

# 世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目 募投报告

实施单位盖章：佛山市顺德区代建项目中心



主管部门盖章：佛山市顺德区代建项目中心



市（县、区）财政局盖章：佛山市顺德区财政局



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 .....	2
(四) 项目立项文件或实施依据 .....	9
(五) 责任主体 .....	14
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	17
(一) 重要性分析 .....	17
(二) 经济效益分析 .....	18
(三) 社会效益分析 .....	18
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	19
(一) 投资估算 .....	19
(二) 筹措方案 .....	23
(三) 项目实施安排 .....	26
(四) 债券资金用途 .....	26
四、项目收益与融资平衡情况 .....	31
(一) 项目预期成本收益 .....	31
1. 项目收入测算 .....	31
2. 项目成本及相关税费 .....	37
3. 项目损益情况 .....	45
(二) 融资收益平衡情况 .....	48
(三) 总体评价 .....	54
五、专项债券管理 .....	54
(一) 债券资金概况 .....	54
(二) 债券资金管理 .....	55
(三) 职责分工 .....	55
六、项目风险控制 .....	58
(一) 潜在风险及控制措施 .....	58
(二) 还款保障措施 .....	59
七、其他需要说明事项 .....	60
(一) 项目压力测试 .....	60

# 世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目

## 募投报告

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目 2025 年涉及参与发行的地方政府新增专项债券申请总额为 72,000.00 万，其中计划通过 2025 年广东省政府专项债券（三期）发行 18,000.00 万元，发行债券期限 10 年，每半年付息一次，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 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

项目位于佛山市顺德区，近年来，顺德区全面贯彻落实党的二十大精神，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，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。顺德区 2021-2023 年财政经济数据如下：

表 1：顺德区 2021-2023 财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4064.38	4166.39	4317.01
一般预算收入（亿元）	274.01	265.65	228.61
政府性基金收入（亿元）	396.41	203.07	165.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	380.31	191.18	156.20
政府性基金支出（亿元）	366.97	260.27	257.54
其中：国有土地出让支出（亿元）	280.20	139.95	102.87

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目位于佛山市顺德区。顺德区顺应区域发展格局、延续和优化佛山“2+5”组团结构，规划顺德未来的空间发展重心主要集中在中心城区以及顺德水道以北片区，具体的空间发展结构为：一城三片、双核四轴、十字绿廊的开放式城乡空间结构。北部片区是承接广佛辐射的门户、广佛都市核心区的组成部分和佛山“1+2+5+X”之中心组团的重要功能区，属于集约发展地带及都市型生活片区。其发展主题为“创意新城”，以佛山新城建设带动地区整合，重点对接广佛都市核心，主动融入广佛都市圈，以业设计、文化创意和现代信息物联技术增添产业活力，以城市意识和国际元素塑造都市魅力，带动专业镇转型升级，打造现代创意设计和商贸物流基地。顺德新城片区，顺德的政治中心都在大良，历史悠久人文荟萃，是名副其实的顺德中心，在佛山市1+2+5+X整体规划中，大良-容桂作为市级副中心，顺德新城成为建设重点，计划的顺深产业城，顺港城规划，让顺德加快融入大湾区建设的重要抓手。

自顺德于2014年荣获世界“美食之都”之称号后，城市品牌效应凸显，吸引了来自世界各地的旅客来顺德品尝美食。随着外来人员的增加，顺德的交通需求日益增长，尤其是核心区的交通量增长迅速，本项目的推进有利于世界美食之都城市形象提升，加快城市的运行效率。

## （三）项目情况

本项目是在建项目，也是 2024 年专项债券发债项目。符合顺德区“十四五规划”，为粤港澳大湾区世界美食之都（顺德）核心区建设基础配套，与现状顺德港形成水陆交通枢纽，并快速连接深中通道。项目具体建设内容包括：项目建设道路约 31.91 公里、一座特大桥梁、1.791 公里综合管廊、3240 米电力管沟，1562 米非机动车道，配套建设路灯约 2022 盏，雨水管道约 38394 米，污水管道约 7526.7 米，部分电缆线路、消防、通风、照明、监控等工程，及配建公交站场、社会停车场、慢行步道、地下停车位、充电桩、广告牌以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。本项目包共包含 17 个子项目：

#### 1、顺德区南国东路延伸线工程

建设内容：该工程将为世界美食之都（顺德）核心区建设一座跨越容桂水道的特大桥梁，全长 2.7 公里，主跨 626 米，双向八车道，同步配套建设路灯 310 盏，雨水管道 2500 米，污水管道 500 米，各种检查井 45 座，通信管道 100 根等配套基础设施。

建设工期：2020 年 8 月-2025 年 4 月

投资金额：250,841 万元

#### 2、容桂外环路（上涌河路段）建设工程

建设内容：建设道路长 0.486 公里，雨水管道约 862 米，污水管道约 184.7 米，路灯及信号灯约 40 套等配套设施。

建设工期：2022 年 11 月-2023 年 9 月

投资金额：7,545.04 万元

3、地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--永兴道

建设内容：建设道路长约 0.3 公里，雨水管道约 508 米，污水管道约 344 米，电力管沟约 300 米，路灯及信号灯约 26 套等配套设施。

建设工期：2022 年 10 月-2024 年 06 月

投资金额：2,880.69 万元

4、地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--德智路

建设内容：建设道路长约 0.55 公里，雨水管道约 1165 米，污水管道约 841 米，电力管沟约 540 米，路灯及信号灯约 58 套等配套设施。

建设工期：2022 年 9 月-2024 年 05 月

投资金额：4,576.00 万元

5、机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目

建设内容：建设路线长 0.04 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。

建设工期：2023 年 09 月-2024 年 06 月

投资金额：560.81 万元

6、机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目建设内容：

建设路线长 0.03775 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。

建设工期: 2023 年 09 月-2025 年 01 月

投资金额: 913.9 万元

#### 7、国道G240线顺德区龙峰路口立交改造（跨线桥）工程

建设内容: 建设路线全长 1.36 公里，其中包含道路，桥梁，排水等建设内容及信号灯约 20 套等配套设施。

建设工期: 2024 年 12 月-2025 年 12 月

投资金额: 8,292.35 万元

#### 8、顺德区龙峰路口周边整治工程

建设内容: 升级改造路线全长 1.36 公里，及建设雨水管道约 2720 米，污水管道约 2520 米，路灯及信号灯约 90 套等配套设施。

建设工期: 2024 年 12 月-2025 年 12 月

投资金额: 6,358.32 万元

#### 9、顺德区勒流港口路改造工程（二期）

建设内容: 建设配套道路基础设施 7.56 公里，雨水管道约 25389 米，污水管道约 3137 米。路灯约 952 套、控制柜及箱变 30 套等配套设施。

建设工期: 2024 年 12 月-2025 年 12 月

投资金额: 110,417.00 万元

10、龙洲路快速化改造工程（港口路节点）

建设内容：建设配套道路基础设施 1.593 公里，雨水管道约 4550 米，路灯及信号灯约 526 套等配套设施。

建设工期：2024 年 7 月-2025 年 12 月

投资金额：127,149.70 万元

11、广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程

建设内容：包括建设进站道路、公交站场、社会停车场、慢行步道以及其他站场附属设施提升改造，新建雨水管、雨水连接管共约 700 米。

建设工期：2023 年 9 月-2024 年 8 月

投资金额：9,879.93 万元

12、佛山市顺德区高富路路面改造工程

建设内容：建设道路长 13.047 公里，全线施工范围内的原水泥混凝土路面病害处理、加铺沥青混凝土面层及中小桥梁的桥面铺装修补及加铺同步薄层罩面，恢复原路面标线，改造原雨水井及雨水口等。

建设工期：2022 年 05 月-2023 年 05 月

投资金额：10,833 万元

13、顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程

建设内容：顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊总长 1.791 公里，综合管廊横断面共 2 种，圆形和矩形单舱断



面，其中明挖段和顶管段为矩形断面，盾构段为圆形断面。新城路作为顺德新城区内联接管廊路由，等级为干线管廊，入廊管线种类为通信、给水、电力。

本项目主要建设内容：顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊系统土建及相应附属设施（消防系统、通风系统、供电系统、照明系统、监控与报警系统、排水系统以及标识系统）。

建设工期：2022 年 1 月-2024 年 01 月

投资金额：27,757.81 万元

#### 14、顺德区道路非机动车道整治工程项目

建设内容：项目安装隔离护栏、防撞石马等隔离设施、配套交通标志标线等安全设施，共设置非机动车专用道 262 公里，非机动车专用道宽 1.5 米至 2.5 米，同时对路面病害进行处治、部分道路及路口加铺绿色防滑涂装。

建设工期：2021 年 01 月-2025 年 07 月

投资金额：21,379.08 万元

#### 15、中部地下空间工程

建设内容：该项目的建设主要为美食之都集中建设地下停车场，共建设地下停车位 914 个，274 个充电桩，以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。

建设工期：2025 年 07 月-2025 年 12 月

投资金额：28,628.80 万元

#### 16、龙洲路快速化改造工程（新基北路节点）

建设内容：项目位于顺德区伦教街道，起点位于康健路东侧约 170m 处（甲子路节点改造边界），终点位于三洲大桥西侧，新基北路节点是对龙洲路路-新基北路现状路口进行快速化改造，新建一座主线跨线桥，桥长约 580m，节点改造总长度约 1.38km，本项目龙洲路采用一级公路技术标准（兼顾城市道路功能），主线设计速度为 80km/h，主线双向 6 车道，辅道设计速度 40km/h，双向 4 车道断面布置，匝道设计速度 40km/h。

建设工期：2025 年 07 月-2025 年 12 月

投资金额：27,840 万元

17、顺德西南片区基础配套设施提升工程

建设内容：项目主要建设内容为新建均安镇七滘大桥辅道 1 公里；均安镇天连大道南侧及周边新建配套长度 500 米，宽度 15 米道路及其排水设施，新建非机动车道及人行步道约 1.3 公里及其排水、挡土墙等配套设施；对均安镇内多条主要道路总长约 5 公里（包含均良路 2 公里，环山路、百安路、泰安路等路段共 3 公里）及沿线附属设施进行综合提升；新建沿横九路 10kV 电缆土建通道长度 2700 米，新建 10kV 电缆约 2800 米，0.4kV 低压电缆约 980 米，以及配建应急消防等基础配套设施。

建设工期：2024 年 5 月-2025 年 6 月

投资金额：9350 万元

表 2：世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目建设情况如下：

项目名称	项目概况	项目总投资	2025 年 1 月发行
------	------	-------	--------------

	项目范围	项目内容	项目类型	(万元)	债券规模(万元)
世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目	佛山市顺德区	项目建设道路约31.91公里、一座特大桥梁、1.791公里综合管廊、3240米电力管沟,1562米非机动车道,配套建设路灯约2022盏,雨水管道约38394米,污水管道约7526.7米,部分电缆线路、消防、通风、照明、监控等工程,及配建公交站场、社会停车场、慢行步道、地下停车位、充电桩、广告牌以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。	具有一定收益的公益性事业领域	655,203.43	18,000.00

#### (四) 项目立项文件或实施依据

2021年03月22日,佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目建议书立项的复函》(顺发改函〔2021〕2号),同意世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目建议书立项。2022年04月28日,佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2022〕20号),同意世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目调整。2022年12月30日,佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2022〕116号),同意世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目调整。2023年07月13日,佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2023〕51号),

同意世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目调整项目建议书立项。2024 年 1 月 11 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目项目项目建议书立项的复函》（顺发改审函〔2024〕2 号），同意世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目调整项目建议书立项。2024 年 04 月 25 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目项目建议书的复函》（顺发改审函〔2024〕23 号），同意世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目调整项目建议书立项。2024 年 12 月 31 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目可行性研究报告的复函》（顺发改投审〔2024〕17 号），同意世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目立项。

根据佛山市顺德区发展和改革局于 2024 年 12 月 31 日出具的佛山市顺德区发展和改革局关于世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目可行性研究报告的复函》（顺发改投审〔2024〕17 号）的相关内容，世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目由 17 个子项目构成，该 17 个子项目的获批情况如下：

序号	工程名称	工程获批情况
1	顺德区南国东路延伸线工程	<p>1. 2020年5月15日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德区南国东路延伸线工程项目立项的批复》（顺发改资〔2020〕21号），同意项目实施。</p> <p>2. 2019年08月31日，佛山市生态环境局出具《佛山市生态环境局关于顺德区南国东路延伸线工程建设项目环境影响报告表的批复》（佛环03环审〔2019〕第0043号），项目从环境保护角度可行。</p> <p>3. 2020年04月08日，佛山市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440606202000003号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。</p> <p>4. 2020年7月15日，佛山市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第440606202000073号），顺德区南国东路延伸线工程（道路部分）用地项目符合城乡规划要求。</p> <p>5. 2020年8月5日，佛山市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第440606202000085号），顺德区南国东路延伸线工程（绿地部分）用地项目符合城乡规划要求。</p>
2	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--永兴道	<p>2022年7月14日，佛山市顺德区发展和改革局出具《关于佛山地铁三号线站点接驳市政配套永兴道工程项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2022〕12号），同意地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--永兴道项目实施。</p>
3	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政	<p>2022年7月8日，佛山市顺德区人民政府办公室出具《关于佛山地铁三号线站点接驳市政配套德智路工程可行性研究报告的复函》（顺府办函〔2022〕377号），同意地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--德智</p>

	配套工程--德智路	路项目实施。
4	龙洲路快速化改造工程(港口路节点)	<p>1. 2021年01月28日, 佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于龙洲路快速化改造工程(港口路节点)项目立项的批复》(顺发改资〔2021〕5号), 同意项目实施。</p> <p>2. 2020年12月25日, 佛山市生态环境局出具《佛山市生态环境局关于龙洲路快速化改造工程(港口路节点)项目环境影响报告表的批复》(佛环0304环审[2020]第0261号), 项目从环境保护角度可行。</p>
5	机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目	<p>1. 2022年3月25日, 佛山市顺德区人民政府办公室出具《北滘镇机器人谷道路建设工作会议纪要》(〔2022〕8号), 会议同意解决项目用地问题。</p> <p>2. 2022年6月20日, 佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目的批复》(顺发改复〔2022〕30号), 同意机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目实施。</p>
6	机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目	<p>2022年6月28日, 佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目的批复》(顺发改复〔2022〕34号), 同意机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目实施。</p>
7	国道 G240 线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程	<p>1. 2019年1月2日, 广东省发展和改革委员会《广东省发展改革委关于国道 G240 线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程可行性研究报告的批复》(粤发改交通函〔2019〕22号), 同意项目实施。</p> <p>2. 2017年10月10日, 顺德区环境运输和城市管理局出具《顺德区环境运输和城市管理局关于国道 G240 线顺德区龙峰路口跨线桥工程环境影响报告书的批复》(顺管环审〔2017〕63号), 项目从环境保护角度可行。</p> <p>3. 2023年11月9日广东省交通运输厅出具的《广东省交通运输厅关于国道 G240 线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程初步设计的批复》(粤交基〔2023〕483号), 核定本项目概算</p>

		8292.35 万元。
8	顺德区龙峰路口周边整治工程	2022 年 11 月 16 日，顺德区发展和改革局出具《关于顺德区龙峰路口周边整治工程项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2022〕31 号），同意顺德区龙峰路口周边整治工程项目实施。
9	容桂外环路（上涌河路段）建设工程	<p>1. 2015 年 12 月 7 日，佛山市顺德区人民政府办公室《顺德区人民政府办公室关于同意加快东部片区近期交通建设重点项目的复函》（顺府办函〔2015〕578 号），同意容桂外环路（上涌河路段）建设工程项目实施。</p> <p>2. 2022 年 07 月 14 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于容桂外环路（上涌河路段）建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2022〕10 号），同意项目实施。</p>
10	勒流港口路改造工程（二期）	<p>1. 2023 年 10 月 29 号，佛山市顺德区发展和改革局出具的《佛山市顺德发展和改革局关于顺德区勒流港口路改造工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2023〕28 号），同意实施本项目。</p> <p>2. 2023 年 10 月 8 日佛山市自然资源局出具《顺德区勒流港口路改造工程（二期）建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4406062023XS0016S00 号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。</p>
11	广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程	2023 年 03 月 09 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2023〕6 号），同意项目实施。
12	佛山市顺德区高富路路面改造工程	2021 年 06 月 08 日，佛山市交通运输局出具《佛山市交通运输局关于顺德区高富路路面改造工程建设方案的批复》（佛交〔2021〕151 号），同意佛山市顺德区高富路路面改造工程项目建设。
13	顺德区新城路（规	1. 2020 年 10 月 30 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山

	划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程	<p>市顺德区发展和改革局关于顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程项目立项的批复》（顺发改资〔2020〕101号），同意项目实施。</p> <p>2. 2019年5月24日，佛山市自然资源局顺德分局出具《关于征询顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程规划选址意见的复函》，本项目符合国土空间用途管制要求。</p> <p>3. 2019年9月18日佛山市生态环境局《佛山市生态环境局关于顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程环境影响报告表的批复》（佛环0301环审〔2019〕第0054号），项目从环境保护角度可行。</p>
14	顺德区道路非机动车道整治工程项目	<p>2022年04月29日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于顺德区道路非机动车道整治工程立项的批复》（发改资审〔2022〕124号），同意实施顺德区道路非机动车道整治工程。</p>
15	龙洲路快速化改造工程（新基北路节点）	<p>2019年10月8日，佛山市顺德区人民政府办公室《佛山市顺德区人民政府办公室关于区政府常务会议决定事项的通知》顺府常决定〔2019〕37号，同意龙洲路快速化改造（新基北路节点）工程项目建设。</p>
16	中部地下空间工程	<p>2021年5月10日佛山市顺德区人民政府办公室《关于解决顺德南城水轴中部绿化及地下空间工程、逢沙二路工程及容桂外环路（上涌河路段）建设工程相关事宜的复函》（顺府办函〔2021〕220号），同意中部地下空间工程项目建设。</p>
17	顺德西南片区基础配套设施提升工程	<p>佛山市顺德区顺德西南片区基础配套设施提升工程可行性研究报告的批复（顺发改资（均安）〔2024〕003号），同意顺德西南片区基础配套设施提升工程实施。</p>

### （五）责任主体

本项目牵头主管部门为佛山市顺德区代建项目中心，牵头实施单位为佛山市顺德区代建项目中心，牵头资产管理单位为佛山



市顺德区代建项目中心。

该项目的资产归属佛山市顺德区代建项目中心、区交通运输局等主管部门，由相应的项目单位建成后移交给相应主管部门，由主管部门组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

具体情况信息如下：

表 3：牵头项目主管部门情况

名称	佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）
统一社会信用代码	12440606688649413G
宗旨和业务范围	宗旨：为生产生活正常提供投资建设项目（水利项目除外）组织实施管理保障。业务范围：组织项目可行性研究、立项、勘测、设计、施工、验收，工程项目移交。
住所	佛山市顺德区大良新城区德民路行政服务中心西座 4 楼
法定代表人	胡念武
经费来源	全额拨款
开办资金	140000 万元
举办单位	佛山市顺德区人民政府

表 4：牵头项目实施单位情况

名称	佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）
统一社会信用代码	12440606688649413G
宗旨和业务范围	宗旨：为生产生活正常提供投资建设项目（水利项目除外）组织实施管理保障。业务范围：组织项目可行性研究、立项、勘测、设计、施工、验收，工程项目移交。
住所	佛山市顺德区大良新城区德民路行政服务中心西座 4 楼

法定代表人	胡念武
经费来源	全额拨款
开办资金	140000 万元
举办单位	佛山市顺德区人民政府

表 5：牵头项目资产管理部门情况

名称	佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）
统一社会信用代码	12440606688649413G
宗旨和业务范围	宗旨：为生产生活正常提供投资建设项目（水利项目除外）组织实施管理保障。业务范围：组织项目可行性研究、立项、勘测、设计、施工、验收，工程项目移交。
住所	佛山市顺德区大良新城区德民路行政服务中心西座 4 楼
法定代表人	胡念武
经费来源	全额拨款
开办资金	140000 万元
举办单位	佛山市顺德区人民政府

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

顺德美食、享誉天下，多个美食产品多次入选中央电视台《舌尖上的中国》和《寻味顺德》电视栏目，食在顺德深入人心。大、小长假期间，顺德大良新城区德胜广场、华桥城欢乐海岸、伦教食街、容桂食街等地举办的各种美食节，吸引了来自世界各地的美食爱好者前来品尝顺德美食，每界的美食节用“人山人海，盛况空前”来形容都不为过，但世界各地的食客更希望随时来到顺德都能够品尝到顺德各地的美食。而顺德美食主要分布在顺德大良、容桂和伦教三地，由于顺德是个水网密布的地区，各镇、村居难以便捷连通，使得三地的美食难以服务全球各地的食客。

本项目建设能有效将顺德中心城区三地的美食无缝衔接，优势互补，使世界美食之都核心区的功能得到更进一步的提升，使粤港澳大湾区的美食爱好者能够更便捷方便的前往顺德享受美食、购物、旅游和休闲，更可以让顺德美食走出顺德、融入全国、跨出国门、走向世界之路更加通畅，使顺德美食之都持续壮大。

## （二）经济效益分析

顺德区委区政府在“十三五”以来，大力推进大良、容桂和伦教三地的中心城区建设战略，经过五年的建设和发展，现在的中心城区日新月异，同时世界各地的特色美食近年来陆续进驻顺德。如日本、韩国、东南亚各国、欧洲及港澳台等各地美食不断入驻顺德美食之都核心区，在核心区内遍布全球各地的美食。将核心区的基础配套设施建设完善，将会使核心区内散乱的美食布局体系有机的联系在一起，使世界美食之都这一名片进一步做大做强，使经济高质量发展进一步巩固。

目前顺德东部新城片区与容桂、大良之间出行主要通过德胜大桥进行，而德胜大桥通行能力基本已饱和，随着区域之间的交通需求日愈增大，将成为制约经济发展的瓶颈。本项目建成后，将增加顺德区与佛山、广州的对外交通连接通道，缩短周边城区与自贸区之间的通行时间并缓解德胜大桥的交通压力，为世界美食之都（核心区）的经济发展提供强有力的保障。因此，本项目的建设是加强区域交通联系带动经济发展的需要、是美食之都做大做强的需要。

## （三）社会效益分析

本项目建设不仅有效将三地的美食串联起来，整合为世界美食之都（核心区），让全球的美食爱好者能够便捷的享受到核心区的各种不同风味的顺德美食；同时让世界美食之都的名片不仅在核心区做大做强，也能走出去广泛宣传和传播。近年来顺峰山庄、顺德鱼村等特色美食不仅开到全国各地，而且走出国门开到了海外，有华人的地方就有顺德美食存在。因此，项目的建设将使顺德美食之都核心区更好的与现状顺德港形成水陆交通枢纽，并快速连接深中通道，以美食为媒，打造美食餐饮聚集区，推动餐饮产业发展，吸引各地游客，展现顺德文化、产业形象，打造有影响力的顺德品牌；将顺德美食之都的效应发挥得更大、延伸更广，走出顺德，连接港澳台，延伸大湾区，走向全世界。因此，本项目建设也是发挥顺德美食走出去、引进来的需要。

### **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**

本项目投资估算采用的相关文件依据如下：

（1）《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德区南国东路延伸线工程项目立项的批复》（顺发改资〔2020〕21号）；

（2）佛山市顺德区发展和改革局《关于佛山地铁三号线站点接驳市政配套永兴道工程项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2022〕12号）；

（3）《关于佛山地铁三号线站点接驳市政配套德智路工程

可行性研究报告的复函》（顺府办函〔2022〕377号）；

（4）《佛山市顺德区发展和改革局关于龙洲路快速化改造工程（港口路节点）项目立项的批复》（顺发改资〔2021〕5号）；

（5）《北滘镇机器人谷道路建设工作会议纪要》（〔2022〕8号）；

（6）《关于机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目建议书的批复》（顺发改复〔2022〕30号）；

（7）《关于机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目建议书的批复》（顺发改复〔2022〕34号）；

（8）《广东省发展改革委关于国道G240线顺德区龙峰路口立交改造（跨线桥）工程可行性研究报告的批复》（粤发改交通函〔2019〕22号）；

（9）《顺德区发展和改革局关于顺德区龙峰路口周边整治工程项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2022〕31号）；

（10）《顺德区人民政府办公室关于同意加快东部片区近期交通建设重点项目的复函》（顺府办函〔2015〕578号）；

（11）《佛山市顺德发展和改革局关于顺德区勒流港口路改造工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2023〕28号）；

（12）《佛山市顺德区发展和改革局关于广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资〔2023〕6号）；

(13) 《佛山市生态环境局关于顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程环境影响报告表的批复》（佛环 0301 环审〔2019〕第 0054 号）；

(14) 《佛山市交通运输局关于顺德区高富路路面改造工程建设方案的批复》（佛交〔2021〕151 号）；

(15) 《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程项目立项的批复》（顺发改资〔2020〕101 号）；

(16) 《顺德区发展和改革局关于顺德区道路非机动车道整治工程立项的批复》（发改资审〔2022〕124 号）；

(17) 《关于解决顺德南城水轴中部绿化及地下空间工程、逢沙二路工程及容桂外环路（上涌河路段）建设工程相关事宜的复函》（顺府办函〔2021〕220 号）；

(18) 《佛山市顺德区人民政府办公室关于区政府常务会议决定事项的通知》顺府常决定〔2019〕37 号；

(19) 《顺德区发展和改革局关于世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目建议书立项的复函》（顺发改函〔2021〕2 号）；

(20) 《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目项目建议书的复函》（顺发改审函〔2022〕20 号）；

(21)《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2022〕116号);

(22)《佛山市顺德区发展和改革局关于容桂外环路(上涌河路段)建设工程项目可行性研究报告的批复(顺发改资〔2022〕10号)》;

(23)《佛山市顺德区发展和改革局关于广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程可行性研究报告的批复(顺发改资〔2023〕6号)》;

(24)《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2023〕51号);

(25)《广东省发展改革委关于国道G240线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程可行性研究报告的批复》(粤发改交通函〔2019〕22号);

(26)《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书立项的复函》(顺发改审函〔2024〕2号);

(27)佛山市顺德区顺德西南片区基础配套设施提升工程可行性研究报告的批复(顺发改资(均安)〔2024〕003号);

(28)《顺德区发展和改革局关于调整世界美食之都(顺德)核心区综合提升项目项目建议书的复函》(顺发改审函〔2024〕



23号）。

（29）《佛山市顺德区发展和改革局关于世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目可行性研究报告的复函》（顺发改投审〔2024〕17号）。

2、项目总投

本项目总投资约 655,203.43 万元，其中工程费用 427,342.66 万元，工程建设其他费用 186,368.10 万元，基本预备费用 41,492.67 万元，具体情况如下表：

表 6：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	工程费用合计	427342.66
2	工程建设其他费用合计	186368.10
3	基本预备费用合计	41492.67
项目总投资		655203.43

（二）筹措方案

本项目总投资约 655,203.43 万元，本项目计划发行债券共 304,400.00 万元，占总投资 655,203.43 万元的 46.46%，剩余 350,803.43 万元由佛山市顺德区财政局统筹安排解决，占比约 53.54%。。

1. 市场化融资资金筹措：本项目不存在市场化融资。

2. 地方政府债券资金筹措：

2021 年已发行专项债券资金 35,000 万元（用于项目的资本金 0 万元），其中 4 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）11,506.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）6,199.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）5,024.00 万元（用于项目资本金 0 万元），10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十三期）9,300.00 万元（用于项目资本金 0 万元），11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）2,971.00 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2022 年已发行专项债券 75,000.00 万元，其中 1 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二期）21,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；3 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（十三期）10,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；5 月原已发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）52,700 万元，调整 100 万元至顺德区高产养殖基地项目，调整 20,000 万元至顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目，调整 1,400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目后，金额为 31,200.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十八期）12,300 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2023 年已发行债券融资 58,600.00 万元,其中 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券(二期)23,000.00 万元,4 月原发行 2023 年广东省政府专项债券(十一期)27,000.00 万元,后调整 1400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目,调整后金额为 25,600.00 万;8 月初发行 2023 年广东省政府专项债券(三十四期)6,000.00 万元(用于项目资本金 0 万元),8 月下旬发行 2023 年广东省政府专项债券(四十九期)4,000.00 万元。

以上已发行债券,期限均为 10 年。

2024 年已通过地方政府专项债券融资 63,800.00 万元,其中 1 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二期)14,900.00 万元,5 月原已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十七期)54,000.00 万元,后调整 8,100 万元至南方智谷产业园配套基础设施建设项目,调整后金额为 45,900.00 万元,6 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(五十期)3,000.00 万元。

2025 年广东省政府专项债券计划发行 72,000.00 万元,债券期限 10 年。

3. 非融资资金筹措: 本项非融资资金来自于财政资金。本项目资本金为 350,803.43 万元,为财政资金,由财政安排解决。截至 2024 年 12 月底,已到位 7,729.46 万元。

表 7：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	其中：已到位金额	市场化融资资金	其中：已到位	单位自有资金	其中：已到位	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	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	655,203.43	240,129.46	0.00	0.00	0.00	0.00	350,803.43	7,729.46	0.00	0.00	72,000.00	232,400.00	0.00
2020年	964.79	964.79	0.00	0.00	0.00	0.00	964.79	964.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年	35,034.43	35,034.43	0.00	0.00	0.00	0.00	34.43	34.43	0.00	0.00	0.00	35,000.00	0.00
2022年	77,334.13	77,334.13	0.00	0.00	0.00	0.00	2,334.13	2,334.13	0.00	0.00	0.00	75,000.00	0.00
2023年	62,461.76	62,461.76	0.00	0.00	0.00	0.00	3,861.76	3,861.76	0.00	0.00	0.00	58,600.00	0.00
2024年	64,334.34	64,334.34	0.00	0.00	0.00	0.00	534.34	534.34	0.00	0.00	0.00	63,800.00	0.00
2025年	142,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00	0.00	0.00	0.00	72,000.00	0.00	0.00
2026年及以后	273,073.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	273,073.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### （三）项目实施安排

本项目是在建项目，也是 2024 年专项债券发债项目。符合顺德区“十四五规划”，为粤港澳大湾区世界美食之都（顺德）核心区建设基础配套。为粤港澳大湾区世界美食之都（顺德）核心区建设基础配套，与现状顺德港形成水陆交通枢纽，并快速连接深中通道。项目具体建设内容包括：项目建设道路约 31.91 公里、一座特大桥梁、1.791 公里综合管廊、3240 米电力管沟，1562 米非机动车道，配套建设路灯约 2022 盏，雨水管道约 38394 米，污水管道约 7526.7 米，部分电缆线路、消防、通风、照明、监控等工程，及配建公交站场、社会停车场、慢行步道、地下停车位、充电桩、广告牌以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。本项目包共包含 17 个子项目，包括：

序号	子项目名称	建设内容	计划开工时间	预计完工时间	项目已完成进度	2025 年建设计划
1	顺德区南国东路延伸线工程	该工程将为世界美食之都（顺德）核心区建设一座跨越容桂水道的特大桥梁，全长 2.7 公里，主跨 626 米，双向八车道，同步配套建设路灯 310 盏，雨水管道 2500 米，污水管道 500 米，各种检查井 45 座，通信管道 100 根等配套基础设施。	2020 年 8 月	2025 年 4 月	完成施工进度至 86%	完成施工进度至 100%
2	龙洲路快速化改造工程（港口路节点）	建设配套道路基础设施 1.593 公里，雨水管道约 4550 米，路灯及信号灯约 526 套等配套设施。	2024 年 7 月	2025 年 12 月	完成施工进度至 10%	完成施工进度至 100%

序号	子项目名称	建设内容	计划开工时间	预计完工时间	项目已完成进度	2025年建设计划
3	顺德区道路非机动车道整治工程项目	项目安装隔离护栏、防撞石马等隔离设施、配套交通标志标线等安全设施，共设置非机动车专用道 262 公里，非机动车专用道宽 1.5 米至 2.5 米，同时对路面病害进行处治、部分道路及路口加铺绿色防滑涂装。	2021 年 1 月	2025 年 7 月	完成施工进度至 60%	完成施工进度至 100%
4	广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程	包括建设进站道路、公交站场、社会停车场、慢行步道以及其他站场附属设施提升改造，新建雨水管、雨水连接管共约 700 米。	2023 年 9 月	2024 年 8 月	已完工	已完工
5	顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程	顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊总长 1.791 公里，综合管廊横断面共 2 种，圆形和矩形单舱断面，其中明挖段和顶管段为矩形断面，盾构段为圆形断面。新城路作为顺德新城区内联接管廊路由，等级为干线管廊，入廊管线种类为通信、给水、电力。本项目主要建设内容：顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊系统土建及相应附属设施（消防系统、通风系统、供电系统、照明系统、监控与报警系统、排水系统以及标识系统）。	2022 年 1 月	2024 年 1 月	已完工	已完工
6	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--德智路	建设道路长约 0.55 公里，雨水管道约 1165 米，污水管道约 841 米，电力管沟约 540 米，路灯及信号灯约 58 套等配套设施。	2022 年 9 月	2024 年 5 月	已完工	已完工
7	国道 G240 线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程	建设路线全长 1.36 公里，其中包含道路，桥梁，排水等建设内容及信号灯约 20 套等配套设施。	2024 年 12 月	2025 年 12 月	施工招标	完成施工进度至 40%
8	顺德区龙峰路口周边整治工程	升级改造路线全长 1.36 公里，及建设雨水管道约 2720 米，污水管道约 2520 米，路灯及信号灯约 90 套等配套设施。	2024 年 12 月	2025 年 12 月	施工招标	完成施工进度至 40%
9	佛山市顺德区高富路路面改造工程	建设道路长 13.047 公里，全线施工范围内的原水泥混凝土路面病害处理、加铺沥青混凝土面层及中小桥梁的桥面铺装修补及加铺同步薄层罩面，恢复原路面标线，改造原雨水井及雨水口等。	2022 年 5 月	2023 年 5 月	已完工	已完工

序号	子项目名称	建设内容	计划开工时间	预计完工时间	项目已完成进度	2025年建设计划
10	容桂外环路（上涌河路段）建设工程	建设道路长 0.486 公里，雨水管道约 862 米，污水管道约 184.7 米，路灯及信号灯约 40 套等配套设施。	2022 年 11 月	2023 年 9 月	已完工	已完工
11	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--永兴道	建设道路长约 0.3 公里，雨水管道约 508 米，污水管道约 344 米，电力管沟约 300 米，路灯及信号灯约 26 套等配套设施。	2022 年 10 月	2024 年 6 月	已完工	已完工
12	机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目	建设路线长 0.04 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。	2023 年 9 月	2024 年 6 月	已完工	已完工
13	机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目	建设路线长 0.03775 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。	2023 年 9 月	2025 年 1 月	完成施工进度至 90%	完成施工进度至 100%
14	顺德区勒流港口路改造工程（二期）	建设配套道路基础设施 7.56 公里，雨水管道约 25389 米，污水管道约 3137 米。路灯约 952 套、控制柜及箱变 30 套等配套设施。	2024 年 12 月	2025 年 12 月	施工招标	完成施工进度至 50%
15	龙洲路快速化改造工程（新基北路节点）	项目位于顺德区伦教街道，起点位于康健路东侧约 170m 处（甲子路节点改造边界），终点位于三洲大桥西侧，新基北路节点是对龙洲路路-新基北路现状路口进行快速化改造，新建一座主线跨线桥，桥长约 580m，节点改造总长度约 1.38km，本项目龙洲路采用一级公路技术标准（兼顾城市道路功能），主线设计速度为 80km/h，主线双向 6 车道，辅道设计速度 40km/h，双向 4 车道断面布置，匝道设计速度 40km/h。	2025 年 7 月	2025 年 6 月	前期工作	-
16	中部地下空间工程	该项目的建设主要为美食之都集中建设地下停车场，共建设地下停车位 914 个，274 个充电桩，以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。	2025 年 7 月	2025 年 12 月	前期工作	-
17	顺德西南片区基础设施提升工程	项目主要建设内容为新建均安镇七滘大桥辅道 1 公里；均安镇天连大道南侧及周边新建配套长度 500 米，宽度 15 米道路及其排水设施，新建非机动车道及人行步道约 1.3 公里	2024 年 5 月	2025 年 6 月	初步设计	完成施工进度至 100%

序号	子项目名称	建设内容	计划开工时间	预计完工时间	项目已完成进度	2025年建设计划
		及其排水、挡土墙等配套设施；对均安镇内多条主要道路总长约5公里(包含均良路2公里，环山路、百安路、泰安路等路段共3公里)及沿线附属设施进行综合提升；新建沿横九路10kV电缆土建通道长度2700米，新建10kV电缆约2800米，0.4kV低压电缆约980米，以及配建应急消防等基础配套设施。				

#### (四) 债券资金用途

该项目2025年拟发行债券72,000.00万元,假设利率3.60%,债券期限10年,本金到期一次性支付,本次计划通过2025年广东省政府专项债券(三期)发行18,000.00万元。资金拟用于项目工程施工建设及相关费用,使用安排计划如下:

表8: 债券资金用途情况表(单位: 万元)

序号	项目名称	总投资（万元）	项目已完成进度	2025年建设计划	本次专项债使用安排计划（万元）
1	顺德区南国东路延伸线工程	250841.00	完成施工进度至86%	完成施工进度至100%	8500
2	龙洲路快速化改造工程（港口路节点）	127149.70	完成施工进度至10%	完成施工进度至100%	1200
3	机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目	913.90	完成施工进度至90%	完成施工进度至100%	0
4	顺德区勒流港口路改造工程（二期）	110417.00	施工招标	完成施工进度至50%	0
5	国道G240线顺德区龙峰路口立交改造(跨线桥)工程	8292.35	施工招标	完成施工进度至40%	2050
6	顺德区龙峰路口周边整治工程	6358.32	施工招标	完成施工进度至40%	900
7	广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程	9879.93	已完工	已完工	600
8	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--德智路	4576.00	已完工	已完工	750
9	机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目	560.81	已完工	已完工	0
10	容桂外环路（上涌河路段）建设工程	7545.04	已完工	已完工	0
11	地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程--永兴道	2880.69	已完工	已完工	0
12	中部地下空间工程	28628.80	前期工作	-	0
13	龙洲路快速化改造工程（新基北路节点）	27840.00	前期工作	-	0
14	顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程	27757.81	已完工	已完工	4000
15	佛山市顺德区高富路路面改造工程	10833.00	已完工	已完工	0.00
16	顺德区道路非机动车道整治工程项目	21379.08	完成施工进度至60%	完成施工进度至100%	0.00
17	顺德西南片区基础配套设施提升工程	9350.00	初步设计	完成施工进度至100%	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

本项目产生的主要收益预测如下：①项目建设形成可出让地块；②项目其他相关收入，包括停车收入、充电桩收入及立柱广告牌收入等。

##### （1）可出让地块出让收入预测

2021年4月1日，佛山市顺德区人民政府出具关于部分新增专项债券项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报：同意将大良街道乔岸路以南、南国东路以西地块作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目的还本付息来源。

2022年4月27日，佛山市顺德区人民政府出具关于2022年第二批新增专项债券部分项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报：同意将伦教街道新城路以西、规划横八路地块之二和伦教街道碧桂路以西、规划十一路以北地块之二作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目的还本付息来源。

本项目的范围内可出让地块一面积为 58,414.00 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 21041440014），土地出让总价值为 280,001.67 万元；可出让地块二面积为 30,802.00 m<sup>2</sup>，

用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 22046130139 号），土地出让总价值为 100,463.80 万元；可出让地块三面积为 24,736.00 m<sup>2</sup>，用地性质为商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 22046130139 号），土地出让总价值为 22,345.27 万元，；可出让地块四净用总地面积 59,278.00 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：信咨报字 23015410002 号），土地出让总价值为 194,568.18 万元，具体情况如下表：

表 9：土地收入情况表（单位：万元）

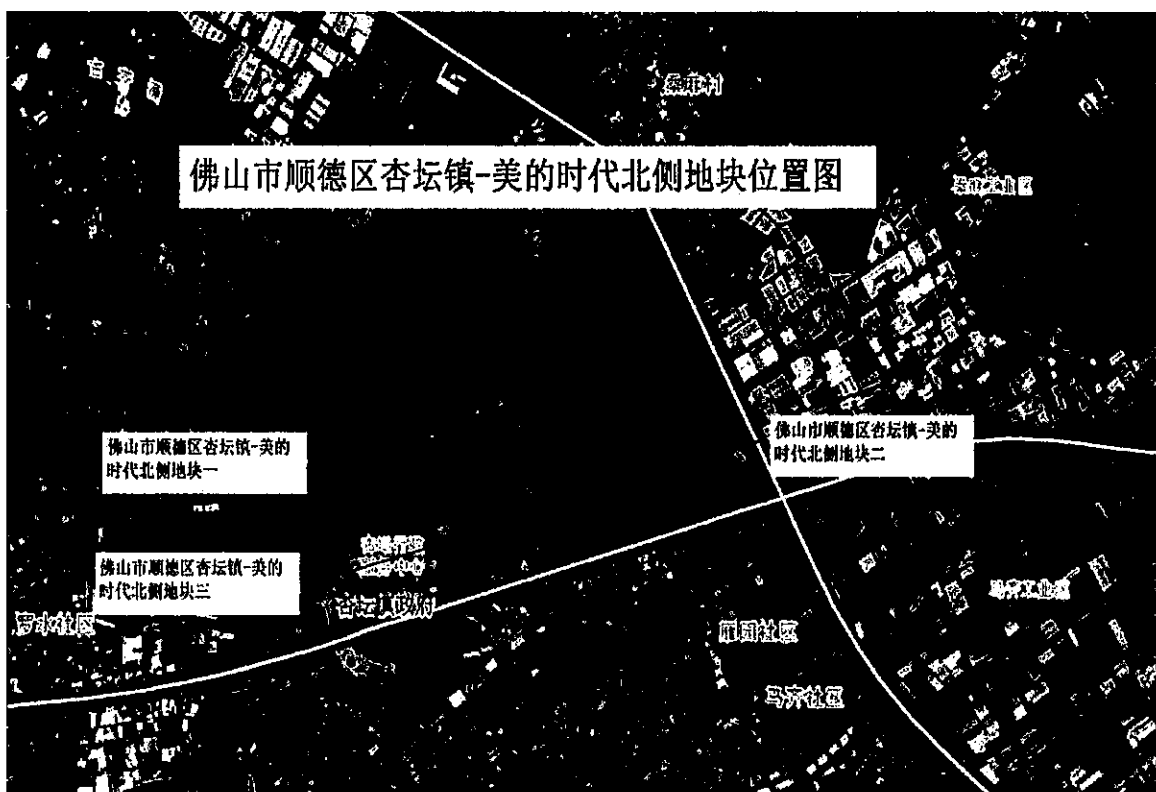
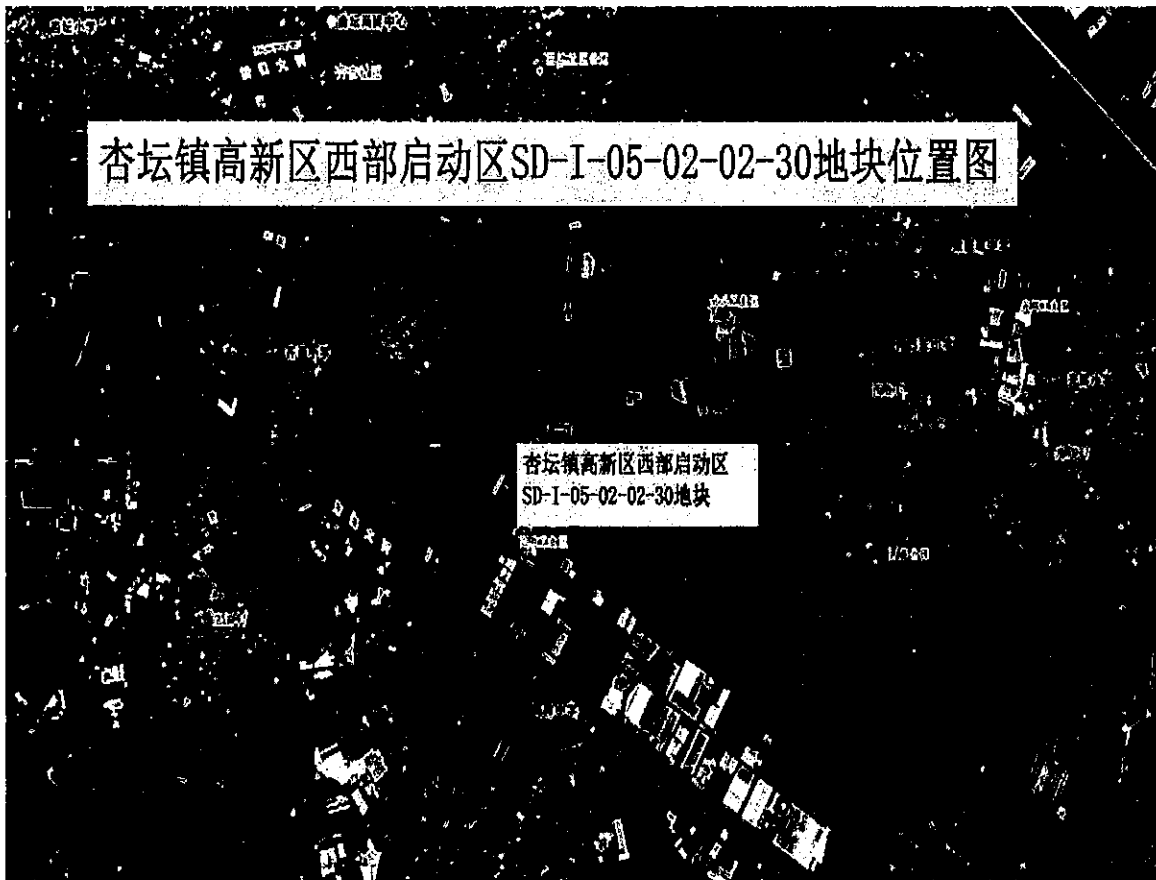
地块编号	地块名称	拟出让净用地面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	容积率	楼面地价	土地出让收入(万元)	预计出让时间
地块一	大良街道乔岸路以南、南国东路以西地块	58,414.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	4.2	11,413.00	280,001.67	2026 年
地块二	伦敦街道新城路以西、规划横八路地块之二	30,802.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.0	10,872.00	100,463.80	2028 年
地块三	伦敦街道碧桂路以西、规划十一路以北地块之二	24,736.00	商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地	3.5	2,581.00	22,345.27	2028 年
地块四	大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二	59,278.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.0	10,941.00	194,568.18	2030 年

## （2）新增可出让地块出让收入预测

2024 年世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目形成新增可出让地块，目前可出让地块五净用总地面积 56,629.00 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 24015130066 号），土地出让总价值为 105,799.96 万元；可出让地块六净用总地面积 33,956.00 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 24015130066 号），土地出让总价值为 62,822.00 万元，具体地块情况如下表：

序号	地块名称	拟出让净用地面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	容积率	楼面地价	土地出让收入（万元）	预计出让时间
地块五	佛山市顺德区杏坛镇高新区西部启动区 SD-I-05-02-02-30 地块	56629	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.5	5,338.00	105,799.96	2033 年
地块六	佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块一	33956	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.5	5,286.00	62,822.00	2033 年

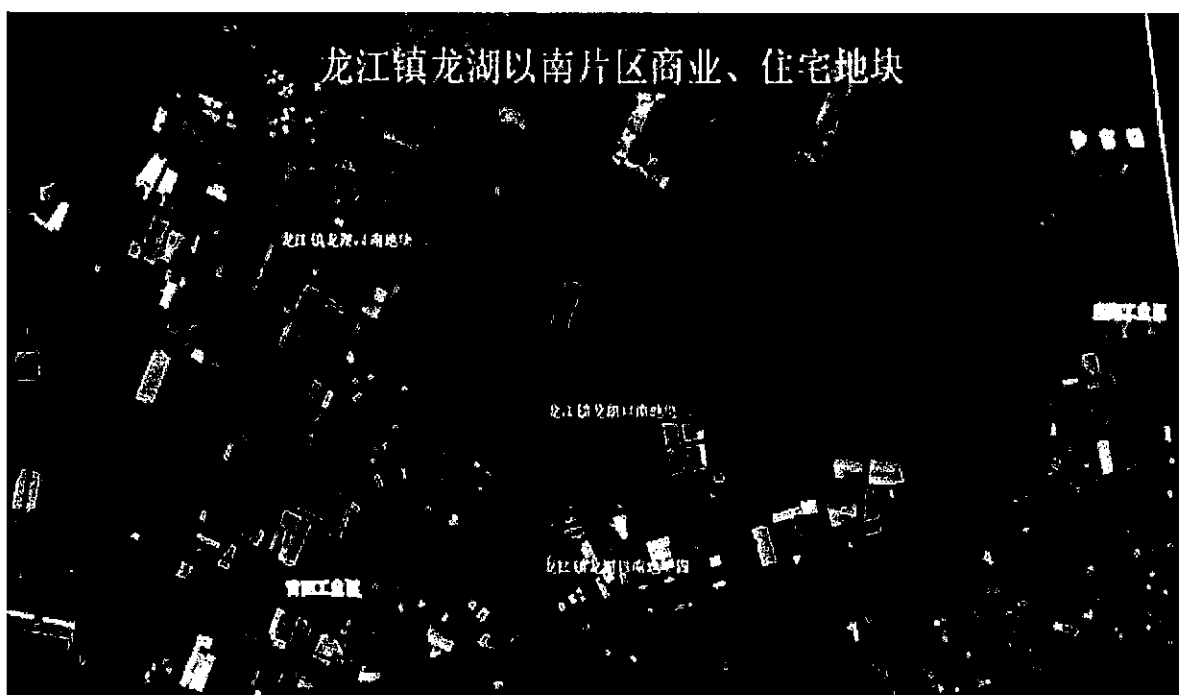
地块五、地块六位置如下图所示：



世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目形成新增可出让地块，目前可出让地块七净用总地面积 12,519.72 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 17,446.23 万元；可出让地块八净用总地面积 40,408.58 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 56,309.36 万元；可出让地块九净用总地面积 44,305.00 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 61,114.32 万元，具体地块情况如下表：

序号	地块名称	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	楼面地价	土地出让收入 (万元)	预计出让时间
地块七	龙江镇龙湖以南地块二	12519.72	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4,645.00	17,446.23	2035 年
地块八	龙江镇龙湖以南地块三	40408.58	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4,645.00	56,309.36	2035 年
地块九	龙江镇龙湖以南地块四	44305.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4,598.00	61,114.32	2035 年

地块七、地块八、地块九位置如下图所示：



### (3) 经营性收益及政府性基金收入

项目于2020年8月开工，建设期约为5.5年，于2025年12月竣工。项目开始运营从2026年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2034年，项目收益期9年，项目运营总收益为155,757.75万元，具体计算过程如下表：

表 10：自营收入情况表（单位：万元）

序号	项目	运营期									合计	测算说明
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
1	入廊收入	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	14,400.00	见说明1
2	管廊维护收入	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	2,250.00	见说明2
3	停车位收入	3729.60	4262.40	4795.20	4795.20	4795.20	4795.20	4795.20	4795.20	4795.20	41,558.40	见说明3
4	充电桩收入	6480.00	6480.00	6480.00	7128.00	7128.00	7128.00	7840.80	7840.80	7840.80	64,346.40	见说明4
5	自营租赁收入	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	5,958.00	见说明5
6	立柱广告收入	1200.00	1200.00	1200.00	1320.00	1320.00	1320.00	1452.00	1452.00	1452.00	11,916.00	见说明6
7	公交站牌广告收入	480.00	504.00	529.20	555.66	583.44	612.61	643.24	675.40	709.17	5,292.72	见说明7
8	路灯广告收入	855.36	997.92	997.92	1,140.48	1,140.48	1,140.48	1,254.53	1,254.53	1,254.53	10,036.23	见说明8
	经营收入合计	15,194.96	15,894.32	16,452.32	17,449.34	17,477.12	17,506.29	18,561.77	18,593.93	18,627.70	155,757.75	

说明 1：入廊收入：工程包含 1791 米综合管廊，按每年 1600 万元计算，不考虑递增；

说明 2：管廊维护费按每年 250 万计算，不考虑递增；

说明 3: 停车位收入: 设置 7400 个停车位, 每个日收费 20 元/个计算, 第一年按使用率 70%计算, 第二年按使用率 80%计算, 第三年及以后按使用率 90%计算, 一年按 360 天计算;

说明 4: 充电桩收入: 预计共设置 500 个充电桩, 按一年 360 天, 每天每个充电量 360kWh, 电费 1.0 元/kWh 计算, 收益每 3 年递增 10%;

说明 5: 自营租赁收入: 每年开展两次美食节, 活动期间, 共设置 2000 个摊位, 每个收费 0.3 万元/年, 每 3 年递增 10%;

说明 6: 设置 30 个立柱广告, 每年按 40 万/个, 收益每 3 年递增 10%;

说明 7: 本项目建成后, 在道路两侧公交车站投放广告, 可设置 80 个公交站点。根据佛山市及周边的广告牌收费情况, 每个公交站广告牌每年 6 万计算, 首年收入约为 480 万元, 按每年 5%收入增长。

说明 8: 普通路灯广告收入: 预计设置普通路灯广告牌 1980 个, 按照 20 元/个·天, 一年按 360 天计算, 运营第一年预计出租率为 60%, 运营第二至三年预计出租率为 70%, 第四年以后稳定在 80%, 单价从 2029 年起, 每三年递增 10%计算。

## 2. 项目成本及相关税费

### (1) 债券成本

本项目计划发行债券共 304,400.00 万元, 占总投资 655,203.43 万元的 46.46%。

2021 年已发行专项债券资金 35,000 万元（用于项目的资本金 0 万元），其中 4 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）11,506.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）6,199.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）5,024.00 万元（用于项目资本金 0 万元），10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十三期）9,300.00 万元（用于项目资本金 0 万元），11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）2,971.00 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2022 年已发行专项债券 75,000.00 万元，其中 1 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二期）21,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；3 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（十三期）10,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；5 月原已发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）52,700 万元，调整 100 万元至顺德区高产养殖基地项目，调整 20000 万元至顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目，调整 1400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目后，金额为 31,200.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十八期）12,300 万元（用于项目资本金 0 万元）。



2023 年已发行债券融资 58,600.00 万元,其中 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券(二期)23000.00 万元,4 月原发行 2023 年广东省政府专项债券(十一期)27000.00 万元,后调整 1400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目,调整后金额为 25,600.00 万;8 月初发行 2023 年广东省政府专项债券(三十四期)6000.00 万元(用于项目资本金 0 万元),8 月下旬发行 2023 年广东省政府专项债券(四十九期)4000.00 万元。

以上已发行债券,期限均为 10 年。

2024 年已通过地方政府专项债券融资 63,800.00 万元,其中 1 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二期)14,900.00 万元,债券期限 10 年,到期一次性偿还本金;5 月原已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十七期)54,000.00 万元,债券期限 10 年,分年偿还本金(第 6-10 年每年偿还本金 20%),后调整 8,100 万元至南方智谷产业园配套基础设施建设项目,调整后金额为 45,900.00 万元,6 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(五十期)3,000.00 万元,债券期限 10 年,分年偿还本金(第 6-10 年每年偿还本金 20%)。

本次计划通过 2025 年广东省政府专项债券发行 720,000.00 万元,债券期限 10 年,到期还本付息。本项目专项债券应还本付息情况如下:

表11: 债券还本付息情况表(单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增金额											
		2021年4月发债金额	2021年6月发债金额	2021年8月发债金额	2021年10月发债金额	2021年11月已发债金额	2022年01月发债金额	2022年03月发债金额	2022年05月发债金额	2022年06月发债金额	2023年1月发债金额	2023年4月发债金额	2023年8月发债金额
2021年	-	11,506.00	6,199.00	5,024.00	9,300.00	2,971.00	-	-	-	-			-
2022年	35,000.00						21,000.00	10,500.00	31,200.00	12,300.00			
2023年	110,000.00										23,000.00	25,600.00	6,000.00
2024年	168,600.00												4,000.00
2025年	232,400.00												
2026年	304,400.00												
2027年	304,400.00												
2028年	304,400.00												
2029年	304,400.00												
2030年	304,400.00												
2031年	294,620.00												
2032年	249,840.00												
2033年	165,060.00												
2034年	96,680.00												
2035年	72,000.00												
2036年	0.00												
2037年	0.00												
2038年	0.00												
2039年	0.00												
2040年	0.00												
合计	/	11,506.00	6,199.00	5,024.00	9,300.00	2,971.00	21,000.00	10,500.00	31,200.00	12,300.00	23,000.00	25,600.00	6,000.00

续表:

年度	2024年1月发债金额	2024年5月上旬发债金额	2024年6月发债金额	2025年	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	备注
2021年					-	35,000.00	299.08	299.08	上半年发行计息半年
2022年						110,000.00	2,240.30	2,240.30	上半年发行计息半年
2023年						168,600.00	4,047.48	4,047.48	上半年发行计息半年
2024年	14,900.00	45,900.00	3,000.00			232,400.00	5,837.86	5,837.86	
2025年				72,000.00		304,400.00	7,926.21	7,926.21	
2026年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2027年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2028年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2029年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2030年					9,780.00	294,620.00	9,103.22	18,883.22	
2031年					44,780.00	249,840.00	8,566.17	53,346.17	上半年发行计息半年
2032年					84,780.00	165,060.00	6,386.98	91,166.98	上半年发行计息半年
2033年					68,380.00	96,680.00	4,341.83	72,721.83	上半年发行计息半年
2034年					24,680.00	72,000.00	2,908.41	27,588.41	
2035年					72,000.00	0.00	1,296.00	73,296.00	
2036年						0.00		0.00	
2037年						0.00		0.00	
2038年						0.00		0.00	
2039年						0.00		0.00	
2040年						0.00		0.00	
合计	14,900.00	45,900.00	3,000.00	72,000.00	304,400.00	/	89,842.38	394,242.38	

## (2) 可出让地块出让成本预测

该出让地块一相对应的成本为：土地开发成本（80 万/亩）、农田水利建设资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、教育资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、保障性安居工程资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、国有土地收益金按土地出让收益的 1%以及农发金按出让土地面积 13 元/m<sup>2</sup>土地开发成本，所计提成本为 91,783.23 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

地块编号	地块名称	拟出让净用地面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	A. 土地出让收入(万元)	需扣减项目				
					B. 地块成本（万元、按每亩 80 万元成本计算）	C. 计提 30% “三金”（万元） C=（A-B）*30%	D. 计提农发金（每平方 13 元）万元	E、国有土地收益基金 E=A*1%（根据明财基费【2018】6 号文扣除，万元	计提合计
地块一	大良街道乔岸路以南、南国东路以西地块	58,414.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	280,001.67	7,009.68	81,897.60	75.94	2,800.02	91,783.23

该出让地块二、三、四相对应的成本为：土地开发成本（50 万/亩）、农田水利建设资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、教育资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、保障性安居工程资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、国有土地收益金按土地出让收益的 1%以及农发金按出让土地面积 13 元/m<sup>2</sup>土地开发

成本，所计提成本分别为 32,800.93 万元、8,517.56 万元、63,505.29 万元,具体计算过程如下表:

单位: 万元

地块编号	地块名称	拟出让净用地面积(m²)	土地用途	A. 土地出让收入(万元)	需扣减项目					计提合计
					B. 地块成本(万元、按每亩 50 万元成本计算)	C. 计提 30% “三金”(万元) C= (A-B) *30%	D. 计提农发金(每平方米 13 元)万元	E、国有土地收益基金 E=A*1%(根据明财基费【2018】6 号文扣除, 万元)		
地块二	伦敦街道新城路以西、规划横八路地块之二	30,802.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	100,463.80	2,310.15	29,446.10	40.04	1,004.64	32,800.93	
地块三	伦敦街道碧桂路以西、规划十一路以北地块之二	24,736.00	商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地	22,345.27	2,226.24	6,035.71	32.16	223.45	8,517.56	
地块四	大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二	59,278.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	194,568.18	4,445.85	57,036.70	77.06	1,945.68	63,505.29	

(3) 新增可出让地块成本预测

2024 年新增地块，结合顺德区实际情况，该新增可出让地块相对应的成本包括土地开发成本、计提农发金、国有土地收益基金等所计提土地出让成本为 35,844.63 万元、21,301.65 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

地块编号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (㎡)	土地用途	容积率	修正后楼面单价 (元/平方米)	A、土地出让收入(万元)	需扣减项目				计提合计 (万元)
								地块成本 (万元、按每亩50 万元成本计算) B	C.计提 30% “三 金” (万元) C= (A- B) *30%	D.计提农 发金 (每平方 13元) 万元	D、国有 土地收益 基金 D=A*1%( 根据佛财 基费【 2018】19 号文扣除	
地块二	佛山市顺德区杏坛镇高新区西部启动区SD-1-05-02-02-30地块	佛山市顺德区杏坛镇高新区西部启动区SD-1-05-02-02-30地块	56629	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.5	5,338.00	105,799.96	4,247.18	30,465.83	73.62	1,058.00	35,844.63
地块三	佛山市顺德区杏坛镇杏坛一美的时代北侧地块一	佛山市顺德区杏坛镇杏坛一美的时代北侧地块一	33,956	城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	3.5	5,286.00	62,822.00	2,546.70	18,082.59	44.14	628.22	21,301.65

2025 年新增地块，结合顺德区实际情况，该新增可出让地块相对应的成本包括土地开发成本、计提农发金、国有土地收益基金等所计提土地出让成本为 6,081.90 万元、19,629.88 万元、21,329.05 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

地块编号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	修正后楼面单价 (元/平方米)	A、土地出让收入(万元)	需扣减项目				计提合计 (万元)
								地块成本 (万元、按每亩50万元成本计算) B	C.计提30%“三金” (万元) C=(A-B)*30%	D.计提农发金 (每平方13元) 万元	E.国有土地收益基金 D=A*1%(根据佛财基费[2018]19号文扣除)	
地块七	龙江镇龙潮以南地块二	龙江镇龙潮以南地块二	12519.72	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4645	17,446.23	938.98	4,952.18	16.28	174.46	6,081.90
地块八	龙江镇龙潮以南地块三	龙江镇龙潮以南地块三	40408.58	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4645	56,309.36	3,030.64	15,983.62	52.53	563.09	19,629.88
地块九	龙江镇龙潮以南地块四	龙江镇龙潮以南地块四	44305.00	城镇住宅用地兼容零售商业用地	3	4598	61,114.32	3,322.88	17,337.43	57.60	611.14	21,329.05

#### (4) 项目运营成本预测及相关税费

项目开始运营从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2034 年，项目收益期 9 年，项目运营总成本为 52,726.14 万元，具体计算过程如下表：

表 13：自营成本情况表（单位：万元）

项目	运营期									合计	测算说明
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
管廊维护	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	900.00	见说明1
充电桩	3,888.00	3,888.00	3,888.00	4,276.80	4,276.80	4,276.80	4,701.48	4,704.48	4,704.48	38,607.84	见说明2
停车位管理	372.96	426.24	479.52	479.52	479.52	479.52	479.52	479.52	479.52	4,155.84	见说明3
小计	4,360.96	4,414.24	4,467.52	4,856.32	4,856.32	4,856.32	5,284.00	5,284.00	5,284.00	43,663.68	
税金：	880.29	934.22	979.33	1,020.01	1,021.74	1,023.55	1,065.74	1,067.74	1,069.84	9,062.46	见说明4
增值税	800.26	849.29	890.30	927.28	928.85	930.50	968.85	970.67	972.58	8,238.58	
附加税	80.03	84.93	89.03	92.73	92.89	93.05	96.89	97.07	97.26	823.88	
经营成本合计	5,241.25	5,348.46	5,446.85	5,876.33	5,878.06	5,879.87	6,349.74	6,351.74	6,353.84	52,726.14	

说明 1：管廊管理及维护费 100 万/年；不考虑递增。

说明 2：预计共设置 500 个充电桩，每个充电桩电费成本为电费 0.5 元/kWh 计算，合计电费成本为 3240 万元；设备维护管理费用 648 万/年，每 3 年递增 10%；

说明 3：第一年：人员按照 30 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 180 万/年；维护费用预计每年 182.96 万元，推广及办公费用预计每年 10 万；第二年：人员按照 33 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 198 万/年；维护费用预计每年 218.24 万，办公费用预计每年 10 万；第三年：人员按照 35 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 210 万/年；维护费用预计每年 259.52 万，办公费用预计每年 10 万；

说明 4：事业单位政府基金性收入属于应缴财政款，不计算企业所得税。

### 3. 项目损益情况

#### （1）可出让地块出让净收益

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一净收入为 188,218.44 万元，即：280,001.67 万元-91,783.23 万元=188,218.44 万元

同时根据顺德区财政局出具的《关于部分新增专项债券项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的情况说明》本项目与南方智谷产业园配套基础设施建设项目按照 6:4 的比例分成土地出让收益，因此，本项目土地出让地块一净收入为：

$$188,218.44 \text{ 万元} \times 60\% = 112,931.06 \text{ 万元}$$

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二净收入为：67,662.87 万元，即：100,463.80 万元-32,800.93 万元=67,662.87 万元

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三净收入为：13,827.71 万元，即：22,345.27 万元-8,517.56 万元=13,827.71 万元

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四净收入为：131,062.89 万元，即：194,568.18 万元-63,505.29 万元=131,062.89 万元

根据《关于 2023 年新增专项债券提前批部分项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报》（顺办呈[2023]306 号），“大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二”（地块四）45%的收益用于绑定世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目，55%的收益绑定南方智谷产业园配套基础设施建设项目。本次评价按照上述测算土地出让净收入 45%，即 58,978.30 万元作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息来源。

## （2）新增可出让土地出让净收入

根据 2024 年世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目形成新增可形成土地的出让收入及成本预测，该项目形成出让地块五净收入为 69,955.33 万元，即：105,799.96 万元-35,844.63 万元=69,955.33 万元

根据 2024 年新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块六净收入为 41,520.35 万元，即：62,822.00 万元-21,301.65 万元=41,520.35 万元



根据《关于 2024 年提前批新增专项债券 1 月发行部分项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报》（顺办呈[2024]821 号），“佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块一”（地块六）30%的收益用于绑定世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目，70%的收益绑定顺德容桂老旧小区改造配套设施工程项目。本次评价按照上述测算土地出让净收入 30%，即 12,456.10 万元作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息来源。因此该项目地块六净收入为：41,520.35 万元  $\times$  30%=12,456.10 万元

根据 2025 年新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块七净收入为 11,364.33 万元，即：17,446.23 万元 - 6,081.90 万元 = 11,364.33 万元；该项目形成出让地块八净收入为 36,679.48 万元，即：56,309.36 万元 - 19,629.88 万元 = 36,679.48 万元；该项目形成出让地块九净收入为 39,785.27 万元，即：61,114.32 万元 - 21,329.05 万元 = 39,785.27 万元

根据《关于 2025 年提前批新增专项债券 1 月发行部分项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报》（顺办呈〔2025〕387 号附件），“龙江镇龙湖以南地块二”（地块七）、“龙江镇龙湖以南地块三”（地块八）、“龙江镇龙湖以南地块四”（地块九）土地出让收益全部用于偿还世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目政府专项债券本息。

### （3）经营性净收益

通过上面对项目其他相关收入及项目对应运营成本的预测，我们得出项目其他相关收入的净收益为 103,031.61 万元，即：

$$155,757.75 \text{ 万元} - 52,726.14 \text{ 万元} = 103,031.61 \text{ 万元}$$

#### (4) 项目总净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 526,672.06 万元，即：

$$\begin{aligned} &112,931.06 \text{ 万元} + 67,662.87 \text{ 万元} + 13,827.71 \text{ 万元} \\ &+ 58,978.30 \text{ 万元} + 69,955.33 \text{ 万元} + 12,456.10 \text{ 万元} + 87,829.08 \text{ 万元} \\ &+ 103,031.61 \text{ 万元} = 526,672.06 \text{ 万元} \end{aligned}$$

表 14：项目损益情况表（单位：万元）

项目	合计
一、项目运营预期收入	155,757.75
二、项目运营总费用	52,726.14
三、土地出让收入（净收益）	423,640.45
四、可用于资金平衡收益	526,672.06

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 项目融资情况

本项目计划发行债券共 304,400.00 万元，占总投资 655,203.43 万元的 46.46%。

2021 年已发行专项债券资金 35,000 万元（用于项目的资本金 0 万元），其中 4 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）11,506.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）6,199.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；8 月

已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）5,024.00 万元（用于项目资本金 0 万元），10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十三期）9,300.00 万元（用于项目资本金 0 万元），11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）2,971.00 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2022 年已发行专项债券 75,000.00 万元，其中 1 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二期）21,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；3 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（十三期）10,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；5 月原已发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）52,700 万元，调整 100 万元至顺德区高产养殖基地项目，调整 20000 万元至顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目，调整 1400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目后，金额为 31,200.00 万元（用于项目资本金 0 万元），6 月份已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十八期）12,300 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2023 年已发行债券融资 58,600.00 万元，其中 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券（二期）23000.00 万元，4 月原发行 2023 年广东省政府专项债券（十一期）27000.00 万元，后调整 1400 万元至广东省高质量发展实验区顺德家具产业集聚区配套基础设施项目，调整后金额为 25,600.00 万；8 月初发行 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）6000.00 万元（用于项目资本金 0

万元)，8月下旬发行2023年广东省政府专项债券（四十九期）4000.00万元。

以上已发行债券，期限均为10年。

2024年已通过地方政府专项债券融资63,800.00万元，其中1月已发行2024年广东省政府专项债券（二期）14,900.00万元，债券期限10年，到期一次性偿还本金；5月原已发行2024年广东省政府专项债券（二十七期）54,000.00万元，债券期限10年，分年偿还本金（第6-10年每年偿还本金20%），后调整8,100万元至南方智谷产业园配套基础设施建设项目，调整后金额为45,900.00万元；6月已发行2024年广东省政府专项债券（五十期）3,000.00万元，债券期限10年，分年偿还本金（第6-10年每年偿还本金20%）。本次计划通过2025年广东省政府专项债券发行720,000.00万元，债券期限10年，到期还本付息。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表15：融资还本付息计算情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增金额											
		2021年4月发债金额	2021年6月发债金额	2021年8月发债金额	2021年10月发债金额	2021年11月已发债金额	2022年01月发债金额	2022年03月发债金额	2022年05月发债金额	2022年06月发债金额	2023年1月发债金额	2023年4月发债金额	2023年8月发债金额
2021年	-	11,506.00	6,199.00	5,024.00	9,300.00	2,971.00	-	-	-	-			-
2022年	35,000.00						21,000.00	10,500.00	31,200.00	12,300.00			
2023年	110,000.00										23,000.00	25,600.00	6,000.00
2024年	168,600.00												
2025年	232,400.00												
2026年	304,400.00												
2027年	304,400.00												
2028年	304,400.00												
2029年	304,400.00												
2030年	304,400.00												
2031年	294,620.00												
2032年	249,840.00												
2033年	165,060.00												
2034年	96,680.00												
2035年	72,000.00												
2036年	0.00												
2037年	0.00												
2038年	0.00												
2039年	0.00												
2040年	0.00												
合计	/	11,506.00	6,199.00	5,024.00	9,300.00	2,971.00	21,000.00	10,500.00	31,200.00	12,300.00	23,000.00	25,600.00	6,000.00

续表：

年度					本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	备注
	2024年1月发债金额	2024年5月上旬发债金额	2024年6月发债金额	2025年					
2021年					-	35,000.00	299.08	299.08	上半年发行计息半年
2022年						110,000.00	2,240.30	2,240.30	上半年发行计息半年
2023年						168,600.00	4,047.48	4,047.48	上半年发行计息半年
2024年	14,900.00	45,900.00	3,000.00			232,400.00	5,837.86	5,837.86	
2025年				72,000.00		304,400.00	7,926.21	7,926.21	
2026年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2027年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2028年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2029年						304,400.00	9,222.21	9,222.21	
2030年					9,780.00	294,620.00	9,103.22	18,883.22	
2031年					44,780.00	249,840.00	8,566.17	53,346.17	上半年发行计息半年
2032年					84,780.00	165,060.00	6,386.98	91,166.98	上半年发行计息半年
2033年					68,380.00	96,680.00	4,341.83	72,721.83	上半年发行计息半年
2034年					24,680.00	72,000.00	2,908.41	27,588.41	
2035年					72,000.00	0.00	1,296.00	73,296.00	
2036年						0.00		0.00	
2037年						0.00		0.00	
2038年						0.00		0.00	
2039年						0.00		0.00	
2040年						0.00		0.00	
合计	14,900.00	45,900.00	3,000.00	72,000.00	304,400.00	/	89,842.38	394,242.38	

2. 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 2020 年至 2035 年现金流量情况。

表16：项目现金流量表（单位：万元）

项目/年份	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	9,953.71	10,545.86
1、经营活动中收到的现金	-	-	-	-	-	-	15,194.96	15,894.32
2、经营活动中支付的现金	-	-	-	-	-	-	4,360.96	4,414.24
二、投资活动产生的现金流量净额	-964.79	-35,034.43	-77,334.13	-62,461.76	-64,334.34	-142,000.00	-273,073.97	-
1、收回投资收到的现金						-	-	-
2、支付项目建设资金	964.79	35,034.43	77,334.13	62,461.76	64,334.34	142,000.00	273,073.97	-
三、融资活动产生的现金流量净额	964.79	34,735.35	75,093.83	58,414.28	58,496.48	134,073.79	263,851.76	-9,222.21
1、收到项目资本金	964.79	34.43	2,334.13	3,861.76	534.34	70,000.00	273,073.97	
2、收到债券融资款	-	35,000.00	75,000.00	58,600.00	63,800.00	72,000.00		
3、偿还债券本金	-							
4、支付债券利息	-	299.08	2,240.30	4,047.48	5,837.86	7,926.21	9,222.21	9,222.21
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	-	112,931.06	
1、土地出让收益							168,001.00	
2、土地出让过程中成本							55,069.94	
五、现金及现金等价物净增加额	-	-299.08	-2,240.30	-4,047.48	-5,837.86	-7,926.21	113,662.56	1,323.65
1、现金的期初余额	-	-	-299.08	-2,539.38	-6,586.86	-12,424.72	-20,350.93	93,311.63
2、现金的期末余额	-	-299.08	-2,539.38	-6,586.86	-12,424.72	-20,350.93	93,311.63	94,635.28

续表：

项目/年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金流量净额	11,005.47	11,573.01	11,599.06	11,626.42	12,212.03	12,242.19	12,273.86	-
1、经营活动中收到的现金	16,452.32	17,449.34	17,477.12	17,506.29	18,561.77	18,593.93	18,627.70	
2、经营活动中支付的现金	4,467.52	4,856.32	4,856.32	4,856.32	5,284.00	5,284.00	5,284.00	-
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	-9,222.21	-9,222.21	-18,883.22	-53,346.17	-91,166.98	-72,721.83	-27,588.41	-73,296.00
1、收到项目资本金								
2、收到债券融资款								
3、偿还债券本金			9,780.00	44,780.00	84,780.00	68,380.00	24,680.00	72,000.00
4、支付债券利息	9,222.21	9,222.21	9,103.22	8,566.17	6,386.98	4,341.83	2,908.41	1,296.00
四、土地收益净额	81,490.58		58,978.30			82,411.43		87,829.08
1、土地出让收益	122,809.07		87,555.68			124,646.56		134,869.91
2、土地出让过程中成本	41,318.49		28,577.38			42,235.13		47,040.83
五、现金及现金等价物净增加额	83,273.84	2,350.80	51,694.14	-41,719.75	-78,954.95	21,931.79	-15,314.55	14,533.08
1、现金的期初余额	94,635.28	177,909.12	180,259.92	231,954.06	190,234.31	111,279.36	133,211.15	117,896.60
2、现金的期末余额	177,909.12	180,259.92	231,954.06	190,234.31	111,279.36	133,211.15	117,896.60	132,429.68

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。

### 3. 项目本息覆盖情况

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入 526,672.06 万元,能够覆盖债券本息金额 394,242.38 万元,债务本息偿付保障倍数 1.34 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。

表 17: 还本息保障倍数测算表(单位:万元)

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余	备注
2021年	-	299.08	299.08	-	计息半年
2022年	-	2,240.30	2,240.30	-	计息半年
2023年	-	4,047.48	4,047.48	-	计息半年
2024年	-	5,837.86	5,837.86	-	
2025年	-	7,926.21	7,926.21	-	
2026年	-	9,222.21	9,222.21	122,884.77	
2027年	-	9,222.21	9,222.21	10,545.86	
2028年	-	9,222.21	9,222.21	92,496.05	
2029年	-	9,222.21	9,222.21	11,573.01	
2030年	9,780.00	9,103.22	18,883.22	70,577.36	
2031年	44,780.00	8,566.17	53,346.17	11,626.42	计息半年
2032年	84,780.00	6,386.98	91,166.98	12,212.03	计息半年
2033年	68,380.00	4,341.83	72,721.83	94,653.62	计息半年
2034年	24,680.00	2,908.41	27,588.41	12,273.86	
2035年	72,000.00	1,296.00	73,296.00	87,829.08	
合计	304,400.00	89,842.38	394,242.38	526,672.06	
本息覆盖倍数			1.34		

### （三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数1.34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。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目专项债券涉及参与发行的政府专项债券发行总额为304,400.00万元，其中2022年以前已发行专项债券金额110,000.00万元，发行期限为10年。2023年已发行专项债券金额58,600.00万元，发行期限为10年。2024年已发行债券63,800.00万元（其中1月2024年广东省政



府专项债券(二期)已发行债券 14,900.00 万元,实际利率 2.65%,债券期限 10 年,本金到期一次性支付;5 月上旬 2024 年广东省政府专项债券(二十七期)已发行债券 45,900.00 万元,实际利率 2.44%,债券期限 10 年,分年还本,第 6-10 每年还 20%;6 月 2024 年广东省政府专项债券(五十期)已发行债券 3,000.00 万元,实际利率 2.33%,债券期限 10 年,分年还本,第 6-10 每年还 20%。

2025 年拟发行债券 72,000.00 万元,假设利率 3.60%,债券期限 10 年,本金到期一次性支付。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。

## **(二) 债券资金管理**

本项目无银行融资,不涉及分账管理,资金使用严格按照相关要求管理,项目相关收入均为专项收入,并专门用于归还债券本金和利息,项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理,充分落实建设所需资金,加强促进现金回流,确保债券发行资金的按时回笼,以增强项目的抗风险能力,定期对估算投资进行审核验证,如发现对估算投资产生影响的情况,应及时采取措施进行解决,确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## **(三) 职责分工**

1、顺德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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

(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。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，

(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) 执行制定落实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。

2、本项目主管部门为佛山市顺德区代建项目中心，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) 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使用进度，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) 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。

3、本项目的项目单位为佛山市顺德区代建项目中心，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）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

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1、落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2、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，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；

3、加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## （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

### （一）项目压力测试

依据当前市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目经营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表18：项目压力测试表（单位：万元/倍）

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	474,004.85	500,338.46	526,672.06	553,005.66	579,339.27
债券还本付息额	394,242.38	394,242.38	394,242.38	394,242.38	394,242.38
本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。