

2025 年广东省政府专项债券（三期）
高明区明城新材料产业园区基础设施项目
募投报告

实施单位盖章：佛山市高明区置丰建设投资有限公司



主管部门盖章：佛山市高明区明城镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：佛山市高明区财政局



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	- 6 -
(五) 责任主体	- 7 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 8 -
(一) 重要性分析	- 8 -
(二) 经济效益分析	- 9 -
(三) 社会效益分析	- 10 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 11 -
(一) 投资估算	- 11 -
(二) 筹措方案	- 13 -
(三) 项目实施安排	- 19 -
(四) 债券资金用途	- 19 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 19 -
(一) 项目预期成本收益	- 19 -
(二) 融资收益平衡情况	- 8 -
(三) 总体评价	- 14 -
五、专项债券管理	- 15 -
(一) 债券资金概况	- 15 -
(二) 债券资金管理	- 17 -
(三) 职责分工	- 17 -
六、项目风险控制	- 20 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 20 -
(二) 还款保障措施	- 21 -
七、其他需要说明事项	- 22 -

2025 年广东省政府专项债券

高明区明城新材料产业园区基础设施项目情况

高明区明城新材料产业园区基础设施项目拟申请发行地方政府专项债券总额 80,100.00 万元，本期拟申请发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三期），假设债券利率为 3.60%，债券期限 10 年，利息按半年支付。按照财政部要求，此次地方政府专项债券预计纳入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

本项目位于佛山市高明区明城镇。佛山市高明区位于广东省中部、珠三角西翼，是珠江、西江交汇的重要节点。全区总面积 960 平方公里，常住人口 46.9 万，下辖荷城街道、杨和镇、明城镇、更合镇和西江产业新城，共 77 个行政村（社区）。区政府所在地荷城街道紧邻西江，距广州市 68 公里，距香港 101 海里、澳门 74 海里。高明区全面打造“田园城市新样本”，荣获国家森林城市、全国创建绿色生态文明标杆城市、广东省宜居环境范例奖等称号；推进农业农村现代化，建成国家农产品质量安全示范区、广东省水产健康养殖示范县，是全国综合实力百强区、全国文明城市、“最美中国·生态旅游目的地”，是“广佛同城”、“广佛肇经济圈”重要组成部分。高明区 2021-2023 年财政经济数据如下表：

表 1 近三年高明区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	977	1045.18	1100.50
一般预算收入（亿元）	45.81	44.19	44.90
政府性基金收入（亿元）	33.39	21.23	22.32
其中：国有土地出让收入（亿元）	30.03	18.74	19.70
政府性基金支出（亿元）	33.91	40.04	45.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	16.25	12.35	17.05

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 本地社会发展规划

2019年中央经济工作会议提出要着眼国家长远发展,加强战略性、网络型基础设施建设,推进重大项目建设,稳步推进通信网络建设,加快自然灾害防治重大工程实施,加强市政管网、城市停车场、冷链物流等建设,加快农村公路、信息、水利等设施建设。

基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证,是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件,对区域经济的发展具有重要作用。基础设施建设是社会经济活动正常运行的基础,是经济布局合理化的前提,是拉动经济增长的有效途径。

《佛山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出,健全区域统筹协调发展机制。深化“强市、

活区、实镇”改革，加强市级对全市战略规划、空间规划、产业规划、重大项目和重大平台建设的宏观调控能力，统筹协调和研究解决事关全市和对外区域协调发展的关键性、全局性问题，立足东部创新、西部产业思路，推动资源要素适当向市域中西部流动，促进市域东西部均衡发展。

抢抓共建粤港澳大湾区世界级城市群的历史机遇，坚持国际化视野，坚持高起点规划，以提升城市能级为核心，以加强城乡规划建设为抓手，坚定不移走以人为核心的新型城镇化道路，努力建设宜居宜业宜创新的高品质现代化国际化大城市。

《佛山市高明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，优化产业布局加快载体建设，打造以两大国家级产业平台为引领、五大专精特新产业园为支撑、一个科技创新集聚区为动力的“2+5+1”开放发展平台，全面对接粤港澳大湾区创新、产业、资本、人才等高端发展要素资源集聚。依托佛山新机场谋划建设国家级临空经济示范区，打造全面推进粤港澳大湾区建设的重大战略平台。

2. 行业相关规划

根据《佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，充分释放珠江西岸门户效应和枢纽优势，吸引更多重大平台、重大项目落地，积极培育新的经济增长极，在

绿色发展中寻求新突破、在生态保护中实现新发展，早日实现后队变前队、边缘变中心，在构建新发展格局中展现新担当新作为。

根据《佛山市高明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出强化“一镇一园”引领示范效应，新增规划建设一批主题鲜明、错位发展的优质中小微产业园区，形成一批创新引领高端产业集群的专精特新产业园。

3. 项目建设必要性

(1)项目的建设有利于改善区域投资环境，优化区域功能布局，提升城市品位，符合高明区总体规划发展战略和方向。

高明作为粤港澳大湾区西部航空枢纽的城市，同时连接广佛肇，珠中江两大经济圈。长期以来，高明发展质量效益不高，创新发展能力不强，新经济培育不充分，经济下行压力加大。城乡发展不协调的矛盾比较突出，农村基础设施投入不足、公共服务质量不高、农村环境提升不快。生态环境整治压力不断加大，环境要素对经济发展约束加剧。特别是产业园区存在的基础配套滞后、服务业产品供给侧不足等问题，给高明的招商引资、区域竞争带来不利影响。随着珠三角新干线机场落户高明，助推全域旅游示范区及先进产业建设。这既是高明在推进供给侧结构性改革中迎接的挑战，也是推动高明发展的新机遇。

(2) 本项目建成后有利于当地产业的发展，有利于促进当地固定资产投资，带动区域制造业的创新发展，推动当地经济可持续发展；有利于促进当地居民就业和增加收入，改善当地居民生活水平和质量。项目的社会效益显著，社会对项目的适应性和可接受程度较高，社会风险较低。

(3) 项目主要进行基础设施建设，已具备建设条件，项目所产生的负面环境影响是局部和有限的，对环境影响较小。

(4) 项目的建设有利于完善高明区产业园区基础设施，有利于促进高明区经济繁荣，为高明区未来的发展打下坚实的基础，有利于高明区城乡一体化的发展，为粤港澳大湾区建设发展贡献力量。项目的建设是必要的。

(三) 项目情况

1. 项目建设概况

高明区明城新材料产业园区基础设施项目为具有一定收益的公益性项目，位于佛山市高明区明城镇。

本项目总投资约166,577.00万元，主要包括完善园区内交通路网、雨污排水、水体活化、配套环境提升等工作、生活环境，建设一批基础配套设施项目。建设内容主要包含：改扩建园区道路共8条，全长约15公里、对园区现有约16.57公里的雨污水管网实施雨污分流改造，提升区域内水环境，提高污水厂污水处理效率、实施设施配套提升工程，道路铺设沥青罩面、沿线两边裸土硬底化、园区配套设施（路灯、辅道等）项目，共包含3个子项

目，分别是X498明富线明城至河村段改建工程、高明区明城镇基础设施项目建设、产业园区改造项目。

项目的建设对产业项目的引进、就业等有积极的影响。

3. 项目工程方案

表 2 高明区明城新材料产业园区基础设施项目工程方案

序号	子项目名称	项目主要建设内容和规模
1	X498 明富线明城至河村段改建工程	本工程位于佛山高明区西面，为西南-东北走向，南起高明大道平交，路线沿平山一路自南向北延伸，跨越沧江途径横江、坪江、罗塘村、陈村、河村，终点位于河村环岛平交口，路线全长约 11.18km。全线按照一级公路标准建设，设计速度为 60 公里/小时，路基宽度 30m，双向六车道。路面结构形式为沥青路面结构，本工程范围内共设置大桥 1 座，中桥 2 座，箱涵 20 道，圆管涵 15 道，平面交叉 2 处。建设内容包括路基路面、桥涵、排水、交通、监控、绿化等。
2	高明区明城镇基础设施项目建设	1、明城镇市政道路建设工程，包括：明城镇盈富东路道路工程，（长约 1550 米，路宽 8 米、雨水管）；云岗路（长约 785 米，路宽 8 米、雨水管）等。2、城镇中心雨污分流改造工程，全长约 2.97 平方公里，实施雨污分流改造，提升区域内水环境，提高污水厂污水处理效率。3、明城镇城区、工业园市政配套提升工程，市政配套设施（路灯、辅道、绿化等）进行优化改造；工业园优化整体市政配套设施。4、高明大道（明城段）沿线两边裸土硬底化，面积为 23590.1 m ² 。项目的建设完成后有利于明城工业区 30 多个项目开工建设及投产产生经济效益。对园区内土地的溢价、产业项目的引进等都有积极的影响。
3	产业园区改造项目	为发展明城新材料产业园，对项目配套用地进行征收（包括相关指标税费），对园区内旧厂房、旧建筑物、旧仓储进行拆除改造。

（四）项目立项情况或实施依据

2020 年 5 月 30 日，佛山市高明区明城镇经济促进局出具《佛山市高明区明城镇经济促进局关于高明区明城新材料产业园区

基础设施项目可行性研究报告的批复》（明经促投审〔2020〕3号），同意实施高明区明城新材料产业园区基础设施项目（项目代码：2020-440608-78-01-042065）。项目单位：佛山市高明区置丰建设工程有限公司。

（五）责任主体

根据相关批复，本项目的项目实施单位为佛山市高明区置丰建设工程有限公司。

表 3 项目实施单位情况

名称	佛山市高明区置丰建设工程有限公司
统一社会信用代码	91440608MA53347U6M
住所	佛山市高明区明城镇明七路 389 号
法定代表人	吴伟强
注册资本	80000 万元
成立日期	2019 年 4 月 2 日
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	许可项目：各类工程建设活动；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）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；建筑材料销售。（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）

	展经营活动)
--	--------

表 4 项目主管部门情况

项目主管部门名称	佛山市高明区明城镇人民政府
统一社会信用代码证书	114406080070592599
机构性质	机关
机构地址	佛山市高明区明城镇明七路 388 号
负责人	陈文龙
赋码机关	中共佛山市高明区明城镇委员会、中共佛山市高明区委组织部
颁发日期	2019 年 4 月 3 日

项目资产权属性质为国有资产，具体归属责任主体及资产管理部门为佛山市高明区明城镇人民政府。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析

1. 项目建设有利于推动城乡管理一体化。实现城市管理数字化、网格化、精细化，力争 2020 年实现数字城管全区全覆盖，构建多层次、多时段、全方位的监管体系。运用城市管理网格化构建“大城管”格局，综合协调处理城市“八乱”、超限超载、市政设施管养、交通、环保、市场监管、公共安全等问题，统筹管理城市发展问题。落实城市升级两年延伸行动计划。探索创新城中村管理建设模式，开展城乡结合部综合整治。完成农村地籍

调查，实现地籍管理的全覆盖。全面铺开农村集体土地承包经营权确权登记颁证，落实耕地保护激励约束机制，建立完善土地经营权流转和服务管理平台，多渠道有序推进土地使用权流转。

2. 项目建设有利于推进城乡基本公共服务均等化。制定实施城乡统一的基本公共服务设施配置和建设标准，加强农村文化场馆、医疗卫生、学前教育等基本公共服务基础设施建设，有效缩小城乡公共服务基础设施差距，实现城乡资源要素一体化。

3. 项目建设有利于积极推动美丽乡村建设。积极实施美丽乡村建设工程，推进村庄整治与建设，推进绿色循环养殖，推广清洁能源，鼓励农民绿化美化住所周边环境，努力建成一批省级、市级、县级美丽乡镇、美丽乡村，促进农村人居环境明显改善。美丽乡村、转制社区作为城乡一体化发展的基本单元，加强村庄整治和促进社区化发展，改善城乡居民生产生活环境，实现居住、产业、土地相对集中，城乡结合部加快提高城市化水平，创建幸福村居工程，推动转制社区居民向城市居民转变。支持西部生态化发展，鼓励连片发展乡村旅游、加快现代农业和现代服务业发展，保护生态用地和农用地。

本项目属于基础设施建设项目，项目完成后可大提升高明区的基础设施条件，促进高明区城乡一体化的发展，从而促进高明区经济腾飞，促进城市质量和价值的整体升级。

（二）经济效益分析

加快产业园区基础设施建设,是进一步扩大招商引资载体空间,优化项目配套服务体系的前提,是吸引更多的优势企业入驻、加速产业聚集发展的必然要求,是推动经济又好又快发展的重要基石。

由于高明区各产业园的基础设施建设尚未完善,在很大程度上制约了高明区城镇化的发展。因此,通过对高明区产业园基础设施的建设,完善道路、给排水管网等设施,进一步改善生态环境,提高一方面可以开发旅游资源,吸引更多的游客前来观光旅游,另一方面可以扩大城镇范围,引导区域内的工业相对集中、连片发展,把高明区的土地和劳动力等资源优势转化为经济优势。通过本项目的实施,不断夯实产业园区发展平台,强化要素保障,提高园区综合竞争力、承载能力和可持续发展能力,形成更加开放的格局,更好、更有效地开展招商引资工作,将区域优势、资源优势转化为经济优势。

(三) 社会效益分析

城乡一体化是中国现代化和城市化发展的一个新阶段,城乡一体化就是要把工业与农业、城市与乡村、城镇居民与农村村民作为一个整体,统筹谋划、综合研究,通过体制改革和政策调整,促进城乡在规划建设、产业发展、市场信息、政策措施、生态环境保护、社会事业发展的一体化,改变长期形成的城乡二元经济结构,实现城乡在政策上的平等、产业发展上的互补、国民待遇

上的一致，让农民享受到与城镇居民同样的文明和实惠，使整个城乡经济社会全面、协调、可持续发展。

本项目的实施可优化配置土地资源，盘活存量土地，扩展城区面积，增加城镇容量，激活房地产开发建设，有效吸纳农村居民向城市转移，推动城乡一体化建设，从而提升城镇档次，完善城市功能。同时，基础设施的建设可以较大地促进城镇内部之间，城镇与外界的经济联系，促进地方经济繁荣。

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

根据国家计委《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）、《广东省建设工程计价依据（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、建设部《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目总投资约 166,577.00 万元，其中项目资本金 86,477.00 万元，计划发行债券融资 80,100.00 万元。

2. 项目总投资

本项目总投资约 166,577.00 万元，该项目主要改善园区内的道路、污水管网等基础设施，主要建设内容包括：

(1)对园区 8 条道路（约 15 公里）进行改造提升；

- (2)对园区内旧厂房、旧仓储(约1万平方米)进行改造提升;
- (3)对园区现有约16.57公里的雨污水管网实施雨污分流改造;
- (4)配建园区停车位约1200个,设置一批充电桩。

各子项目的建设内容和规模如下:

①明富线明城至河村段改建工程

本工程位于佛山高明区西面,为西南-东北走向,南起高明大道平交,路线沿平山一路自南向北延伸,跨越沧江途径横江、坪江、罗塘村、陈村、河村,终点位于河村环岛平交口,路线全长约11.18km。设计速度为60公里/小时,路基宽度30m,双向六车道。建设内容包括路基路面、桥涵、排水、交通、监控等。

②高明区明城镇基础设施项目建设

(1)明城镇道路建设工程,包括:明城镇盈富东路道路工程,(长约1550米,路宽8米、雨水管);云岗路(长约785米,路宽8米、雨水管)等。

(2)城镇中心雨污分流改造工程,全长约2.97平方公里,实施雨污分流改造,提升区域内水环境,提高污水厂污水处理效率。

(3)明城镇城区、工业园配套提升工程,园区配套设施(路灯、辅道等)进行优化改造;工业园优化整体市政配套设施。

(4) 高明大道（明城段）沿线两边裸土硬底化，面积为 23590.1 m²。项目的建设完成后有利于明城工业区 30 多个项目动工建设及投产产生经济效益。对园区内土地的溢价、产业项目的引进等都有积极的影响。

③产业园区改造项目

为发展明城新材料产业园，对项目配套用地进行征收（包括相关指标税费），对园区内旧厂房、旧建筑物、旧仓储进行拆除改造。

表 5 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	130,577.00
2	建设工程建设其他费用	20,000.00
3	基本预备费	16,000.00
项目总投资合计		166,577.00

（二）筹措方案

项目总投资约 166,577.00 万元，其中计划发行债券融资 80,100.00 万元，占总投资 48.09%；项目资本金 86,477.00 万元，占总投资 51.91%，由财政资金统筹安排。

表 6 债券发行计划表（单位：万元）

序号	年份	资本金	债券资金	合计	债券发行时间
1	2022 年	-	10,100.00	10,100.00	20 年

2	2023 年	26,477.00	6,500.00	32,977.00	15 年
3	2024 年	5,000.00	15,800.00	20,800.00	15 年
4	2025 年	30,000.00	9,500.00	39,500.00	10 年
5	2026 年	25,000.00	38,200.00	63,200.00	10 年
合计		86,477.00	80,100.00	166,577.00	

1. 市场化融资资金筹措：本项目不采取市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划发行专项债券 80,100.00 万元，占总投资 166,577.00 万元的 48.09%，具体发行情况如下。

①2022 年广东省政府专项债券（二十八期）的佛山高明沧江工业园（省级经济开发区）基础设施建设项目调整债券金额 2,000.00 万元，债券利率 2.86%，债券期限为 10 年，到 2032 年 6 月还本。

②2022 年广东省政府专项债券（二十三期）佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）的调整债券金额 1,000.00 万元，债券利率 3.28%，债券期限为 20 年，到 2042 年 6 月还本。

③2022 年广东省政府专项债券（三十期）佛山市高明区杨和镇高铁经济产业园区基础设施建设项目、佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）、佛山市高明区中心城

区老旧小区改造项目（二期）共三个项目合计调整债券金额7,100.00万元，债券利率3.22%，债券期限为20年，到2042年6月还本。

④2023年5月发行债券金额1,500.00万元，债券利率3.00%，债券期限为20年，到2043年5月还本。

⑤2023年8月发行债券金额4,000.00万元，债券利率2.99%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑥2023年8月发行债券金额1,000.00万元，债券利率2.96%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑦2024年已发行债券融资15,800万元（其中3月已发行4,800.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.66%；5月已发行6,300.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.56%；6月已发行4,700.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.49%，以上债券发行后第11年至第15年每年还本20%，利息按半年支付）。

⑧2025年计划申请债券融资9,500万元以及2026年计划申请债券融资38,200万元，债券期限为10年，假设债券利率为3.60%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

3. 非融资资金筹措：项目总投资约166,577.00万元，其中项目资本金86,477.00万元，由财政资金统筹解决。

表7 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	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	166,577.00	43,077.00					86,477.00				7,000.00	32,400.00	40,700.00
2022 年	10,100.00	10,100.00	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10,100.00	/
2023 年	32,977.00	32,977.00	/	/	/	/	26,477.00	26,477.00	/	/	/	6,500.00	/
2024 年	20,800.00	/	/	/	/	/	5,000.00	5,000.00	/	/	/	15,800	/
2025 年	39,500.00	/	/	/	/	/	30,000.00	/	/	/	7,000.00	/	2,500.00
2026 年	63,200.00	/	/	/	/	/	25,000.00	/	/	/	/	/	38,200.00

（三）项目实施安排

项目建设周期为 4 年，即 2022 年 1 月~2025 年 12 月，从 2025 年 4 月开始部分运营，运营期 18 年，即 2025 年-2042 年。建设周期包括项目前期阶段、准备阶段、实施阶段及项目竣工验收等阶段。各子项目因建设条件及资金到位情况，将先后分批实施。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券 7,000.00 万元，主要用于明富线明城至河村段改建工程、明城镇基础设施项目建设、产业园区改造项目的建设，具体情况如下。

表 8 债券资金用途表（单位：万元）

序号	项目名称	资金用途	债券金额	项目总投资
1	高明区明城新材料产业园区基础设施项目	明富线明城至河村段改建工程、高明区明城镇基础设施项目建设、产业园区改造项目的道路改造、雨污排水、交通等。	7,000.00	57,000.00
合计			7,000.00	57,000.00

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

本项目的开发建设可以完善高明区明城新材料产业园区基础设施、提升产业园区的竞争力和提高潜在经济增长率，刺激需求、稳定就业。

本项目产生的主要收益预测如下：

①高明区明城新材料产业园区基础设施项目中可出让地块土地出让收入；

②项目运营收入，包括公交站广告牌收入、智慧电杆收入、停车位收入、立柱广告收入及充电桩收入。

(1) 可出让地块出让收入及成本预测

①可出让地块出让收入

项目预计共可出让地块净用地面积约 533,336 平方米（800 亩），用地性质为商服用地，出让价值为 156,334.00 万元，具体情况如下表：

表 9 地块出让收入表（单位：万元）

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积（亩）	拟出让净用地面积（㎡）	土地用途	容积率	楼面地价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	预计出让时间
地块一	明城潭边村土地征收地块	北至潭边村、东至沧江河、南至高明大道、西至明富路	500	333335	商服用地	2.5	2920	97334.00	2025 年
地块二	明城环保小镇土地征收地块	北至鹿洞山、东至杨和镇寮头村、南至云勇森林公园、	300	200001	商服用地	2.5	2950	59000.00	2026 年

		西至高明恒基农场							
合计			800	533336	—	—	—	156334.00	

各地块计算过程如下：

2017 年-2020 年各区域内各相同用途出让地块成交案例如下表：

表 10 2017 年-2020 年各区域内各相同用途出让地块成交案例

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	面积 (m²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地 价 (元/m²)	成交时间	备注
1	TD2019(GM)WG0 018	佛山市高明区 明城镇高明大 道以南、平山 一路以西	城镇住宅 用地(兼 容商服用 地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	2019 年 7 月 22 日	明城
2	TD2018(GM)WG0 022	佛山市高明区 明城镇高明大 道以南、平山 一路以西	城镇住宅 用地(兼 容商服用 地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	2018 年 5 月 22 日	
3	TD2017(GM)WG0 042	佛山市高明区 明城镇高明大 道以南、平山 一路以西	城镇住宅 用地(兼 容商服用 地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	2017 年 12 月 5 日	

表 11 项目地块价格测算

地块一测算													
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m²)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块三修正后楼面地价(元/m²)
1	TD2019(GM)WG0018	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	0.30	0.98	0.98	1.05	718	2920
2	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	0.40	0.99	0.97	1.06	1220	
3	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	0.30	0.97	0.99	1.07	982	

地块二测算													
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地 价(元/m²)	取值比重	区位 因素 修正	个别 因素 修正	成交 时间 修正	修正楼 面地价	地块三修正 后楼面地价 (元/m²)
1	TD2019(GM)WG0018	佛山市高明区明 城镇高明大道以 南、平山一路以 西	城镇住宅用 地(兼容商服 用地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	0.30	0.98	0.99	1.06	718	2950
2	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明 城镇高明大道以 南、平山一路以 西	城镇住宅用 地(兼容商服 用地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	0.40	0.99	0.97	1.07	1231	
3	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明 城镇高明大道以 南、平山一路以 西	城镇住宅用 地(兼容商服 用地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	0.30	0.97	0.98	1.08	1001	

②项目成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得，相对应的成本为在地块出让过程所计提“三金”、农发金、国有土地收益基金，所计提成本为4,995.00万元，具体计算过程如下表：

表 12 项目地块成本测算（单位：万元）

地块编号	地块名称	拟出让净用地面积（亩）	拟出让净用地面积（平方米）	土地用途	出让单价（万元/亩）	容积率	楼面地价（元/m²）	土地出让收入（万元）	需扣减项目（万元）			
									计提“三金” 1%	计提农发金 9 元/平方米	国有土地收益基金 1%	计提合计
地块一	明城潭边村土地征收地块	500	333335	商服用地	350	2.5	3,091	103,034.00	1,825.00	313.00	973.00	3,111.00
地块二	明城环保小镇土地征收地块	300	200001	商服用地	150	2.5	3,185	63,700.00	1,106.00	188.00	590.00	1,884.00
合计		800	533336	—	—	—	—	166,734.00	2,931.00	501.00	1,563.00	4,995.00

③土地出让净收入

根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块净收入为151,339.00万元，即：156,334.00万元-4,995.00万元=151,339.00万元。

（2）项目运营收入

本项目运营收入包括公交站广告牌收入、智慧电杆收入、停车位收入、立柱广告收入及充电桩收入。项目基本完工后运营期从 2025 年 4 月开始直至 2042 年，共 18 年，经测算，项目运营收入共 53,926.13 万元，具体计算过程如下：

表 13 项目其他专项收入测算（单位：万元）

项 目	运营期					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
（一）公交站广告牌	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74
（二）智慧电杆	320.00	329.60	339.49	349.67	360.16	370.96
（三）收费停车位	604.80	691.20	777.60	777.60	777.60	777.60
（四）充电桩	1,166.40	1,201.39	1,237.43	1,274.55	1,312.79	1,352.17
收入总计	2,321.20	2,459.09	2,598.53	2,653.15	2,709.42	2,767.36
项 目	运营期					
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
（一）公交站广告牌	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74
（二）智慧电杆	382.09	393.55	405.36	417.52	430.05	442.95
（三）收费停车位	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60
（四）充电桩	1,392.74	1,434.52	1,477.56	1,521.89	1,567.55	1,614.58
收入总计	2,827.06	2,888.54	2,951.87	3,017.10	3,084.29	3,153.50
项 目	运营期					
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
（一）公交站广告牌	114.06	117.48	121.00	124.63	128.37	132.22
（二）智慧电杆	456.24	469.93	484.03	498.55	513.51	528.92
（三）收费停车位	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60
（四）充电桩	1,663.02	1,712.91	1,764.30	1,817.23	1,871.75	1,927.90
收入总计	3,224.78	3,298.20	3,373.82	3,451.71	3,531.94	3,614.57
项 目	合计	测算说明				
（一）公交站广告牌	1,873.11	见说明 1				
（二）智慧电杆	7,492.58	见说明 2				
（三）收费停车位	13,737.60	见说明 3				
（四）充电桩	27,310.68	见说明 5				
收入总计	53,926.13					

说明 1、项目设置公交站广告牌 40 个，每个广告牌预计年广告净收入 2 万元，公交站广告牌预计年收入合计 80 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 2、项目设置 800 个智慧电杆，每个智慧电杆每年收入 4000 元。智慧电杆预计年收入合计 320 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 3、项目设置收费停车位 1200 个，按 20 元/车位•天，停车位预计年（360 天）收入 864 万元，第一年使用率 70%，第二年使用率 80%，第三年 90%，以后维持 90%，收入不上涨，收入不增长。

说明 4、项目设置园区内可设置立柱广告牌 10 个，每个广告牌预计年广告净收入 15 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 5、项目设置充电桩 100 个，充电桩使用率暂定 90%，充电收费为 1.0 元/kWh，日均用电 360kWh，按 360 天计，收入按 3%逐年上涨。

本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

2. 项目成本及相关税费

本项目建成后主要支出包括债券成本和项目运营成本。

（1）债券成本

本项目计划发行专项债券 80,100.00 万元，占总投资 166,577.00 万元的 48.09%，具体发行情况如下。

① 2022 年广东省政府专项债券（二十八期）的佛山高明沧江工业园（省级经济开发区）基础设施建设项目调整债券金额 2,000.00 万元，债券利率 2.86%，债券期限为 10 年，到 2032 年 6 月还本。

② 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）佛山市高明区省

级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）的调整债券金额1,000.00万元，债券利率3.28%，债券期限为20年，到2042年6月还本。

③2022年广东省政府专项债券(三十期)佛山市高明区杨和镇高铁经济产业园区基础设施建设项目、佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）、佛山市高明区中心城区老旧小区改造项目（二期）共三个项目合计调整债券金额7,100.00万元，债券利率3.22%，债券期限为20年，到2042年6月还本。

④2023年5月发行债券金额1,500.00万元，债券利率3.00%，债券期限为20年，到2043年5月还本。

⑤2023年8月发行债券金额4,000.00万元，债券利率2.99%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑥2023年8月发行债券金额1,000.00万元，债券利率2.96%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑦2024年已发行债券融资15,800万元（其中3月已发行4,800.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.66%；5月已发行6,300.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.56%；6月已发行4,700.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.49%，以上债券发行后第11年至第15年每年还本20%，利息按半

年支付)。

⑧2025年计划申请债券融资9,500万元以及2026年计划申请债券融资38,200万元,债券期限为10年,假设债券利率为3.60%,利息按半年支付,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 14 债券还本付息计算情况表 (单位: 万元)

利息计算表

年 度	期初 本金金额	本期 发行债券 金额	本期 偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息合 计	备注
2022 年		10,100.00	-	10,100.00	159.31	159.31	调整发债 金额计息 半年
2023 年	10,100.00	6,500.00	-	16,600.00	341.12	341.12	计息半年
2024 年	16,600.00	15,800.00	-	32,400.00	715.82	715.82	计息半年
2025 年	32,400.00	9,500.00	-	41,900.00	1,089.81	1,089.81	计息半年
2026 年	41,900.00	38,200.00	-	80,100.00	1,948.41	1,948.41	
2027 年	80,100.00		-	80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2028 年	80,100.00		-	80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2029 年	80,100.00		-	80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2030 年	80,100.00		-	80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2031 年	80,100.00		-	80,100.00	2,636.01	2,636.01	

利息计算表

年 度	期初 本金金额	本期 发行债券 金额	本期 偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息合 计	备注
2032 年	80,100.00		2,000.00	78,100.00	2,607.41	4,607.41	调整发债 金额计息 半年
2033 年	78,100.00		-	78,100.00	2,578.81	2,578.81	
2034 年	78,100.00		-	78,100.00	2,578.81	2,578.81	
2035 年	78,100.00		12,660	65,440.00	2,367.21	15,027.21	
2036 年	65,440.00		41,360	24,080.00	1,427.41	42,787.41	
2037 年	24,080.00		3,160	20,920.00	658.62	3,818.62	
2038 年	20,920.00		8,160.00	12,760.00	577.42	8,737.42	
2039 年	12,760.00		3,160	9,600.00	347.02	3,507.02	
2040 年	9,600.00			9,600.00	306.42	306.42	
2041 年	9,600.00			9,600.00	306.42	306.42	
2042 年	9,600.00		8,100.00	1,500.00	175.71	8,275.71	调整发债 金额计息 半年
2043 年	1,500.00		1,500.00	-	22.50	1,522.50	计息半年
合计		80,100.00	80,100.00		31,388.27	111,488.27	

(2) 运营成本

高明区产业园区综合开发项目中运营成本主要是公交站广
告牌成本、智慧灯杆成本及停车位运营成本等，项目基本完工后

运营期从 2025 年开始直至 2042 年，共 18 年，通过预测计算项目运营成本共 23,567.25 万元。

表15 项目运营成本测算表（单位：万元）

项 目	运营期					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
（一）公交站广告牌	8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27
（二）智慧电杆	64.00	65.92	67.90	69.93	72.03	74.19
（三）收费停车位	241.92	276.48	311.04	311.04	311.04	311.04
（四）充电桩	699.84	720.83	742.46	764.73	787.67	811.30
成本总计	1,013.76	1,071.47	1,129.89	1,154.44	1,179.74	1,205.80
项 目	运营期					
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
（一）公交站广告牌	9.55	9.84	10.13	10.44	10.75	11.07
（二）智慧电杆	76.42	78.71	81.07	83.50	86.01	88.59
（三）收费停车位	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04
（四）充电桩	835.64	860.71	886.54	913.13	940.53	968.75
成本总计	1,232.65	1,260.30	1,288.78	1,318.11	1,348.33	1,379.45
项 目	运营期					
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
（一）公交站广告牌	11.41	11.75	12.10	12.46	12.84	13.22
（二）智慧电杆	91.25	93.99	96.81	99.71	102.70	105.78
（三）收费停车位	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04
（四）充电桩	997.81	1,027.75	1,058.58	1,090.34	1,123.05	1,156.74
成本总计	1,411.51	1,444.53	1,478.53	1,513.55	1,549.63	1,586.78
项 目	合计	测算说明				
（一）公交站广告牌	187.30	见说明 1				
（二）智慧电杆	1,498.51	见说明 2				
（三）收费停车位	5,495.04	见说明 3				
（四）充电桩	16,386.40	见说明 4				
成本总计	23,567.25					

说明 1、公交站广告牌成本按收入 10%计算，主要支出为电费、维护费。

说明 2、智慧电杆成本按收入 20%计算，主要支出为电费、广告审核、系统维护费。

说明 3、停车位成本按收入 40%计算，主要支出为人工、电费、系统维护费。

说明 4、充电桩成本为收入的 60%计算，主要支出为电费及维护费。

说明 5、立柱广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，故本次预测不考虑成本。

通过查阅项目可行性研究报告、项目情况分析报告，未发现上述测算存在明显不合理之处。

3. 项目损益情况

根据上述预测，该项目总净收益为出让土地净收益与项目其他专项净收益之和，即项目净总收益=项目运营收入-项目运营成本+出让土地净收益=53,926.13 万元-23,567.25 万元+151,339.00 万元=181,697.88 万元。

(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、基金收入四种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2022 年至 2045 年现金流量情况。

表 16 现金流量测算（单位：万元）

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------

内现金	-	-	-	1,307.44	1,387.62	1,468.
创的现	-	-	-	2,321.20	2,459.09	2,598.
寸的现	-	-	-	1,013.76	1,071.47	1,129.
见金流	-10,100.00	-32,977.00	-57,000.00	-66,500.00	-	
内现金	-	-	-	-	-	
资金	10,100.00	32,977.00	57,000.00	66,500.00	-	
见金流	9,940.69	32,635.88	55,953.93	64,181.56	-3,057.57	-3,057.
金	-	26,477.00	30,000.00	30,000.00	-	
款	10,100.00	6,500.00	27,000.00	36,500.00	-	
	-	-	-	-	-	
	159.31	341.12	1,046.07	2,318.45	3,057.57	3,057.
	-	-	-	94,223.00	57,116.00	
			-	97,334.00	59,000.00	
中成本			-	3,111.00	1,884.00	
勿净增	-159.31	-341.12	-1,046.07	93,212.00	55,446.05	-1,588.
额	-	-159.31	-500.43	-1,546.50	91,665.50	147,111.
额	-159.31	-500.43	-1,546.50	91,665.50	147,111.55	145,522.

续表 1:

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	1,529.68	1,561.56	1,594.41	1,628.24	1,663.09	1,698.99	1,735.96

1、经营活动中收到的现金	2,709.42	2,767.36	2,827.06	2,888.54	2,951.87	3,017.10	3,084.29
2、经营活动中支付的现金	1,179.74	1,205.80	1,232.65	1,260.30	1,288.78	1,318.11	1,348.33
二、投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-
2、支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,057.57	-3,057.57	-3,057.57	-5,028.97	-3,000.37	-3,000.37	-8,293.72
1、收到项目资本金	-	-	-	-	-	-	-
2、收到债券融资款	-	-	-	-	-	-	-
3、偿还债券本金	-	-		2,000.00			5,400.00
4、支付债券利息	3,057.57	3,057.57	3,057.57	3,028.97	3,000.37	3,000.37	2,893.72
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	-	-
1、土地出让收益							
2、土地出让过程中成本							
五、现金及现金等价物净增加额	-1,527.89	-1,496.01	-1,463.16	-3,400.73	-1,337.28	-1,301.38	-6,557.76
1、现金的期初							

余额	143,963.76	142,435.87	140,939.86	139,476.70	136,075.97	134,738.69	133,437.31
2、现金的期末 余额	142,435.87	140,939.86	139,476.70	136,075.97	134,738.69	133,437.31	126,879.55

续表 2:

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	1,774.05	1,813.27	1,853.67	1,895.29	1,938.16	1,982.31	2,027.79
1、经营活动中收到的现金	3,153.50	3,224.78	3,298.20	3,373.82	3,451.71	3,531.94	3,614.57
2、经营活动中支付的现金	1,379.45	1,411.51	1,444.53	1,478.53	1,513.55	1,549.63	1,586.78
二、投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金	-	-	-				
2、支付项目建设资金	-	-	-				
三、融资活动产生的现金流量净额	-8,080.42	-7,867.12	-12,653.82	-7,291.32	-1,784.67	-1,784.67	-9,753.96
1、收到项目资本金	-	-	-	-	-	-	-
2、收到债券融资款	-	-	-	-	-	-	-
3、偿还债券本金	5,400.00	5,400.00	10,400.00	5,400.00	-		8,100.00
4、支付债券利息	2,680.42	2,467.12	2,253.82	1,891.32	1,784.67	1,784.67	1,653.96
四、土地收益净额	-	-	-				

1、土地出让收益							
2、土地出让过程中成本							
五、现金及现金等价物净增加额	-6,306.37	-6,053.85	-10,800.15	-5,396.03	153.49	197.64	-7,726.17
1、现金的期初余额	126,879.55	120,573.18	114,519.33	103,719.18	98,323.15	98,476.64	98,674.28
2、现金的期末余额	120,573.18	114,519.33	103,719.18	98,323.15	98,476.64	98,674.28	90,948.11

续表 3:

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	2,074.63	2,122.86	-
1、经营活动中收到的现金	3,699.69	3,787.35	-
2、经营活动中支付的现金	1,625.06	1,664.49	-
二、投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
1、收回投资收到的现金			-
2、支付项目建设资金			-
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,000.75	-1,478.25	-37,239.13
1、收到项目资本金	-	-	-
2、收到债券融资款	-	-	-
3、偿还债券本金	1,500.00	-	36,500.00
4、支付债券利息	1,500.75	1,478.25	739.13
四、土地收益净额			
1、土地出让收益			
2、土地出让过程中成本			

五、现金及现金等价物净增加额	-926.12	644.61	-37,239.13
1、现金的期初余额	90,948.11	90,021.99	90,666.60
2、现金的期末余额	90,021.99	90,666.60	53,427.47

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

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

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181,697.88万元,能够覆盖债券本息金额111,488.27万元,债务本息偿付保障倍数为1.63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。

具体计算过程见本息保障倍数测算表

表17 还本付息保障倍数测算(单位:万元)

年度	债券本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	

2022 年	-	159.31	159.31	-
2023 年	-	341.12	341.12	-
2024 年	-	715.82	715.82	-
2025 年	-	1,089.81	1,089.81	95,530.44
2026 年	-	1,948.41	1,948.41	58,503.62
2027 年	-	2,636.01	2,636.01	1,468.64
2028 年	-	2,636.01	2,636.01	1,498.71
2029 年	-	2,636.01	2,636.01	1,529.68
2030 年	-	2,636.01	2,636.01	1,561.56
2031 年	-	2,636.01	2,636.01	1,594.41
2032 年	2,000.00	2,607.41	4,607.41	1,628.24
2033 年	-	2,578.81	2,578.81	1,663.09
2034 年	-	2,578.81	2,578.81	1,698.99
2035 年	12,660.00	2,367.21	15,027.21	1,735.96
2036 年	41,360.00	1,427.41	42,787.41	1,774.05
2037 年	3,160.00	658.62	3,818.62	1,813.27
2038 年	8,160.00	577.42	8,737.42	1,853.67
2039 年	3,160.00	347.02	3,507.02	1,895.29
2040 年	-	306.42	306.42	1,938.16
2041 年	-	306.42	306.42	1,982.31
2042 年	8,100.00	175.71	8,275.71	2,027.79
2043 年	1,500.00	22.50	1,522.50	-
合计	80,100.00	31,388.27	111,488.27	181,697.88
本息覆盖倍数		1.63		

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能

保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券80,100.00万元，占总投资166,577.00万元的48.09%，具体发行情况如下。

①2022年广东省政府专项债券(二十八期)的佛山高明沧江工业园（省级经济开发区）基础设施建设项目调整债券金额2,000.00万元，债券利率2.86%，债券期限为10年，到2032年6月还本；

②2022年广东省政府专项债券（二十三期）佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）的调整债券金额1,000.00万元，债券利率3.28%，债券期限为20年，到2042年6月还本；

③2022年广东省政府专项债券(三十期)佛山市高明区杨和镇高铁经济产业园区基础设施建设项目、佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目（二期）、佛山市高明区中心城

区老旧小区改造项目（二期）共三个项目合计调整债券金额7,100.00万元，债券利率3.22%，债券期限为20年，到2042年6月还本。

④2023年5月发行债券金额1500.00万元，债券利率3.00%，债券期限为20年，到2043年5月还本。

⑤2023年8月发行债券金额4000.00万元，债券利率2.99%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑥2023年8月发行债券金额1000.00万元，债券利率2.96%，债券期限为15年，到2038年8月还本。

⑦2024年已发行债券融资15,800万元（其中3月已发行4,800.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.66%；5月已发行6,300.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.56%；6月已发行4,700.00万元，债券期限为15年，实际债券利率为2.49%，以上债券发行后第11年至第15年每年还本20%，利息按半年支付）。

⑧2025年计划申请债券融资9,500万元以及2026年计划申请债券融资38,200万元，债券期限为10年，假设债券利率为3.60%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

按照财政部要求，本次专项债券资金纳入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高明区政府性基金预算管理，高明区财政部门、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. 高明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) 切实加快资金拨付和预算执行进度，及时将债券资金拨付到项目上，防范债券滞留国库。

(4) 督促项目单位及主管部门落实项目管理责任，以尽快形成实物工作量，发挥债券扩大投资和稳增长的积极作用，避免闲置浪费。将债券资金使用情况 and 债券项目实际支出情况纳入政府债务管理系统统计。

(5) 指导和监督项目主管部门和单位要将专项债券对应的政府基金收入、专项收入及时足额编入国库，以保障专项债券本息偿还。对项目主管部门和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。

(6) 组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。执行落实制定完善债券还本付息相关制度，准确编制还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

(7) 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。

2. 本项目主管部门为佛山市明城镇人民政府，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) 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使用进度。

(3) 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。

(4) 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，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，确保债券还本付息不出任何风险。

3. 本项目的项目单位为佛山市高明区置丰建设工程有限公司，主要职责：

(1) 负责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。

(2) 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使用进度。

(3) 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。

(4) 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。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、政策风险：项目的建设属于产业园区基础设施项目，国家及地方均制定了一系列支持产业园区基础设施项目优惠政策和措施，有利于本项目的实施。控制措施：一方面需要研究、关注相关的政策及其变动；另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

2、资金风险：本项目对资金的需求较大，需要通过融资渠道筹措资金。若受国家政策的影响或自身业务的调整，收紧相关融资政策，将对本项目的建设造成一定的资金压力的风险。

3、人为风险：是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其他行为导致的种种工程风险。防范的关键是需要项目业主严格实行基本建设财务管理制度，加强项目预算管理，保证项目资金专款专用，合理使用；严格按照招标投标方式选择勘察设计单位，

监理单位和施工承包商。建设单位在实际操作中，要严格控制估算，合理节约资金，考虑项目实际需求，做到资金投入和使用廉明、公开，严厉杜绝人为滥用、挪用资金等现象，保障项目顺利实施。

4、工程实施风险：城市供水、排水、供电、供气、通信、道路、交通、环保等市政配套与项目开发关系极大，而市政建设是根据城市的总体规划有步骤、有计划地进行，如果市政配套建设不能满足开发项目的进度，将会影响项目的开发成本和开发进度，本项目的已把相关市政配套建设纳入实施范围。项目公司应充分研究和关注城市总体规划、市政规划，与当地有关职能部门保持密切联系，使项目开发的进度与市政建设进度充分结合，在必要时采取临时措施保证水、电、气等的供应，以减少项目开发成本

5、投资估算风险：主要来自方案变动的工程量增加、工期延长，各种费用、费率等的提高。防范的关键是需要项目业主严格实行基本建设财务的管理制度，加强项目预算管理，保证项目资金专款专用，合理使用。

（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。

