

# 珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段） 扩建工程项目募投报告

实施单位盖章：珠海交通集团有限公司



主管部门盖章：珠海市公路事务中心



财政局盖章：珠海市财政局



二〇二一年十一月



# 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.....	2
(三) 项目情况.....	3
(四) 项目立项文件或实施依据.....	4
(五) 项目主体.....	7
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	8
(一) 重要性分析.....	8
(二) 经济效益分析.....	8
(三) 社会效益分析.....	8
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.....	10
(四) 资金使用计划.....	11
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
(一) 项目预期成本收益.....	12
1. 项目收入测算.....	12
2. 项目成本及相关税费.....	14
3. 项目损益情况.....	21
(二) 融资收益平衡情况.....	21
(三) 总体评价.....	21
五、专项债券管理.....	22
(一) 债券资金概况.....	22
(二) 债券资金管理.....	22
(三) 职责分工.....	22
六、项目风险控制.....	23
(一) 潜在风险及控制措施.....	24
(二) 还款保障措施.....	25
七、其他需要说明事项.....	25

## 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。

按照 2013 中国城市可持续发展指数报告，珠海市综合排名全国第一，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。

2018-2020 年，珠海市一般公共预算收入 331.47 亿元、344.49 亿元、379.13 亿元，政府性基金收入分别为 386.39 亿元、433.67 亿元、563.79 亿元，财政收入稳步增长。

表 1 近三年珠海市财政经济情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	2,914.74	3,435.89	3481.94
一般公共预算收入（亿元）	331.47	344.49	379.13
政府性基金收入（亿元）	386.39	433.67	563.79
其中：国有土地出让收入（亿元）	367.7	417.7	538.79



政府性基金支出（亿元）	333.08	344.39	415.42
其中：国有土地出让支出（亿元）	320.92	218.76	264.76

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 《珠海市城市总体规划（2001—2020 年）》指出要统筹做好珠海市城乡规划、建设和管理各项工作，要不断加强城市综合实力和可持续发展能力，完善公共服务设施和城市功能，逐步把珠海市建设成为经济繁荣、社会和谐、生态良好、特色鲜明的现代化城市。

2. 《粤港澳大湾区协同创新发展报告（2018）》指出，要继续推进交通设施建设，打造湾区互联互通优质生活圈，加快推进一批联通粤港澳三地的重大基础设施项目，推进湾区交通设施的建设；加快出台有利于粤港澳三地人员、货物和资金往来的机制政策举措，促进创新要素湾区内便捷流动；打造宜业、宜居的一小时优质生活圈。

3. 《珠海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020 年）》指出：“十三五”时期是珠海市基础设施尤其是交通基础设施建设的“黄金期”，必须抢抓港珠澳大桥机遇，统筹推进各类基础设施建设，推动公路、轨道、航空、水运交通“零距离换乘、无缝化衔接”，构建便捷、安全、经济、高效、畅达的现代绿色综合交通运输体系和现代化基础设施网络，建设珠江口西岸交通枢纽城市。

### **（三）项目情况**

#### **1、调整前资金用途**

（1）2019 年发行 2019 年广东省政府专项债券（十二期），用于珠海机场升级改造项目建设，项目实施过程因项目设计、功能划分及施工场地等环境条件变化，导致资金需求减少。

（2）2021 年发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）——2021 年广东省政府专项债券（四十七期），用于广东省珠海市对澳基础设施完善提升工程——兴业快线（南段）项目建设，受安全事故影响工期延迟，2021 年资金需求减少。

#### **2、调整金额及投向**

拟通过调整“2019 年广东省政府专项债券（十二期）”已发行的地方政府专项债券金额 3721.25 万元以及 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）2995 万元用于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程项目建设。

#### **3、项目情况**

该项目建设起点位于斗门区珠海大桥西（K22+958），终点位于金湾区泥湾门大桥西（K27+517），主路全长约 4.559km，红线宽度 110m。道路等级为一级公路兼市政道路功能，主路双向八车道，辅路双向六车道，设计速度路线

100km/h（下沉隧道段 80km/h），辅路 50km/h，采用沥青混凝土路面结构，设计使用年限 15 年。珠海大道主路设置一座下沉式隧道（鹤洲隧道），以双向八车道下穿鹤港高速，改造主路长 1.275km，其中改造隧道两端主路出入口长 600m，新建隧道全长 675m。主路两侧加建辅路及市政配套设施工程，辅路长 4.553km（含泥湾门桥长 0.636km）。在现状泥湾门大桥两侧新建双向六车道辅路桥，全长约 636m，其中主桥长约 150m，引桥长约 486m。项目属于有一定收益的公益性项目。

#### （四）项目立项情况或实施依据

1、《珠海市公路局关于申请审批珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告的函》（珠路字〔2019〕172 号）；

2、《关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告的评审意见》（珠评审〔2019〕35 号）；

3、《关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告的预审意见》（珠评审〔2019〕18 号）；

4、《关于珠海大道（珠海大桥东至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告的预审意见》（珠评审〔2019〕2 号）；



5、《广东省交通运输厅关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程航道通航条件影响评价的审核意见》（粤）交航函〔2019〕931 号）；

6、《珠海市交通运输局关于〈珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告〉的意见》（珠交函〔2019〕421 号）；

7、《关于明确珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程建设资金来源的函》（珠财函〔2019〕416 号）；

8、《珠海市自然资源局关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程规划选址意见的复函》（珠自然资函〔2019〕420 号）；

9、《珠海市自然资源局关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程建设项目用地预审意见的复函》（珠自然资预审字〔2019〕1 号）；

10、《珠海市自然资源局关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程用海的审查意见》（珠自然资函〔2019〕548 号）；

11、《珠海市自然资源局关于申请重新出具珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程方案设计批复意见的复函》（珠自然资函〔2019〕440 号）；

12、《市政工程方案设计批复》（立项编号：2018 市方 0013 号）；



13、《关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程社会稳定风险评估报告备案的复函》（珠政函〔2019〕14 号）；

14、《关于征求珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告意见及落实征地拆迁费用意见的复函》（斗门区政府，2019 年 4 月 15 日）；

15、《关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告意见及落实征地拆迁费用的复函》（金湾区政府，2019 年 4 月 10 日）；

16、《关于安排珠海市 2019 年第一期政府投资项目前期经费计划的通知》（珠发改资〔2019〕16 号）；

17、公众参与意见章节（申报函第 4~5 页）；

18、市政府常务会议决定事项通知（珠办会函〔2018〕88 号）；

19、市政府常务会议纪要（19），

20、市政府工作会议纪要（〔2018〕153、185、211、228 号、〔2019〕39 号）；

21、市人民政府办公室文件呈批表（PX20191474）《关于审批珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告有关事项的请示》；

22、《关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程可行性研究报告的批复》（珠发改建〔2019〕43 号）

## （五）项目主体

### 1、实施单位——交通集团

统一社会信用代码	914404006824577606
企业名称	珠海交通集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	吴水龙
注册资本	264100.00 万元
成立日期	2008 年 12 月 12 日
住所	珠海市香洲区南湾北路一号六楼
登记状态	在营（开业）企业
经营范围	交通基础设施的投资、融资、开发建设、经营管理；汽油、柴油、润滑油的批发、零售；商业批发、零售；广告设计、制作、发布及代理；互联网和相关服务、软件和信息技术服务。
股东及股权结构	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，持有该公司 100% 的股权。

### 2、项目主管单位

名称	珠海市公路事务中心
统一社会信用代码	12440400006989200F
宗旨和业务范围	主要负责全市干线公路、大型桥梁、隧道和市属高速公路及市级财政或市区两级共同出资的城市道路及附属交通设施项目建设管理等工作；统筹全市大型桥梁、隧道和市属高速公路养护管理、安全应急抢险、信息化建设推广等工
地址	珠海市香洲柠溪路 2 号
法定代表人	顾胜杰
经费来源	财政资金

有效期	长期
单位状态	正常
登记管理机关	珠海市事业单位登记管理局

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

随着经济社会快速发展，现有珠海大道已无法满足东西区横向联系日益增长的交通需求。通过珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程项目的建设，较好的改善了东西区快速沟通的交通条件，对完善市域公路网、加快珠海市“粤港澳交通枢纽”建设具有重大意义。

### （二）经济社会效益分析

通过珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程项目建设，极大地促进沿线地区的经济发展和资源开发，对于缓解现有公路通道的交通压力，实现资源等的优势互补等均具有重要的现实意义。项目所在区域内道路条件和交通状况显著改善，区域路网整体通行能力提高。对沿线地区的国民经济和社会发展的贡献和影响是显著的，它不仅能带动沿线地区 GDP 总量的增长，而且对促进区域产业结构的优化和调整，提高沿线居民的生活水平和质量，增加就业岗位，促进旅游业的发展，促进当地产城融合，加快区域协调一体化进程都起到积极的作用。

### （三）社会效益分析



目前，连接我市主城区与西部组团的唯一快速交通通道珠海大道交通量急剧增加，交通压力日趋严峻。珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程的建设是完善珠海市路网布局、满足迅速增长的交通需求的需要，对促进珠海市东西部社会经济均衡发展，提高我市城市竞争力，助力粤港澳大湾区经济一体化、区域协调发展将起着重要的推动作用。

### 三、项目投资估算、资金筹措方式及使用计划

#### （一）投资估算

根据珠发改概〔2019〕14号—关于珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程设计概算的批复，工程设计概算总投资为189238.8万元，其中：工程费用146839.1万元（含新建给水管线1957.9万元）；工程建设其他费13476.9万元；预备费9619万元；征地拆迁及补偿费12721.4万元；管线迁改费6582.4万元。

表2 项目投资概算表（单位：万元）

序号	投资概算项目名称	总金额
1	工程费用	146839.1
2	工程建设其他费用	13476.9
3	预备费	9619
5	征地拆迁补偿	12721.4
6	管线迁改费	6582.4
项目总投资		189238.8



## （二）筹措方案

1、市场化融资资金措施：无。

2、地方政府债券资金措施：

广东省珠海市西部生态新城片区开发配套基础设施珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程拟通过地方政府专项债券融资 95,716.247624 万元（包含已发行 6,000.00 万元，调整 6,716.247624 万元，计划发行 83,000.00 万元）。

3、非融资资金措施：其余建设资金由财政统筹解决。

具体筹资方案如下：

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目	市场化	非融资资金			地方政府专项债券融资		
总投资	融资资金（如银行贷款等）	单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额
189238.8			93522.552376		6716.247624	6000	83000

## （三）项目实施安排

本项目已处于施工状态：

1、先行标于 2019 年 12 月开始施工，因部分施工区域在通车的珠海大道上，2020 年 8 月完成了除珠海大道区域外施工内容后中止施工，完成合同额约 57%，目前珠海大道已完成交通导改，先行标重新进场施工。

2、土建 1 标已完成电力迁改管沟完成 1643m；水泥搅拌桩完成 190539m；钢筋混凝土排水管 70m；碎石垫层 40248 m<sup>2</sup>；水泥稳定碎石基层 76070.2 m<sup>2</sup>；水泥混凝土面板 44015.34 m<sup>2</sup>；路基排水沟 1296m<sup>3</sup>；交通安全设施 611.63m<sup>3</sup>。

3、土建 2 标已完成清表 137549.5 平方米，围挡 5285.81 米，通信迁改管沟 1933 米，电力迁改管沟 1969 米，钢便桥 954.71 米，水泥搅拌桩 302860 米，碎石垫层 2250 立方，双向土工格栅 7430 平方，桩基 76 根，钢护筒 60 根，系梁 1 个、圆柱墩 4 根，桥面板 714 块，钢混组合梁 400t，正进行围堰安装。

#### （四）资金使用计划

本次拟通过调整 2019 年广东省政府专项债券（十二期）已发行的 6,716.247624 万元于本项目使用。用款计划如下：

表 4 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	
189238.8	13941.57	127.02		3410.02		4223.98	4223.98	8000	2492.27	159536.21

### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目预期成本收益

## 1、项目收入测算

广东省珠海市西部生态新城片区开发配套基础设施珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程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。

### （1）土地出让收入

预测采取的方法和原理为：项目配套地快预计在项目周期内公开出让，出让所得净收入、项目运营收益首先用于本项目偿还债券本息，剩余部分再按规定处理。本次融资拟出让的地块无抵押，明细情况如下：

表 5 本次融资配套地块土地信息情况表

地块	具体位置	功能	出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出让年限
D-JW5-01a 38	东至双湖路，南至 D-JW5-01a52 用地，西至顺达 路，北至安高路	二类居住	133,783.13	2025 年

注：土地出让时间以最终实际出让时间为准。

根据珠海市自然资源局提供的 2021 年第 1 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 1-1 所示）；再按 2021 年 GDP 预计增速 7.10% 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 6 本次融资土地出让收入预测表（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 预测增速 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
D-JW5-01a38	237,625.47	231,386.67	225,271.54

## (2) 项目运营收益

本项目的运营收益主要包括公交站广告牌收益、智慧灯杆广告收益、缆线管廊收益。项目预计 2024 年竣工，运营收益预估情况如下：

①公交站广告牌收入：项目沿线共设置 3 对公交站，项目建成后，参考现状珠海的公交站亭广告牌租金（大牌 3.49m×1.48m）3,200.00 元/月/块，租金按每年增长 3%。每个站亭设置 2 块广告牌计。

②智慧灯杆广告收入：在道路中间隔离绿化带上设置路灯，灯杆平均间距为 40m 左右，可设置 113 个灯杆，一个灯杆设置两扇广告牌，每扇广告牌面积约 0.5 m<sup>2</sup>，每个灯杆可安装广告面积约 1 m<sup>2</sup>。根据项目工程特点，估算约 30%的路灯可以设置广告牌。广告牌租金参照广州市及周边的广告牌收费，按 1,500.00 元/平方米/年，按每年增长 3%进行估算。

③缆线管廊收入：本项目缆线管廊合计 4.559km，租金可参考《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），按道路每侧 12 孔管道测算，一次性连接费用为 43.77 万元，每年租金为 178.57 万元。

## 2、项目成本及相关税费



### (1) 项目融资成本

①已通过“2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（二期）”发行债券融资金额为 6,000.00 万元，假设融资利率 3.34%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。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 已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	-	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第二年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第三年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第四年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第五年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第六年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第七年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第八年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第九年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
第十年	6,000.00	-	6,000.00	3.34%	200.40	200.40
合计		6,000.00			2004.00	6200.40

②拟通过调整原珠海市基础设施建设项目（珠海机场升级改造项目）“2019 年广东省政府专项债券（十二期）”已发行的 12,000.00 万元地方政府专项债券中的 3,721.247624 万元用于本次项目使用，融资利率为 3.34%，年限为 10 年，

债券存续期内按半年付息，到期一次还本，调整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 调整已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	-	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第二年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第三年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第四年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第五年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第六年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第七年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第八年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第九年	3,721.247624	-	3,721.247624	3.34%	124.29	124.29
第十年	3,721.247624	3,721.247624	-	3.34%	124.29	3,845.54
合计		3,721.247624			1,242.90	4,964.15

③拟通过调整原广东省珠海市对澳基础设施完善提升工程-兴业快线（南段）“2019 年广东省政府专项债券（十二期）”已发行的 27,000.00 万元地方政府专项债券中的 2,995.00 万元用于本次项目使用，融资利率为 3.34%，年限为 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本，调整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 调整已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
----	--------	--------	--------	------	------	--------

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	-	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第二年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第三年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第四年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第五年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第六年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第七年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第八年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第九年	2,995.00	-	2,995.00	3.32%	99.43	99.43
第十年	2,995.00	2,995.00	-	3.32%	99.43	3,094.43
合计		2,995.00			994.30	3,989.30

④拟通过其他批次债券融资金额为 83,000.00 万元，假设融资利率 3.60%，年限 10 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	-	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第二年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第三年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第四年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第五年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第六年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第七年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第八年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00



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
第九年	83,000.00	-	83,000.00	3.60%	2,988.00	2,988.00
第十年	83,000.00	83,000.00	0.00	3.60%	2,988.00	85,988.00
合计		83,000.00			29,880.00	112,880.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 129,837.45 万元。

## (2) 项目运营成本

①广告成本：项目范围内道路长度 4.559 公里。道路广告牌维护工作人员 1 名。根据珠海市人力资源和社会保障厅《关于 2019 年珠海市社会保险情况的通告》，珠海市在岗职工月平均工资标准为 6,751.00 元。本项人均按 6,800.00 元/人/月，每五年增长 10%进行测算。

②缆线管廊人工成本：暂按每公里 1 名工作人员，项目范围内缆线管廊 4.559 公里，项目缆线管廊维护工作人员共 5 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，工资每五年增长 10%进行测算。

③维护成本：暂按收入的 10%计算。

表 11 项目收益预测表（单位：万元）

年份	公交车站	路灯广告	缆线管廊	缆线管廊日常	收入小计	人工成本	维护成本	税费	成本小计	收益预测
2025	46.08	5.09	43.77	178.57	273.51	58.16	27.35	67.67	153.18	120.33
2026	47.46	5.24	-	178.57	231.27	58.16	23.13	54.98	136.27	95.00
2027	48.89	5.39	-	178.57	232.85	58.16	23.28	55.45	136.89	95.96



年份	公交车站	路灯广告	缆线管廊	缆线管廊日常	收入小计	人工成本	维护成本	税费	成本小计	收益预测
2028	50.35	5.56	-	178.57	234.48	58.16	23.45	55.94	137.55	96.93
2029	51.86	5.72	-	178.57	236.15	58.16	23.62	56.45	138.23	97.92
2030	53.42	5.89	-	178.57	237.88	63.98	23.79	55.51	143.28	94.60
2031	55.03	6.07	-	178.57	239.66	63.98	23.97	56.05	144.00	95.66
合计	353.08	38.96	43.77	1,249.99	1,685.80	418.76	168.59	402.05	989.40	696.40

### (3) 计提政策性基金详情

#### ① 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所示：

表 12 珠海市部分地区出让用地计提农业土地开发支出标准

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

#### ② 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%。

### ③ 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%。

### ④ 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%。

### ⑤ 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所示：

表13 珠海市部分地区新增建设用地土地有偿使用费标准

地区	等别	新增建设用土地土地有偿使用费（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

### ⑥ 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%。

表 14 本次配套地块出让计提基金及净收入预测表

（单位：万元）

项目	按 GDP 预测增速 7.10% 的 100%	按 GDP 预测增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预测增速 7.10% 的 80%
土地出让收入	237,625.47	231,386.67	225,271.54
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	73,731.33	71,797.31	69,901.60
1. 农业土地开发支出	96.32	96.32	96.32
2. 水利建设资金	23,752.92	23,129.04	22,517.52
3. 教育资金	23,752.92	23,129.04	22,517.52
4. 保障性安居工程资金	23,752.92	23,129.04	22,517.52
5. 新增建设用土地土地有偿使用费	0.00	0.00	0.00
6. 国有土地收益基金	2,376.25	2,313.87	2,252.72
土地出让净收入	163,894.14	159,589.36	155,369.94

## 3、项目损益情况

在债券周期内，按照 2021 年 GDP 预计增速 7.10% 的 100%、90%、80% 比例计算，土地出让净收入、运营净收入如下：

表 15 项目净收益预测表（单位：万元）

项目	按 GDP 预计增速 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
土地出让净收入	163,894.14	159,589.36	155,369.94
项目运营收益	696.40	696.40	696.40
项目收益合计	164,590.54	160,285.76	156,066.34

## （二）项目收益平衡情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

表 16 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	按 GDP 预计增速 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
土地出让净收入	163,894.14	159,589.36	155,369.94
项目运营收益	696.40	696.40	696.40
项目收益合计	164,590.54	160,285.76	156,066.34
融资本息合计	129,837.45	129,837.45	129,837.45
本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.20

## （三）总体评价

基于财政部对发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，根据对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要总体



实现项目收益与融资的平衡。

## **五、专项债券管理**

### **（一）债券资金概况**

本项目拟通过调整 2019 年广东省政府专项债券（十二期）已发行的 3,000 万元于本项目使用，按照财政部要求，纳入政府性基金预算管理。

### **（二）债券资金管理**

1. 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. 项目主管部门、项目单位根据项目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。

3. 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。

4. 做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5. 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。

### **（三）职责分工**

珠海市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。

项目主管部门为珠海市交通运输局，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使用进度。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，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

项目单位为珠海市交通运输局，实施单位为珠海交通集团有限公司负责按照债券发行组织统一安排，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工作。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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

## 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。