

2025 年广东省政府专项债券（四期）

广东省珠海市国家农业科技园

基础设施建设项目

募投报告

牵头实施单位盖章：珠海市斗门生态农业园管理委员会  
建设工程管理中心



主管部门盖章：珠海市斗门生态农业园管理委员会



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	3
(三) 项目情况	5
(四) 项目立项文件或实施依据	9
(五) 责任主体	13
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	14
(一) 重要性分析	14
(二) 经济效益分析	15
(三) 社会效益分析	16
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	17
(一) 投资估算	17
(二) 筹措方案	18
(三) 项目实施安排	23
(四) 债券资金用途	23
四、项目收益与融资平衡情况	23
(一) 项目预期成本收益	23
1. 项目收入测算	23
2. 项目营运成本预测	30
3. 项目收益情况	33
(一) 项目损益情况	33
(二) 融资收益平衡情况	33
(三) 总体评价	47
五、专项债券管理	47
(一) 债券资金概况	47
(二) 债券资金管理	48
(三) 职责分工	48
六、项目风险控制	50
(一) 潜在风险及控制措施	50
(二) 还款保障措施	51
七、其他需要说明事项	51

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

珠海市是广东省地级市，是珠江口西岸的核心城市、珠江三角洲中心城市之一，是粤港澳大湾区重要节点城市、省域副中心城市，是全国唯一以整体城市景观入选“全国旅游胜地四十佳”的城市，有着海滨城市、新型花园城市、国家新颁布的“幸福之城”、“浪漫之城”的美称。

根据中国发展研究基金会与普华永道于2024年3月20日发布的《机遇之城2024》报告中，珠海的“可持续发展”在57座观察城市中排名第三。近年来先后荣获“国家园林城市”、“国家卫生城市”、“国家级生态示范区”、“中国十大魅力城市”、“中国十佳宜居城市”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“国家森林城市”、“中国生态文明奖”等称号，获得联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”、“中国最具有幸福感城市”等系列奖项。

2023年珠海市地区生产总值4233.22亿元，同比实际增长4.64%（2024年数据暂未发布）。2022-2024年，珠海市一般公共预算收入437.37亿元、482.51亿元和475.2亿元，政府性基金收入分别为369.94亿元、86.83亿元和91.4亿元，财政收入稳定。

### 珠海市财政经济情况表

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

项目所在地珠海市斗门区位于珠海西部，设立于 2001 年 4 月，是珠海三个行政区之一。2022 至 2024 年，珠海市斗门区分别实现一般公共预算收入 23.07 亿元、31.49 亿元和 33.2 亿元，政府性基金收入分别为 46.22 亿元、2.67 亿元和 19.08 亿元，财政收入保持稳定。

### 近三年珠海市斗门区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	501.30	527.00	暂无
一般预算收入（亿元）	23.07	31.49	33.2
政府性基金收入（亿元）	46.22	2.67	19.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	42.70	0.64	16.98
政府性基金支出（亿元）	85.70	59.04	32.08
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.01	4.71	4.83

项目具体所在的珠海国家农业科技园区处于珠海、中山和江门三市的交汇点，背靠珠三角经济区，毗邻港澳，是珠三角西部地区区域经济发展的战略要道，未来发展具备区位、生态方面的突出优势。园区占地 312.73 平方公里，共涉及斗门区 57 个行政村、2 个农场和鹤州北垦区，约占珠海市陆地面积的六分之一，

是珠三角面积最大的生态农业园区。2017 年 11 月 23 日，通过科技部验收，获评第五批国家农业科技园区。

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》

湾区规划指出，加强政策协调和规划衔接，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，增强发展的整体性。

培育一批具有特色优势的魅力城镇，完善市政基础设施和公共服务设施，发展特色产业。建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，全面提高城镇化发展质量和水平，建设具有岭南特色的宜居城乡。加强分类指导，合理划定功能分区，优化空间布局，促进城乡集约发展。提高城乡基础设施一体化水平加强配套设施建设，改善城乡人居环境。

2. 《2021—2023 年全省现代农业产业园建设工作方案》（粤办函〔2021〕207 号）、《珠海市农业农村现代化“十四五”规划（2021—2025 年）》（珠农农〔2022〕13 号）、《2019-2020 年全省现代农业产业园建设工作方案》（粤农农〔2018〕76 号）、《珠海市现代农业产业园创建工作方案》（珠海农水〔2018〕196 号）

现代农业产业园是在高标准规模化种养基础上，通过“生产+加工+科技+营销（品牌）”，聚集现代生产要素，创新体制机

制，形成了明确的地理界限和一定的区域范围，建设水平领先的现代农业发展平台。

建设现代农业产业园是广东省贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，实施乡村振兴战略的重大举措和有力抓手，是顺应农业发展新趋势、培育发展农村新动能的重要举措，是有力促进产业融合发展、拓宽农民就业增收的重要渠道，是实施乡村振兴战略、推动产业兴旺的重要抓手，对我省在建设现代化经济体系上率先取得突破、走在全国前列具有重要意义。

在第一轮产业园基本实现“一县一园一平台”基础上，打造产业园 2.0 版，以调结构、扩规模、抓龙头、创品牌、全链条、增效益为主攻方向，推动种养循环及规模化、加工集群化、科技集成化、营销品牌化、产业数字化，全面提升现代农业产业质量效益。

### 3. 《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》

总体规划要求，斗门区所在西部中心城区是珠海副中心，也是承接粤港澳大湾区向西辐射的战略支点，建设目标为区域性经济产业中心、交通物流和消费中心，是珠海向西发展的核心引擎，纳入三年行动计划率先开发，旨在打造中国式现代化城市样板先行示范区，涵盖航空新城、滨海商务区、西部 B 片区及南拓区等片区。

### 4. 《珠海市斗门区国民经济和社会发展十三五、十四五规划》

要求完善园区基础设施和公共服务配套，全力推进产城融合；要坚持区域协同、城乡一体，统筹推进各类基础设施建设，加快新型城镇化步伐；进一步将城镇的基础设施和基本公共服务延伸到农村，实现城乡协调发展。

### （三）项目情况

广东省珠海市国家农业科技园项目属于公益性项目，重点围绕现代生态农业，发展休闲健康产业和生态旅游产业，构建都市农业全产业链，打造高科技、现代化、生态化的国家级都市农业示范园区。本项目主要建设内容有：新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程、斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程、华智大道（新港大道-X584）道路工程、新港大道改造工程二期、斗门智能制造产业园人工智能产业港项目、斗门智能制造产业园新兴产业标准厂房项目、保障性租赁住房等，工程建设内容为道路工程、桥梁工程、交通工程、岩土工程、市政管线工程、海绵工程、照明工程、安监工程等。

项目主要收益包括通信管廊收入、电力管廊收入、给水管廊收入、燃气管廊收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入及项目形成的土地出让收入。

项目实施具体包括以下 27 个子项目：

### 项目实施内容情况表

序号	项目名称	项目主要实施内容
1	新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程	<p>新港大道（黄杨大道—斗门港大道）改造工程位于白蕉临江生态农业科技城市范围内，道路北起斗门港大道（规划），南至黄杨大道，全长约 2323 米，道路设计宽度为 48 米，道路等级为城市主干路，设计车速 60km/h。</p> <p>主要建设内容:道路工程、桥涵工程、路灯工程、交通工程、通信工程、安监工程、给排水工程及海绵城市工程等。</p>
2	斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程	<p>项目建设地点位于珠海市斗门生态产业园白蕉镇冲口村。包括</p> <p>三个分项工程：一是斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程（场平工程）填土 368247 立方米，二是斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程（高压线路迁改工程）1015.2 米，三是斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程（临时箱变配套工程）2 台 YBM-(400)800/12 型临时箱变。</p>
3	斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程	<p>项目建设规模包括完善地块周边及场地内的防洪排水设施配套、迁改 10KV 高压线路约 600 米、安装临时箱变配套、地块场平面积约 35 万平方米、填土方量约 140 万立方米等。</p>
4	斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程	<p>项目建设地点位于珠海市斗门区白蕉镇冲口村。包括建设机耕路（西接县道 584，东接新港大道）宽 6 米、长约 700 米；建设跨新环正涌桥梁 1 座等。</p>
5	斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程	<p>该工程位于斗门区白蕉镇智能制造产业园内，包括 3 条临时道路拓宽，东升源临时道路、百奥电气临时道路及力强仪表临时道路，道路设计宽度均为 8.00 米，设计车速 20Km/h，设计总长约 676.971 米。</p> <p>主要建设内容:道路工程、交通工程、排水工程等。</p>
6	斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程	<p>项目建设地点位于珠海市斗门区白蕉镇。项目建设规模及内容：科港大道临时给水管工程沿规划的科港大道(基业大道~X584)铺设一条 DNS500 的给水管,起点</p>



序号	项目名称	项目主要实施内容
		接 X584 现状 DN600 给水管, 终点与基业大道设计 DN500 管连接。新建临时给水管全长约 5400m, 管径 DN500, 沿线自南向北经过新环三围冲、新环头围冲、东南闸涌。
7	斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程	项目建设地点位于珠海市斗门区白蕉镇。斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程, 电源电压等级为 10kV, 从拟定电源点新建电力电缆敷设至斗门智能制造产业园, 在电缆路径上设置户外开关箱, 并由其引接电力电缆至一期的企业配电房, 保证园区一期的企业用电需求。本期工程包括户外开关箱、电力电缆、土建与其相关的配套设施的建设。为新建 YJV22-3*300 电缆 1 条约 2 千米, 新建五开关自动化开关箱 3 台, 从开关箱新建七个企业的 10kV 电缆进线到企业电房进线柜。其中, 公用部分电缆及 3 个开关箱, 七个企业按七条进线合计 1000 米。
8	新环变电站出线电缆沟(一期)工程	项目建设地点位于珠海市斗门区白蕉镇。建设内容为沿科港大道西侧(新环电站至华智大道段)新建四条电缆沟, 具体为: (1) 两条 110kV 四回电缆沟, 总长约 2000 米; (2) 新建一条 10kV24 回甲型电缆沟, 总长约 480 米; (3) 新建一条 10kV18 回乙型电缆沟, 总长约 430 米; 做好土建与其相关配套设施的建设。
9	新港大道管线迁改工程(暂定)	拟建道路呈东西走向, 全长约 538m, 道路设计红线宽度为 45m, 道路等级为城市主干道。项目建设内容主要包括: 道路工程, 软基工程, 管线工程(给水、雨水、污水、预留沟), 照明工程, 交通设施工程, 安全监控工程, 海绵城市工程等。
10	基业大道(新港大道-新环路)道路工程	拟建道路呈东西走向, 全长约 538m, 道路设计红线宽度为 45m, 道路等级为城市主干道。项目建设内容主要包括: 道路工程, 软基工程, 管线工程(给水、雨水、污水、预留沟), 照明工程, 交通设施工程, 安全监控工程, 海绵城市工程等。
11	华智大道(新港大道-X584)道路工程	项目建设内容主要包括: 道路工程, 软基工程, 管线工程照明工程, 交通设施工程, 安全监控工程等。

序号	项目名称	项目主要实施内容
12	科港大道（华港大道-新环变电站北侧）道路工程	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
13	珠海国家农业科技园核心区（南片区）一期道路工程	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
14	斗门智能制造产业园人工智能产业港项目	项目建设内容主要包括:道路工程、交通工程、排水工程等。
15	斗门智能制造产业园新环片项目配套工程	项目位于珠海市斗门区白蕉镇，新环片项目配套工程地块场平面积约 200 亩。
16	斗门智能制造产业园南环片项目配套工程	项目建设内容主要包括:道路工程、交通工程、排水工程等。
17	斗门智能制造经济开发区工业污水处理厂	项目建设内容主要包括:道路工程、交通工程、排水工程等。
18	新环变电站缆沟工程	项目位于珠海市斗门智能制造产业园，110KV 电力管沟起点接新环变电站出线缆沟（一期）工程 110KV 电缆沟,后沿新港大道、东南闸涌、县道 584、水厂路至省道 272 接 110kV 联兴至榕益双回线路解口入新环站项目 110KV 电缆沟，电力管沟总长约 4290m，项目总投资估算约 3500 万元。
19	泗喜路（暂定）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
20	南环路（暂定）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
21	新环路（暂定）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
22	斗门港大道（暂定）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
23	基业大道西段（新环路-S272）（暂定）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。
24	产业配套四条路（斗门港大道、物港路、彗海路、南环路）	项目建设内容主要包括:道路工程，软基工程，管线工程照明工程，交通设施工程，安全监控工程等。

序号	项目名称	项目主要实施内容
25	斗门智能制造经济开发区公共服务设施配套项目	项目建设内容主要包括：邻里中心、人才公寓、学校、文体、医院、公共停车场等公共服务设施。
26	保障性租赁住房	项目建设内容主要包括：建设保障性租赁住房等。
27	斗门智能制造产业园新兴产业标准厂房项目	项目建设内容主要包括：建设厂房等。

#### （四）项目立项文件或实施依据

广东省珠海市国家农业科技园基础设施建设项目部分子项目已经获得批复同意或者相关政府会议文件批复，具体见下表所示。

#### 项目审批情况表

序号	项目名称	相关批复及核准文件
1	新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程	1. 《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程概算的技术审核意见》（斗投审概〔2021〕45号）； 2. 《斗门区海绵城市建设项目施工图审查指导意见》； 3. 《建设项目环境影响登记表》； 4. 《施工图设计文件技术性审查合格书》
2	斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程	1. 《斗门生态产业园领导班子会议决定事项的通知（2021）26号-研究关于斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程的事宜》； 2. 《珠海市斗门生态产业园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2021〕32号）； 3. 《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程（场平工程）概算的审核意见》（斗投审概〔2021〕67号）；

序号	项目名称	相关批复及核准文件
		4.《珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程（场平工程）项目初步设计概算的批复》（珠斗生经批〔2021〕46号）
3	斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程	<p>1.《斗门生态农业园领导班子会议决定事项的通知（2021）115号-研究关于开展斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程的事宜》；</p> <p>2.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程可行性研究报告投资估算的审核意见》（斗投审概〔2021〕180号）；</p> <p>3.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程项目建议书投资估算的审核意见》（斗投审估〔2021〕177号）</p> <p>4.《关于斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2022〕7号）</p>
4	斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程	<p>1.《斗门生态农业园领导班子会议决定事项的通知（2021）116号--研究关于开展斗门智能制造产业园新港大道施工辅道及便桥工程的事宜》；</p> <p>2.《斗门生态农业园领导班子会议决定事项的通知（2021）192号--研究《关于开展斗门智能制造经济开发区冲口村机耕路及便桥工程的请示》事宜》；</p> <p>3.《珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造经济开发区冲口村机耕路及便桥工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2021〕63号）</p>
5	斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程	<p>1.《斗门生态农业园领导班子会议决定事项的通知（2021）146号--研究关于开展斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程的事宜》；</p> <p>2.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程二标段预算的审核意见》（斗投审预〔2022〕3号）；</p>

序号	项目名称	相关批复及核准文件
		<p>3.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程可行性研究报告投资估算的审核意见》（斗投审估（2021）151号）；</p> <p>4.《珠海市自然资源局斗门分局关于斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目3条临时道路配套工程方案的复函》（珠自然资斗函（2021）1779号）；</p> <p>5.《珠海市斗门生态农园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批（2021）52号）；</p> <p>6.《施工图设计文件技术性审查合格书》</p>
6	斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程	<p>1.《斗门生态农园领导班子会议决定事项的通知（2021）123号-研究关于开展斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程的事宜》；</p> <p>2.《珠海市斗门生态农园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批（2021）41号）；</p> <p>3.《珠海市斗门生态农园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程概算的批复》（珠斗生经批（2021）61号）</p>
7	斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程	<p>1.《斗门生态农园领导班子会议决定事项的通知（2021）125号-研究关于开展斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程的事宜》；</p> <p>2.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程概算的审核意见》（斗投审概（2021）121号）；</p> <p>3.《珠海市斗门生态农园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批（2021）53号）；</p> <p>4.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于斗门智</p>

序号	项目名称	相关批复及核准文件
		能制造产业园一期企业过渡性用电工程预算的审核意见》（斗投审预〔2021〕253号）； 5.《珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局文件关于斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程项目概算的批复》（珠斗生经批〔2021〕59号）
8	新环变电站出线缆沟（一期）工程	1.《斗门生态农业园领导班子会议决定事项的通知（2021）148号-研究关于开展新环变电站出线缆沟（一期）工程的事宜》； 2.《珠海市门区政府投资项目审核中心关于新环变电站出线缆沟（一期）工程概算的审核意见》（斗投审概〔2021〕123号）； 3.《珠海市斗门区政府投资项目审核中心关于新环变电站出线缆沟（一期）预算的技术审核意见》（斗投审预〔2022〕17号）； 4.《珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局文件关于新环变电站出线缆沟（一期）工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2021〕57号）； 5.《珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局文件关于新环变电站出线缆沟（一期）工程概算的批复》（珠斗生经批〔2021〕60号）
9	新港大道管线迁改工程（暂定）	1.《珠海市自然资源局关于新围路（拟命名基业大道）（新港大道-新环路）道路工程设计方案的批复》
10	基业大道（新港大道-新环路）道路工程	1.《珠海市自然资源局关于华智大道（新港大道-X584段）道路工程设计方案的批复》
11	华智大道（新港大道-X584）道路工程	1.《珠海市自然资源局关于科港大道（华港大道-新环变电站北侧）道路工程设计方案的批复》
12	科港大道（华港大道-新环变电站北侧）道路工程	1.关于科港大道（华港大道-新环变电站北侧）道路工程可行性研究报告的批复（珠斗生经批〔2022〕20号）
13	珠海国家农业科技园核心区（南片区）一期道路工程	1.《关于珠海国家农业科技园核心区（南片区）一期市政道路工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2021〕7号）

（五）责任主体

本项目的主管部门为珠海市斗门生态农业园管理委员会；  
实施单位为珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理  
理中心；

项目形成的资产为国有资产，资产管理部门和资产归属单位  
为珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心。

具体信息如下表所示。

项目主管部门信息表

名称	珠海市斗门生态农业园管理委员会
统一社会信用代码	114404030599970449
住所	广东省珠海市斗门区白蕉镇展业路 871 号 1 栋
负责人	王子程
类型	机关

项目实施单位信息表

名称	珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心
统一社会信用代码	124404033248634948
住所	珠海市斗门区白蕉镇展业路 871 号
法定代表人	张冠斌
开办资金	1 万元人民币
有效日期	2021-07-21 至 2026-07-20
类型	事业单位

资产归属单位信息表

名称	珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心
统一社会信用代码	124404033248634948
住所	珠海市斗门区展业路 871 号
法定代表人	张冠斌
开办资金	1 万元人民币
有效日期	2021-07-21 至 2026-07-20
类型	事业单位

## 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

珠海作为大湾区珠江线的发展较慢，随着新增常住人口及稀缺土地资源的矛盾凸显，同时在经济新旧动能转换、产业结构升级转型与协同发展下，其物业载体的承载能力亟需跟上脚步，农业科技园的建设无疑是最佳解决方案之一。珠海因地制宜采取了相应措施，整合机构、优化流程、加大政府统筹力度、加大对农业科技园区的建设力度。

目前珠海市斗门区正需要大力建设基础设施，同时大力加强公共服务体系配套建设，以充分发挥其区域优势，提高竞争力，给地区经济的发展注入新的活力。本项目的建设，可以更进一步扩大斗门区园区产业链，是保持经济高速持续发展的重要前提，对改善地区投资环境，是确保经济持续高速发展的重要前提。



## （二）经济效益分析

项目建成后有利于当地产业的发展，有利于促进当地的固定资产投资，带动区域制造业的创新发展，推动当地经济的可持续发展。项目主要收益包括项目收益包括通信管廊收入、电力管廊收入、给水管廊收入、燃气管廊收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入及项目形成的土地出让收入。同时，项目带来相应的实物工作量，对斗门区经济增长形成有力支撑。建设本项目将极大地提高斗门智能产业园交通运输能力，既稳定政府投资、提高公共产品质量、带动生产性服务订单采购与劳务服务，提升城市生活品质，实现区域经济、社会可持续发展，进一步建设发展珠海制造强市。

尽快完善和做好斗门智能制造产业园的产业规划和产业布局等相关工作，斗门智能制造产业园迎来富临集团、精实测控、吉泰克物理科技、高仁新材铭薪、聚科、拓普旺、东升源智能电网设备总部基地项目等 12 个产业项目签约，将助推珠江西岸先进装备制造产业带加速迈向高质量发展新阶段。随着优势资源的进一步整合，将高效率推动产业集群谋划及打造，成就高品质的产业形象和城市建设，满足区域发展需求，为斗门区经济发展、社会和谐、人民幸福贡献力量。有了产业基地载体的“梧桐树”，才能引得众多关联产业集群企业之“金凤凰”飞来。

合理调配城市发展资源，合理使用城市土地，充分发挥区域功能及其优势条件，是加快城市发展步伐、促进城市土地升值、保持经济高速持续发展的要求。当城市经济发展到一定的阶段，对原有基础设施需要进行必要的维护与更新，不断提高其服务水平，对于推动经济发展和促进产业结构调整非常必要。本项目的建设，可以带动基础设施的全面发展，拉动土地资源、房地产、建材、轻工、设备市场、劳动消费需求的上升，实现该地区经济快速、持续的发展。

本工程地处斗门区斗门智能制造产业园冲口村，周边多处地块正在开发建设，由于本项目地处所在的道路等级低且基础设施不完善这严重影响了周边地区的开发以及经济的发展，因此本工程的开工建设是当前非常有必要的。

### **（三）社会效益分析**

本项目建设有利于改善农业科技园区落后的交通面貌，有利于改善当地群众的居住条件和环境，提高该片区居民生活质量，从而产生良好的社会效益。本项目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，符合珠海市斗门区总体规划发展战略和方向。同时，本项目建设有利于促进城乡统筹、协调发展、新型城镇化发展建设。

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) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委建设部 2024 年）；
- (3) 《投资项目经济咨询评估指南》（2000 年版）；
- (4) 《投资项目可行性研究指南》（2024 年试用版）；
- (5) 《广东省建设工程计价依据(2018)》；
- (6) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (7) 《广东省市政工程综合定额》（2018）；
- (8) 《广东省通用安装工程综合定额》（2024）；
- (9) 其他有关文件或材料。

2. 项目总投资

本项目总投资约 670,859.70 万元，各子项明细情况见下表。

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	新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程	52,138.00
2	斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程	2,299.26
3	斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程	7,384.00
4	斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程	1,066.75

序号	投资估算项目名称	总金额
5	斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程	1,135.07
6	斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程	1,579.78
7	斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程	544.64
8	新环变电站出线缆沟(一期)工程	2,628.70
9	新港大道管线迁改工程(暂定)	2,569.00
10	基业大道(新港大道-新环路)道路工程	9,127.15
11	华智大道(新港大道-X584)道路工程	27,000.00
12	科港大道(华港大道-新环变电站北侧)道路工程	40,000.00
13	珠海国家农业科技园区核心区(南片区)一期道路工程	15,664.35
14	斗门智能制造产业园人工智能产业港项目	23,005.00
15	斗门智能制造产业园新环片项目配套工程	9,000.00
16	斗门智能制造产业园南环片项目配套工程	3,500.00
17	斗门智能制造经济开发区工业污水处理厂	68,000.00
18	新环变电站缆沟工程	3,500.00
19	泗喜路(暂定)	9,000.00
20	南环路(暂定)	12,000.00
21	新环路(暂定)	42,000.00
22	斗门港大道(暂定)	78,000.00
23	基业大道西段(新环路-S272)(暂定)	55,662.00
24	产业配套四条路(斗门港大道、物港路、彗海路、南环路)	10,056.00
25	斗门智能制造经济开发区公共服务设施配套项目	10,000.00
26	保障性租赁住房	64,000.00
27	斗门智能制造产业园新兴产业标准厂房项目	120,000.00
项目总投资		670,859.70

## (二) 筹措方案

本项目总投资约670,859.70万元，资金来源计划为地方财政预算资金、专项债券募集资金。其中：

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划发行债券融资142,000.00万元，占总投资的21.17%，其中2022年已申请48,000.00万元，2023年已申请债券融资30,800.00万元，2024年已申请债券融资12,000.00万元。

2025年1月计划申请债券融资8,800.00万元，后续拟通过其他批次专项债券发行42,400万元。

3. 非融资资金筹措：项目计划由财政统筹解决528,859.70万元。

具体融资安排如下：

(1) 2022年5月已通过2022年广东省政府专项债券（二十四期）发行22,500万元（用于资本金金额为0万元），债券利率3.4%，期限30年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

(2) 2022年6月已通过2022年广东省政府专项债券（三十一期）发行12,500万元（用于资本金金额为0万元），债券利率3.37%，期限30年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

(3) 2022年10月通过2022年广东省政府专项债券（四十期）发行13,000万元（用于资本金金额为0万元），债券利率

3.26%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

(4) 2023 年 1 月通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 13,600 万元，债券利率 3.34%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

(5) 2023 年 4 月通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 9,000 万元，当年 11 月调增 800 万元，实际通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 9,800 万元，债券利率 3.33%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

(6) 2023 年 5 月通过 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资 5,000 万元，当年 11 月调增 400 万元，实际通过 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资 5,400 万元，债券利率 3.12%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

(7) 2023 年 8 月通过 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 2,000 万元，债券利率 2.99%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

(8) 2024 年 3 月通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 4,000 万元，债券利率 2.66%，年限 15 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

(9) 2024 年 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 13,000 万元，但当年 11 月调减 5,000 万元，实际通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 8,000 万元，债券利率 2.55%，年限 15 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

(10) 2025 年 1 月拟通过其他批次地方政府专项债券融资 8,800 万元，假设融资利率为 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

(11) 2025 年后续月份拟通过其他批次地方政府专项债券融资 31,200 万元，假设融资利率为 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

(12) 后续年度拟通过其他批次地方政府专项债券融资 11,200 万元，假设融资利率为 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

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		非融资资金						地方政府专项债券融资		
			融资资金	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	670,859.70	90,987.70					528,859.70	187.70			8,800	90,800	42,400
2020 年	50.00	50.00					50	50					
2021 年	50.00	50.00					50	50					
2022 年	48,087.70	48,087.70					87.7	87.7				48,000	
2023 年	30,800.00	30,800.00										30,800	
2024 年	12,000.00	12,000.00										12,000	
2025 年	90,000.00						50,000.00				8,800		31,200
2026 年	489,872.00						478,672.00						11,200



### （三）项目实施安排

目前，部分项目已取得立项、可研、水土保持方案、海绵方案、人防设计要点、交通影响评价批复；已完成初步设计专家评审。项目于2020年已开工，预计于2026年12月竣工，建设期为2020年至2026年。

### （四）债券资金用途

本年融资债券资金主要用于项目前期费用以及施工进度款支付，2025年1月份计划安排专项债券资金8,800万元，全年计划安排专项债券资金40,000万元，计划全部在2025年用完，形成实物工作量。项目用款计划如下表所示。

#### 项目用款计划

单位：万元

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
670,859.70	90,987.70	21,300	8,800	22,900	10,400	22,900	10,400	22,900	10,400	489,872

### 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

广东省珠海市国家农业科技园基础设施建设项目现金流入

通过配套土地出让净收入、项目运营收益等方式实现。

本项目的运营收益主要包括综合管廊收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入及项目形成的土地出让收入。项目预计2026年12月竣工，2027年开始产生运营收益，运营收益预估情况如下：

(1) 配套土地（含填平土地部分）出让收入

本项目对完善该片区基础设施、改善周边环境质量和增强地区投资优势有着积极作用。项目的建成将大大提升斗门区土地价值，从而形成与项目相关的土地出让收入。

①土地出让计划如下表：

地块	具体位置	功能	出让建筑面积（m²）	出让年限
项目填平土地	八顷村项目用地配套工程	新型产业用地（工业）	700,000.00	2032 年
项目填平土地	智能制造产业园新环片项目配套工程	新型产业用地（工业）	266,664.00	2032 年
2026-02	东至广安路，南至平华大道，西至广安路，北至双湖北路	旅馆业	23,540.43	2032 年
		商业用地	23,540.43	2032 年
2026-04	东至双湖北路，南至梦泽路，西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务用地	28,239.10	2032 年
2026-05	东至双湖北路，南至梦泽路，西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务	90,815.47	2032 年
		交通枢纽用地	-	-
2026-22	斗门区白藤三路以北	二类居住用地	18,983.61	2032 年
合计			1,151,783.04	

注：土地出让时间以最终实际出让时间为准。

②本项目根据珠海市自然资源局提供的2024年第3季度各区各用途区段可出让用地价格资料，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素进行合理修正，测

算出基准评估价（如下表4-1所示）；再按2025年GDP预计增速4.45%的100%、90%、80%比例分别计算用于本项目偿还专项债券本息的土地出让收入（如下表4-2所示）：

表 4-1 单位：万元/m²

地块	具体位置	功能	基准评估价
项目填平土地	八顷村项目用地配套工程	新型产业用地（工业）	0.0397
项目填平土地	智能制造产业园新环片项目配套工程	新型产业用地（工业）	0.0397
2026-02	东至广安路，南至平华大道， 西至广安路，北至双湖北路	旅馆业	0.0766
		商业用地	0.3073
2026-04	东至双湖北路，南至梦泽路， 西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务用地	0.3073
2026-05	东至双湖北路，南至梦泽路， 西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务	0.3073
		交通枢纽用地	-
2026-22	东至藤达一路，南至白藤三路， 西至藤达一路，北至白藤四路	二类居住用地	0.0719

表 4-2 单位：万元

出让地块	预测用于项目偿还专项债券本息的土地出让收入		
	按 GDP 预计增速 4.45%的 100%	按 GDP 预计增速 4.45%的 90%	按 GDP 预计增速 4.45%的 80%
八顷村项目用地配套工程	39,369.16	38,061.80	36,764.18
智能制造产业园新环片项目 配套工程	14,997.62	14,499.58	14,005.26
2026-02	12,802.66	12,377.51	11,955.54
2026-04	12,293.67	11,885.42	11,480.21
2026-05	39,535.75	38,222.85	36,919.74
2026-22	19,336.39	18,694.27	18,056.94
合计	138,335.25	133,741.43	129,181.87

### ③计提政策性基金详情

#### A. 农业土地开发支出

根据《关于印发〈广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法〉的通知》（广东省财政厅和广东省国土资源

厅粤财综〔2004〕186号）的文件规定，珠海市部分地区出让用地计提农业土地开发支出标准如下表：

地区	等别	应计提的农业土地开发支出（元/m <sup>2</sup> ）
珠海市香洲区	四等	18
珠海市金湾区	四等	18
珠海市斗门区	八等	10.6

#### B. 水利建设资金

根据《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（广东省财政厅和广东省水利厅粤财农〔2011〕276号）文件规定，本地区征用土地水利建设资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

#### C. 计提教育资金

根据《转发财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（广东省财政厅和广东省教育厅粤财综〔2011〕291号）文件规定，目前本地区征用土地计提教育资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

#### D. 保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度

的通知》（中华人民共和国财政部和中华人民共和国住房和城乡建设部财综〔2011〕41号）文件规定，目前本地征用土地廉租房保障资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

#### E. 新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）的文件规定，珠海市部分地区新增建设用地土地有偿使用费标准如下表：

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/m <sup>2</sup> ）
珠海市香洲区	四等	80
珠海市金湾区	四等	80
珠海市斗门区	八等	42

#### F. 国有土地收益基金

根据《关于计提国有土地收益基金有关问题的通知》（广东省财政厅和广东省国土资源厅粤财综〔2018〕31号）文件规定，目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为1%。

土地出让净收入预测如下：

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 4.45%的 100%	按 GDP 预计增速 4.45%的 90%	按 GDP 预计增速 4.45%的 80%
土地出让收入	138,335.25	133,741.43	129,181.87
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	43,301.83	41,877.75	40,464.31

项目	按 GDP 预测增速 4.45%的 100%	按 GDP 预计增速 4.45%的 90%	按 GDP 预计增速 4.45%的 80%
1. 农业土地开发支出	597.02	597.02	597.02
2. 水利建设资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
3. 教育资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
4. 保障性安居工程资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
5. 新增建设用土地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	1,383.35	1,337.41	1,291.82
土地出让净收入	95,033.42	91,863.68	88,717.56

## (2) 项目运营收益

本项目的自身收益通过通信管廊、电力管廊、给水管廊、燃气管廊、广告位、停车位、充电桩收入等方式实现。

### ①通信管廊收入预测

通信管廊收入为部分子项目规划新建改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长10,150.34米，拟采用通信缆线孔数为12孔，根据《广东省通信管理局、广东省物价局关于广东省通信管线出租业务资费标准（试行）的通知》（粤通联[2007]3号）规定的收费标准：单孔租金标准为1,360.00元/月·公里，一次性连接费收费标准为4,000.00元/孔·公里。

### ②电力管廊收入预测

电力管廊收入为部分子项目规划新建、改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长约5,690米拟采用单回路110KV高压，10,816.34米拟采用单回路10KV中压。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费10KV中压为727.85元

/m•回路、年租金10KV中压为57.91元/m•回路；一次性入廊费110KV高压为4,053.87元/m•回路、年租金110KV高压为322.54元/m•回路。

### ③给水管廊收入预测

给水管廊收入为部分子项目规划新建、改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长约17,002.34米，拟采用型号为DN400。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费为1,306.87元/m、年租金103.98元/m。

### ④燃气管廊收入预测

燃气管廊收入为部分子项目规划建设管线工程合计约2,766.25米，拟采用型号为DN300，建成投产后预计将产生的收益。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费为268.61元/m、年租金21.37/m。

### ⑤广告位出租收入预测

广告位收入包括智慧电杆收入和广告牌收入。根据项目建设方案及进度安排，随着道路建设工程的推进，可相应配套路边广告牌出租，2027年起广告牌数量为50个；智慧电杆安装环境监测600个，出租单价按3,500.00元/个•月计算，考虑到通胀因素，后续每三年递增10%。结合珠海市广告位出租的实际情况，出租率每年按80%计算。

## ⑥停车位收入预测

根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至2027年，新增路边规划停车位数量为800个。停车费收费标准按30.00元/个·天，全年按365天计算。考虑到通胀因素，停车费收费标准每三年递增10%。

## ⑦充电桩服务费收入预测

按停车位的设置情况，本项目可以配置充电桩800个，新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每车每次充电60kWh计算，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）：自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.80元/kWh。综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电服务收入单价暂按0.70元/kWh计算，假设1个充电桩1天可供2台车使用，则800个充电桩年耗电量约为3,504万度。考虑到通胀因素，收费标准预计每三年增长10%。

## 2. 项目营运成本预测

（1）管廊维护成本：按每四公里2名工作人员预测，项目范围内综合管廊长度约17公里，项目综合管廊维护工作人员预计8名。项目维修管理人员属技术人员，人均年工资在珠海市人均工资的基础上适当上浮至10.00万元/年，工资每3年增长10%。

（2）运营期间广告出租付现成本主要为人工及维护费用，



按其收入的10%测算。充电桩付现成本主要为日常管理及维护费用，按其收入的15%测算。停车场成本按其收入的10%计算。

（3）税费：主要考虑增值税及其附加税费、所得税，增值税暂按3%测算，附加税费包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，暂按增值税的12%测算。所得税按利润的25%测算。

项目收益成本预测表

单位：万元

年份	管廊收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩收入	收入合计	管廊成本	广告位出租成本	停车位成本	充电桩成本	税费	成本合计	项目收益
2027	6,066.56	2,184.00	876.00	2,452.80	11,579.36	80.00	218.40	87.60	367.92	359.08	1,113.00	10,466.36
2028	627.63	2,184.00	876.00	2,452.80	6,140.43	80.00	218.40	87.60	367.92	191.42	945.34	5,195.09
2029	627.63	2,184.00	876.00	2,452.80	6,140.43	80.00	218.40	87.60	367.92	191.42	945.34	5,195.09
2030	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2031	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2032	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2033	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2034	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2035	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2036	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2037	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2038	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2039	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2040	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2041	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2042	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2043	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2044	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2045	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2046	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2047	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2048	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2049	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2050	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2051	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
2052	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
2053	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
合计	22,384.94	88,972.74	35,683.86	100,074.24	247,115.78	3,259.02	8,897.28	3,568.44	15,011.13	7,704.80	38,440.67	208,675.11

本项目收益在参考项目可行性研究报告、同类型项目历史数据及其他相关基础数据的基础上，结合本预测假设条件、项目建设期及运营期等，综合分析项目收益情况。在保证项目预期收益的前提下，项目运营资金缺口由财政补助。

### 3. 项目收益情况

#### （一）项目损益情况

根据上述预测，配套土地（含填平土地部分）出让收入为95,033.42万元，债券存续期内运营期间项目自身收益合计208,675.11万元，因此，经估算项目预计净收益合计为303,708.53万元，项目具有明显的收益性。

项目损益汇总表

单位：万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益（含填平土地收益）	95,033.42	91,863.68	88,717.56
项目自身收益	208,675.11	187,807.60	166,940.09
项目收益合计	303,708.53	279,671.28	255,657.65

#### （二）融资收益平衡情况

##### 1. 项目融资情况

本项目总投资约670,859.70万元，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2020年至2024年已使用财政性资金187.70万元，计划以后年度使用财政性资金528,672.00万元，财政性资金合计占总投资的78.83%；计划发行专项债券融

资142,000.00万元，占总投资的21.17%。

具体融资安排如下：

（1）2022年5月已通过2022年广东省政府专项债券（二十四期）发行22,500万元（用于资本金金额为0万元），债券利率3.4%，期限30年，债券存续期内按每年付息一次，到期一次还本。

### 2022 年发行专项债券（二十四期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	-	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 2 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 3 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 4 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 5 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 6 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 7 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 8 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 9 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 10 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 11 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 12 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 13 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 14 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 15 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 16 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 17 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 18 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 19 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 20 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 21 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 22 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 23 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 24 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 25 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 26 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 27 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 28 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 29 年	22,500	0	22,500	3.40%	765.00	765.00
第 30 年	22,500	22,500	0	3.40%	765.00	23,265.00
合计		22,500			22,950.00	45,450.00

(2) 2022 年 6 月已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）发行 12,500 万元（用于资本金金额为 0 万元），债券利率 3.37%，期限 30 年，债券存续期内按每年付息一次，到期一次还本。

2022 年发行专项债券（三十一期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	—	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 2 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 3 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 4 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 5 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 6 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 7 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 8 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 9 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 10 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 11 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 12 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 13 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 14 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 15 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 16 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 17 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 18 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 19 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 20 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 21 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 22 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 23 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 24 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 25 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 26 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 27 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 28 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 29 年	12,500	0	12,500	3.37%	421.25	421.25
第 30 年	12,500	12,500	—	3.37%	421.25	12,921.25
合计		12,500			12,637.50	25,137.50

(3) 2022 年 10 月通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）发行 13,000 万元（用于资本金金额为 0 万元），债券利率

3.26%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

2022 年发行专项债券（四十期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	—	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 2 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 3 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 4 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 5 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 6 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 7 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 8 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 9 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 10 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 11 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 12 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 13 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 14 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 15 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 16 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 17 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 18 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 19 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 20 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 21 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 22 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 23 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 24 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 25 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 26 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 27 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 28 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 29 年	13,000	0	13,000	3.26%	423.80	423.80
第 30 年	13,000	13,000	—	3.26%	423.80	13,423.80
合计		13,000			12,714.00	25,714.00

（4）2023 年 1 月通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）发行 13,600.00 万元(用于资本金金额为 0 万元)，债券利率 3.34%，期限为 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

2023 年广东省政府专项债券（七期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	—	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 2 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 3 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 4 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 5 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 6 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 7 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 8 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 9 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 10 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 11 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 12 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 13 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 14 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 15 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 16 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 17 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 18 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 19 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 20 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 21 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 22 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 23 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 24 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 25 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 26 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 27 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 28 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 29 年	13,600	—	13,600	3.34%	454.24	454.24
第 30 年	13,600	13,600	—	3.34%	454.24	14,054.24
合计		13,600			13,627.20	27,227.20

(5) 2023 年 4 月通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 9,800 万元，债券利率 3.33%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次还本。

### 2023 年广东省政府专项债券（十四期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	—		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 2 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 3 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 4 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 5 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 6 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 7 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 8 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 9 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 10 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 11 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 12 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 13 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 14 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 15 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 16 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 17 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 18 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 19 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 20 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 21 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 22 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 23 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 24 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 25 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 26 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 27 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 28 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 29 年	9,800		9,800	3.33%	326.34	326.34
第 30 年	9,800	9,800	-	3.33%	326.34	10,126.34
合计		9,800			9,790.20	19,590.20

(6)2023 年 5 月通过 2023 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 5,400 万元，债券利率 3.12%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

### 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	-	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 2 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 3 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 4 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 5 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 6 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 7 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 8 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48



年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 9 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 10 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 11 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 12 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 13 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 14 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 15 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 16 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 17 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 18 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 19 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 20 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 21 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 22 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 23 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 24 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 25 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 26 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 27 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 28 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 29 年	5,400	-	5,400	0.03	168.48	168.48
第 30 年	5,400	5,400	-	0.03	168.48	5,568.48
合计		5,400			5,054.40	10,454.40

(7) 2023 年 8 月通过 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 2,000 万元，债券利率 2.99%，期限 30 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

2023 年广东省政府专项债券（五十五期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	-	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 2 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 3 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 4 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 5 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 6 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 7 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 8 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 9 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 10 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 11 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 12 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 13 年	2,000	-	2,000	2.99%	59.8	59.8

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 14 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 15 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 16 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 17 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 18 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 19 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 20 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 21 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 22 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 23 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 24 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 25 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 26 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 27 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 28 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 29 年	2,000	—	2,000	2.99%	59.8	59.8
第 30 年	2,000	2,000	—	2.99%	59.8	2,059.80
合计		2,000			1,794.00	3,794.00

（8）2024年3月通过2024年广东省政府专项债券（十五期）融资4,000万元，发行利率2.66%，年限15年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

2024 年广东省政府专项债券（十五期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	—	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 2 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 3 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 4 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 5 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 6 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 7 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 8 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 9 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 10 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 11 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 12 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 13 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 14 年	4,000	—	4,000	2.66%	106.40	106.40
第 15 年	4,000	4,000	—	2.66%	106.40	4,106.40
合计		4,000			1,596.00	5,596.00

(9) 2024 年 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）8,000 万元，发行利率 2.55%，年限 15 年，债券存续期内按每半年付息以此，到期一次还本。

2024 年广东省政府专项债券（二十四期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	-	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 2 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 3 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 4 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 5 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 6 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 7 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 8 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 9 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 10 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 11 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 12 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 13 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 14 年	8,000	-	8,000	2.55%	204.00	204.00
第 15 年	8,000	8,000	-	2.55%	204.00	8,204.00
合计		8,000			3,060.00	11,060.00

(10) 2025 年 1 月拟通过其他批次地方政府专项债券融资 8,800 万元，假设融资利率为 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

2025 年 1 月拟发行的地方政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年			8,800	2.45%	215.60	215.60
第 2 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 3 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 4 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 5 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 6 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 7 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 8 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 9 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 10 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 11 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 12 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 13 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 14 年	8,800		8,800	2.45%	215.60	215.60
第 15 年	8,800	8,800	-	2.45%	215.60	9,015.60
合计		8,800			3,234.00	12,034.00

(11) 2025年后续月份拟通过其他批次地方政府专项债券融资31,200万元，假设融资利率为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

2025 年后续月份拟发行的地方政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年			31,200	2.45%	764.40	764.40
第 2 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 3 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 4 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 5 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 6 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 7 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 8 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 9 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 10 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 11 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 12 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 13 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 14 年	31,200		31,200	2.45%	764.40	764.40
第 15 年	31,200	31,200	-	2.45%	764.40	31,964.40
合计		31,200			11,466.00	42,666.00

(12) 后续年度拟通过其他批次地方政府专项债券融资11,200万元，假设融资利率为2.45%，年限15年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

后续年度拟发行的地方政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年			11,200	2.45%	274.40	274.40
第 2 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 3 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 4 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 5 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 6 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 7 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 8 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 9 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 10 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 11 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 12 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 13 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 14 年	11,200		11,200	2.45%	274.40	274.40
第 15 年	11,200	11,200	-	2.45%	274.40	11,474.40
合计		11,200			4,116.00	15,316.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息（包含已发行及计划发行）合计为 244,039.30 万元。

全部专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	本息合计
2022	-	-	48,000	1,610.05	1,610.05
2023	48,000	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2024	78,800	-	90,800	2,929.31	2,929.31
2025	90,800	-	130,800	3,909.31	3,909.31
2026	130,800	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2027	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2028	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2029	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2030	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2031	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2032	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2033	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2034	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2035	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2036	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2037	142,000	-	142,000	4,183.71	4,183.71
2038	142,000	12,000	130,000	4,183.71	16,183.71
2039	130,000	40,000	90,000	3,873.31	43,873.31
2040	90,000	11,200	78,800	2,893.31	14,093.31
2041	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	本息合计
2042	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2043	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2044	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2045	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2046	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2047	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2048	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2049	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2050	78,800	-	78,800	2,618.91	2,618.91
2051	78,800	48,000	30,800	2,618.91	50,618.91
2052	30,800	30,800	-	1,008.86	31,808.86
合计		142,000		102,039.30	244,039.30

## 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债券存续期间现金流量情况，详见下表。

## 债券续存期内现金流量表

单位：万元

项目	一、现金流入	1. 项目运营收入	2. 土地出让收入	二、现金流出	1. 项目运营成本	2. 债券利息	3. 债券还本	三、净现金流量	四、累计净现金流量
2022	-	-		1,610.05	-	1,610.05	-	-1,610.05	-1,610.05
2023	-	-		2,618.91	-	2,618.91	-	-2,618.91	-4,228.96
2024	-	-		2,929.31	-	2,929.31	-	-2,929.31	-7,158.27
2025	-	-		3,909.31	-	3,909.31	-	-3,909.31	-11,067.58
2026	-	-		4,183.71	-	4,183.71	-	-4,183.71	-15,251.29
2027	11,579.36	11,579.36		5,296.71	1,113.00	4,183.71	-	6,282.65	-8,968.64
2028	6,140.43	6,140.43		5,129.05	945.34	4,183.71	-	1,011.38	-7,957.26
2029	6,140.43	6,140.43		5,129.05	945.34	4,183.71	-	1,011.38	-6,945.88
2030	6,691.71	6,691.71		5,221.65	1,037.94	4,183.71	-	1,470.06	-5,475.82
2031	6,691.71	6,691.71		5,221.65	1,037.94	4,183.71	-	1,470.06	-4,005.76
2032	101,725.13	6,691.71	95,033.42	5,221.65	1,037.94	4,183.71	-	96,503.48	92,497.72
2033	7,308.63	7,308.63		5,325.42	1,141.71	4,183.71	-	1,983.21	94,480.93
2034	7,308.63	7,308.63		5,325.42	1,141.71	4,183.71	-	1,983.21	96,464.14
2035	7,308.63	7,308.63		5,325.42	1,141.71	4,183.71	-	1,983.21	98,447.35
2036	7,994.25	7,994.25		5,440.84	1,257.13	4,183.71	-	2,553.41	101,000.76
2037	7,994.25	7,994.25		5,440.84	1,257.13	4,183.71	-	2,553.41	103,554.17
2038	7,994.25	7,994.25		17,440.84	1,257.13	4,183.71	12,000.00	-9,446.59	94,107.58
2039	8,716.80	8,716.80		45,251.67	1,378.36	3,873.31	40,000.00	-36,534.87	57,572.71
2040	8,716.80	8,716.80		15,471.67	1,378.36	2,893.31	11,200.00	-6,754.87	50,817.84
2041	8,716.80	8,716.80		3,997.27	1,378.36	2,618.91	-	4,719.53	55,537.37
2042	9,515.16	9,515.16		4,131.26	1,512.35	2,618.91	-	5,383.90	60,921.27
2043	9,515.16	9,515.16		4,131.26	1,512.35	2,618.91	-	5,383.90	66,305.17
2044	9,515.16	9,515.16		4,131.26	1,512.35	2,618.91	-	5,383.90	71,689.07
2045	10,393.37	10,393.37		4,278.62	1,659.71	2,618.91	-	6,114.75	77,803.82
2046	10,393.37	10,393.37		4,278.62	1,659.71	2,618.91	-	6,114.75	83,918.57
2047	10,393.37	10,393.37		4,278.62	1,659.71	2,618.91	-	6,114.75	90,033.32
2048	11,355.81	11,355.81		4,440.10	1,821.19	2,618.91	-	6,915.71	96,949.03
2049	11,355.81	11,355.81		4,440.10	1,821.19	2,618.91	-	6,915.71	103,864.74
2050	11,355.81	11,355.81		4,440.10	1,821.19	2,618.91	-	6,915.71	110,780.45
2051	12,442.79	12,442.79		52,622.85	2,003.94	2,618.91	48,000.00	-40,180.06	70,600.39
2052	12,442.79	12,442.79		33,812.80	2,003.94	1,008.86	30,800.00	-21,370.01	49,230.38
2053	12,442.79	12,442.79		2,003.94	2,003.94			10,438.85	59,669.23
合计	342,149.20	247,115.78	95,033.42	282,479.97	38,440.67	102,039.30	142,000.00	59,669.23	

测算结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量为59,669.23万元,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、融资收益平衡情况

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项目收益 303,708.53 万元,能够覆盖债券本息金额 244,039.30 万元,债务本息偿付保障倍数 1.24 倍。本息保障倍数情况如下表所示。

在项目收益只有 90%和 80%的情况,债务本息偿付保障倍数分别为 1.15 倍、1.05 倍。同时,本地区经济及财政收支增长稳健,项目不能偿还对应融资本息的风险较低,用于还本付息资金的充足性得到保障。

项目资金平衡情况表

单位：万元

项目总投资	计划发行额合计	已发行金额	本次发行金额	后续发行金额	预计融资到期本息	预计项目运营收支结余	本息覆盖倍数
670,859.70	142,000	90,800	8,800	42,400.00	244,039.30	303,708.53	1.24

项目收益覆盖融资本息情况



单位：万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益（含填平 土地收益）	95,033.42	91,863.68	88,717.56
项目自身收益	208,675.11	187,807.60	166,940.09
项目收益合计	303,708.53	279,671.28	255,657.65
融资本息合计	244,039.30	244,039.30	244,039.30
本息覆盖倍数	1.24	1.15	1.05

注：土地出让净收入按 2025 年 GDP 预测数据的 100%、90%、80%预测；  
项目自身收益按 100%、90%、80%三种情况预测。

### （三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，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，还本付息的资金稳定性得到保障。在预测情况未发生重大变化的前提下，不能偿还的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

广东省珠海市国家农业科技园基础设施建设项目总投资约 670,859.70 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。本项目计划使用财政资金 528,859.70 万元，占总投资的 78.83%；计划发行专项债券融资 142,000.00 万元，占总投资的 21.17%，其中 2025 年 1 月份计划申请债券融资 8,800 万元，本次及后续发行债券期限为 15 年，假设债券利率为 2.45%，利息

按半年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

## （二）债券资金管理

1. 在项目专项债资金申请到位后，将严格按照国家关于专项债券资金核算和账户管理的要求执行。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。

2. 根据项目收益专项债券余额和期限合理预计，还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

## （三）职责分工

项目财政部门为珠海市斗门区财政局，主要负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

项目主管部门为珠海市斗门生态农业管理委员会，主要负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项

目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心，主要负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

#### 1. 项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

#### 2. 其他风险

（1）施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

#### 3. 风险控制

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及相关项目收入按时足额缴交项目对应的政府性基金预算

收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

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

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

## **（二）还款保障措施**

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

## **七、其他需要说明事项**

无其他需要说明事项。