

2025 年广东省政府专项债券（四期）
广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区
基础设施配套建设项目
募投报告

牵头实施单位盖章：珠海市斗门区莲洲镇人民政府

主管部门盖章：珠海市斗门区莲洲镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：珠海市斗门区财政局

二〇二五年一月

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	1
（三）项目情况	3
（四）项目立项文件或实施依据	11
（五）责任主体	11
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	14
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	20
（四）债券资金用途	20
四、项目收益与融资平衡情况	22
（一）项目预期成本收益	22
1. 项目收入测算	22
2. 项目成本及相关税费	23
3. 项目损益情况	27
（二）融资收益平衡情况	28
（三）总体评价	28

五、专项债券管理 29

 （一）债券资金概况 29

 （二）债券资金管理 30

 （三）职责分工 30

六、项目风险控制 32

 （一）潜在风险及控制措施 32

 （二）还款保障措施 33

七、其他需要说明事项 34

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2021-2024 年，珠海市一般公共预算收入 448.22 亿元、437.37 亿元、482.51 亿元、475.2 亿元，政府性基金收入分别为 496.4 亿元、369.96 亿元、86.83 亿元、91.4 亿元，财政收入保持较高水平。

近四年珠海市财政经济情况表

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3881.75	4045.45	4233.22	暂无
一般公共预算收入（亿元）	448.22	437.37	482.51	475.2
政府性基金收入（亿元）	496.40	369.94	86.83	91.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	470.24	350.26	66.43	80.7
政府性基金支出（亿元）	405.34	395.15	316	273
其中：国有土地出让支出（亿元）	238.23	144.38	56.83	26

斗门位于珠海西部，2021 至 2024 年，珠海市斗门区分别实现一般公共预算收入 35.39 亿元、23.07 亿元、31.49 亿元、33.2 亿元，政府性基金收入分别为 15.90 亿元、46.22 亿元、2.67 亿元、19.08 亿元，财政收入保持较高水平。

近四年珠海市斗门区财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	468.00	501.30	527.00	暂无
一般公共预算收入（亿元）	35.39	23.07	31.49	33.2
政府性基金收入（亿元）	15.90	46.22	2.67	19.08

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
其中国有土地出让收入（亿元）	12.08	42.70	0.64	16.98
政府性基金支出（亿元）	48.41	85.70	59.04	32.08
其中国有土地出让支出（亿元）	33.62	24.01	4.71	4.83

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

党的二十大报告提出：“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。发展是党执政兴国的第一要务。没有坚实的物质技术基础，就不可能全面建成社会主义现代化强国。”“全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村。”随着脱贫攻坚取得全面胜利，“三农”工作的重点已历史性转向全面推进乡村振兴。扎实推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接直接关系到共同富裕和第二个百年奋斗目标的实现，关系到全面建设社会主义现代化国家大局。我们要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，坚持和加强党对“三农”工作的全面领导，充分发挥农村基层党组织领导作用，扎实有序做好乡村发展、乡村建设、乡村治理重点工作，推动乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐，助力在农业农村、城乡融合与区域协调等领域取得高质量发展。在乡村振兴进入关键发展阶段背景下，国家乡镇的发展必须确立新思路、采取新举措、补足短板，充分发挥其对产业现代化和乡村振兴的促进作用。对促进体制改革、改善投

资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，为全面推进乡村振兴，坚持农业农村优先发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，加快建设农业强国，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。需建设现代化产业体系，坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。正是在此背景下，珠海市斗门区莲洲镇人民政府提出了“广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目”的建设。

本项目的建设结合新的发展机遇与背景，对产业园区未来发展进行合理定位，明确产业园区发展方向，处理好镇区与园区、外部交通干线之间既相互促进又有制约的辩证式发展关系。合理确定园区建设用地范围和规模，科学布局园区结构，综合配套服务设施，衔接外部交通，梳理内部路网，构建安全、便捷、舒适的道路网。同时注重保障生态安全，打造宜居、宜商、宜业的生态园区。

（三）项目情况

1. 项目名称

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目。

2. 项目性质

在建项目。

3. 项目领域

本项目属于市政和产业园区基础设施领域项目，是具有一定收益的公益性项目，属于政府专项债券发行领域。

4. 项目建设内容及规模

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目致力于完善莲洲镇基础条件，建设内容包括：

（1）横山路及支路道路工程：项目位于永利工业区，本项目主要对原有 1.7 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程；

（2）横山街及延长线道路工程：项目位于横山街，本项目主要对原有 0.7 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程；

（3）南青路及支路道路工程：本项目主要对原有 0.85 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面；

（4）园区配套设施提升工程：项目位于黄杨工业区，项目包含长河纸业进厂道路路面及排涝提升改造工程，永昌路道路工程。长河纸业进厂道路起点位于长河纸业厂区大门，终点接省道 S272，本次设计不改变道路原有线形，维持原有车行道宽度，仅对现状道路拆除重建，并利用现状荒地新建人行道及管线设施带。道路全长 382.3m，其中纵线长 157.1m，道路红线宽 11m；横线全长 225.2m，道路红线宽 21m。

永昌路道路工程对原有 0.98 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面；

(5) 莲鹤大道重大项目配套工程：项目位于龙眼洲，主要为文峰村龙眼洲入驻企业完善相关配套设施以及莲鹤大道连接路，配套设施包括供排水管网、道路建设、污水排放、雨水排放；

(6) 龙泉路道路改造工程：项目位于獭山村，龙泉路道路改造工程全长约 0.56 公里，主要对原有路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程；

(7) 泰来路升级改造工程：项目位于泰来路，本项目为省道 272 线-泰来路段，设计起点为莲洲机场路口，终点为横山中学，总长 2.89km，按二级公路标准建设双向四车道。建设内容包括：路面、路基、配套供排水管网、雨污分流系统、通信电力工程、交通工程等；

(8) 生态园区基础设施提升工程：项目位于大沙农场，主要为莲洲镇新建加油站、停车场进场道路建设。道路起点坐标 $x=2471935.462$ $y=86506.662$ ，终点坐标 $x=2471632.275$ $y=86693.196$ 。道路全长 356.29m，道路红线宽度 24m，设计速度 30km/h；为城市支路。

5. 建设期限

项目建设期为 2024 年 5 月至 2026 年 12 月。

6. 项目总投资

项目估算总投资 30807.18 万元，其中工程建设费 23472.14 万元，工程建设其他费 5868.04 万元，预备费 1467.01 万元（含尾差）。

7. 项目工程方案

本项目依据以下规程规范和法规制定工程方案：

- 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016 年版)；
- 《城市道路交通设施设计规范》(GB50688-2011)；
- 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)；
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)；
- 《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75-1997)；
- 《道路交通标志和标线》(GB5768-2009)；
- 《城市道路交叉口规划规范》(GB50647-2011)；
- 《城镇道路工程施工与质量验收规范》(CJJ1-2008)；
- 《室外给水设计标准》(GB50013-2018)；
- 《室外排水设计标准》(GB50014-2021)；
- 《混凝土和钢筋混凝土排水管》(GB/T11836-2009)；
- 《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)；
- 《城市道路照明设计标准》(CJJ45-2015)；
- 《供配电系统设计规范》(GB50052-2016)；
- 《乡村道路工程技术规范》(GB/T 51224-2017)；

《小交通量农村公路工程设计规范》(JTG/T 3311-2021)；

《建筑消防设施的维护管理》(GB25201-2010)；

《城市道路交通设施设计规范》(GB50688-2011)(2019年版)；

《乡村道路工程技术规范》(GB/T51224-2017)。

本项目主要建设工程方案简述如下：

(1) 横山路及支路道路工程

本项目主要对原有1.7公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程。

路面建设方案如下：根据《城市道路工程设计规范》及《城市道路路线设计规范》，结合本次项目的研究范围和工程内容，本次项目为既有道路改造工程，道路两侧地块用地开发已经完成，建筑退让道路红线距离已经确定，道路平面线形无法做较大的升级或改线，同时道路也没有必要做较大的平面线形调整。因此道路平面线形基本沿现有走向不变，结合道路等级和设计速度，平面线形仅仅进行优化拟合设计，基本沿既有道路平面走向不变。原路面病害处理后在混凝土板纵向、横向及处理合格的裂缝、接缝铺设抗裂贴，再加铺沥青路面。

(2) 横山街及延长线道路工程

本项目主要对原有0.7公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程。

路面建设方案如下：根据《城市道路工程设计规范》及《城市道路路线设计规范》，结合本次项目的研究范围和工程内容，本次项目为既有道路改造工程，道路两侧地块用地开发已经完成，建筑退让道路红线距离已经确定，道路平面线形无法做较大的升级或改线，同时道路也没有必要做较大的平面线形调整。因此道路平面线形基本沿现有走向不变，结合道路等级和设计速度，平面线形仅仅进行优化拟合设计，基本沿既有道路平面走向不变。原路面病害处理后在混凝土板纵向、横向及处理合格的裂缝、接缝铺设抗裂贴，再加铺沥青路面。

（3）南青路及支路道路工程

本项目主要对南青路及支路原有0.85公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面。

道路建设方案如下：根据《城市道路工程设计规范》及《城市道路路线设计规范》，结合本次项目的研究范围和工程内容，本次项目为既有道路改造工程，道路两侧地块用地开发已经完成，建筑退让道路红线距离已经确定，道路平面线形无法做较大的升级或改线，同时道路也没有必要做较大的平面线形调整。因此道路平面线形基本沿现有走向不变，

结合道路等级和设计速度，平面线形仅仅进行优化拟合设计，基本沿既有道路平面走向不变。

（4）园区配套设施提升工程

本工程位于黄杨工业区，项目建设内容主要为包含长河纸业进厂道路路面及排涝提升改造工程和永昌路道路工程。长河纸业进厂道路起点位于长河纸业厂区大门，终点接省道S272，本次设计不改变道路原有线形，维持原有车行道宽度，仅对现状道路拆除重建，并利用现状荒地新建人行道及管线设施带。道路全长 382.3m，其中纵线长 157.1m，道路红线宽 11m；横线全长 225.2m，道路红线宽 21m。永昌路道路工程对原有 0.98 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面。

（5）莲鹤大道重大项目配套工程

工程位于文峰村龙眼洲，主要为文峰村龙眼洲入驻企业完善相关配套设施以及莲鹤大道连接路，配套设施包括供排水管网、道路建设、污水排放、雨水排放。

（6）龙泉路道路改造工程

本项目位于獭山村，龙泉路道路改造工程全长约 0.56 公里，宽 7 米，现状道路市政基础设施不完善，项目完善后可方便群众的交通出行，提升通行效率，减少安全隐患，美化村居村貌，主要对原有路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程。

建设方案如下：本项目主要对南青路及支路原有 0.85 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面。

道路建设方案如下：根据《城市道路工程设计规范》及《城市道路路线设计规范》，结合本次项目的研究范围和工程内容，本次项目为既有道路改造工程，道路两侧地块用地开发已经完成，建筑退让道路红线距离已经确定，道路平面线形无法做较大的升级或改线，同时道路也没有必要做较大的平面线形调整。因此道路平面线形基本沿现有走向不变，结合道路等级和设计速度，平面线形仅仅进行优化拟合设计，基本沿既有道路平面走向不变。

（7）泰来路升级改造工程

泰来路位于斗门区莲洲镇中心区域，为省道 272 线中的一部分。现状道路市政基础设施不完善，道路安全隐患较多，交通事故频发，本段道路各项指标不满足省道公路标准，影响周边村民群众的出行安全。

本项目为省道 272 线-泰来路段，设计起点为莲洲机场路口，终点为横山中学，总长 2.89km，按二级公路标准建设双向四车道。建设内容包括：路面、路基；交通工程及沿线设施。

（8）生态园区基础设施提升工程

本工程位于莲洲镇大沙农场，建设内容为莲洲镇新建加油站、停车场进场道路新建道路。道路起点坐标 $x =$

2471935.462 y=86506.662, 终点坐标 x=2471632.275y=86693.196。道路全长 356.29m, 道路红线宽度 24m, 设计速度 30km/h; 为城市支路。

(四) 项目立项文件或实施依据

项目立项和建设相关的批复文件如下：

(1)2023 年 2 月 28 日取得珠海市斗门区发展和改革局出具的《关于广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（斗发改专〔2023〕1 号）。

(五) 责任主体

1. 项目主体

(1) 主管部门

本项目主管部门为珠海市斗门区莲洲镇人民政府，具体信息如下：

名称	珠海市斗门区莲洲镇人民政府
统一社会信用代码	114404037665543147
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区莲洲镇人民政府
负责人	郑少川
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2021 年 10 月 11 日

（2）实施主体

本项目实施主体为珠海市斗门区莲洲镇人民政府（牵头实施单位）、珠海市斗门区公路养护管理与应急中心，具体情况如下：

①珠海市斗门区莲洲镇人民政府

名称	珠海市斗门区莲洲镇人民政府
统一社会信用代码	114404037665543147
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市斗门区莲洲镇人民政府
负责人	郑少川
赋码机关	中共珠海市斗门区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2021 年 10 月 11 日

②珠海市斗门区公路养护管理与应急中心

名称	珠海市斗门区公路养护管理与应急中心
统一社会信用代码	124404036731421691
宗旨和业务范围	负责辖区内所管公路、桥涵及构造物的养护及大中修工程项目实施、工程项目验收申报工作。负责路况日常巡查、路况评定、统计、交通观测以及公路生产安全工作。
地址	珠海市斗门区白蕉镇金田二路 23 号 2 栋
法定代表人	邝新厚
经费来源	财政补助一类
开办资金	人民币 400 万元
举办单位	珠海市斗门区交通运输局
有效期	2021-02-20 至 2026-02-20
登记管理机关	珠海市斗门区事业单位登记管理局

2. 资产归属

该项目总投资 30807.18 万元，该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。项目资产权属和资产相关收益归属于珠海市斗门区莲洲镇人民政府。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

主要说明项目实施的重要性、必要性，运作的目标和意义。

（一）重要性分析

通过项目的实施，能进一步优化交通路网布局，持续完善生产生活配套，不断提升莲洲镇承载能力，深入推进产业园区体制机制创新，健全和配强园区管理机构，深入推进“优产业”，能盘活园区现有土地资源，推动传统产业转型升级，促进新兴产业项目落地和发展。项目建设还可以进一步完善园区的配套设施，提高园区的环境质量，从而为已进驻及将来有意愿进驻的企业提供更好的园区基础设施，提升珠海市斗门区产业化的竞争力，从而进一步优化其经济结构。

该项目拟建设区域位于珠海市蓬洲镇，区域周边处于逐步开发阶段。目前项目区域内道路沿线建筑主要为民房、厂房。由于没有便利、完全的交通，将影响周围居民出行安全，给当地群众的出行带来不便和安全隐患。本项目规划的周边

土地用途主要为居住用地和部分商业用地，项目建成后将完善片区基础设施、提升城市品质。

因此，该项目的建设符合珠海市城市总体规划，有助于推进落实国务院乡村振兴计划，给区域发展带来的积极影响并呈现出特色和亮点，对促进社会和谐发展有着十分重要的意义。

（二）经济效益分析

本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。专项债券项目到期时，在偿还债券本息后，将仍有累计现金结余。项目可实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力，具有一定经济效益。

项目建设过程中，增加了对地区建设材料和劳动力的需求；项目建设使用后，可以使斗门区拥有一个良好的基础，使区域内的土地得到较好的利用，促进区域经济发展，同时可以对项目区域周围的经济发展产生巨大的辐射作用，创造较多的就业机会，具有良好的经济效益。

（三）社会效益分析

项目的建设能够有效改善莲洲镇产业园区的生活环境和园区的发展框架，提升人们的人居质量，为地方提供更多的就业岗位、增加社会的需求。在促进地区的社会经济的同时，也能够带动周边商贸环境的发展，社会效益明显。

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

（1）有关法律法规

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修订）；
- 3) 《中华人民共和国消防法》（2019 年修正）；
- 4) 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年）；
- 5) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2016 年）；
- 6) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015 年修订）；
- 7) 《中华人民共和国噪声污染防治法》（2022 年）；
- 8) 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年）。

（2）规范、规程及标准

- 1) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 版）；
- 2) 《投资项目可行性研究指南》（2002 年版）；
- 3) 《城市市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2009 年）；
- 4) 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；
- 5) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）（2016 年版）；

- 6) 《城市道路交通设施设计规范》（GB50688-2011）；
- 7) 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 8) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）；
- 9) 《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-1997）；
- 10) 《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）；
- 11) 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
- 12) 《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）；
- 13) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 14) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 15) 《混凝土和钢筋混凝土排水管》（GB/T11836-2009）；
- 16) 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）；
- 17) 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；
- 18) 《供配电系统设计规范》（GB50052-2016）；
- 19) 《乡村道路工程技术规范》（GB/T 51224-2017）；
- 20) 《小交通量农村公路工程设计规范》（JTG/T 3311-2021）；
- 21) 《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）；
- 22) 《城市道路交通设施设计规范》（GB50688-2011）（2019 年版）；
- 23) 《乡村道路工程技术规范》（GB/T51224-2017）。

2. 项目总投资

项目估算总投资 30807.18 万元，其中工程建设费 23472.14 万元，工程建设其他费 5868.04 万元，预备费 1467.01 万元（含尾差）。

（二）筹措方案

本项目总投资估算为 30807.18 万元，资金来源计划为地方财政预算资金、专项债券募集资金。本项目计划发行专项债券融资 23000.00 万元，占总投资的 74.66%，剩余 7807.18 万元由地方财政统筹解决，占总投资的 25.34%。

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. 地方政府专项债券融资资金

本项目计划发行专项债券融资 23000.00 万元，占总投资的 74.66%。

（1）本项目已发行专项债券资金 2000.00 万元，其中：

①2024 年 5 月已通过广东省政府专项债券（二十五期）发行地方政府专项债券 2000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

（2）本项目计划申请专项债券资金 21000.00 万元，其中：2025 年计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1000.00 万元，剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年计划申请专项债券资金

6000.00 万元，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

3. 非融资资金筹措

项目财政性资金 7807.18 万元，占项目总投资的 25.34%，财政性资金比例符合国发〔2015〕51 号文及国发〔2019〕26 号文的要求，均已经落实来源于地方财政预算资金，地方财政部门根据项目建设进度计划，逐步统筹安排到位。资金筹措情况详见下表：

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
		已到位 金额		已到位 金额	单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资金	其中：已到位 金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行金 额	以前发行 金额	计划以后发 行金额
合计	30807.18	2000.00					7807.18				1000.00	2000.00	20000.00
2024 年	2000.00	2000.00										2000.00	
2025 年	16000.00						1000.00				1000.00		14000.00
2026 年	12807.18						6807.18						6000.00

（三）项目实施安排

1. 项目建设审批情况

（1）2023 年 2 月 28 日取得珠海市斗门区发展和改革局出具的《关于广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（斗发改专〔2023〕1 号）。

2. 项目建设计划

本项目计划建设期为 2024 年 5 月至 2026 年 12 月，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。项目计划于 2024 年 5 月开工，于 2026 年 12 月完工，于 2027 年 1 月正式投入运营。具体实施时间安排如下：

（1）2024 年 5 月之前，完成项目可行性研究报告编制及审批、地质勘察、设计、图纸审查、概算编制、预算编制及审查、工程施工招标等工作。

（2）2024 年 5 月至 2026 年 12 月，完成项目建设。

（3）2026 年 12 月底前，完成项目竣工验收。

3. 本次专项债券用于项目建设的具体内容

本次专项债券资金专项用于广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目的建设。

（四）债券资金用途

本项目总投资估算为 30807.18 万元，项目资金将全部用于广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套

建设项目，2024 年拟发行的地方政府专项债券资金，主要用于项目前期费用以及施工进度款支付。根据建设进度安排，本项目建设期为 2024 年 5 月-2026 年 12 月。项目建设内容及用款计划如下（投资金额含尾差）：

项目建设内容及规模表

单位：万元

项目名称	建设内容	投资额
横山路及支路道路工程	项目位于永利工业区，本项目主要对原有 1.7 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程	1297.00
横山街及延长线道路工程	项目位于横山街，本项目主要对原有 0.7 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程	1098.00
南青路及支路道路工程	本项目主要对原有 0.85 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面	1007.00
园区配套设施提升工程	项目位于黄杨工业区，项目包含长河纸业进厂道路路面及排涝提升改造工程和永昌路道路工程。长河纸业进厂道路起点位于长河纸业厂区大门，终点接省道 S272，本次设计不改变道路原有线形，维持原有车行道宽度，仅对现状道路拆除重建，并利用现状荒地新建人行道及管线设施带。道路全长 382.3m，其中纵线长 157.1m，道路红线宽 11m；横线全长 225.2m，道路红线宽 21m。永昌路道路工程对原有 0.98 公里左右路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面	1359.00
莲鹤大道重大项目配套工程	项目位于龙眼洲，主要为文峰村龙眼洲入驻企业完善相关配套设施以及莲鹤大道连接路，配套设施包括给排水管网、道路建设、污水排放、雨水排放	3000.00
龙泉路道路改造工程	项目位于獭山村，龙泉路道路改造工程全长约 0.56 公里，主要对原有路面结构进行维修并整体加铺沥青混凝土路面，并配套建设给排水管网工程	511.00

项目名称	建设内容	投资额
泰来路升级改造 工程	项目位于泰来路，本项目为省道 272 线-泰来路段，设计起点为莲洲机场路口，终点为横山中学，总长 2.89km，按二级公路标准建设双向四车道。建设内容包括：路面、路基、配套供排水管网、雨污分流系统、通信电力工程、交通工程等	20183.67
生态园区基 础设施提升 工程	项目位于大沙农场，主要为莲洲镇新建加油站、停车场进场道路建设。道路起点坐标 x=2471935.462 y=86506.662，终点坐标 x=2471632.275y=86693.196。道路全长 356.29m，道路红线宽度 24m，设计速度 30km/h；为城市支路	2351.51
合计		30807.18

项目用款计划表（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款 金额	2025 年发行用款计划								以后计划 用款金额
		一季 度用 款金 额	其中：本 次专项债 券使用金 额	二季 度用 款金 额	其中：本 次专项债 券使用金 额	三季 度用 款金 额	其中：本 次专项债 券使用金 额	四季 度用 款金 额	其中：本 次专项债 券使用金 额	
30807.18	2000	1000	1000	5000	0	9000	0	1000	0	12807.18

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

本项目收入主要为项目投入运营后对应的相关收入，即广告费收入、停车收入等作为专项债券还本付息资金来源，不存在抵押、收入被占用及分成等情况。项目预计 2027 年开始投入运营。

①广告位出租收入

本项目新建场地面积约 124,958 平方米，项目可在公共场地进行广告投放业务，投放广告按场地面积的 20% 计算，约为 24,900 平方米，根据珠海市及周边的广告牌收费情况，运营期首年收费按 120.00 元/平方米月进行估算，租赁费用每 3 年上涨 10%。项目运营第一年出租率按 50% 进行估算，后逐年递增 10%，直至达到 80%。

② 停车收入

本项目拟在道路单侧设置停车位，项目全部道路长度约 8,400 米，可设置停车位约 840 个，参考《广东省定价目录（2022 版）》及《珠海市停车场差别化收费标准方案》，每小时收费 3.00 元，每天收费按 8 小时计算。项目投入运营后，第一年达产率按 50% 进行估算，后逐年递增 10%，直至达到 90%。停车费每 3 年增长 10%。

2. 项目成本及相关税费

（1）运营成本

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、人员工资及福利费、修理维护费、管理费用及其他费用。

① 燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为电费及水费，燃料及动力费按 28.81 万元/年计算，每 3 年递增 10% 进行估算。

② 人员工资及福利费用

项目实施完成后相关管理人员拟定为 10 人，根据珠海市统计局发布数据,2021 年珠海市城镇非私营单位就业人员在岗职工年平均工资 121,449.00 元，本项目人均工资及福利费按 12.14 万元/年，每 3 年递增 10%进行估算。

③修理维护费

项目实施完成后，需对相关道路、设备设施进行定期修理及维护，修理维护费按项目建设费用的 1%进行估算，每年约 234.72 万元。

④管理费用及其他费用

项目实施完成后，日常管理所发生的管理费、办公费、宣传费等相关费用，按运营收入的 5%进行估算。

(2) 相关税费

广告位出租收入、停车收入应缴纳增值税和城建税及附加税。不动产租赁服务增值税税率为 9%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%。

项目收益测算表

单位：万元

年份	广告位出租收入	停车收入	收入合计	燃料及动力费	人员工资及福利费	修理维护费	管理费用及其他	增值税	城建税及附加	费用合计	净收益
2027 年	1,792.80	367.92	2,160.72	28.81	121.40	234.72	108.04	194.46	19.45	706.88	1,453.84
2028 年	2,151.36	441.50	2,592.86	28.81	121.40	234.72	129.64	233.36	23.34	771.27	1,821.59
2029 年	2,509.92	515.09	3,025.01	28.81	121.40	234.72	151.25	272.25	27.23	835.66	2,189.35
2030 年	3,155.33	647.54	3,802.87	31.69	133.54	234.72	190.14	342.26	34.23	966.58	2,836.29
2031 年	3,155.33	728.48	3,883.81	31.69	133.54	234.72	194.19	349.54	34.95	978.64	2,905.17
2032 年	3,155.33	728.48	3,883.81	31.69	133.54	234.72	194.19	349.54	34.95	978.64	2,905.17
2033 年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16

年份	广告位出租收入	停车收入	收入合计	燃料及动力费	人员工资及福利费	修理维护费	管理费用及其他	增值税	城建税及附加	费用合计	净收益
2034 年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16
2035 年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16
2036 年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2037 年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2038 年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2039 年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2040 年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2041 年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2042 年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
2043 年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
2044 年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
合计	64,244.90	14,585.90	78,830.80	666.86	2,810.03	4,224.96	3,941.54	7,094.77	709.48	19,447.63	59,383.16

(3) 项目融资情况

本项目计划发行专项债券融资 23000.00 万元，占总投资的 74.66%。

(1) 本项目已发行专项债券资金 2000.00 万元，其中：

①2024 年 5 月已通过广东省政府专项债券（二十五期）发行地方政府专项债券 2000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

已融资项目还本付息计算表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2024 年	0.00	2000.00	0.00	2000.00	2.62%	26.20	26.20
2025 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2026 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2027 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2028 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2029 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2030 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2031 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40

2032 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2033 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2034 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2035 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2036 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2037 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2038 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2039 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2040 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2041 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2042 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2043 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	2.62%	52.40	52.40
2044 年	2000.00	0.00	2000.00	0.00	2.62%	26.20	2026.20
合计		2000.00	2000.00	0.00		1048.00	3048.00

（2）本项目计划申请专项债券资金 21000.00 万元，其中：2025 年计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1000.00 万元,剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年计划申请专项债券资金 6000.00 万元，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

计划融资项目还本付息计算表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2025 年	0.00	15000.00	0.00	15000.00	2.45%	183.75	183.75
2026 年	15000.00	6000.00	0.00	21000.00	2.45%	441.00	441.00
2027 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2028 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2029 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2030 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2031 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2032 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2033 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2034 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2035 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2036 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2037 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2038 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2039 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.45%	514.50	514.50
2040 年	21000.00	0.00	15000.00	6000.00	2.45%	330.75	15330.75
2041 年	6000.00	0.00	6000.00	0.00	2.45%	73.50	6073.50
合计	0.00	21000.00	21000.00	0.00		7717.50	28717.50

融资项目还本付息计算表（总表）

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2024 年	0.00	2000.00	0.00	2000.00	26.20	26.20
2025 年	2000.00	15000.00	0.00	17000.00	236.15	236.15
2026 年	17000.00	6000.00	0.00	23000.00	493.40	493.40
2027 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2028 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2029 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2030 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2031 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2032 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2033 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2034 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2035 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2036 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2037 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2038 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2039 年	23000.00	0.00	0.00	23000.00	566.90	566.90
2040 年	23000.00	0.00	15000.00	8000.00	383.15	15383.15
2041 年	8000.00	0.00	6000.00	2000.00	125.90	6125.90
2042 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	52.40	52.40
2043 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	52.40	52.40
2044 年	2000.00	0.00	2000.00	0.00	26.20	2026.20
合计		23000.00	23000.00	0.00	8765.50	31765.50

债券本金 23000.00 万元，债券存续期利息合计 8765.50 万元，本息合计 31765.50 万元。

3. 项目损益情况

（1）项目运营净收益预测

综合以上项目收入、成本支出预测结果，假设本项目在计算运营期内持续稳定的运营，估算本项目在计算运营期内项目总收入约为 78,830.80 万元，运营成本合计约为 19,447.63 万元。据此测算得到可用于资金平衡的相关净收益约为 59,383.16 万元。详细年度运营净收益情况如下表所示：

（二）融资收益平衡情况

1. 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，计算运营期内共产生可用于还本付息金额的运营净收益为 59,383.16 万元，能够覆盖债券本息金额 31765.50 万元，债务本息偿付保障倍数 1.63 倍。

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来 15 年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预 测	按项目综合收益的 80% 预测
----	--------------------	--------------------	--------------------

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预 测	按项目综合收益的 80% 预测
项目自身收益	59,383.16	53,444.85	47,506.53
融资本息合计	31,765.50	31,765.50	31,765.50
本息覆盖倍数	1.87	1.68	1.50

综上所述，预计广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于（下降 20%）1.20，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目计划发行专项债券融资 23000.00 万元，占总投资的 74.66%。

（1）本项目已发行专项债券资金 2000.00 万元，其中：

①2024 年 5 月已通过广东省政府专项债券（二十五期）发行地方政府专项债券 2000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

（2）本项目计划申请专项债券资金 21000.00 万元，其中：2025 年计划申请专项债券资金 15000.00 万元，本次计划发行 1000.00 万元，剩余资金安排在本年度其他批次发行，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年计划申请专项债券资金

6000.00 万元，债券期限均为 15 年，债券利率假设为 2.45%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

按照财政部管理要求，此次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

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。做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，规范债券资金支出使用工作，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。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. 珠海市斗门区财政局

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。

2. 珠海市斗门区莲洲镇人民政府

主管部门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。

3. 珠海市斗门区莲洲镇人民政府（牵头实施单位）、珠海市斗门区公路养护管理与应急中心

项目单位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

项目可能存在潜在的组织及管理风险、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。

1. 政策风险

项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。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

指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的资金筹措为政府财政资金，所以应妥善解决和合理安排项目资金。

3. 人为风险

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，防止人为风险的发生。

4. 技术风险

由于技术发展使技术适应性、先进性不符合工程建设项目要求的不利因素而引起的风险，如设计规范选取等；工程设计质量风险；施工组织、进度安排不合理，方案不科学、施工所用到的新技术、新材料、新工艺的风险；临时设施、机械设备使用、安全措施等风险。所以要选择有实力的设计、施工等单位合作，做好技术人员的培训工作和施工场地的安全措施。

5. 投资估算风险

主要来自工程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，防止人为风险的发生。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向

省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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。