库；制定建设计划和年度任务，形成远中近结合的施工图、任务书，加快架起园区建设的“四梁八柱”。发挥好核心启动区的引领作用，加快佛高区云东海生物港建设，着力打造湾区生物医药新增长极、全国“三生”融合标杆园区。加快收储整备一批产业用地、力促广东医谷等一批重大项目落地、推动一批基础设施动工建设，迅速打开园区开发建设的新局面。坚持集聚化、特色化思路，推动佛高区大同湖科技产业园、佛高区云东海电子信息产业园、中国（三水）国际水都饮料食品基地、大塘新材料产业园、白坭聚龙湾智能装备产业园、芦苞高端装备制造产业园等扩容提质，实现从传统园区建设向现代化产业集聚区发展的新跨越。

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“靓巢”。高标准建设聚龙湾智能装备产业园，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

白坭镇聚龙湾产业园位于佛山市三水区白坭镇，白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目是服务园区的重要项目，包括白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目等 16 个项目。根据《佛山市城镇污水处理提质增效三年行动方案（2019—2021 年）》等，白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目包含园区所需配套建设的道路、排水管网、污水处理设施建设等，该项目的推进将有助于带动园区的产业升级、招商引资，并改善园区周边生态与居住环境。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目对应白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目、白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）等 16 个项目，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 6 年，实施期限为 2021 年 3 月 16 日至 2026 年 12 月 31 日。

表 2 白坭镇聚龙湾产业园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
----------	----------	----------	----------	------	----------	--------------

白坭镇聚龙湾产业园配套设施建设项目	有一定收益的公益性项目	佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园A、B、C区	34,500亩	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。	项目为产业园区内配建道路总长约28640米,污水管道约1.6公里,给水管道约2.8公里,园区照明覆盖范围总长约2.8公里,配套包括道路工程、综合管线、交通设施、园区照明工程、园区物业改造。	项目建成后改善聚龙湾产业园区路网结构,为园区共约60多个企业提供产品输出及物流的便利途径;其次项目建成还能提升园区排水设施的效能,改善园区环境,为园区约3万人口提供良好的工作、生活环境。
-------------------	-------------	-----------------------	---------	---	--	---

2. 项目工程方案

表3 白坭镇聚龙湾产业园配套设施建设项目工程方案

工程项目名称	项目工程方案
白坭镇聚龙湾产业园配套设施建设项目	<p>1. 项目为园区配建道路总长约28640米,配建污水管道约1.6公里,其中配建道路宽度8-23米,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,最后开展机动车路面、交通设施以及园区照明工程施工。</p> <p>2. 在配建道路及污水管道的同时,项目在园区修建17000米慢行系统,对园区内部建筑面积合计约5077.4平方米进行改造。</p>

（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 2021 年 1 月 15 日出具的《关于实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目，项目包含白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目、白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）等 16 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。

1. 白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）：2019 年 12 月 31 日，取得佛山市三水区发展和改革局《关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改资〔2019〕165 号），同意立项。

2. 三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程：2019 年 12 月 31 日，取得佛山市三水区发展和改革局《关于三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程配套项目一樵桑联围（进港路—恒益发电厂）防汛路工程可行性研究报告的审批意见》（三发改资〔2019〕167 号），同意立项。

3. 三水区白坭莘村工业城南侧 1 号地块配套道路工程：2021 年 2 月 8 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于三水区白坭莘村工业城南侧 1 号地块配套道路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕1 号），同意立项。

4. 白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程：2020 年 6 月 24 日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十二期》，同意实施白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程，同意立项。

5. 三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程：2021年3月11日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕10号），同意立项。

6. 三水区 Y421 白周线提升改造工程：2020年4月20日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第八期》，同意实施三水区 Y421 白周线提升改造工程，同意立项。

7. 白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程：2020年6月5日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》，同意实施白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程，同意立项。

8. 白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目：2021年3月23日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕7号），同意立项。

9. 聚龙湾产业园 B 区（欧阳村东侧）支路建设工程：2020年7月16日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十三期》，同意实施聚龙湾产业园 B 区（欧阳村东侧）支路建设工程，同意立项。

10. 白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设施项目（一期）：2021年3月11日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设

施项目（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕7号），同意立项。

11. 白坭樵北涌沿线环境综合整治项目:2021年3月10日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭樵北涌沿线环境综合整治项目项目可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕5号），同意立项。

12. 白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程:2021年3月8日，佛山市三水区白坭镇人民政府出具《关于实施白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程有关事项的批复》，同意实施白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程。

13. 白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程(二期):2021年3月11日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕8号），同意立项。

14. 白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目(一期):2021年3月11日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕11号），同意立项。

15. 白坭镇聚金路西延线（恒益电厂—金佰力水泥厂）提升改造工程:2020年6月5日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》，同意实施白坭镇聚金路西延线（恒益电厂—金佰力水泥厂）提升改造工程，同意立项。

16. 白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程:2021年3月5日，白坭镇人民政府出具《中共佛山市三水区白坭镇委员

会会议纪要第十三期》，同意实施白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程，同意立项。

（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 4 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 5 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 6 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

表 7 项目设计单位及施工单位情况

序号	项目名称	设计/可研单位名称	施工单位名称
1	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）	中国华西工程设计建设有限公司	济南黄河路桥建设集团有限公司

2	三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程	主：佛山市南海南源水利水电勘测设计院有限公司； 成：中誉设计有限公司	广东烨杨建设工程有限公司
3	三水区白坭莘村工业城南侧1号地块配套道路工程	广东名岳建筑设计有限公司	佛山市云东海建筑工程有限公司
4	白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程	广东名岳建筑设计有限公司	广东建中建设有限公司
5	三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程	广东省国际工程咨询有限公司	/
6	三水区 Y421 白周线提升改造工程	中国华西工程设计建设有限公司	江西赣基集团工程有限公司
7	白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程	南京市市政设计研究院有限责任公司	广东万源建设工程有限公司
8	白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目	广东名岳工程设计有限公司	广州市天瑞环保科技有限公司
9	聚龙湾产业园B区(欧阳村东侧)支路建设工程	广东名岳建筑设计有限公司	佛山市市政建设工程有限公司
10	白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目（一期）	中国华西工程设计建设有限公司	/
11	白坭樵北涌沿线环境综合整治项目	广东顺建规划设计研究院有限公司	/
12	白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程	广东智铭设计有限公司	佛山市三水汇通市政工程有限公司
13	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）	中国华西工程设计建设有限公司	广东伟胜环境工程有限公司

14	白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目（一期）	中国华西工程设计建设有限公司	广东杰华盛建设工程有限公司、广东旺标建设工程有限公司
15	白坭镇聚金路西延线（恒益电厂——金佰力水泥厂）提升改造工程	中国华西工程设计建设有限公司	广东建中建设有限公司
16	白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程	广东名岳工程设计有限公司	广东洋艺建设有限公司

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

习近平总书记在党的二十大报告中强调，坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，加快实施创新驱动发展战略，加快实现高水平科技自立自强，加快建设科技强国。加快创新型科技产业园区建设和发展是实施创新驱动发展战略的必然要求，是三水区在资源、环境、人力资本等硬约束新常态下发展路径的根本选择，是促进三水区产业转型升级和提升城市形象的需要。建设本项目，将优化园区路网结构、提升路网水平、增强交通效率，有利于加快创新型科技产业园区的建设和发展，符合国家对于创新驱动提升的重大发展战略要求。聚龙湾产业园位于佛山市三水区白坭镇，属粤港澳大湾区核心腹地，园区规划建设面积23平方公里，“水、陆、空、铁”交通畅达，拥有10公里码头岸线资源与3000吨级货运码头，西二环高速、广明高速两大高速汇集于此，佛山一环西线、季华路西延线、桂丹路等三大快速干线贯穿其中，毗邻广珠铁路丹灶货运站，经富龙特大桥30分钟直通珠三角枢纽（广州新）机场，一个半

小时以内，无缝对接香港、澳门、深圳等粤港澳大湾区核心城市群。

聚龙湾产业园是三水区紧抓新能源汽车战略发展机遇，高起点、高标准打造以电动化、智能化、网联化与轻量化为主导的汽车科技先进制造业集聚区，当前已引入 Auto Space 智车港、LED 汽车照明制造项目等一批新能源汽车产业和智能装备项目。目前园区正依托新能源汽车核心零部件制造基地和新能源汽车整车产业基地两大平台，紧盯世界 500 强、行业龙头企业，面向全球进行“强链补链”产业招商，加速新能源汽车整车、核心零部件、智能网联软硬件、智能装备制造、新型轻量化材料等高科技、高附加值项目落户，全力打造粤港澳大湾区新能源汽车产业明珠。白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目的建设是聚龙湾产业园产业升级、招商引资的重要基础，同时该项目符合党中央、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。

（二）经济效益分析

佛山市三水区是广东“一核一带一区”区域发展格局中的核心区域，是粤港澳大湾区广州—佛山“轴带发展、极点带动”战略中的核心支点城区。

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，促进白坭镇聚龙湾产业园的产业发展，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

本项目实施后，所在区域内的道路基础设施及排水管网将得到优化，路网密度提高，排水管网顺畅，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施将带动区域的经济发展，活跃贸易活动，为招商引资创造有利条件，为区域居民提供更多就业机会，使区域产业结构升级，提升企业效益，增加居民收入。实践证明，基础设施的完善能够带动产业发展，带动居民收入的提高。

另外，本项目处于园区范围内，园区规划定位为以新能源、智能制造等高新技术产业为主导的新型产业园区。预期的区域经济社会发展和城镇化进程的加快对公用配套设施提出了较高的要求。项目的建设将进一步改善周边路网，完善片区排水管网，提升片区整体环境质量，从根本上改变区域交通、给排水等基础设施服务的供应状况，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。

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《关于实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目，项目包含白

坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）、白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目等 16 个项目，总投资为 80,562.09 万元，各项目投资估算编制依据及原则如下。

表 8 白坭镇聚龙湾产业园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
白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目	80,562.09	1、《广东省市政工程综合定额（2018 年）》； 2、根据建设部 2007 年颁布试行的《市政工程投资估算编制办法》以及类似工程造价资料； 3、根据佛山市建设工程造价管理站 2009 年颁发试行的《佛山市建设工程技术经济指标》； 4、根据广东省建设工程造价管理总站 2014 年出版的《广东省建设工程概算编制办法》； 5、《广东省建设工程概算编制办法》（2014 版） 6、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、 7、根据《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）》

2. 项目总投资

白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目总投资 80,562.09 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	61,238.13
2	建设工程建设其他费用	15,332.13
3	基本预备费	3,991.83
项目总投资合计		80,562.09

(二) 筹措方案

白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目总投资为 80,562.09 万元，其中通过政府专项债券解决 40,000.00 万元，占比 49.65%，剩余 40,562.09 万元由财政统筹解决，占比 50.35%。

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

本项目计划申请发行地方政府专项债券 40,000.00 万元。其中 2021 年已发行 5,000.00 万元，2021 年 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（三期）——2021 年广东省政府专项债券（二十二期）3,000.00 万元，2021 年 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（六期）——2021 年广东省政府专项债券（四十九期）2,000.00 万元。2022 年已发行广东省政府专项债券（二十四期）5,000 万元。2023 年已发行 10,100.00 万元，2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）4,000.00 万元和 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）2,100.00 万元，8 月已发行广东省政府专项债券（五十五期）4,000.00 万元。2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元。2025 年计划发行

2,300 万元,其中本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券(七期) 2,000.00 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 40,562.09 万元,截至 2024 年 6 月底累计投入财政资金 3,046 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		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	80,562.09	28,146.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,562.09	3,046.00	0.00	0.00	2,000.00	25,100.00	12,900.00
2021 年 及以前 年度	6,750	6,750	0	0	0	0	1,750	1,750	0	0	0	5,000.00	0
2022 年	6,296	6,296	0	0	0	0	1,296	1,296	0	0	0	5,000.00	0
2023 年	10,100	10,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,100	0
2024 年	5,000	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000.00	0
2025 年	10,000	0	0	0	0	0	7,700	0	0	0	2,000	0	300
2026 年	42,416.09	0	0	0	0	0	29,816.09	0	0	0	0	0	12600

(三) 项目实施安排

1. 白坭镇聚龙湾产业园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 11 项目审批手续完成情况

序号	项目名称	用地审批	环评审批	立项审批
----	------	------	------	------

1	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）	2019年12月31日，佛山市自然资源局三水分局出具《关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）用地、规划意见的复函》佛自然资三函〔2019〕1462号，同意项目规划、用地。	2020年9月4日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202044060700000454。	2019年12月31日，佛山市三水区发展和改革局出具《关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改资〔2019〕165号），同意立项。
2	三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程	2019年12月30日，佛山市自然资源局三水分局出具《关于三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程用地、规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2021年2月7日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000028。	2019年12月31日，佛山市三水区发展和改革局出具《关于三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程可行性研究报告的审批意见》（三发改资〔2019〕167号），同意立项。
3	三水区白坭莘村工业城南侧1号地块配套道路工程	2021年2月5日，佛山市自然资源局三水分局出具《关于三水区白坭莘村工业城南侧1号地块配套道路工程项目用地、规划选址意见的复函》佛自然资三函〔2021〕75号，同意项目用地、规划选址。	2021年1月19日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000015。	2021年2月8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白坭莘村工业城南侧1号地块配套道路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕1号），同意立项。
4	白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程	2020年6月26日，佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局出具《关于征询白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程项目用地和规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2021年3月23日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000044。	2020年6月24日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十二期》，同意实施白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程，同意立项。

5	三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程	2021年3月9日，佛山市自然资源局三水分局出具《关于三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程项目用地和规划意见的复函》佛自然资三函[2021]146号，同意项目规划、用地。	2021年3月23日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000045。	2021年3月11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樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕10号），同意立项。
6	三水区Y421白周线提升改造工程	2020年4月22日，佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局出具《关于征询三水区Y421白周线提升改造工程项目用地和规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2021年2月7日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000029。	2020年4月20日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第八期》，同意实施三水区Y421白周线提升改造工程，同意立项。
7	白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程	2020年6月8日，佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局出具《关于征询白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程项目用地和规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2021年2月7日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000030。	2020年6月5日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》，同意实施白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程，同意立项。
8	白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目	2021年3月19日，佛山市自然资源局三水分局出具《关于征求白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目用地、规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2022年10月18日，佛山市生态环境局出具《关于〈白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目环境影响报告书〉审判意见的函》（佛环三复〔2022〕	2021年3月23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白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕

			81号), 批准了本项目环境影响报告书。	7号), 同意立项。
9	聚龙湾产业园B区(欧阳村东侧)支路建设工程	2020年7月17日, 佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局出具《关于征询聚龙湾产业园B区(欧阳村东侧)支路建设工程项目用地和规划意见的复函》, 同意项目规划、用地。	2020年11月9日, 项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202044060700000548。	2020年7月16日, 白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十三期》, 同意实施聚龙湾产业园B区(欧阳村东侧)支路建设工程, 同意立项。
10	白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(一期)	2021年3月9日, 佛山市自然资源局三水分局出具《关于白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(一期)项目用地和规划意见的复函》佛自然资三函[2021]149号, 同意项目规划、用地。	2021年3月23日, 项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202144060700000046。	2021年3月11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白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(一期)项目建议书暨可行性研究报告的批复》(三发改投审[2021]7号), 同意立项。
11	白坭樵北涌沿线环境综合整治项目	2021年3月9日, 佛山市自然资源局三水分局出具《关于白坭樵北涌沿线环境综合整治项目用地和规划意见的复函》佛自然资三函[2021]144号, 同意项目规划、用地。	2021年3月24日, 项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202144060700000047。	2021年3月10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白坭樵北涌沿线环境综合整治项目项目可行性研究报告的批复》(三发改白投审[2021]5号), 同意立项。

12	白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程	2021年3月9日, 佛山市自然资源局三水分局白坭管理所出具《关于征询白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程项目用地和规划意见的复函》, 同意项目规划、用地。	根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021版), 文件对该项目类型暂未作出规定, 因此不纳入建设项目环境影响评价管理, 无需环评审批流程。	2021年3月8日, 佛山市三水区白坭镇人民政府出具《关于实施白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程有关事项的批复》, 同意实施白坭镇聚龙湾产业园B区配套供水主管道工程。
13	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程(二期)	2021年3月9日, 佛山市自然资源局三水分局出具《关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程(二期)项目用地和规划意见的复函》佛自然资三函[2021]140号, 同意项目规划、用地。	2021年3月23日, 项目已按环保部门要求在网办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202144060700000048。	2021年3月11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白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程(二期)项目建议书暨可行性研究报告的批复》(三发改投审〔2021〕8号), 同意立项。
14	白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目(一期)	2021年3月9日, 佛山市自然资源局三水分局出具《关于白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目(一期)项目用地和规划意见的复函》佛自然资三函[2021]148号, 同意项目规划、用地。	2021年3月24日, 项目已按环保部门要求在网办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202144060700000049。	2021年3月11日, 取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目(一期)项目建议书暨可行性研究报告的批复》(三发改投审〔2021〕11号), 同意立项。
15	白坭镇聚金路西延线(恒益电厂—金佰力水泥厂)提升改造工程	2020年6月8日, 佛山市三水区白坭镇国土城建和水务局出具《关于征询白坭镇聚金路西延线(恒益电厂—金佰力水泥厂)提升改造工程项目用地和规划意见的复函》, 同意项目规划、用地。	2021年3月24日, 项目已按环保部门要求在网办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号: 202144060700000050。	2020年6月5日, 白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》, 同意实施白坭镇聚金路西延线(恒益电厂—金佰力水泥厂)提升改造工程, 同意立项。

16	白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程	2021年3月8日，佛山市自然资源局三水分局白坭管理所出具《关于征询白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程项目用地和规划意见的复函》，同意项目规划、用地。	2021年3月24日，项目已按环保部门要求在网上办理环境影响登记表备案手续。项目环境影响登记表编号：202144060700000051。	2021年3月5日，白坭镇人民政府出具《中共佛山市三水区白坭镇委员会会议纪要第十三期》，同意实施白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程，同意立项。
----	---------------------	---	---	---

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。

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	实际开工时 间	计划竣工时 间
白坭镇聚龙湾产业园配套设施建设项目	项目 2025 年计划完成新建及改造园区道路总长 8 公里，并随路敷设综合管网。	项目正在施工，目前已敷设 3.85 公里污水管道，2.8 公里给水，7.25 公里雨水管道，新建园区道路 7.05 公里，改造园区道路 2.7 公里。	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 16 日	2026 年 12 月 31 日

表 12-1 项目整体建设计划

（四）债券资金用途

2025 年计划申请专项债 2,300 万元，其中 1 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）2,000.00 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 13 债券资金用途情况

单位：万元

序号	项目名称	建设内容	项目总投资	项目已完成进度	2025 年项目建设计划	2025 年资金需求	其中本次专项债券使用安排计划 (万元)
1	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）	项目位于聚龙湾产业园 A 区，主要建设内容为新建道路约 1.73 公里，包括道路、交通设施、排水、管线、照明等相关基础设施。	7,452.72	已完成 1.63 公里道路和随路敷设的综合管网。	计划完成 100 米道路随路敷设的综合管网。	250	50
2	三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围(进港路-恒益发电厂)防汛路工程	项目贯穿聚龙湾产业园 A、C 区，新建道路全长约 3.5 公里，包括新建沥青道路，污水管道，路灯等基础设施。	9,492.37	已完成 2.1 公里道路。	计划完成 1.4 公里道路。	875	100
3	三水区樵桑联围(恒益发电厂—西樵界)防汛路工程	项目贯穿聚龙湾产业园 C 区，道路路线大致呈南北走向，道路全长约 10 公里，主要分三个断面形式，路宽 4-7.5 米，机动车道路面结构采用沥青路面，路缘石采用仿花岗岩路缘石。具体建设内容包括道路、交通、路灯等。	11,631.19	项目已开展前期工作	计划完成 3000 米宽的 2.4 公里道路。	1875	350

4	白坭樵北涌沿线环境综合整治项目	项目主要建设内容包括两大部分：第一部分为在樵北涌两岸改建共约 17 公里的园区慢行系统；第二部分为完善园区排水系统，在聚龙湾产业园 B 区周边新建约 2 公里雨水管道，解决园区水浸问题。	4,996.27	项目已开展前期工作。	计划完成前期工作	250	0
5	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）	项目位于佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园 A 区，该项目位于聚龙湾产业园 A 区，项目主要内容为在园区新建规划道路 6 条，路网全长约 3.46 公里，路宽为 10~16 米，项目具体建设内容包括：道路、交通设施、排水（含雨污）、综合管线、照明等相关配套设施。	12,187.04	项目目前已完成 1.3 公里道路和随路敷设的综合管网。	计划完成 500 米道路和随路敷设的综合管网。	1000	300
6	白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）	项目位于佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园 B 区，项目拟新建园区内部一期路网总长约 2.68 公里，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。	13,943.76	项目目前已完成 1.1 公里道路及随路敷设的综合管网。	计划完成 800 米道路和随路敷设的综合管网。	2000	100
7	白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设施项目（一期）	该项目位于聚龙湾产业园 C 区，项目拟新建园区内部一期路网，并对园区内宿舍楼、办公楼实施改造。路网部分主要有六条道路，总长约 2.6 公里，红线宽度 15~23 米，机动车道路路面结构采用沥青混凝土路面。项目具体建设内容包括：园区宿舍楼办公楼改造、道路、交通、给水、排水（含雨污）、桥涵、照明、管线综合等。	11090.34	项目 1 标已完成施工招标工作。	计划完成 700 米道路和随路敷设的综合管网。	3750	1100

合计					10000	2,000
----	--	--	--	--	-------	-------

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

本项目能够显著提高项目周边交通水平，以道路范围内大型广告牌租金收入、停车位收费收入、物业出租收入、充电桩收入、出让土地收入等作为专项债券还本付息资金来源。作为专项债券还本付息资金来源。

该项目收入主要为①项目建设形成可出让地块；②广告牌租金收入；③道路范围内停车位收费收入；④污水处理费收入；⑤充电桩收入；⑥物业出租收入。

(1) 项目运营收入

项目建设期为 2021 年至 2026 年。2027 年至 2055 为运营期。

表 14 项目运营收入表

单位：万元

项 目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1、停车位	1,175.30	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	466.80	533.48	600.17	666.86	733.55	806.91	887.60	976.36
3、充电桩	295.65	295.65	295.65	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	67.20	96.00	96.00	96.00	105.60	105.60	105.60	116.16
5、办公楼及宿舍楼出租收入	160.35	229.07	229.07	229.07	251.98	251.98	251.98	277.18
合计	2,165.30	2,497.40	2,564.09	3,024.98	3,124.18	3,197.54	3,278.23	3,402.75

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	1,074.00	1,181.40	1,299.54	1,429.49	1,572.44	1,729.68	1,902.65	2,092.92
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	116.16	116.16	127.78	127.78	127.78	140.56	140.56	140.56
5、办公楼及宿舍楼出租收入	277.18	277.18	304.90	304.90	304.90	335.39	335.39	335.39
合计	3,500.39	3,607.79	3,765.27	3,895.22	4,038.17	4,238.68	4,411.65	4,601.92

续表:

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	2,302.21	2,532.43	2,785.67	3,064.24	3,370.66	3,707.73	4,078.50
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	154.62	154.62	154.62	170.08	170.08	170.08	187.09
5、办公楼及宿舍楼出租收入	368.93	368.93	368.93	405.82	405.82	405.82	446.40
合计	4,858.81	5,089.03	5,342.27	5,673.19	5,979.61	6,316.68	6,745.04

续表:

项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	38,784.90
2、污水处理费	4,486.35	4,934.99	5,428.49	5,971.34	6,568.47	7,225.32	74,410.25
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	18,823.05
4、广告牌	187.09	187.09	205.80	205.80	205.80	226.38	4,204.65
5、办公楼及宿舍楼出租收入	446.40	446.40	491.04	491.04	491.04	540.14	10,032.62
合计	7,152.89	7,601.53	8,158.38	8,701.23	9,298.36	10,024.89	146,255.47

说明: ①停车位收入: 聚龙湾产业园道路范围内预计设置收费停车位 2300 个。园区道路总长 28.64 公里, 其中 2.61 公里设置单边停车位, 7.965 公里设置双边停车位, 预计有 2300 个停车位。按 20 元/日/辆, 运营期首年出租率为 70%, 租金收入为 1,175.30 万元, 2026 年后每年出租率为 80%, 每年租金收入为 1,343.2 万元。

参照标准：《佛山市三水区发展规划和统计局关于调整三水区机动车停放保管服务收费标准及有关问题的通知》（三发统价〔2017〕36号），中心城区路内停车场机动车停放保管服务收费标准商业繁华路段24小时内最高限价25元/次·辆。

②污水处理费收入：根据可研报告提供相关数据可预测项目建成后的日增加污水量，其中聚龙湾污水处理设施2500m³/天（收集A区）；莘村工业城污水处理厂2000m³/天（收集B区、C区），污水量合计：4500m³/天。项目建成后日处理污水，首年按照建设计划负荷率为70%，每年增加10%的负荷率，预计2028年及之后为100%。每吨4.06元。2028年后单价每年按10%增加。

参照标准：《佛山市三水区发展和改革局关于调整佛山市三水工业园区大塘园工业污水处理收费的标准》（三发改价〔2020〕14号），第一类收费标准为4.06元/吨（含税）。

③充电桩收入：根据相关规划，每3公里设置10套充电桩，计划设置90套，2025-2027年充电桩使用率30%、2028年开始充电桩使用率70%，充电收费为1元/kWh，日均用电300kWh。

④广告牌收入：道路范围内预计设置大型广告牌8个（在道路相交路口设置），结合三水区范围内大型广告牌价格，预测本项目每个广告牌预计年收入12万元，大型广告牌预计年收入合计96万元，出租率首年预计70%，单价2029年开始每三年递增10%。

参照标准：佛山南方产权交易所上相类似广告牌的挂牌成交价格，其中禅城区莲花路112号面积68平方米的广告牌为15万元每年，而佛山“一环”快速干线T型立柱广告牌2019年最新挂牌价格为每年16万元到35万元不等。

⑤物业出租收入：项目内C区办公物业面积2,636.60平方米、服务物业2,440.80平方米。本项目服务物业租金测算按35元/平方米每月，

办公物业按 40 元/平方米每月。首年按 70%的出租率计算，单价 2029 年开始每三年按 10%增长。

参照标准：佛山高新园区展示中心和文化馆办公物业出租收入：出租面积 15,000 m²，出租单价按 40 元/m²/月计算。位于南海区狮山镇的佛山高新园区转化中心、中试中心出租收入及人才宿舍、孵化楼及科研楼等园区配套设施出租收入：出租面积 187,000 m²，出租单价按 50 元/m²/月计算。为保守起见，本次估算按 35 元/平方米每月测算出租服务物业的租金。

（2）土地预期收益

白坭镇聚龙湾产业园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 687,955.37 平方米。

①地块具体情况如下。

表 15 项目地块情况表

序号	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	聚龙湾产业园	聚龙湾 C 区 （原瑞丰龙池石化）	235,955.38	工业	3.0	2026 年
2	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 2 号	47,333.33	工业	3.0	2026 年
3	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 3 号	50,666.67	工业	3.0	2026 年
4	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 1 号	60,000.00	工业	3.0	2026 年
5	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 2 号	14,000.00	工业	3.0	2026 年
6	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 3 号	10,000.00	工业	3.0	2026 年

7	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 4 号	32,666.67	工业	3.0	2026 年
8	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 11 号	117,333.33	工业	3.0	2026 年
9	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 5 号	26,666.67	工业	3.0	2026 年
10	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 6 号	20,000.00	工业	3.0	2026 年
11	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 8 号	40,000.00	工业	3.0	2026 年
12	聚龙湾产业园	聚龙湾 C 区 16 号	33,333.33	工业	3.0	2026 年
合计			687,955.37			

②预备出让地块位置图如下：

聚龙湾产业园 A 区可出让地块位置示意图



聚龙湾产业园 B 区、C 区可出让地块位置示意图



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	单位地价（元/平方米）	
佛山市三水区白坭镇临江智能装备区14号	工业用地	50年	29006	3	1960	2020.5.21	675.71	案例一
佛山市三水区白坭镇临江智能装备区13号	工业用地	50年	128243	3	9620	2020.5.21	750.14	案例二
佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区6号	工业用地	50年	14287	3	1460	2020.11.27	1021.92	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：

白坭镇聚龙湾可出让地块地价的预测：

序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积(平方米)	成交总额(万元)	成交时间	单位地价(元/m ²)	拟出让地块				修正后地价(元/m ²)(取整)
								区位因素修正	个别因素修正	比重	修正地价(元/m ²)	
1	佛山市三水区白坭镇临江智能装备区14号	工业用地	50年	29,006	1,960	2020.5.21	675.71	1.02	0.90	0.3	736	916
2	佛山市三水区白坭镇临江智能装备区13号	工业用地	50年	128,243	9,620	2020.5.21	750.14	1.05	0.85	0.4	840	
3	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区6号	工业用地	50年	14,287	1,460	2020.11.27	1,021.92	0.90	0.95	0.3	1,195	

按修正后楼面地价 916 元/m²，预计该地块可出让面积共 687,955.37 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 50,413.37 万元。

综上，本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

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债券成本，土地出让成本，项目运营成本。

(1) 债券成本

本项目计划发行债券共 40,000.00 万元，占总投资 80,562.09 万元的 49.65%，其中 2021 年 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（三期）——2021 年广东省政府专项债券（二十二期）3,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.92%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2021 年 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（六期）——2021 年广东省政府专项债券（四十九期）2,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.78%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2022 年 5 月发行东省政府专项债券（二十四期）5,000 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.4%，利

息每半年支付一次。2023 年发行专项债券 10100.00 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）4,000.00 万元，利率为 3%，发行期限 20 年；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）2,100.00 万元，利率为 3.12%，发行期限 30 年，8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）4,000.00 万元，利率为 2.99%，发行期限为 30 年。2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元，利率为 2.27%，发行期限为 5 年。2025 年计划发行专项债券 2,300 万元，其中 1 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）2,000.00 万元。假设债券利率为 4.2%，债券期限为 30 年，利息按一年支付，本金到期一次性支付。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	2021年债券利率	2022年债券利率	2023年债券利率	2024年拟发行债券利率	2025年、2026年拟发行债券利率	应付利息	还本付息合计
2021		5,000.00		5,000.00	3.92%、3.78%					96.60	96.60
2022	5,000.00	5,000.00		10,000.00	3.92%、3.78%	3.40%				278.20	278.20
2023	10,000.00	10,100.00		20,100.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%			455.96	455.96
2024	20,100.00	5,000.00		25,100.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%		668.32	668.32
2025	25,100.00	2,300.00		27,400.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	830.12	830.12
2026	27,400.00	12,600.00		40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,143.02	1,143.02
2027	40,000.00			40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	1,407.62
2028	40,000.00			40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	1,407.62
2029	40,000.00		5,000.00	35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	6,407.62
2030	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12

2031	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2032	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2033	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2034	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2035	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2036	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2037	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2038	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2039	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2040	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2041	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2042	35,000.00			35,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2043	35,000.00		4,000.00	31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,234.12	5,234.12
2044	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2045	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2046	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2047	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2048	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2049	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2050	31,000.00			31,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2051	31,000.00		5,000.00	26,000.00	3.92%、 3.78%	3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	1,077.52	6,077.52
2052	26,000.00		5,000.00	21,000.00		3.40%	3.12%、3%、 2.99%		4.20%	895.92	5,895.92
2053	21,000.00		6,100.00	14,900.00			3.12%、3%、 2.99%		4.20%	778.16	6,878.16
2054	14,900.00			14,900.00					4.20%	625.80	625.80
2055	14,900.00		2,300.00	12,600.00					4.20%	577.50	2,877.50
2056	12,600.00		12,600.00	0.00					4.20%	264.60	12,864.60
合计		40,000.00	40,000.00							36,191.10	78,191.10

(2) 项目成本预测

白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目成本主要为停车位管理费、充电桩管理成本、污水管理成本等成本，各年的成本预测为：

表 17 项目成本测算表

单位：万元

项 目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营成本	497.31	545.41	570.05	633.93	658.57	685.67	715.48	748.27
停车位管理费	294.74	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	30.11	30.11	30.11	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	172.46	197.10	221.74	246.38	271.02	298.12	327.93	360.72
二、税费	172.79	206.09	208.74	245.38	253.57	256.51	259.73	269.37
增值税	138.52	161.49	163.86	196.57	201.63	204.26	207.13	213.26
房产出租房产税	17.65	25.22	25.22	25.22	27.74	27.74	27.74	30.52
附加税	16.62	19.38	19.66	23.59	24.20	24.51	24.86	25.59
合计	670.10	751.50	778.79	879.31	912.14	942.18	975.21	1,017.64

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、运营成本	784.34	824.02	867.67	915.68	968.49	1,026.58	1,090.48	1,160.77
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	396.79	436.47	480.12	528.13	580.94	639.03	702.93	773.22
二、税费	273.27	277.57	288.97	294.17	299.88	313.52	320.43	328.04
增值税	216.74	220.58	228.04	232.68	237.78	246.96	253.13	259.93
房产出租房产税	30.52	30.52	33.57	33.57	33.57	36.92	36.92	36.92
附加税	26.01	26.47	27.36	27.92	28.53	29.64	30.38	31.19
合计	1,057.61	1,101.59	1,156.64	1,209.85	1,268.37	1,340.10	1,410.91	1,488.81

续表：

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、运营成本	1,238.09	1,323.14	1,416.70	1,519.62	1,632.83	1,757.36	1,894.34
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	850.54	935.59	1,029.15	1,132.07	1,245.28	1,369.81	1,506.79
二、税费	344.51	353.72	363.83	383.87	396.12	409.60	434.20
增值税	271.33	279.55	288.58	302.85	313.79	325.82	343.80
房产出租房产税	40.62	40.62	40.62	44.68	44.68	44.68	49.14
附加税	32.56	33.55	34.63	36.34	37.65	39.10	41.26
合计	1,582.60	1,676.86	1,780.53	1,903.49	2,028.95	2,166.96	2,328.54

续表：

项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、运营成本	2,045.02	2,210.77	2,393.09	2,593.64	2,814.25	3,056.92	38,588.49
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	9,204.34
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	1,893.43
污水管理成本	1,657.47	1,823.22	2,005.54	2,206.09	2,426.70	2,669.37	27,490.72
二、税费	450.50	468.43	498.95	520.64	544.51	582.62	10,019.53
增值税	358.36	374.37	397.22	416.59	437.90	467.11	7,959.83
房产出租房产税	49.14	49.14	54.06	54.06	54.06	59.46	1,104.52
附加税	43.00	44.92	47.67	49.99	52.55	56.05	955.18
合计	2,495.52	2,679.20	2,892.04	3,114.28	3,358.76	3,639.54	48,608.02

说明：①项目广告牌、物业的出租采用承包方式，由承租方承担管理成本。

②停车位管理费：含设备维护费、人员成本（含充电桩人员成本），预计需要管理停车位人员 30 人，每年工资及福利费 8 万元/年，薪酬福利每年 3 年上涨 5%；每个停车位的设备维护费约为 340 元/个/年，共 2300 个，预计首年成本维护成本 70%，第二年及以后 100%。

③充电桩管理成本：含电费、维护费。计划设置 90 套，2025-2027 年充电桩使用率 30%、2028 年开始充电桩使用率 70%，充电收费为 0.5 元/kWh，日均用电 300kWh。维护费前三年每年每套约 3300 元，2028 年开始每年每套约为 7600 元，2025-2027

年充电桩维护费每年约 30.11 万元，2028 年开始充电桩维护费约 69.35 万元。

④污水管理成本：污水量合计：4500 m³/天。项目建成后日处理污水，首年按照建设计划负荷率为 70%，之后每年增加 10% 的负荷率，预计 2028 年及以后为 100%。污水处理运营成本为每吨 1.50 元。2028 年后成本单价每三年按 10% 增加。

⑤增值税广告牌、停车费、充电桩、物业按税率 9% 估算、污水处理按税率 6% 估算，并考虑项目的成本产生的进项税，因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税。

（3）项目地块成本，包括征地成本、基本政策成本，各明细如下表：

表 18 项目地块成本测算表

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)* 11.8/100 00	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)
687,955.37	50,413.37	811.79	504.13	4,909.75	4,909.75	4,909.75	3,302.19	19,347.36

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的 48%（粤财农〔2006〕526 号）构成。因有部分地块未能取得土地征收成本，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，未扣减土地征收成本。

3. 项目损益情况

预测项目运营期 2027 年至 2055 年产生的总收入为 196,668.84 万元，项目的总成本为 67,955.38 万元，项目产生净损益为 128,713.46 万元。

表 19 项目损益情况表

单位：万元

项 目	金 额
一、项目总收入	196,668.84
（一）项目土地出让收入	50,413.37
（二）停车位收入	38,784.90
（三）污水处理费收入	74,410.25
（四）充电桩电费收入	18,823.05
（五）广告牌收入	4,204.65
（六）办公楼及宿舍楼出租收入	10,032.62
二、项目总成本	67,955.38
（一）项目土地出让成本	19,347.36
（二）停车位管理费	9,204.34
（三）充电桩管理成本	1,893.43
（五）污水管理成本	27,490.72
（六）项目运营税费	10,019.53
三、项目净收益	128,713.46

(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 2021 年至 2056 年现金流量情况如下表：

表 20 项目现金流量情况表

单位：万元

项 目	2021年及以前 年度	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							2,165.30
2. 经营活动支付的现金							670.10
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	1,495.20
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	6,750.00	6,296.00	10,100.00	5,000.00	10,000.00	42,416.09	
2. 投资活动产生的现金流小计	-6,750.00	-6,296.00	-10,100.00	-5,000.00	-10,000.00	-42,416.09	0.00
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	1,750.00	1,296.00	0.00	0.00	7,700.00	29,816.09	
2. 债券融资款	5,000.00	5,000.00	10,100.00	5,000.00	2,300.00	12,600.00	
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息	96.60	278.20	455.96	668.32	830.12	1,143.02	1,407.62
5. 融资活动产生的现金流合计	6,653.40	6,017.80	9,644.04	4,331.68	9,169.88	41,273.07	-1,407.62
四、现金流总计							
1. 期初现金	0.00	-96.60	-374.80	-830.76	-1,499.08	-2,329.20	-3,472.22
2. 期内现金变动	-96.60	-278.20	-455.96	-668.32	-830.12	-1,143.02	87.58
3. 期末现金	-96.60	-374.80	-830.76	-1,499.08	-2,329.20	-3,472.22	-3,384.64

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	52,910.77	2,564.09	3,024.98	3,124.18	3,197.54	3,278.23	3,402.75
2. 经营活动支付的现金	20,098.86	778.79	879.31	912.14	942.18	975.21	1,017.64
3. 经营活动产生的现金流小计	32,811.91	1,785.30	2,145.67	2,212.04	2,255.36	2,303.02	2,385.11
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		5,000.00					
4. 支付债券利息	1,407.62	1,407.62	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,407.62	-6,407.62	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12
四、现金流总计							
1. 期初现金	-3,384.64	28,019.65	23,397.33	24,248.88	25,166.80	26,128.04	27,136.94
2. 期内现金变动	31,404.29	-4,622.32	851.55	917.92	961.24	1,008.90	1,090.99
3. 期末现金	28,019.65	23,397.33	24,248.88	25,166.80	26,128.04	27,136.94	28,227.93

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	3,500.39	3,607.79	3,765.27	3,895.22	4,038.17	4,238.68	4,411.65
2. 经营活动支付的现金	1,057.61	1,101.59	1,156.64	1,209.85	1,268.37	1,340.10	1,410.91
3. 经营活动产生的现金流小计	2,442.78	2,506.20	2,608.63	2,685.37	2,769.80	2,898.58	3,000.74
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	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12
四、现金流总计							
1. 期初现金	28,227.93	29,376.59	30,588.67	31,903.18	33,294.43	34,770.11	36,374.57
2. 期内现金变动	1,148.66	1,212.08	1,314.51	1,391.25	1,475.68	1,604.46	1,706.62
3. 期末现金	29,376.59	30,588.67	31,903.18	33,294.43	34,770.11	36,374.57	38,081.19

续表:

项 目	2042年	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	4,601.92	4,858.81	5,089.03	5,342.27	5,673.19	5,979.61	6,316.68	6,745.04
2. 经营活动支付的现金	1,488.81	1,582.60	1,676.86	1,780.53	1,903.49	2,028.95	2,166.96	2,328.54
3. 经营活动产生的现金流小计	3,113.11	3,276.21	3,412.17	3,561.74	3,769.70	3,950.66	4,149.72	4,416.50
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		4,000.00						
4. 支付债券利息	1,294.12	1,234.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,294.12	-5,234.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12
四、现金流总计								
1. 期初现金	38,081.19	39,900.18	37,942.27	40,180.32	42,567.94	45,163.52	47,940.06	50,915.66
2. 期内现金变动	1,818.99	-1,957.91	2,238.05	2,387.62	2,595.58	2,776.54	2,975.60	3,242.38
3. 期末现金	39,900.18	37,942.27	40,180.32	42,567.94	45,163.52	47,940.06	50,915.66	54,158.04

项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	7,152.89	7,601.53	8,158.38	8,701.23	9,298.36	10,024.89		196,668.84
2. 经营活动支付的现金	2,495.52	2,679.20	2,892.04	3,114.28	3,358.76	3,639.54		67,955.38
3. 经营活动产生的现金流小计	4,657.37	4,922.33	5,266.34	5,586.95	5,939.60	6,385.35	0.00	128,713.46
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								80,562.09
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	-80,562.09
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								40,562.09
2. 债券融资款								40,000.00
3. 偿还债券本金		5,000.00	5,000.00	6,100.00		2,300.00	12,600.00	40,000.00
4. 支付债券利息	1,174.12	1,077.52	895.92	778.16	625.80	577.50	264.60	38,191.10
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,174.12	-6,077.52	-5,895.92	-6,878.16	-625.80	-2,877.50	-12,864.60	2,370.99
四、现金流总计								
1. 期初现金	54,158.04	57,641.29	56,486.10	55,856.52	54,565.31	59,879.11	63,386.96	0.00
2. 期内现金变动	3,483.25	-1,155.19	-629.58	-1,291.21	5,313.80	3,507.85	-12,864.60	50,522.36
3. 期末现金	57,641.29	56,486.10	55,856.52	54,565.31	59,879.11	63,386.96	50,522.36	50,522.36

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 2056 年债券本息覆盖情况如下:

表 21 项目收益与债券平衡情况

单位: 万元

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2021年	0.00	96.60	96.60	0.00
2022年	0.00	278.20	278.20	0.00
2023年	0.00	455.96	455.96	0.00
2024年	0.00	668.32	668.32	0.00
2025年	0.00	830.12	830.12	0.00
2026年	0.00	1,143.02	1,143.02	0.00
2027年	0.00	1,407.62	1,407.62	1,495.20
2028年	0.00	1,407.62	1,407.62	32,811.91
2029年	5,000.00	1,407.62	6,407.62	1,785.30
2030年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,145.67
2031年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,212.04
2032年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,255.36
2033年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,303.02
2034年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,385.11
2035年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,442.78
2036年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,506.20
2037年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,608.63
2038年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,685.37
2039年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,769.80
2040年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,898.58
2041年	0.00	1,294.12	1,294.12	3,000.74
2042年	0.00	1,294.12	1,294.12	3,113.11
2043年	4,000.00	1,234.12	5,234.12	3,276.21
2044年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,412.17
2045年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,561.74
2046年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,769.70
2047年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,950.66
2048年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,149.72
2049年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,416.50
2050年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,657.37
2051年	5,000.00	1,077.52	6,077.52	4,922.33
2052年	5,000.00	895.92	5,895.92	5,266.34
2053年	6,100.00	778.16	6,878.16	5,586.95
2054年	0.00	625.80	625.80	5,939.60
2055年	2,300.00	577.50	2,877.50	6,385.35
2056年	12,600.00	264.60	12,864.60	0.00
合计	40,000.00	38,191.10	78,191.10	128,713.46
本息覆盖倍数	1.65			

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 128,713.46 万元，能够覆盖债券本息金额 78,191.10 万元，债务本息偿付保障倍数 1.65 倍，假设本项目自身经营净收益为 128,713.46 万元进行 90% 风险估算为 115,842.11 万元，本项目债券本息偿付保障倍数仍达 1.48 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。该项目偿债风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目拟发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，占总投资 80,562.09 万元的 49.65%。2021 年已发行专项债券 5,000 万元，其中 2021 年 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（三期）--2021 年广东省政府专项债券（二十二期）3,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.92%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2021 年 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（六期）--2021 年广东省政府专项债券（四十九期）2,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.78%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2022 年已发行专项债券 5,000 万元，其中 2022 年已发行广东省政府专项债券（二十四期）5,000 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.4%，利息每半年支付一次。2023 年发行专项债 10,100 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）4,000 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）

2,100 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.12%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；8 月发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）4,000 万元，债券利率为 2.99%，债券期限为 30 年。2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元，利率为 2.27%，利息按年支付，本金到期一次性支付。2025 年计划发行专项债 2,300 万元，其中 1 月计划 2025 年广东省政府专项债券（七期）2,000.00 万元。假设债券利率为 4.20%，债券期限为 30 年。利息按半年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金预计纳入 2025 年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、项目单位将严格按照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

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。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。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，以增强项目的抗风险能力。

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

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

（二）还款保障措施

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

七、其他需要说明事项

无其他需要说明事项。

