

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）

珠海市暨大生物医药创新中心项目

募投报告

实施单位盖章：珠海正方产业开发运营有限公司



主管部门盖章：珠海市香洲区科技和工业信息化局



市（县、区）财政局盖章：珠海市香洲区财政局



二〇二六年六月

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）

珠海市暨大生物医药创新中心项目

募投报告

实施单位盖章：珠海正方产业开发运营有限公司

主管部门盖章：珠海市香洲区科技和工业信息化局

市（县、区）财政局盖章：珠海市香洲区财政局

二〇二六年六月

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	4
（五）责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
（一）重要性分析	5
（二）经济效益分析	6
（三）社会效益分析	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	9
（一）投资估算	9
（二）筹措方案	10
（三）项目实施安排	1
（四）债券资金用途	2
四、项目收益与融资平衡情况	3
（一）项目预期成本收益	3

1.项目收入测算	3
2.项目成本及相关税费	5
3.项目损益情况	10
（二）融资收益平衡情况	10
（三）总体评价	11
五、专项债券管理	12
（一）债券资金概况	12
（二）债券资金管理	12
（三）职责分工	13
六、项目风险控制	15
（一）潜在风险及控制措施	15
（二）还款保障措施	16
七、其他需要说明事项	17

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2025 年，珠海市全市经济运行总体平稳，高质量发展扎实推进。根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025 年，全市地区生产总值 **4573.10** 亿元，同比增长 **2.7%**。其中，第一产业增加值 **75.57** 亿元，同比增长 **6.2%**；第二产业增加值 **1855.00** 亿元，下降 **2.9%**；第三产业增加值 **2642.53** 亿元，同比增长 **6.9%**。2025 年，全市一般公共预算收入 **494.10** 亿元，同比增长 **4.0%**。其中，税收收入 **336.93** 亿元，增长 **15.0%**，占一般公共预算收入的比重为 **68.2%**。一般公共预算支出 **668.64** 亿元，增长 **3.1%**。其中，科技、教育、文化、卫生等九项民生支出 **435.44** 亿元，占一般公共预算收入的比重为 **65.1%**。

近三年珠海市财政经济情况表

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	4233.22	4479.06	4573.10
一般公共预算收入（亿元）	482.51	475.2	494.10
政府性基金收入（亿元）	86.83	91.4	32.7
其中：国有土地出让收入（亿元）	66.43	80.7	28.30
政府性基金支出（亿元）	316	273	272.95
其中：国有土地出让支出（亿元）	56.83	26	24.80

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.政策规划

2024年2月5日，珠海市人民政府与暨南大学签署了《合作共建珠海市暨大生物医药创新中心框架协议》。根据协议要求，香洲区区属国企要为珠海市暨大生物医药创新中心项目提供设备购置及建设经费，以支持其科研和产业化发展，2024年7月珠海市科技创新局组织开展《珠海生物医药创新中心可研报告》专家论证会，确定了珠海市暨大生物医药创新中心项目的建设方案和管理方式，专家组一致同意该建设方案，建议加快推动珠海市暨大生物医药创新中心项目建设，目前，项目已完成立项及环评审批。

珠海市暨大生物医药创新中心项目的建设是贯彻落实框架协议内容的重要举措，旨在通过建设高水平的生物医药创新平台，推动珠海市生物医药产业的创新发展，提升区域竞争力，助力粤港澳大湾区生物医药产业集群的建设，同时为社会提供更多公益服务。

2.产业发展

珠海致力于打造千亿生物医药产业集群，这需要发展高水平的生物医药共享服务平台。暨大全国重点实验室唯一转化基地，肩负推动科研成果公益转化的使命。建设珠海市暨

大生物医药创新中心项目，有助于构建良好的生物医药产业生态，促进全市生物医药产业规模加速增长，同时也能为社会提供更多公益服务，满足公众对优质医疗健康服务的需求。

（三）项目情况

1.项目名称

珠海市暨大生物医药创新中心项目。

2.项目性质

新建项目。

3.项目领域

本项目属于新型基础设施建设项目，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

生物医药实验室约 **12000 m²**，分别设有药物合成中心、药物化学研究中心、动物房、药效评价中心、细胞房、多肽药物研究中心中药及天然药物研究中心、药物制剂研究中心，相关生物医药专业设备约 **500** 台。

5.建设期限

本项目计划建设期为 **2025 年 4 月至 2027 年 6 月**。

6.项目总投资

本项目投资估算为 **21000.00** 万元，其中建筑安装工程费 **18467.49** 万元，工程建设其他费用 **1219.83** 万元，预备费 **983.68** 万元，建设期利息 **329.00** 万元。

（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）已取得珠海市香洲区发展和改革局出具的《关于珠海市暨大生物医药创新中心项目可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2025〕15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香洲区科技和工业信息化局，具体信息如下：

名称	珠海市香洲区科技和工业信息化局
统一社会信用代码	1144040232490329X3
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区翠景路 99 号 314 办公室
负责人	牛思亓
登记管理机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

（2）实施主体

本项目实施主体为珠海正方产业开发运营有限公司，具体信息如下：

名称	珠海正方产业开发运营有限公司
统一社会信用代码	91440400MA52307L0E
机构性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
机构地址	珠海市香洲区卫康路 199 号香洲创港中心 17 栋 13 层 1302 室-2
负责人	黄凯
登记管理机关	珠海市香洲区市场监督管理局

2.资产归属

该项目总投资 **21000.00** 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正方产业开发运营有限公司。

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

生物医药行业增长趋势强劲，全球及中国生物医药市场近年来保持高速增长，预计未来五年年均增长率将超过

10%。珠海市作为粤港澳大湾区的核心城市，生物医药产业需求旺盛，尤其是在新药研发、基因治疗、医疗器械等领域。同时，社会对生物医药领域的公益服务需求也日益增长，如对罕见病药物研发的支持、对基层医疗机构的技术帮扶等。

粤港澳大湾区生物医药产业集群的快速发展，对高水平研发平台和产业化服务的需求日益增加。珠海市暨大生物医药创新中心项目将为大湾区企业提供技术支持和资源共享服务，满足区域内企业对研发基础设施的需求。此外，还将为区域内的公益机构、科研院校等提供公益服务，推动区域生物医药领域的整体发展。

预计未来五年内，珠海市及粤港澳大湾区对生物医药研发平台的需求将保持年均 **15%** 的增长。珠海市暨大生物医药创新中心项目建成后，可满足区域内至少 **50** 家企业的研发需求，年服务能力预计达到 **20** 个以上研发项目。同时，每年可为公益机构、科研院校等提供不少于 **5** 次的公益技术服务。

综上所述，本项目的建设将成为粤港澳大湾区药物研发领域的国家战略科技力量，助力珠海生物医药产业实现创新突破，意义重大且很有必要。

（二）经济效益分析

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，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。

本项目以市场需求为导向，聚焦生物医药领域的前沿技术，推动高附加值创新成果产出，加快重大疾病治疗技术的本地化应用，加速科研成果向企业的流动，缩短产品上市周期，同时有利于形成自主知识产权集群，助力中国生物医药企业参与全球竞争。

另一方面，本项目通过打造“技术验证—企业孵化—资本对接”一站式服务体系，显著降低生物医药领域的创业风险。同时附加值企业的聚集将创造大量高技能岗位，推动珠海从“制造型经济”向“创新驱动经济”转型，并辐射带动上下游产业协同发展。

（三）社会效益分析

1. 优化生物医药研发资源供给

共享服务平台依托暨南大学全国重点实验室的核心资源，通过整合高校科研力量、政府支持及产业需求，构建了开放共享的研发平台。实验室聚焦高端仪器设备、关键技术与数据的集约化利用，有效打破传统研发中资源分散、重复

投入的痛点。也可吸引化学、材料、信息技术等多领域人才参与生物医药研发，培育复合型创新团队，形成可持续的技术供给生态。同时，通过跨学科团队协作和产学研联动机制，平台可推动基础研究与应用开发的深度融合，加速从“实验室发现”到“临床验证”的转化周期。

2.公益服务辐射与资源汇聚

作为公益性平台，珠海市暨大生物医药创新中心项目的服务范围不仅局限于本地，而是借助互联网和现代物流等手段，将先进的技术咨询、实验资源共享等服务拓展至全国多个地区。通过搭建线上线下相结合的服务网络，每年吸引多家来自不同地区的科研机构、企业及医疗机构参与合作交流，有效汇聚了各方资源，促进了生物医药领域的协同发展。同时发挥平台的纽带作用，积极整合政府、企业、高校、科研机构以及社会公益组织等多方资源，共同推动生物医药公益事业发展。

3.推动产业发展，带动当地就业

生物医药实验室是生物医药产业的核心创新平台，能够加速新技术、新药物的研发和产业化。本项目将为珠海乃至大湾区带来新的经济增长点，促进生物医药产业的升级。此

外,实验室的建设和运营需要大量专业人员,包括科研人员、技术工人和管理人员,从而为社会提供丰富的就业岗位。

因此,本项目具有良好的社会效益。

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)《基本建设项目建筑造价管理规定》(财建[2016]504号);

(2)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(3)《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018);

(4)《广东省安装工程综合定额》(2018);

(5)《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(国家计划委员会 建设部文件计价格[2002]10号);

(6)《转发国家纪委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(粤价[2000]8号);

(7)《环境影响咨询收费有关问题通知》(计价格[2002]125号文);

(8) 《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》(粤价函[2011]742号文)；

(9) 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)；

(10) 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(国家计划委员会文件计价格[2002]1980号)。

(11) 珠海市财政局《关于发布2020年珠海市城市基础设施配套费征收标准的通知》；

(12) 《珠海市城市更新项目地价计收办法》(珠府[2019]60号)；

(13) 《珠海市建设工程造价信息》(2020年)；

(14) 类似项目设计方案；

(15) 市场收集的类似项目施工图预算或竣工结算资料；

(16) 调价系数及材料差价计算办法等；

(17) 有关部门规定的取费标准；

(18) 其他经验参考数据等。

2.项目总投资

本项目投资估算为 **21000.00** 万元，其中建筑安装工

程费 18467.49 万元，工程建设其他费用 1219.83 万元，预备费 983.68 万元，建设期利息 329.00 万元。

（二）筹措方案

本项目总投资估算为 21000.00 万元，资金来源计划为专项债券募集资金、新型政策性金融工具贷款、银行贷款、企业自筹资金。本项目计划发行专项债券融资 6300.00 万元，其中用于资本金金额 6300.00 万元，占总投资的 30.00%；计划通过新型政策性金融工具贷款融资 2100.00 万元，占总投资的 10.00%；计划通过银行贷款融资 6300.00 万元，占总投资的 30.00%；企业自筹资金 6300.00 万元，占总投资的 30.00%。

1.市场化融资资金筹措

本项目计划通过银行贷款融资 6300.00 万元，占总投资的 30.00%。2026 年计划通过银行贷款融资 1560 万元，2027 年计划通过银行贷款融资 4740.00 万元，融资利率假设为 4.00%，融资期限为 20 年，利息按年支付，在第 10 年偿还 50.00%本金，第 20 年偿还剩余 50.00%本金。

2.新型政策性金融工具融资资金筹措

本项目计划通过新型政策性金融工具融资 2100.00 万元，占总投资的 10%。2026 年计划通过新型政策性金融

工具融资 **1700.00** 万元，融资利率假设为 **1.50%**，融资期限为 **20** 年，利息按年支付，本金到期一次性支付。

3.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 **6300.00** 万元，其中用于资本金金额 **6300.00** 万元，占总投资的 **30.00%**。

2026 年计划申请专项债券资金 **5430.00** 万元，本次拟通过发行地方政府债券融资 **3800** 万元，融资利率假设为 **2.36%**，年限为 **10** 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。以后年度其他批次拟融资 **2500** 万元，期限 **20** 年，假设利率 **2.50%**，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

4.非融资资金筹措

企业自筹资金 **6300.00** 万元，占项目总投资的 **30.00%**，资本金比例符合国发〔**2015**〕**51** 号文及国发〔**2019**〕**26** 号文的要求，企业自筹资金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	已到位 金额	市场化 融资资金	已到位 金额	非融资资金						地方政府专项债券融资			新型政策性金融工具		
					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	本次融资 金额	以前融资 金额	计划以后 融资金额
合计	21000.00		6300.00		6300.00						3800.00		2500.00	1700.00		400.00
2025年	3640.00				3640.00											
2026年	9720.00		1560.00		1030.00						3800.00		1630.00			1700.00
2027年	7640.00		4740.00		1630.00								870.00			400.00

（三）项目实施安排

1.项目建设审批情况

（1）已取得珠海市香洲区发展和改革局出具的《关于珠海市暨大生物医药创新中心项目可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2025〕15号）；

（2）已取得珠海市香洲区发展和改革局出具的《关于珠海市暨大生物医药创新中心项目概算的批复》（珠香发改项〔2025〕46号）；

（3）已取得珠海市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》（地字第440402202000014）。

2.项目建设计划

本项目计划建设期为2025年4月至2027年6月，包括项目前期阶段、准备阶段、实施阶段及项目完工等阶段。项目计划于2025年4月开工，计划2027年竣工，于2028年正式投入运营。具体实施时间安排如下：

（1）2025年4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）2025年4月至2027年6月，完成项目建设。

（3）2027年6月底前，项目建设完工。

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珠海市暨大生物医药创新中心项目的建设。

（四）债券资金用途

本项目总投资估算为 **21000.00** 万元，项目资金将全部用于珠海市暨大生物医药创新中心项目，**2026** 年拟发行的地方政府专项债券资金，**2026** 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、施工进度款以及实验仪器设备支付。根据建设进度安排，本项目建设期为 **2025** 年 **4** 月至 **2027** 年 **6** 月。项目建设内容及用款计划如下：

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
珠海市暨大生物医药创新中心项目	生物医药实验室约 12000 m² ，分别设有药物合成中心、药物化学研究中心、动物房、药效评价中心、细胞房、多肽 药物研究中心中药及天然药物研究中心、药物制剂研究中心，相关生物医药专业设备约 500 台。	21000.00

项目用款计划表（单位：万元）

项目总投 资	以 前 年 度 用 款 金 额	2026 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	

21000	364 0	1620	0	3800	3800	2500	1630	1800	0	7640
-------	----------	------	---	------	------	------	------	------	---	------

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专项收入——场地租赁收入、设备租赁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。项目于**2025年4月**开工，预计**2027年**竣工，**2028年**投入运营。

（1）场地租赁收入

项目实施完成后，可租赁面积约**12000**平方米，其中实验室面积约**11000**平方米，配套办公室面积约**1000**平方米，参考周边市场及同类项目运营情况，实验室租赁价格按每月**49.00**元/平方米，配套办公室租赁价格按每月**64.00**元/平方米，租赁价格每**3**年上涨**10%**进行估算。项目投入运营后，第一年达产率按**60%**进行估算，后逐年递增**10%**，直至达到**80%**。

（2）设备租赁收入

预测期间采购专用设备约**13981.80**万元，并将专用设备租赁给珠海市暨大生物医药创新中心；按照市场行情，

通用设备（如离心机）融资租赁利率 **10%-12%**，专用设备（如单分子测序仪）融资租赁利率 **13%-15%**，本项目为专用设备，故采用等额本息年化 **15%**利率，租赁期 **20** 年估算，设备租赁收入约每年 **2233.75** 万元。项目投入运营后，第一年达产率按 **60%**进行估算，后逐年递增 **10%**，直至达到 **80%**。

据此预测，项目债券存续期内，用于计算偿债收益的运营收入为 **50,302.69** 万元。

项目收益预测表

单位：万元

年度	实验室出租收入	办公室出租收入	设备租赁收入	收入合计
2028 年	388.08	46.08	1,340.25	1,774.41
2029 年	452.76	53.76	1,563.63	2,070.15
2030 年	517.44	61.44	1,787.00	2,365.88
2031 年	569.18	67.58	1,787.00	2,423.76
2032 年	569.18	67.58	1,787.00	2,423.76
2033 年	569.18	67.58	1,787.00	2,423.76
2034 年	626.10	74.34	1,787.00	2,487.44
2035 年	626.10	74.34	1,787.00	2,487.44
2036 年	626.10	74.34	1,787.00	2,487.44
2037 年	688.72	81.77	1,787.00	2,557.49
2038 年	688.72	81.77	1,787.00	2,557.49
2039 年	688.72	81.77	1,787.00	2,557.49
2040 年	757.57	89.95	1,787.00	2,634.52
2041 年	757.57	89.95	1,787.00	2,634.52
2042 年	757.57	89.95	1,787.00	2,634.52
2043 年	833.29	98.95	1,787.00	2,719.24
2044 年	833.29	98.95	1,787.00	2,719.24
2045 年	833.29	98.95	1,787.00	2,719.24

年度	实验室出租收入	办公室出租收入	设备租赁收入	收入合计
2046 年	916.61	108.84	1,787.00	2,812.45
2047 年	916.61	108.84	1,787.00	2,812.45
合计	13,616.08	1,616.73	35,069.88	50,302.69

2.项目成本费用预测

本项目主要包括人员费用、维修费用、其他费用和税费等，其中：

①人员费用：项目运营人员 **10** 人。根据 **2025** 年珠海市人力资源和社会保障局发布珠海市 **2025** 年工资价位呈稳定增长态势。职工薪酬中位数、高位数分别为 **9.15** 万元/年和 **19.25** 万元/年,分别较上年度年增长 **3.9%**和 **13.0%**。本项目运营人员按 **15.00** 万元/年测算，人员总成本合计 **150.00** 万元/年，人工费用每年增长 **3%**。

②维修费用：按 **200.00** 万元/年测算,每年按 **3%**增长测算。

③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 **7%**进行预计。

④税费：税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税、房产税、城镇土地使用税等相关税费。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。项目税费测算时暂按综合税负率 **7.26%**测算。

据此预测，项目债券存续期内，用于计算偿债收益的运营成本为 **16,192.10** 万元。

具体计算过程如下：

项目成本预测表

单位：万元

年度	人员费用	维修费用	其他费用	税费	成本合计
2028 年	150.00	200.00	124.21	104.87	579.08
2029 年	154.50	206.00	144.91	121.71	627.12
2030 年	159.14	212.18	165.61	138.55	675.48
2031 年	163.91	218.55	169.66	146.71	698.83
2032 年	168.83	225.11	169.66	146.71	710.31
2033 年	173.89	231.86	169.66	146.71	722.12
2034 年	179.11	238.82	174.12	155.68	747.73
2035 年	184.48	245.98	174.12	155.68	760.26
2036 年	190.01	253.36	174.12	155.68	773.17
2037 年	195.71	260.96	179.02	165.55	801.24
2038 年	201.58	268.79	179.02	165.55	814.94
2039 年	207.63	276.85	179.02	165.55	829.05
2040 年	213.86	285.16	184.42	176.41	859.85
2041 年	220.28	293.71	184.42	176.41	874.82
2042 年	226.89	302.52	184.42	176.41	890.24
2043 年	233.70	311.60	190.35	188.34	923.99
2044 年	240.71	320.95	190.35	188.34	940.35
2045 年	247.93	330.58	190.35	188.34	957.20
2046 年	255.37	340.50	196.87	201.48	994.22
2047 年	263.03	350.72	196.87	201.48	1,012.10
合计	4,030.56	5,374.20	3,521.18	3,266.16	16,192.10

综上所述，本项目自身收益合计为 34,110.59 万元。

（2）项目融资情况

①市场化融资资金筹措

本项目计划通过银行贷款融资 **6300.00** 万元，占总投资的 **30.00%**。2026 年计划通过银行贷款融资 **1560** 万元，

2027 年计划通过银行贷款融资 4740.00 万元，融资利率假设为 4.00%，融资期限为 20 年，利息按年支付，在第 10 年偿还 50.00% 本金，第 20 年偿还剩余 50.00% 本金。

市场化融资项目还本付息计算表

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
第一年	-	-	1,560.00	4.00%	62.40	62.40
第二年	1,560.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第三年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第四年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第五年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第六年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第七年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第八年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第九年	6,300.00	-	6,300.00	4.00%	252.00	252.00
第十年	6,300.00	780.00	5,520.00	4.00%	252.00	1,032.00
第十一年	5,520.00	2,370.00	3,150.00	4.00%	220.80	2,590.80
第十二年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十三年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十四年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十五年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十六年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十七年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十八年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第十九年	3,150.00	-	3,150.00	4.00%	126.00	126.00
第二十年	3,150.00	780.00	2,370.00	4.00%	126.00	906.00
第二十一年	2,370.00	2,370.00	-	4.00%	94.80	2,464.80
合计		6,300.00			3,780.00	10,080.00

②新型政策性金融工具融资资金筹措

本项目计划通过新型政策性金融工具贷款融资 2100.00 万元，占总投资的 10%。2026 年计划通过新型

政策性金融工具贷款融资 1700.00 万元，2026 年计划通过新型政策性金融工具贷款融资 400.00 万元，融资利率假设为 1.50%，本金到期一次性支付。

新型政策性金融工具融资还本付息计算表

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
第一年	-	-	1,700.00	1.50%	25.50	25.50
第二年	1,700.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第三年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第四年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第五年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第六年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第七年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第八年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第九年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十一年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十二年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十三年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十四年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十五年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十六年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十七年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十八年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第十九年	2,100.00	-	2,100.00	1.50%	31.50	31.50
第二十年	2,100.00	1,700.00	400.00	1.50%	31.50	1,731.50
第二十一年	400.00	400.00	-	1.50%	6.00	406.00
合计		2,100.00			630.00	2,730.00

③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 6300.00 万元，其中用于资本金金额 6300.00 万元，占总投资的 30.00%。

本次拟发行地方政府债券融资 **3800** 万元，融资利率假设为 **2.36%**，年限为 **10** 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

本次发行专项债券还本付息计算表

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
第一年	—	—	3,800.00	2.36%	44.84	44.84
第二年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第三年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第四年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第五年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第六年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第七年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第八年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第九年	3,800.00	—	3,800.00	2.36%	89.68	89.68
第十年	3,800.00	3,800.00	0.00	2.36%	44.84	3,844.84
合计		3,800.00			807.12	4,607.12

以后年度其他批次拟融资 **2500** 万元，期限 **20** 年，假设利率 **2.50%**，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

地方政府专项债券融资项目还本付息计算表

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
第一年	—	—	2,500.00	2.50%	31.25	31.25
第二年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第三年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第四年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第五年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50

第六年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第七年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第八年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第九年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十一年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十二年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十三年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十四年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十五年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十六年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十七年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十八年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第十九年	2,500.00	—	2,500.00	2.50%	62.50	62.50
第二十年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2.50%	31.25	2,531.25
合计		2,500.00			1,187.50	3,687.50

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券融资、市场化融资和新型政策性金融工具融资，融资本息合计**21,104.62**万元。

3.项目损益情况

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**50,302.69**万元，运营成本合计约为**16,192.10**万元。据此测算得到可用于资金平衡的相关净收益约为**34,110.59**万元。

（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 **34,110.59** 万元，能够覆盖债券本息金额 **21,104.62** 万元，债务本息偿付保障倍数 **1.62** 倍。

（三）总体评价

基于上述融资计划及相关假设，考虑到融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、经营成本上升等不确定因素，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照运营收益 **100%、90%、80%**进行压力测试后，本项目收益覆盖融资本息情况如下表：

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	34,110.59	30,699.53	27,288.47
融资本息合计	21,104.62	21,104.62	21,104.62
其中：专项债券融资本息	8,294.62	8,294.62	8,294.62
市场化融资本息	10,080.00	10,080.00	10,080.00
新型政策性金融工具融资本息	2,730.00	2,730.00	2,730.00
本息覆盖倍数	1.62	1.45	1.29

综上所述，预计珠海市暨大生物医药创新中心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

本项目计划发行专项债券融资 6300.00 万元，其中用于资本金金额 6300.00 万元，占总投资的 30.00%。

本次拟通过发行地方政府债券融资 3800 万元，融资利率假设为 2.36%，年限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

以后年度其他批次拟融资 2500 万元，期限 20 年，假设利率 2.50%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

按照财政部管理要求，此次专项债券纳入 2026 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。本项目具有专项收入，按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（国办厅字（2019）33号）的精神，本项目对应用于偿还专项债券的专项收入将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

（三）职责分工

1. 珠海市香洲区财政局

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.珠海市香洲区科技和工业信息化局

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.珠海正方产业开发运营有限公司

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，按照还本付息计划和预算编制安

排，按时足额将还本付息资金缴交财政。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。