

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）

广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础

设施（一期）建设项目募投报告

实施单位盖章：珠海市金湾区住房和城乡建设局

主管部门盖章：珠海市金湾区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：珠海市金湾区财政局

2025 年 8 月

目 录

一、项目基本情况.....	2
（一）项目所处区域财政经济情况.....	2
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	3
（三）项目情况.....	4
（四）项目立项文件或实施依据.....	7
（五）责任主体.....	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	13
（一）重要性分析.....	13
（二）经济效益分析.....	13
（三）社会效益分析.....	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	14
（一）投资估算.....	14
（二）筹措方案.....	15
（三）项目实施安排.....	18
（四）债券资金用途.....	18
四、项目收益与融资平衡情况.....	18
（一）项目预期成本收益.....	18
1. 项目收入测算.....	18
2. 项目成本及相关税费.....	20
3. 项目损益情况.....	26
（二）融资收益平衡情况.....	26
（三）总体评价.....	27
五、专项债券管理.....	27
（一）债券资金概况.....	27
（二）债券资金管理.....	28
（三）职责分工.....	28
六、项目风险控制.....	30
（一）潜在风险及控制措施.....	30
（二）还款保障措施.....	30
七、其他需要说明事项.....	31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

珠海位于珠江口西岸，区位优势，濒临南海，东与香港水路相距 36 海里，南与澳门陆地相连，2018 年港珠澳大桥顺利通车，珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市。珠海山水相间，人居环境一流，先后荣获“国家园林区”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐名城”称号和联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”，连续多年被评为全国十大宜居城市。

2024年珠海全市实现地区生产总值4479.06亿元，同比增长5.8%。其中，第一产业增加值73.61亿元，增长3.5%；第二产业增加值1904.93亿元，增长4.9%；第三产业增加值2500.52亿元，增长2.4%。第三产业占地区生产总值的55.83%，是珠海市GDP的重要来源。

2022-2024年，珠海市分别实现一般公共预算收入437.37亿元、482.41亿元、475.2亿元，整体财政实力较强。

表 1 2022-2024 年珠海市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4045.45	4233.22	4479.06
一般公共预算收入（亿元）	437.37	482.41	475.2
政府性基金收入（亿元）	369.94	86.85	91.4

其中：国有土地出让收入（亿元）	350.26	66.55	80.7
政府性基金支出（亿元）	395.15	316.42	273
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.38	57.26	26

项目所在地珠海市金湾区位于珠海西南部，设立于 2001 年 4 月，是珠海三个行政区之一。2012 年 3 月，经国务院批准，高栏港经济区升级为国家级经济技术开发区，定名为珠海经济技术开发区。2020 年 12 月，金湾区与珠海经济技术开发区开始实行一体化运作。目前金湾区直接管辖三灶、红旗、南水、平沙 4 个镇，镇下辖 41 个行政村（社区），陆地总面积约 571 平方公里，常住人口约 50 万人。

（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》

《纲要》明确提出，深化粤港澳合作，进一步优化珠三角九市投资和营商环境，提升大湾区市场一体化水平，全面对接国际高标准市场规则体系，加快构建开放型经济新体制，形成全方位开放格局，共创国际经济贸易合作新优势，为“一带一路”建设提供有力支撑。同时，要构建开放型融合发展的区域协同创新共同体，集聚国际创新资源，优化创新制度和政策环境，着力提升科技成果转化能力，将粤港澳大湾区建设为全球科技创新高地和新兴产业重要策源地。

2. 《珠海市金湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要明确提出，到 2025 年，金湾区要切实担当起珠海市产业中心、交通中心、城市新中心的时代新使命，成为粤港澳大湾区战略性新兴产业重要增长极、珠江口西岸海陆空核心交通枢纽和经济特区活力品质幸福新城。按照“两化三型”要求，面向未来、适度超前，优化人口布局、交通联动、基础设施和公共服务配套，促进区域协调发展水平持续提升、民生保障能力明显加强、公共服务均等化基本实现、生态环境更加优化、城市综合承载力不断增强，加快营造人才友好型、青年友好型、环境友好型的发展环境，焕发城市新中心魅力，争当粤港澳大湾区门户形象示范城区。到 2025 年，珠海市金湾区常住人口要达到 75 万人。

3. 珠海市金湾区航空新城建设管理指挥部成立

为更好落实珠海市委、市政府东西双城战略、实现金湾区“产城融合”目标，全面提升航空新城规划建设管理标准，区委区政府加强顶层设计、科学谋划，因势成立航空新城建设管理指挥部。

珠海金湾区航空新城包括C片区、B片区、南拓区、滨海商务区。随着金湾区航空新城的崛起，金湾区“有区无城”的历史面貌被改写。一系列综合配套项目的建成及投入使用让金湾的城市面貌发生了日新月异的变化，现代都市的轮廓也越发清晰。

（三）项目情况

广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目包含 11 个子项目，具体如下：

1. 石化区万华路工程

道路起于平湾三路中段(石化六路至石化七路),终于联邦公司北侧用地红线,道路等级为城市支路,双向 2 车道,设计全长约 480.575m,路幅宽度为 18m。主要建设内容包括:道路工程(含软基处理)、交通工程、管线工程(给水、雨水、缆线管廊)、LID 工程、照明工程、安监设施等,并预留燃气、污水等管位,项目总投资 2,000 万元。

2. 南拓区填土项目一期

该项目填土面积约 150000 m²,平均填土厚度约 4m,总投资约 43,000 万元。

3. 南拓区市政道路一期

该项目将建设主干道 1 条,总长约 3406 米;次干道 2 条,总长约 4771m;支路 8 条,总长约 7942m,项目总投资约 189,227 万元。

4. 南拓区管廊一期

该项目建设的管廊长 417 米,双仓 6.3 × 4.1m,总投资约 6,000 万元。

5. 南拓区排洪渠项目

该项目建设的 3#排洪渠长 953 米，40m*3.5m；中央水系排洪渠长 2500 米，(50-90)m*3.5m，总投资 45,000 万元。

6. 南拓区环境提升一期

该项目建设区域为 3#排洪渠周边绿地面积 53464 m²及呈祥路北侧、湖高一路西侧公园面积 248589 m²，总投资 35,205 万元。

7. 南拓区产业配套项目（一期）

该项目包含垃圾中转站 1 座，建筑面积 3229 m²；幼儿园 4 所，建筑面积 27473 m²；医院 1 所，建筑面积 23154 m²；文化活动中心 1 所，建筑面积 50183.15 m²；消防站 1 座，建筑面积 9965.19 m²，项目总投资 100,000 万元。

8. 南拓区产业配套项目（二期）

该项目包含幼儿园 2 所，建筑面积 12803 m²；妇幼保健院 1 所，建筑面积 35343.52 m²；养老院 1 所，建筑面积 27253.54 m²；公共停车场 1 座，建筑面积 7000 m²，项目总投资 70,000 万元。

9. 金湾区高压线路迁改工程

该项目包括沿技师路、珠海大道、规划二路新建电缆管沟长约 6.5km，对 220kV 尖八甲乙线、110kV 八西甲乙线、110kV 八红甲乙线、110kV 红龙线、110kV 八龙线进行电缆化改造，接入 220kV 八一站，随后拆除改造范围内的架空线路。110kV 红龙线、110kV 八龙线电缆化改造完成后，由于原架空线路铁塔已不满足 220kV 线路使用条件，位于虹辉路、规划二路的 110kV 红龙线、110kV

八龙线架空铁塔实施拆除，在原杆塔附近新建 220kV 钢管杆或窄基塔，将 220kV 加金甲乙线架空改造至虹辉路、规划二路，新建 220kV 架空线路长约 6.8km，新建双回路杆塔 32 基。220kV 八一站东侧 220kV 金八甲乙线进行局部改造，进一步压缩占地面积。新建 220kV 架空线路长约 0.9km，拆除 220kV 架空线路长约 1.4km，该项目总投资 74,880 万元。

10. 南水镇老旧小区改造项目

南水镇生活区内老旧小区改造提升，建设内容包括小区路面整治、外立面改造、楼道改造、下水道疏通、加装电梯、停车位建设、增设文体设施等，项目总投资 10,000 万元。

11. 红旗镇泰林苑安置性住房建设项目

项目位于金湾区红旗镇 X589 县道泰林苑，总用地面积 21943.43 平方米，规划未建用地面积约 3161.04 平方米，建设内容为新建 20-25# 栋多层建筑，新建建筑面积 6392.76 平方米，项目总投资约 2,998 万元。

（四）项目立项文件或实施依据

1. 石化区万华路工程

（1）2023 年 7 月 3 日，金湾区建设工作联席会议领导小组作出《金湾区建设工作联席会议纪要》（〔2023〕10 号），会议原则同意启动石化区万华路工程；

(2) 2023 年 9 月 26 日获得金湾区发展和改革局作出《关于石化区万华路工程项目建议书及可行性研究报告的批复》(珠金发改投【2023】73 号)；

(3) 2023 年 12 月 25 日获得金湾区发展和改革局作出《关于石化区万华路工程项目概算的批复》(珠金发改投【2023】73 号)。

2. 南拓区填土项目一期

2022 年 5 月 23 日，中共珠海市委办公室及珠海经济技术开发区党政办公室作出《区主要领导会见华发集团负责人座谈会纪要》(〔2022〕24 号)，会议原则同意西部生态新城 B 片区、大林片区二期、航空新城南拓区市政基础设施、公共服务设施及产业配套建设项目由华发集团代建，加快推动北大教育城、北大医疗城等项目落地。

3. 南拓区市政道路一期

(1) 2023 年 4 月 26 日获得金湾区发展和改革局作出《关于金湾区南拓区金辉路、安高路、滨河路市政道路工程可行性研究报告的批复》(珠金发改投【2023】34 号)；

(2) 2024 年 2 月 8 日获得金湾区住房和城乡建设局签发的建筑工程施工许可证(440404202402080202)。

4. 上述序号 4-8 的南拓区相关项目

2022 年 5 月 23 日，中共珠海市委办公室及珠海经

经济技术开发区党政办公室作出《区主要领导会见华发集团负责人座谈会纪要》（〔2022〕24号），会议原则同意西部生态新城B片区、大林片区二期、航空新城南拓区市政基础设施、公共服务设施及产业配套建设项目由华发集团代建，加快推动北大教育城、北大医疗城等项目落地。

5. 金湾区高压线路迁改工程

为配合联港工业区南拓区开发相关工作，由区发展改革局牵头召集金湾供电局及相关部门，以召开会议和现场调研的方式对区域内的架空高压线情况进行了梳理，形成了《金湾区部分高压架空线路迁改工作方案》，经报区分管领导研究同意。

6. 南水镇老旧小区改造项目

（1）2022年8月23日获得金湾区发展和改革局作出《关于南水镇老旧小区改造工程项目建议书的批复》（珠金南投【2022】11号）；

（2）2022年9月27日获得金湾区发展和改革局作出《关于南水镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（珠金南投【2022】46号）；

7. 红旗镇泰林苑安置性住房建设项目

（1）2023年3月21日获得金湾区发展和改革局作出《关于红旗镇泰林苑安置性住房建设项目项目建议书及可行性研究报告的批复》（珠金发改投【2023】16号）。

（五）责任主体

1. 项目主管单位：

珠海市金湾区住房和城乡建设局（牵头单位）

名称	珠海市金湾区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440404551675629Q
住所	广东省珠海市金湾区市民服务中心 A3 栋 507 室
法定代表人	何源达
开办资金	—
有效日期	—
类型	机关单位

2. 项目实施单位

（1）珠海市金湾区住房和城乡建设局（牵头单位）

名称	珠海市金湾区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440404551675629Q
住所	广东省珠海市金湾区市民服务中心 A3 栋 507 室
法定代表人	何源达
开办资金	—
有效日期	—
类型	机关单位

(2) 珠海市金湾区政府投资项目建设管理中心

名称	珠海市金湾区政府投资项目建设管理中心
统一社会信用代码	124404046752366011
住所	广东省珠海市金湾区汇华邻里汇壹栋 8 楼
法定代表人	林傲峰
开办资金	5 万元人民币
有效日期	-
类型	事业单位

(3) 珠海市金湾区红旗镇人民政府

名称	珠海市金湾区红旗镇人民政府
统一社会信用代码	1144040472293231XE
住所	广东省珠海市金湾区红旗镇虹晖一路 8 号
法定代表人	刘建平
开办资金	-
有效日期	-
类型	机关单位

(4) 珠海市金湾区南水镇人民政府

名称	珠海市金湾区南水镇人民政府
统一社会信用代码	11440400006990535W
住所	广东省珠海市高栏港经济区南水镇浪白路 68 号

法定代表人	王健
开办资金	-
有效日期	-
类型	机关单位

(4) 珠海市金湾区发展和改革局

名称	珠海市金湾区发展和改革局
统一社会信用代码	11440404551665092G
住所	广东省珠海市金湾区金鑫路 137 号市民服务中心 A2 栋 6 楼
法定代表人	黄锐
开办资金	-
有效日期	-
类型	机关单位

(5) 珠海经济技术开发区建设局

名称	珠海经济技术开发区建设局
统一社会信用代码	11440400MB2D77492X
住所	广东省珠海市金湾区南水镇榕湾路 16 号 高栏港大厦
法定代表人	梁国隆
类型	机关单位

以上单位均具备合法主体资格。在项目建设完成后，资产产权归属于金湾区人民政府及其授权的机构。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

作为珠海市西部发展战略重要部分，珠海市金湾区航空新城东承香洲主城区，西延广阔高栏港，北接斗门深腹地，南靠航空大产业，地理位置优越。加之珠海东部主城区日益趋于饱和，人口逐步往西区迁移，占据天时地利的金湾航空新城，毫无疑问肩负着打造成集总部经济、高端商务、文化娱乐、科研教育等为一体的高端现代服务业聚集高地和带动周边产业发展的综合服务区的双重使命。

航空新城产城融合起步区配套基础设施建设项目建成后，可进一步完善各项城市配套功能，更好地汇聚产业与人才资源，助力珠海市乃至粤港澳大湾区的产业大发展。

（二）经济效益分析

本项目投资约 57.8 亿元进行基础设施配套建设，既稳定政府投资、提高公共服务配套质量、赋能供给侧需求，也带动生产性服务订单采购与劳务服务等。同时，打造城市发展新标杆，使珠海西部的资源流通更加灵活，扩大航空新城的城市辐射范围，突显更大的区位优势，对珠海市经济增长形成有力支撑。

（三）社会效益分析

随着珠海经济的发展，人民收入水平的提高和城市人口的增加，公共配套设施及交通等压力将越来越大。本项目将新建多条道路及医院、幼儿园、养老院、活动中心等，势必能减缓周边道路越来越紧张的交通压力，进一步完善各种城市配套功能，使该地区的人行道路网顺畅，更能给周围居民的生活、出行、商业、教育等方面带来方便，更好地提升人民生活幸福指数。所以本项目建设对于提升民生保障水平、优化生态环境具有重要意义。

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

《公路基本建设工程投资估算编制办法》（JTGM20—2011）

《公路工程估算指标》（JTGM21—2011）

《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号

《市政基础设施工程施工技术文件管理规定》（建城[2002]221号）

《市政工程质量等级评定规定》（建城[1992]68号）

《市政工程质量等级评定补充规定》（95）建城市字第1号）

《建设工程监理规范》（GB50319-2000）

《建设工程项目管理规范》（GB/T50326-2001）

《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2001）

2. 项目总投资

本项目总投资 578,310 万元，各子项目总投资情况如下：

表 2 各子项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	总投资额
1	石化区万华路工程	2,000.00
2	南拓区填土项目一期	43,000.00
3	南拓区市政道路一期	189,227.00
4	南拓区管廊一期	6,000.00
5	南拓区排洪渠项目	45,000.00
6	南拓区环境提升一期	35,205.00
7	南拓区产业配套项目（一期）	100,000.00
8	南拓区产业配套项目（二期）	70,000.00
9	金湾区高压线路迁改工程	74,880.00
10	南水镇老旧小区改造项目	10,000.00
11	红旗镇泰林苑安置性住房建设项目	2,998.00
项目总投资		578,310.00

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目不涉及市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划安排专项债券资金 41,000 万元。以前年度发行债券 9,100 万元，其中：已通过 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）发行 3300 万元；已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）发行 1,000.00 万元；已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）发行 1700 万元；已

通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）发行 3,100.00 万元。

2025 年及以后年度计划安排发行专项债券资金 31900 万元，其中本次拟通过 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）发行 1,800 万元。以后年度计划安排发行专项债券资金 30100 万元。

3. 非融资资金筹措：项目自筹资金 537,310 万元，全部为财政性资金，已到位 104,391 万元。

表3 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	已到 位 金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自 有资金	其中： 已到位 金额	财政性资 金	其中： 已到位 金额	其他	其中：已 到位金 额	本次发 行金额	以前发 行金额	计划以后发行 金额
合计	578,310	110,391	0	0	0	0	537,310	104,391	0	0	1,800	9,100	30,100
2022 年	391	391	0	0	0	0	391	391	0	0		0	
2023 年	83,000	83,000	0	0	0	0	83,000	83,000	0	0		0	
2024 年	27,000	27,000	0	0	0	0	21,000	21,000	0	0		6,000	
2025 年	165,000	0	0	0	0	0	155,000	0	0	0	1,800	3,100	6700
2026 年	302,919	0	0	0	0	0	277,919	0	0	0			23,400

（三）项目实施安排

本项目于 2022 年 4 月陆续开工建设，预计 2025 年 12 月完成竣工验收，并于 2026 年 1 月陆续投入使用，运营期为 2026 年 1 月至 2044 年 12 月。

（四）债券资金用途

项目本次安排专项债券资金 1,800 万元，将用于已开工、即将开工的子项目，债券资金支付以工程安装费用为主，工程二类费用为辅，包括新建改建道路、配套设施建设等，资金用途计划如下：

表 4 债券资金用途情况表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	使用金额
1	南拓区市政道路一期	1800
合计		1,800

四、项目收益与融资平衡情况

广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目的现金流入主要通过项目运营收益等方式实现。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

主要包括停车位收入、广告牌收入、充电桩服务收入。本项目预计在 2025 年完工，运营收益预估情况如下：

①停车位收入

根据 2022 年 9 月 30 日珠海市金湾区发展和改革局《关于广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（珠金发改专投〔2022〕25 号），本项目配套建设停车位 2,000 个，每年按 360 天计算，按照珠海市停车收费情况，停车按 5.00 元/小时，平均每天停车时长 8 小时，使用率为 80%，考虑通货膨胀因素，运营期增长率每年按 3%测算。

②充电桩服务收入

根据 2022 年 9 月 30 日珠海市金湾区发展和改革局《关于广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（珠金发改专投〔2022〕25 号），本项目配套建设充电桩 300 个，按照《加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，每个充电桩每小时充电 48 千瓦时，日均充电时间为 5 小时，每千瓦时收费按照 0.80 元计算，充电桩使用率 90%。

③公交站广告牌收入

根据贵局提供的《广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目工程可行性研究报告》，本项目设置 11 个站亭，每个站亭设置 2 块广告牌，共计 22 块。参考目前珠海的公交站亭广告牌租金 3,200.00 元/月/块，租金按每年增长 3%。

2. 项目成本及相关税费

(1) 项目运营成本

本项目运营成本主要包括人员工资福利费用、电费、维修费、其他费用及税费。

人工费用：停车位、充电桩及广告牌运营中设置日常管理人员 4 人，技术维修人员 4 人，日常管理人员工资薪酬暂按 10.00 万元/人/年进行测算，技术维修人员属于技术工种，工资薪酬暂按 12.00 万元/人/年进行测算，每 5 年递增 10%。

电费：主要是广告牌用电，11 个公交站广告牌约 220 平方米，每平方米每小时用电量为 0.08 度，每日照明时间为 10 小时，每年按 360 天计算。充电桩在测算时只考虑了服务费用因此不再考虑电费成本。

维修费：暂按每年 50.00 万元进行预计，每年递增 2%。

其他费用：主要指日常的低值易耗品的消耗及其他不可预计的费用，暂按收入的 2%进行预计。

税费：企业所得税在缴纳时需考虑折旧部分，考虑折旧后，无需缴纳所得税。税费主要考虑增值税、附加税。按增值税税负率 1%预计，附加税按照增值税的 12%计算。

表5 项目收益预测表

(单位：万元)

年度	停车位收入	公交站 广告牌 收入	充电桩服 务收入	收入合计	人工费 用	电费	维修费	其他费 用	税费	成本合 计	预测收益
2026	2,304.00	84.48	1,866.24	4,254.72	88.00	6.34	50.00	85.09	44.26	273.69	3,981.03
2027	2,373.12	87.01	1,866.24	4,326.37	88.00	6.34	51.00	86.53	45.00	276.87	4,049.50
2028	2,444.31	89.62	1,866.24	4,400.17	88.00	6.34	52.02	88.00	45.76	280.12	4,120.05
2029	2,517.64	92.31	1,866.24	4,476.19	88.00	6.34	53.06	89.52	46.54	283.46	4,192.73
2030	2,593.17	95.08	1,866.24	4,554.49	88.00	6.34	54.12	91.09	47.34	286.89	4,267.60
2031	2,670.97	97.93	1,866.24	4,635.14	96.80	6.34	55.20	92.70	48.17	299.21	4,335.93
2032	2,751.10	100.87	1,866.24	4,718.21	96.80	6.34	56.30	94.36	49.02	302.82	4,415.39
2033	2,833.63	103.90	1,866.24	4,803.77	96.80	6.34	57.43	96.08	49.90	306.55	4,497.22
2034	2,918.64	107.02	1,866.24	4,891.90	96.80	6.34	58.58	97.84	50.81	310.37	4,581.53
2035	3,006.20	110.23	1,866.24	4,982.67	96.80	6.34	59.75	99.65	51.74	314.28	4,668.39
2036	3,096.39	113.54	1,866.24	5,076.17	106.48	6.34	60.95	101.52	52.70	327.99	4,748.18
2037	3,189.28	116.95	1,866.24	5,172.47	106.48	6.34	62.17	103.45	53.69	332.13	4,840.34
2038	3,284.96	120.46	1,866.24	5,271.66	106.48	6.34	63.41	105.43	54.71	336.37	4,935.29
2039	3,383.51	124.07	1,866.24	5,373.82	106.48	6.34	64.68	107.48	55.76	340.74	5,033.08
2040	3,485.02	127.79	1,866.24	5,479.05	106.48	6.34	65.97	109.58	56.84	345.21	5,133.84
2041	3,589.57	131.62	1,866.24	5,587.43	117.13	6.34	67.29	111.75	57.95	360.46	5,226.97
2042	3,697.26	135.57	1,866.24	5,699.07	117.13	6.34	68.64	113.98	59.10	365.19	5,333.88
2043	3,808.18	139.64	1,866.24	5,814.06	117.13	6.34	70.01	116.28	60.28	370.04	5,444.02
2044	3,922.43	143.83	1,866.24	5,932.50	117.13	6.34	71.41	118.65	61.50	375.03	5,557.47
2045	4,040.10	148.14	1,866.24	6,054.48	117.13	6.34	72.84	121.09	62.75	380.15	5,674.33
合计	61,909.48	2,270.06	37,324.80	101,504.34	2,042.05	126.80	1,214.83	2,030.07	1,053.82	6,467.57	95,036.77

综上所述，本项目自身收益总计 95,036.77 万元。

(2) 债券成本

广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目总投资约 578,310 万元，拟通过地方政府专项债券融资 41,000.00 万元（包括已融资的 9,100.00 万元、本次及后续年度计划融资的 31,900.00 万元），具体融资计划如下：

① 已通过 2024 年广东政府专项债卷（三十七期）融资 3,300.00 万元，期限为 20 年，利率为 2.62%，债券存续期内按

半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 6 2024 年广东政府专项债卷（三十七期）还本付息情况
(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
第一年	-	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第二年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第三年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第四年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第五年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第六年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第七年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第八年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第九年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十一年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十二年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十三年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十四年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十五年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十六年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十七年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十八年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第十九年	3,300.00	-	3,300.00	2.62%	86.46	86.46
第二十年	3,300.00	3,300.00	-	2.62%	86.46	3,386.46
合计		3,300.00			1,729.20	5,029.20

②已通过 2024 年广东政府专项债卷（六十三期）融资 1,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.30%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 7 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）还本付息情况

(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
第一年	-	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第二年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第三年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第四年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第五年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第六年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第七年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第八年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第九年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十一年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十二年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十三年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十四年	1,000.00	-	1,000.00	2.30%	23.00	23.00
第十五年	1,000.00	1,000.00	-	2.30%	23.00	1,023.00
合计		1,000.00			345.00	1,345.00

③已通过 2024 年广东政府专项债卷（七十二期）融资 1,700.00 万元，期限为 20 年，利率为 2.21%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 8 2024 年广东政府专项债卷（七十二期）还本付息情况

(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
第一年	-	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第二年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第三年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第四年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第五年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第六年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第七年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57

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
第八年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第九年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十一年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十二年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十三年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十四年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十五年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十六年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十七年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十八年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第十九年	1,700.00	-	1,700.00	2.21%	37.57	37.57
第二十年	1,700.00	1,700.00	-	2.21%	37.57	1,737.57
合计		1,700.00			751.40	2,451.40

④已通过 2025 年广东省政府专项债券(五期)融资 3,100.00 万元，期限为 20 年，利率为 2.06%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

表 9 2025 年广东省政府专项债券（五期）还本付息情况

（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
第一年	-	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第二年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第三年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第四年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第五年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第六年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第七年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第八年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第九年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86

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
第十一年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十二年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十三年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十四年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十五年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十六年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十七年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十八年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第十九年	3,100.00	-	3,100.00	2.06%	63.86	63.86
第二十年	3,100.00	3,100.00	-	2.06%	63.86	3,163.86
合计		3,100.00			1,277.20	4,377.20

⑤拟通过 2025 年及以后年度地方政府专项债券融资

31,900.00 万元，假设融资利率为 2.51%，年限 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目计划发行的地方政府专项债券应还本付息情况如下表：

表 10 计划发行的地方政府专项债券还本付息情况

（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
第一年	-	-	11,600.00	2.51%	291.16	291.16
第二年	11,600.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第三年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第四年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第五年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第六年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第七年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第八年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第九年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十一年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十二年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十三年	31,900.00	-	31,900.00	2.51%	800.69	800.69

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
第十四年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十五年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十六年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十七年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十八年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第十九年	31,900.00	—	31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十一年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十二年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十三年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十四年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十五年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十六年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十七年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十八年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第二十九年	31,900.00		31,900.00	2.51%	800.69	800.69
第三十年	31,900.00	11,600.00	20,300.00	2.51%	800.69	12,400.69
第三十一年	20,300.00	20,300.00	—	2.51%	509.53	20,809.53
合计		31,900.00			24,020.70	55,920.70

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券进行融资，融资本息（包括已融资及计划融资）合计为 69,123.50 万元。

3. 项目损益情况

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。

（二）融资收益平衡情况

根据前述对项目未来数据的合理预测，项目运营收益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 95036.77 万元，能够覆盖债券本息金额 69,123.50 万元，对债券本息和的覆盖倍数为 1.37，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 11 地方政府专项债券项目综合收益预计融资覆盖率（单位：万元）

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
项目收益	95,036.77	85,533.09	76,029.42
融资本息合计	69,123.50	69,123.50	69,123.50
本息覆盖倍数	1.37	1.24	1.10

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东省珠海市金湾区航空新城总部经济区基础设施（一期）建设项目总投资 578,310 万元，其中：项目自筹资金 537,310 万元，计划申请债券融资 41,000 万元。

2025 年计划发行专项债券资金 8,500 万元，其中本次通过 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）拟发行 1,800 万元，以后年度计划安排发行专项债券资金 23,400 万元，假设债券利率为 2.51%，债券期限为 30 年，利息按每半年支付，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

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

珠海市金湾区财政局负责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。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

珠海市金湾区财政局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。珠海市金湾区财政局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。

珠海市金湾区住房和城乡建设局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。

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

七、其他需要说明事项

无。