

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）
珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施
建设工程（二期）
募投报告

实施单位盖章：珠海市香洲区三溪科创城发展中心



主管部门盖章：珠海市香洲区三溪科创城发展中心



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）
珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施
建设工程（二期）
募投报告

实施单位盖章：珠海市香洲区三溪科创城发展中心

主管部门盖章：珠海市香洲区三溪科创城发展中心

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	8
(四) 项目立项文件或实施依据	11
(五) 责任主体	11
二、项目实施重要性和社会效益分析	12
(一) 重要性分析	12
(二) 经济效益分析	12
(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	14
(一) 投资估算	15
(二) 筹措方案	16
(三) 项目实施安排	17
(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.项目成本测算	18
3.项目损益情况	24
(二) 融资收益平衡情况	26
(三) 总体评价	33
五、专项债券管理	34
(一) 债券资金概况	34
(二) 债券资金管理	34
(三) 职责分工	35
六、项目风险控制	36
(一) 潜在风险及控制措施	36
(二) 还款保障措施	42
七、其他需要说明事项	42

本项目计划发行债券融资113,000.00万元，拟于2026年、2027年、2028年分别发行40,000.00万元、36,500.00万元、36,500.00万元，本次计划通过2026年广东省政府专项债券（二十七期）发行1,600.00万元，债券期限为10年，假设发行利率为2.36%。按照财政部要求，此次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

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。

2023-2025年，珠海市一般公共预算收入482.51亿元、475.2亿元、494.1亿元，政府性基金收入分别为86.83亿元、91.4亿元、32.7亿元，财政收入较好。

表 1-1 近三年珠海市财政经济情况

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）	482.41	475.2	494.1
政府性基金收入（亿元）	86.85	91.4	32.7

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地出让收入（亿元）	66.55	80.7	22.64
政府性基金支出（亿元）	316.42	273	272.94
其中：国有土地出让支出（亿元）	57.26	26	23.02

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.社会发展规划

珠海市是珠江口西岸的核心城市、粤港澳大湾区的重要节点城市、珠江三角洲中心城市、省域副中心城市，毗邻港澳，地理位置优越，港珠澳大桥竣工后，珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市，是珠三角地区重要的交通、经济运转中心。珠海市作为粤港澳大湾区节点城市，要依托澳门作为自由开放经济体和广东作为改革开放排头兵的优势，继续深化改革建设现代化经济体系，更好融入全球市场体系，建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地，打造具有全球影响力的国际科技创新中心。

2019年2月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，珠海被提及20余次，珠海的城市地位将更加重要。根据规划纲要，粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，总面积5.6万平方公里，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域

之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。要提升国家新型工业化产业示范基地发展水平，以珠海、佛山为龙头建设珠江西岸先进装备制造产业带。珠海市香洲区产业园区基础设施配套项目是珠海市现代产业发展的重要平台，也是深化对外合作的开放前沿。广东省珠海市香洲区产业园区基础设施项目产业基础日臻完善，支撑体系逐渐健全，创新能力持续提升，产业集群聚集发展。

《珠海市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》提出：要完善园区配套设施，高标准高水平建设产业园区配套设施，完善园区与城区间、园区与园区间、园区与社区间的快速交通网络，将园区及周边区域生活、医疗、教育等公共服务设施纳入国土空间规划统筹布局，在建设用地安排方面给予保障。

2017年2月，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》提出：要从优化开发区形态和布局、加快开发区转型升级、全面深化开发区体制改革、完善开发区土地利用机制、完善开发区管理制度等五个方面，提出了做好开发区工作的重点任务。规定开发区要坚持以产业发展为主，成为本地区制造业、高新技术产业和生产性服务业集聚发展平台，成为实施制造强国战略和创新驱动发展战略的重要载体。要促进新型城镇化发展。要继续把优化营商环境

作为首要任务，着力为企业投资经营提供优质高效的服务、配套完备的设施、共享便捷的资源，着力推进经济体制改革和政府职能转变。

2019年5月，国务院印发《推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）提出：要打造现代产业体系，支持国家级经开区创建国家新型工业化产业示范基地，培育先进制造业集群。充分发挥政府投资基金作用，支持国家级经开区加大循环化改造力度，实施环境优化改造项目。

2019年12月，国务院办公厅印发《支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》提出：要高标准推进新区建设管理，探索高品质城市治理方式。提高园区基础设施和公共服务设施建设水平，率先全面执行绿色建筑标准，推进海绵城市建设，把宜居、绿色、便利等理念体现到规划建设的各个细节，创造体现品质和文化底蕴的生产生活环境。支持有条件的新区创新生态环境管理制度，推动开展气候投融资工作，提高生态环境质量。

2020年5月广东省发展和改革委员会印发《广东省开发区总体发展规划（2020—2035年）》提出：到2025年，开发区协调发展格局基本形成，全省开发区地区生产总值超过4万亿元，规模以上工业增加值达到2.3万亿元；开发区研发

投入强度达6%以上；园区基础设施初步完善，基本建成安全高效、绿色智慧、互联互通的现代化园区基础设施体系。要加快建设功能完善、安全高效、保障有力的基础设施体系，促进开发区基础设施建设与产业、创新功能的平衡和协调，提升开发区基础设施建设水平；要构建开发区便捷高效的对外衔接交通网络，加快开发区内部路网互联互通，提高园区内互联互通水平。

2.行业规划

2020年9月，国家发展改革委发布《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（发改高技〔2020〕1409号）提出：要深入推进国家战略性新兴产业集群发展工程，构建产业集群梯次发展体系，培育和打造10个具有全球影响力的战略性新兴产业基地、100个具备国际竞争力的战略性新兴产业集群，引导和储备1000个各具特色的战略性新兴产业生态，形成分工明确、相互衔接的发展格局。推进产城深度融合，启动实施产业集群产城融合示范工程；以产业集群建设推动生产、生活、生态融合发展，促进加快形成创新引领、要素富集、空间集约、宜居宜业的产业生态综合体；加快产业集群交通、物流、生态环保、水利等基础设施数字化改造；推进产业集群资源环境设施共建共享、能源资源智能利用、污染物集中处理等设施建设。

2020年5月，广东省人民政府印发《关于培育发展战略性新兴产业支柱产业集群和战略性新兴产业集群的意见》提出：到2025年，要瞄准国际先进水平，落实“强核”“立柱”“强链”“优化布局”“品质”“培土”等六大工程，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，培育若干具有全球竞争力的产业集群，打造产业高质量发展典范。

3.项目建设必要性

（1）项目的建设是落实国家制造强国战略，深化珠江西岸“中国制造2025”试点示范的关键举措

制造业是立国之本、强国之基。本项目是深入贯彻落实国务院《中国制造2025》行动纲领及工信部关于珠江西岸六市一区创建试点示范城市群批复精神的核心载体。作为广东省新设立的省级开发区，珠海香洲产业园区承载着打造世界级先进制造业基地的使命。

珠江西岸正全力构建与德国制造业同场竞技的产业体系，力争到2025年迈入全球先进水平。本项目的建设，紧扣国家及省市政策导向，聚焦智能家电、打印耗材、集成电路等战略性新兴产业，通过高标准完善园区基础设施，直接解决制造业企业发展的痛点与难点。不仅是将国家战略从“规划图”转化为“实景图”的具体实践，更是通过优化硬环境来吸引优质产能、培育跨国公司与产业集群，助力珠江西岸

在全国制造业转型升级中发挥先行先试的示范引领作用。

（2）项目建设是践行粤港澳大湾区发展规划，优化国土空间布局与提升土地集约利用率的迫切需要

《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确提出以珠海为龙头建设珠江西岸先进装备制造产业带，而完善的配套设施是承接这一战略落地的先决条件。本项目紧密对接《珠海市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》，旨在打破园区与城区、社区间的物理壁垒，构建快速交通网络，并将医疗、教育等公共服务纳入统筹布局。

目前，项目片区内仍存在大量待开发用地，土地价值尚未充分释放。本项目的实施，将通过基础设施的先导性投入，有效拓展城市发展空间，盘活存量土地资源，显著提升土地集约利用效率。不仅能够完善城市功能布局，改善区域交通微循环，更能通过提升地块价值和营商环境，增强香洲区作为大湾区开放前沿的要素吸附能力，为后续产业项目的落地提供坚实的要素保障，实现城市开发与产业升级的良性互动。

（3）项目建设是破解产业发展瓶颈，促进产业集群化发展与提升区域核心竞争力的必由之路

香洲区拥有南屏科技工业园和三溪科创城两大核心平台，其中三溪科创城作为主城区唯一可开发的连片规模用

地，肩负着发展光电5G、智能制造及数字经济三大特色产业的重任。当前园区面临着生产生活配套短板明显、主导产业集聚度不高、土地利用效益偏低等结构性矛盾，严重制约了创新要素的集成与高端产业的导入。

本项目的建设直指上述痛点，通过加大高标准厂房、人才宿舍及综合配套设施的投入，致力于营造“低成本、高效率、优服务”的产业生态。这将有效扭转园区“有地无产、有产无链”的局面，推动产业向集约化、高端化、集群化方向跃升。完善的基础设施将成为吸引“专精特新”企业和总部经济业态的强磁场，不仅补齐了香洲区产业发展的短板，更将显著提升园区在粤港澳大湾区乃至全球产业链分工中的核心竞争力，打造具有鲜明特色的现代化产业高地。

综上所述，本项目的建设，通过香洲区产业园区高标准厂房及配套宿舍的开发，加速高端产业资源、人才资源和科创资源集聚；建设改革创新新高地，发扬珠海敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，充分用好区位的优良条件，大力推动科创、人才等体制机制创新，创造先进经验；将香洲产业园区逐步打造成为高端产业聚集、高端人才荟萃、高端服务配套和高品质示范区。

（三）项目情况

本项目位于省级产业园区珠海香洲产业园，园区重点发

展光电、数字经济等产业，为完善园区产业配套基础设施实施本项目。本项目用地面积约 10.65 万 m²，主要建设内容包括：高标准厂房 18 栋，共计 23.3 万 m²，产业园区配套员工宿舍及食堂共计 3.12 万 m²。项目主要收益为厂房租金、宿舍租金等。

主要子项目情况如下：

表 2：子项目建设内容和规模

序号	项目名称	建设内容
1	福溪邻里中心建设工程	项目位于三溪路北侧，科通路东侧，用地面积 6086.29 平方米，容积率 2.0，地上建筑面积约 12172.58 平方米，其中公共交通站场 2500 平方米，工业邻里中心 9672.58 平方米，地下设有 5000 平方米地下车库可容纳 100 个车位，总建筑面积约 17172.58 平方米，总投资约 1.20 亿元。建设社会停车场、公交首末站及工业邻里中心。
2	三溪人才保障房建设工程	本项目位于三溪科研路南侧，南福路西侧，总用地面积约 6246.8 平方米，计划总投资约 1.58 亿元。项目主要由 2 栋 25 层住宅（保障房）、配套用房和 2 层地下室组成，建成后提供保障性住房 480 套，总建筑面积约 31112.40 平方米，配置地下机动车停车位约 180 个。主要功能包括住宅、活动用房、公共服务配套、人防车库等。

3	三溪实验中学建设工程	本项目位于梅界路北侧，南福路西侧，总用地面积约 19229.56 平方米。建设规模为 24 个班。总建筑面积约为 31600 平方米，其中地上建筑面积约为 21600 平方米，地下建筑面积约为 10000 平方米，总投资约为 2.05 亿元。拟建设教学用房、报告厅、多功能厅食堂、体育馆、设备用房、田径场及其他户外运动场所等。
4	福溪还建产业用房建设工程	本项目位于福溪村，共 5 个地块，总用地面积约 49928.04 平方米。项目主要由 5 栋多层厂房组成，总建筑面积约 80874.53 平方米，总投资约 2.984 亿元（含征拆补偿费用 1.3677 亿元）。
5	三溪智造港建设工程	本项目位于福溪村，总用地面积约 25000 平方米，容积率为 4.0，总建筑面积约 103430 平方米，其中地上建筑面积为 98600 平方米，地下建筑面积约 4830 平方米，总投资约 4.93 亿元。项目主要由高标准厂房及配套楼组成，建设内容包括保障房及配套功能用房。
6	三溪路建设工程（三期）	本项目位于三溪科创城片区，起点接福溪路（原南溪路），终点接南福路，全长约 480m，双向 6 车道，道路等级为服务性主干路。工程建设内容主要包括道路工程、管线工程、海绵城市工程、交通工程、照明工程、安监工程、景观工程等市政配套工程。项目总投资约 8728.23 万元，其中建安费约 4102.79 万元。
7	三溪启动区基础设施	本项目覆盖珠海市香洲产业园（三溪片区），为提升三溪启动区配套基础设施建设本项目。项目新建园区内部道路 1.68km，主要建设内容包含道路工程、管线工程、安监工程及附属设施等。

	配套工程	
--	------	--

（四）项目立项文件或实施依据

本项目已取得：《关于珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2026〕60号）。

（五）责任主体

1. 实施单位：珠海市香洲区三溪科创城发展中心

名称	珠海市香洲区三溪科创城发展中心
统一社会信用代码	12440402751058174F
地址	珠海市香洲区三溪路 699 号三溪邻里中心 11 楼
负责人	陆慧
机构性质	事业单位
登记管理机关	珠海市香洲区事业单位登记管理局
主要职能	负责整合园区资源促进商贸物流产业发展。履行商贸物流中心基础设施建设，招商引资及配套服务。

2. 主管单位：珠海市香洲区三溪科创城发展中心

名称	珠海市香洲区三溪科创城发展中心
统一社会信用代码	12440402751058174F
地址	珠海市香洲区三溪路 699 号三溪邻里中心 11 楼
负责人	陆慧

机构性质	事业单位
登记管理机关	珠海市香洲区事业单位登记管理局
主要职能	负责整合园区资源促进商贸物流产业发展。履行商贸物流中心基础设施建设，招商引资及配套服务。

3.资产持有单位：珠海市香洲区三溪科创城发展中心

名称	珠海市香洲区三溪科创城发展中心
统一社会信用代码	12440402751058174F
地址	珠海市香洲区三溪路 699 号三溪邻里中心 11 楼
负责人	陆慧
机构性质	事业单位
登记管理机关	珠海市香洲区事业单位登记管理局
主要职能	负责整合园区资源促进商贸物流产业发展。履行商贸物流中心基础设施建设，招商引资及配套服务。

本项目形成资产的权属性质均为国有资产，资产持有单位均为珠海市香洲区三溪科创城发展中心。

二、项目实施重要性和社会效益分析

（一）重要性分析

珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）不仅是区域物理空间的拓展工程，更是国家战略落地、湾区格局重塑与城市能级跃升的战略枢纽。本项目是国家制造强国战略在珠江西岸的“核心支点”。作为“中国制

造 2025”试点示范城市群的关键载体，项目通过高标准完善智能家电、集成电路等战略性新兴产业的承载环境，直接打通了从“政策规划”到“产业实效”的最后一公里，对于打造具有全球竞争力的先进装备制造产业带、实现中国制造业由“大”变“强”具有不可替代的示范意义。

本项目是粤港澳大湾区深度融合的“开放引擎”。立足珠海作为大湾区西岸龙头的定位，项目通过构建“园区－城区－社区”一体化的公共服务与交通网络，不仅高效盘活了主城区稀缺的连片土地资源，更营造了与国际接轨的一流营商环境，成为承接港澳创新资源外溢、深化珠澳合作的前沿阵地。针对当前园区配套短板与产业集聚度不足的痛点，项目以完善的基础设施为杠杆，将有效吸附“专精特新”企业与总部经济，推动产业从分散低效向集群高端转型，从根本上提升香洲区乃至珠海市在产业链价值链中的核心竞争力，为珠海建设现代化国际化经济特区注入强劲持久的内生动力。

（二）经济效益分析

珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）在建设期将形成 141,273.11 万元的实物工作量。项目建成后通过厂房租金、宿舍租金、食堂租金、物业管理等实现收入，项目可实现收益和融资自求平衡。

本项目不仅是推动区域经济发展的强力引擎，更是促进民生福祉与城市价值跃升的关键枢纽。在就业与增收方面，

项目建设期将直接吸纳大量本地劳动力并带动建材产业链发展,运营期则依托高端制造业集聚效应,衍生出物业管理、商贸餐饮等多元化岗位,有效引导居民向第三产业转型,显著优化收入结构并提升整体收入水平。

项目通过高标准完善基础设施配套,实现了土地资源的集约高效利用与潜在价值的深度挖掘;随着产业人口的加速聚集与服务能级的全面提升,不仅大幅改善了城市环境,更强劲带动了周边地块的商业氛围与资产升值,从而构建起“以产聚人、以人兴城、以城促产”的良性循环,为香洲区经济社会的高质量可持续发展注入持久动力。

(三) 社会效益分析

本项目结合珠海香洲区发展现状及现实需求,对香洲区新能源产业园区配套基础设施完善升级,加快提升香洲区工业能级量级,构建宜居宜业宜游的优质生活圈,促进珠海进一步融入大湾区经济建设。项目通过对园区高标准厂房和配套宿舍的建设,可明显地促进区域城市建设发展,有助于改善该地区的生产环境,将给项目周围的企业营造良好的营商环境,使人们的生产得到更有效的保障和更优质的服务,对生产质量的提高有较好的积极意义。项目的建成,符合国家现行宏观经济政策,有利于生产要素优化配置,提高土地集约化利用程度,有利于城市基础设施的建设,对优化投资环境都将有着明显的积极作用,从而产生明显的社会效益。

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

本估算依据项目建设内容及图纸进行编制，相关规范依据包括：

（1）《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司编著）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），发改投资〔2006〕1325号，中国计划出版社；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；

（4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（5）《广东省安装工程综合定额》（2010年）；

（6）广东省近期建设工程定额及工程造价资料；

（7）《珠海工程造价信息》（2026年1月）。

（8）类似工程技术经济指标。

2.项目总投资

本项目总投资 141,273.11 万元，其中工程费为 102,076.89 万元，工程建设其他费用为 15,311.53 万元，预备费为 9,093.36 万元，其他费 14,791.33 万元。

表 3：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	建安工程费	102,076.89
2	工程建设其他费用	15,311.53

3	预备费	9,093.36
4	其他费	14,791.33
	合计	141,273.11

表 4：各子项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建设项目总投资	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他
	合计	141,273.11	102,076.89	15,311.53	9,093.36	14,791.33
1	福溪邻里中心建设工程	12,020.81	9,616.65	1,442.50	841.45	120.21
2	三溪人才保障房建设工程	15,790.05	12,632.04	1,894.81	1,105.30	157.90
3	三溪实验中学建设工程	20,540.00	16,432.00	2,464.80	1,437.80	205.40
4	福溪还建产业用房建设工程	29,840.00	12,930.40	1,939.55	1,293.05	13,677.00
5	三溪智造港建设工程	49,300.00	39,440.00	5,916.00	3,451.00	493.00
6	三溪路建设工程（三期）	8,728.23	6,982.58	1,047.39	610.98	87.28
7	三溪启动区基础设施配套工程	5,054.02	4,043.22	606.48	353.78	50.54

（二）筹措方案

项目总投资 141,273.11 万元，其中计划通过地方政府专项债券解决 113,000.00 万元，占比 80%，剩余 28,273.11 万元由财政性资金解决，占比 20%。建设资金筹措如下：

- 1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。
- 2.地方政府债券资金筹措：本项目计划通过地方政府专

项债券融资 113,000.00 万元，拟于 2026 年、2027 年、2028 年分别发行 40,000.00 万元、36,500.00 万元、36,500.00 万元。本次计划通过 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）发行 1,600.00 万元，债券期限为 10 年，假设发行利率为 2.36%。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。如 2026 年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排，以确保项目如期推进。

3.非融资资金筹措：剩余 28,273.11 万元由财政资金统筹解决。

表 5：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	非融资资金							地方政府专项债券融资		
				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	141,273.11						28,273.11				1,600.00	0.00	111,400.00
2026 年	48,273.11						8,273.11				1,600.00	0.00	38,400.00
2027 年	46,500.00						10,000.00						36,500.00
2028 年	46,500.00						10,000.00						36,500.00

（三）项目实施安排

珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）正在积极准备立项过程中，项目计划建设实施期限为 2026 年 4 月至 2028 年 12 月。

（四）债券资金用途

本次计划通过 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）发行 1,600.00 万元，结合项目建设计划，债券资金计划使用于项目的征拆、前期准备及工程预付款及进度款支付等。

表 6：项目用款计划表（单位：万元）

序号	项目名称	使用用途	本次债券资金拟使用金额
1	珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）	项目前期费用和工程费支付	1,600.00
合计			1,600.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目的运营收益主要包括厂房租金收入、宿舍租金收入、食堂及配套商业租金收入。本项目建设期为 2026—2028 年，项目各子项工程根据工程特点和进度分批或同步实施。项目计划于 2029 年开始运营并产生收益。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考珠海市及周边地区的收费标准，各项收入价格按当前价格预测如下：

（1）厂房出租收入

本项目建设完成后可供出租高标准厂房建筑面积约

23.30 万 m²，参考南屏工业园区内厂房租金价格，本项目取值 38.00 元/m²/月，首年运营出租率 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

(2) 宿舍租金收入

本项目建设完成后可供出租宿舍建筑面积约 2.62 万 m²，参考南屏工业园区内员工宿舍一房一厅，每间 35 平方米，1,000.00 元/月测算，首年运营出租率为 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

(3) 食堂及配套商业租金收入

本项目建设完成后可供出租食堂及配套商业面积约 0.50 万 m²，参考南屏工业园区内配套商业租金价格，本项目取值 65.00 元/m²/月，首年运营租用率为 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

经计算，项目运营期自 2029 年至 2057 年，共 29 年，运营期内收入合计 404,808.00 万元。

表 7：项目运营收入测算表

年度	厂房租金收入	宿舍租金收入	食堂及配套商业租金收入	收入合计
2029	6,906.12	583.89	253.5	7,743.51
2030	9,031.08	763.54	331.5	10,126.12
2031	10,093.56	853.37	370.5	11,317.43
2032	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31
2033	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31

年度	厂房租金收入	宿舍租金收入	食堂及配套商业租金收入	收入合计
2034	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31
2035	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78
2036	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78
2037	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78
2038	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04
2039	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04
2040	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04
2041	12,271.64	1,037.28	450.3	13,759.22
2042	12,271.64	1,037.28	450.3	13,759.22
2043	12,271.64	1,037.28	450.3	13,759.22
2044	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20
2045	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20
2046	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20
2047	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75
2048	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75
2049	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75
2050	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12
2051	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12
2052	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12
2053	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42
2054	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42
2055	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42
2056	15,663.61	1,323.87	574.73	17,562.21
2057	15,663.61	1,323.87	574.73	17,562.21
合计	361,041.32	30,517.80	13,248.88	404,808.00

2.项目成本测算

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

1.债券成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资113,000.00万元，拟于2026年、2027年、2028年分别发行40,000.00万元、36,500.00万元、36,500.00万元。本次计划通过2026年广东省政府专项债券（二十七期）发行1,600.00万元，债券期限为10年，假设发行利率为2.36%。以后年度计划发行111,400.00万元，债券期限为30年，假设发行利率为2.51%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

按照财政部要求，此次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。如2026年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排，以确保项目如期推进。

项目专项债券应付本息合计194,427.90万元，具体明细如下：

表 8：计划发行的地方政府债券还本付息情况（单位：万元）

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2026		1,600.00		1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2027	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2028	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2029	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2030	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2031	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2032	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2033	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2034	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2035	1,600.00		1,600.00	0.00	2.36%	0.00	1,600.00
合计		1,600.00	1,600.00			339.84	1,939.84

表 9：以后年度计划发行的地方政府债券还本付息情况（单位：万元）

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2026		38,400.00		38,400.00	2.51%	963.84	963.84
2027	38,400.00	36,500.00		74,900.00	2.51%	1,879.99	1,879.99
2028	74,900.00	36,500.00		111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2029	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2030	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2031	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2032	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2033	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2034	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2035	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2036	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2037	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2038	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2039	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2040	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2041	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2042	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2043	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2044	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2045	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2046	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2047	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2048	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2049	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2050	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2051	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2052	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2053	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2054	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2055	111,400.00		38,400.00	73,000.00	2.51%	1,832.30	40,232.30
2056	73,000.00		36,500.00	36,500.00	2.51%	916.15	37,416.15
2057	36,500.00		36,500.00	0.00	2.51%	0.00	36,500.00
合计		111,400.00	111,400.00			81,088.06	192,488.06

2.项目运营成本及税费

主要为人员工资福利、维修费、其他费用、税费等。

人工费用：项目配备技术人员3人，项目运营人员40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%。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19.00万元/年，运营人员按12.00万元/年测算，人员总成本合计537.00万元/年，人工费用每年增长3%。

维修费用：修理费暂按200.00万元/年。每年递增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。 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15.69%测算。

表 10：运营期项目成本情况表（单位：万元）

年度	人工费用	维修费用	其他费用	税费	成本合计
2029	537	200	542.05	1,133.80	2,412.85
2030	553.11	206	708.83	1,469.55	2,937.49
2031	569.7	212.18	792.22	1,637.42	3,211.52
2032	586.79	218.55	831.83	1,717.17	3,354.34
2033	604.39	225.11	831.83	1,717.17	3,378.50
2034	622.52	231.86	831.83	1,717.17	3,403.38
2035	641.2	238.82	873.51	1,801.08	3,554.61
2036	660.44	245.98	873.51	1,801.08	3,581.01
2037	680.25	253.36	873.51	1,801.08	3,608.20
2038	700.66	260.96	917.28	1,889.19	3,768.09
2039	721.68	268.79	917.28	1,889.19	3,796.94
2040	743.33	276.85	917.28	1,889.19	3,826.65
2041	765.63	285.16	963.15	1,981.51	3,995.45
2042	788.6	293.71	963.15	1,981.51	4,026.97
2043	812.26	302.52	963.15	1,981.51	4,059.44
2044	836.63	311.6	1,011.30	2,078.46	4,237.99
2045	861.73	320.95	1,011.30	2,078.46	4,272.44

年度	人工费用	维修费用	其他费用	税费	成本合计
2046	887.58	330.58	1,011.30	2,078.46	4,307.92
2047	914.21	340.5	1,061.95	2,180.42	4,497.08
2048	941.64	350.72	1,061.95	2,180.42	4,534.73
2049	969.89	361.24	1,061.95	2,180.42	4,573.50
2050	998.99	372.08	1,115.11	2,287.43	4,773.61
2051	1,028.96	383.24	1,115.11	2,287.43	4,814.74
2052	1,059.83	394.74	1,115.11	2,287.43	4,857.11
2053	1,091.62	406.58	1,170.78	2,399.50	5,068.48
2054	1,124.37	418.78	1,170.78	2,399.50	5,113.43
2055	1,158.10	431.34	1,170.78	2,399.50	5,159.72
2056	1,192.84	444.28	1,229.35	2,517.42	5,383.89
2057	1,228.63	457.61	1,229.35	2,517.42	5,433.01
合计	24,282.58	9,044.09	28,336.53	58,279.89	119,943.09

3.项目损益情况

预测项目运营期2029年至2057年产生的总运营收入为404,808.00万元，总运营成本为119,943.09万元，项目产生的净损益为284,864.91万元。

表 11：运营期项目运营收入情况表（单位：万元）

序号	项目	金额
一	项目总收入	404,808.00
1	厂房出租收入	361,041.32
2	宿舍租金收入	30,517.80
3	食堂及配套商业租金收入	13,248.88
二	项目总成本	119,943.09

1	人工费用	24,282.58
2	维修费用	9,044.09
3	其他费用	28,336.53
4	税费	58,279.89
三	项目净收益	284,864.91

（二）融资收益平衡情况

1.项目融资情况

本项目计划通过地方政府专项债券融资113,000.00万元，拟于2026年、2027年、2028年分别发行40,000.00万元、36,500.00万元、36,500.00万元。本次计划通过2026年广东省政府专项债券（二十七期）发行1,600.00万元，债券期限为10年，假设发行利率为2.36%。以后年度计划发行111,400.00万元，债券期限为30年，假设发行利率为2.51%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

按照财政部要求，此次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。如2026年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排，以确保项目如期推进。项目专项债券应付本息合计194,427.90万元，具体明细如下：

表 12：计划发行的地方政府债券还本付息情况（单位：万元）

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2026		1,600.00		1,600.00	2.36%	37.76	37.76

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2027	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2028	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2029	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2030	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2031	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2032	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2033	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2034	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
2035	1,600.00		1,600.00	0.00	2.36%	0.00	1,600.00
合计		1,600.00	1,600.00			339.84	1,939.84

表 13：以后年度计划发行的地方政府债券还本付息情况（单位：万元）

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2026		38,400.00		38,400.00	2.51%	963.84	963.84
2027	38,400.00	36,500.00		74,900.00	2.51%	1,879.99	1,879.99
2028	74,900.00	36,500.00		111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2029	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2030	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2031	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2032	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2033	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2034	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2035	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2036	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2037	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2038	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2039	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2040	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14

年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2041	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2042	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2043	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2044	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2045	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2046	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2047	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2048	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2049	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2050	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2051	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2052	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2053	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2054	111,400.00			111,400.00	2.51%	2,796.14	2,796.14
2055	111,400.00		38,400.00	73,000.00	2.51%	1,832.30	40,232.30
2056	73,000.00		36,500.00	36,500.00	2.51%	916.15	37,416.15
2057	36,500.00		36,500.00	0.00	2.51%	0.00	36,500.00
合计		111,400.00	111,400.00			81,088.06	192,488.06

2.融资收益平衡情况

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2026年至2057年现金流量情况。

表 14：项目现金流测算表（单位：万元）

项目	合计	2026	2027	2028	2029
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	404,808.00				7,743.51
2.经营活动支付的现金	119,943.09				2,412.85
3.经营活动产生的现金流小计	284,864.91				5,330.66
二、投资活动产生的现金流					

项目	合计	2026	2027	2028	2029
1.支付项目建设资金	135,519.86	47,271.51	44,582.25	43,666.10	
2.投资活动产生的现金流小计	-135,519.86	-47,271.51	-44,582.25	-43,666.10	
三、融资活动产生的现金流					
1.项目资本金	28,273.11	8,273.11	10,000.00	10,000.00	
2.债券融资款	113,000.00	40,000.00	36,500.00	36,500.00	
3.偿还债券本金	113,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.支付债券利息	81,427.90	1,001.60	1,917.75	2,833.90	2,833.90
5.融资活动产生的现金流合计	-53,154.79	47,271.51	44,582.25	43,666.10	-2,833.90
四、现金流总计					
1.期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00
2.期内现金变动	96,190.26	0.00	0.00	0.00	2,496.76
3.期末现金		0.00	0.00	0.00	2,496.76

续上表

项目	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	10,126.12	11,317.43	11,883.31	11,883.31	11,883.31
2.经营活动支付的现金	2,937.49	3,211.52	3,354.34	3,378.50	3,403.38
3.经营活动产生的现金流小计	7,188.63	8,105.91	8,528.97	8,504.81	8,479.93
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.投资活动产生的现金流小计					
三、融资活动产生的现金流					
1.项目资本金					
2.债券融资款					
3.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.支付债券利息	2,833.90	2,833.90	2,833.90	2,833.90	2,833.90
5.融资活动产生的现金流合计	-2,833.90	-2,833.90	-2,833.90	-2,833.90	-2,833.90
四、现金流总计					
1.期初现金	2,496.76	6,851.49	12,123.50	17,818.57	23,489.48
2.期内现金变动	4,354.73	5,272.01	5,695.07	5,670.91	5,646.03
3.期末现金	6,851.49	12,123.50	17,818.57	23,489.48	29,135.51

续上表

项目	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	12,478.78	12,478.78	12,478.78	13,104.04	13,104.04
2.经营活动支付的现金	3,554.61	3,581.01	3,608.20	3,768.09	3,796.94
3.经营活动产生的现金流小计	8,924.17	8,897.77	8,870.58	9,335.95	9,307.10
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.投资活动产生的现金流小计					
三、融资活动产生的现金流					
1.项目资本金					
2.债券融资款					
3.偿还债券本金	1,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.支付债券利息	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14
5.融资活动产生的现金流合计	-4,396.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14
四、现金流总计					
1.期初现金	29,135.51	33,663.54	39,765.17	45,839.61	52,379.42
2.期内现金变动	4,528.03	6,101.63	6,074.44	6,539.81	6,510.96
3.期末现金	33,663.54	39,765.17	45,839.61	52,379.42	58,890.38

续上表

项目	2040	2041	2042	2043	2044
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	13,104.04	13,759.22	13,759.22	13,759.22	14,447.20
2.经营活动支付的现金	3,826.65	3,995.45	4,026.97	4,059.44	4,237.99
3.经营活动产生的现金流小计	9,277.39	9,763.77	9,732.25	9,699.78	10,209.21
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.投资活动产生的现金流小计					
三、融资活动产生的现金流					
1.项目资本金					
2.债券融资款					

项目	2040	2041	2042	2043	2044
3.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.支付债券利息	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14
5.融资活动产生的现金流合计	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14
四、现金流总计					
1.期初现金	58,890.38	65,371.63	72,339.26	79,275.37	86,179.01
2.期内现金变动	6,481.25	6,967.63	6,936.11	6,903.64	7,413.07
3.期末现金	65,371.63	72,339.26	79,275.37	86,179.01	93,592.08

续上表

项目	2045	2046	2047	2048	2049
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	14,447.20	14,447.20	15,170.75	15,170.75	15,170.75
2.经营活动支付的现金	4,272.44	4,307.92	4,497.08	4,534.73	4,573.50
3.经营活动产生的现金流小计	10,174.76	10,139.28	10,673.67	10,636.02	10,597.25
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.投资活动产生的现金流小计					
三、融资活动产生的现金流					
1.项目资本金					
2.债券融资款					
3.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0	0
4.支付债券利息	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14
5.融资活动产生的现金流合计	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14
四、现金流总计					
1.期初现金	93,592.08	100,970.70	108,313.84	116,191.37	124,031.25
2.期内现金变动	7,378.62	7,343.14	7,877.53	7,839.88	7,801.11
3.期末现金	100,970.70	108,313.84	116,191.37	124,031.25	131,832.36

续上表

项目	2050	2051	2052	2053
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	15,930.12	15,930.12	15,930.12	16,725.42

项目	2050	2051	2052	2053
2.经营活动支付的现金	4,773.61	4,814.74	4,857.11	5,068.48
3.经营活动产生的现金流小计	11,156.51	11,115.38	11,073.01	11,656.94
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金				
2.投资活动产生的现金流小计				
三、融资活动产生的现金流				
1.项目资本金				
2.债券融资款				
3.偿还债券本金	0	0	0	0
4.支付债券利息	2,796.14	2,796.14	2,796.14	2,796.14
5.融资活动产生的现金流合计	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14	-2,796.14
四、现金流总计				
1.期初现金	131,832.36	140,192.73	148,511.97	156,788.84
2.期内现金变动	8,360.37	8,319.24	8,276.87	8,860.80
3.期末现金	140,192.73	148,511.97	156,788.84	165,649.64

续上表

项目	2054	2055	2056	2057
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	16,725.42	16,725.42	17,562.21	17,562.21
2.经营活动支付的现金	5,113.43	5,159.72	5,383.89	5,433.01
3.经营活动产生的现金流小计	11,611.99	11,565.70	12,178.32	12,129.20
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金				
2.投资活动产生的现金流小计				
三、融资活动产生的现金流				
1.项目资本金				
2.债券融资款				
3.偿还债券本金	0.00	38,400.00	36,500.00	36,500.00
4.支付债券利息	2,796.14	1,832.30	916.15	0
5.融资活动产生的现金流合计	-2,796.14	-40,232.30	-37,416.15	-36,500.00
四、现金流总计				

项目	2054	2055	2056	2057
1.期初现金	165,649.64	174,465.49	145,798.89	120,561.06
2.期内现金变动	8,815.85	-28,666.60	-25,237.83	-24,370.80
3.期末现金	174,465.49	145,798.89	120,561.06	96,190.26

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。

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,按项目综合收益的100%预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净收益284,864.91万元,能够覆盖债券本息金额194,427.90万元,债务本息偿付保障倍数1.47倍,按项目综合收益的90%预测,债务本息偿付保障倍数1.32倍,按项目综合收益的80%预测,债务本息偿付保障倍数1.17倍。

(三) 总体评价

经计算,项目收益可以覆盖融资成本,债务本息偿付保障倍数大于1.2。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。

表 13: 预期项目收益变动下的本息覆盖倍数表(单位:万元)

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益 100%	预期项目收益 90%	预期项目收益 80%
预期收益	284,864.91	256,378.42	227,891.93
债券本息	194,427.90		

本息覆盖倍数	1.47	1.32	1.17
--------	------	------	------

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划通过地方政府专项债券融资 113,000.00 万元，拟于 2026 年、2027 年、2028 年分别发行 40,000.00 万元、36,500.00 万元、36,500.00 万元。本次计划通过 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）发行 1,600.00 万元，债券期限为 10 年，假设发行利率为 2.36%。以后年度计划发行 111,400.00 万元，债券期限为 30 年，假设发行利率为 2.51%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。如 2026 年未能按计划发行足够的债券，则该部分由财政按项目进度推进情况统筹资金安排，以确保项目如期推进。

（二）债券资金管理

本项目债券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

珠海市香洲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的管理办法，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。负责组织项目专项债券还本付息。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。

珠海市香洲区三溪科创城发展中心是本项目的主管部门。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。

珠海市香洲区三溪科创城发展中心为本项目实施单位。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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

珠海市香洲区三溪科创城发展中心为本项目资产持有单位。负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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。本期专项债券

发行的主要风险及风险控制措施如下：

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

- 1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- 2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- 3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- 4) 监理到位工作不到位，影响工期；
- 5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求；
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- 4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

8) 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，杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素：

- 1) 施工计划不周详；
- 2) 施工技术力量达不到要求；
- 3) 施工组织能力差；
- 4) 对施工图纸的领会能力差；
- 5) 施工应急预案差；
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- 7) 施工过程中出现质量问题；
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素：

1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

1) 资金不足额就位，不得开工建设；

2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素：

- 1) 人身安全对施工工期的影响；
- 2) 设备损毁对施工工期的影响；
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- 4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2.影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场环境、利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

1）资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目属基础设施建设项目，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：

1）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。

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，确保债券发行资金的按时回笼，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息，以增强项目的抗风险能力。

3) 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

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况

等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网—中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。