

# 2025 年广东省政府专项债券（四期）

## 广东省粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚

## 区先行示范区——富山集成电路产业园基

## 础设施建设项目募投报告

实施单位盖章：珠海市富山工业园管理委员会  
建设局



主管部门盖章：珠海市富山工业园管理委员会



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.....	2
（三）项目情况.....	5
（四）项目立项文件或实施依据.....	6
（五）责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	7
（一）重要性分析.....	7
（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.....	12
（三）项目实施安排.....	14
（四）债券资金用途.....	14
四、项目收益与融资平衡情况.....	15
（一）项目预期成本收益.....	15
1. 项目收入测算.....	16
2. 项目成本及相关税费.....	16
3. 项目损益情况.....	16
（二）融资收益平衡情况.....	24
（三）总体评价.....	34
五、专项债券管理.....	34
（一）债券资金概况.....	34
（二）债券资金管理.....	36
（三）职责分工.....	37
六、项目风险控制.....	38
（一）潜在风险及控制措施.....	38
（二）还款保障措施.....	39
七、其他需要说明事项.....	40

## 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。

2022-2024 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。

表 近三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	暂无
一般公共预算收入（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

表 近三年珠海市斗门区财政经济情况

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市富山工业园于 2009 年 3 月 2 日正式成立，园区跨珠海市斗门区乾务镇、斗门镇两镇部分区域，总规划面积 151.59 平方千米，其中陆地面积为 101.43 平方千米，水道面积为 50.16 平方千米，可供连片开发面积 55 平方千米，是珠海市土地资源较丰富、企业资源承载力较强、产业发展空间较大的园区之一。2006 年，广东省人民政府批复园区成立省级开发区，2017 年 3 月，市政府批复《富山产业新城总体规划（2016-2020 年）》，将园区定位为广东省先进装备制造基地之一。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

## 1、发展规划

粤港澳大湾区发展规划作为国家战略，《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确规定：

（1）“实行最严格的生态环境保护制度，推动形成绿色低碳的生产生活方式和尝试建设运营模式。战略定位是：“建设生态安全、环境优美、社会安定、文化繁荣的美丽湾区”。发展目标是：“到 2022 年生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成。到 2035 年，生态环境得到有效保护，宜居宜业宜游的国际一流湾区全面建成”。

（2）“加强珠江河口综合治理与保护，推进珠江三角洲河湖系统治理。强化城市内部排水系统和蓄水能力建设，建设和完善澳门、珠海、中山等防洪（潮）排涝体系”

（3）“重点治理珠江东西两岸污染，规范入河（海）排污口设置，强化陆源污染排放项目、涉水项目和岸线、滩涂管理，推进城市黑臭水体环境综合整治，贯通珠江三角洲水网，构建全区域绿色生态水网”。

## 2、必要性

珠海市富山工业园作为全市四大工业园之一，是珠海市重要的工业基地。园区自 2009 年正式挂牌成立以来，全力打造新型工业化临港先进制造业基地，重点发展新一代电子信息产业、家电制造产业、临港装备制造业以及生物医药产

业等战略性新兴产业。目前，园区以中国北车、玉柴机器、瓦锡兰中速机、太平洋粤新造船、方正科技等大型企业为龙头的临港先进制造业 集群已初具规模。但是，园区内的商业配套、公共服务设施、居住社区、公园绿地等城市综合功能发展严重滞后，已成为制约园区进一步发展的瓶颈。

本项目建设，是建设一流宜居宜业宜游湾区特色城市重要前提的需要，能够推动珠海引领粤西、提升区域战略地位的引擎、珠海西部地区崛起的战略进程，加快产业新城建设，全力打造世新型工业化示范基地、重要的制造业和现代物流基地，同时使片区城市发展轴彻底形成，进一步完善了区域路网结构、道路交通系统、园区配套管网系统、防洪防潮工程，为富山工业园区大开发提供有力的支持，为道路沿线及区域用地服务，为其土地开发提供有力的支撑。

本项目建设：

- 1、是建设一流宜居宜业宜游湾区特色城市重要前提的需要；
- 2、是建设珠江口西岸产业新城的必然要求；
- 3、是促进片区土地开发、经济发展的需要；
- 4、是全面完善路网结构及道路交通系统的需要；
- 5、是统筹城乡发展，提高人民生活质量水平的需要。

因此，本项目建设是意义重大。

### （三）项目情况

富山产业新城规划范围 280 平方公里，其中核心区 151 平方公里。按照规划，新城建设首期预计为 5 年，3 年内完善配套，具体包括启动产业新城核心区 151 平方公里的土地整合工作，在 3 年内完成第一期新城项目土地的一级开发，并完善园区配套建设等；5 年内形成功能，对外交通连接发达，生活配套区和高端居住区形成规模，现代服务业集聚效应形成，展现都市风貌。

产业新城的开发启动，将扩大区域竞争力，带动周边产业向园区集中，同时，也彻底改变园区“无城”现状，降低上下班的交通成本和时间成本，实现大多数就业人口居住生活在“城”里的愿望。

本项目位于富山工业园二围北片区，二围片区位于一围片区南侧，一围片区目前正在大力开发中，雷蛛大道、七星大道、际华南路等主干路网现已基本建成，具备通车条件。另外，根据《关于启动富山工业园片区二围片区临时道路工程的相关事宜（主任会）》，二围北吹填工程已于 2019 年 10 月完成竣工验收，现状地面标高约 3.8m，目前二围北已基本具备开发条件。本项目围绕完善产业要素资源配置，发展特区特色的集成电路产业链，打造珠西高端产业聚集区先行示范区，主要建设内容包括：按百年一遇标准改建海堤、

改建排洪渠；新建园区道路 15 条，进行电力增容和线路改迁，扩建水质净化厂；新建标准厂房，建筑面积约 108 万平方米；新建配套保障性租赁住房约 48 万平方米，配套建设停车场等公建配套设施，新建研发公共服务平台等。

**（四）项目立项文件或实施依据**

本建设项目已立项或实施的情况如下：

珠海市富山第三（工业）水质净化厂工程于 2020 年 12 月 1 日获得珠富经发函〔2020〕15 号《关于珠海市富山工业园第三（工业）水质净化厂可行性研究报告的批复》，投资总额约 65,000 万元。

富山工业城高标准厂房一期工程于 2022 年 6 月 20 日获得斗发改资（2022）60 号《关于富富山工业城高标准厂房一期工程项目可行性研究报告的批复》，投资总额约 62,117.98 万元。

二围东片区地块填土工程（一期）于 2022 年 8 月 5 日获得珠富经发函（2022）30 号《关于二围东片区地块填土工程（一期）可行性研究报告的批复》，投资总额约 65,799.01 万元。

**（五）责任主体**

**1、项目实施单位**

名称	珠海市富山工业园管理委员会建设局（应急管理局）
----	-------------------------



统一社会信用代码	11440403MB2C76640F
住所	广东省珠海市珠峰大道西 1 号
法定代表人	张铭亨
开办资金	/
有效日期	/
类型	机关（内设机构）

## 2、项目主管单位

名称	珠海市富山工业园管理委员会
统一社会信用代码	11440403684476527L
住所	广东省珠海市珠峰大道西 1 号
法定代表人	杨富邦
开办资金	/
有效日期	/
类型	机关

本次项目形成的资产归属于珠海市富山工业园管理委员会。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （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，西部生态城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、加大对富山工业园区的建设力度。

本项目整体改造成完成后，促进富山工业园区及珠海市、乃至整个大湾区经济的进一步发展，进而利用港珠澳大桥桥头堡优势，进一步深化与港澳、广深等湾区城市的资源对接，大力提升珠海在粤港澳大湾区中的综合实力，积极促进整个大湾区经济的进一步发展。

## （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。

## （三）社会效益分析

1、本项目建设有利于改善富山工业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。

2、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，符合珠海市总体规划发展战略和方向。

3、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

《广东省建筑与装饰工程综合定额》2018 年

《广东省安装工程综合定额》2018 年

《广东省装饰装修工程综合定额》2018 年

《全国市政工程投资估算指标》（2007）

《广东省市政工程综合定额》2018 年

##### 2、项目总投资

项目总投资 1,904,186.20 万元,项目建设内容明细如下:

表 3 项目建设内容情况表

序号	项目名称	建设内容
1	富山工业园标准厂房/物流	本项目位于富山工业园内,项目总占地 36.3 万 $\text{m}^2$ ,总计容建筑面积 85 万 $\text{m}^2$ ,建设内容为标准厂房、物流房、行政办公及生活服务设施、土地整理,及其他附属设施建设等施。
2	电力增容工程	计划增加 110kv 变电所一座,容量约 50000KVA。
3	研发公共服务平台	研发公共服务平台占地面积约 8000 平方米。(本项目包含公益性项目)
4	马山生态岛幼儿园(一)	占地面积约 0.72 $\text{m}^2$ ,总计容建筑面积 0.7 万 $\text{m}^2$ ,可容纳 18 个班 900 人,建设内容包括教学楼、食堂、土地整理等。
5	富山工业园二围片区工业厂房配套	本项目位于富山工业园二围片区内,占地面积 16.5 万 $\text{m}^2$ ,总计容建筑面积 48.0 万 $\text{m}^2$ ,建设内容为保障房/员工宿舍、人防、地下停车场等
6	停车场及周边道路项目	在周边道路建设停车场
7	二围片区海堤加固工程	海堤加固长度约 4.8 公里,包含堤防道路、堤岸加固、护坡整治等内容。
8	珠海市富山工业园中心涌北段排洪渠工程	排洪渠改造长度约 4.2 公里,包含堤岸加固、护坡整治、护栏、河道清淤等内容。
9	富山江湾水质净化厂扩建工	面积约 1.5 万平方米

序号	项目名称	建设内容
	程	
10	沙龙水质净化厂扩建工程（一期）	建设内容包括土建施工，设备、工艺管道安装，电气、自控系统安装，照明，防雷接地，采暖，通风，厂区道路施工，环境提升等
11	马山生态岛填土工程	包含填土施工、土地整理等内容，填土面积约 90 万平方米，吹填工程量约 360 万 m <sup>3</sup> 。
12	马山北路（中心西路~雷蛛大道）	共包含 1 条道路，总长度约 530 米，包含软基处理、给排水管线、交通安监、照明、土地整理、等建设内容。
13	珠海市富山第三（工业）水质净化厂工程	项目在高栏港高速以西、富山净水厂以北的空地（可用面积 5.15 公顷）新建 1 座水质净化厂，近期规模 5.0 万立方米/天，远期规模 7.0 万立方米/天，收纳范围包括龙山片区，三村片区及珠峰大道沿线片区企业工业废水。
14	富山沙龙水质净化厂尾水入海 1km 专管工程	新建尾水专管，将富山沙龙水质净化厂达标尾水从黄茅海的沙龙涌入海口排到离岸 1km 。
15	富山沙龙水质净化厂南侧环卫用地区域填土工程	将二围片区西临广珠铁路、南至富山水质净化厂、东临高栏杆高速、东临沙龙（工业）水质净化厂的占地约 16.6 公顷的环保设施用地进行填土，为园区配套爱旭项目扩建水质净化厂提供土地承载空间。
16	富山工业园企业临水、临电等三通一平项目（二期）	一品医药产业园项目、宝兴利项目、铭德项目、华政项目等园区新增入驻企业的临水、临电、消防用水、箱变拆除服务等企业三通一平配套服务项目
17	珠海市富山工业园二围东土地填筑（一期）	二围东片区土地填筑总面积约 5000 亩，采用吹填方式，本工程为一期工程
18	珠海市富山工业园二围东土地填筑（二期）	二围东片区土地填筑总面积约 5000 亩，采用吹填方式，本工程为二期工程
19	珠海市富山工业园中心涌水环境综合整治项目	对中心涌进行水环境综合整治，包含堤岸加固、护坡整治、护栏、河道清淤等内容
20	二围南片区企业临时排污工程	给二围南片区入驻企业提供临时排污管网
21	二围南片区配套道路工程	欣港路、滨山路、滨港路、临港路、中心西路等道路
22	富山工业园二	对二围南片区生活垃圾进行集中收储、转运

序号	项目名称	建设内容
	围片区垃圾处理站	
23	富山工业园二围片区工业厂房配套幼儿园	二围片区员工宿舍的配套幼儿园
24	富山工业园二围片区防洪水闸	江湾涌防洪水闸
25	富山工业园二围片区临时管网	给二围标准厂房提供临时排污管网
26	5G 智慧产业园项目（一期）	为入驻企业提供智慧园区、智慧交通、智慧水务

项目投资估算明细如下：

表 4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资总额
1	富山工业园标准厂房/物流	420,000.00
2	电力增容工程	50,000.00
3	研发公共服务平台	81,000.00
4	马山生态岛幼儿园（一）	10,701.01
5	富山工业园二围片区工业厂房配套	318,022.48
6	停车场及周边道路项目	28,750.96
7	二围片区海堤加固工程	62,561.00
8	珠海市富山工业园中心涌北段排洪渠工程	61,000.00
9	富山江湾水质净化厂扩建工程	16,687.75
10	沙龙水质净化厂扩建工程（一期）	45,860.00
11	马山生态岛填土工程	73,500.00
12	马山北路（中心西路~雷蛛大道）	20,470.00
13	珠海市富山第三（工业）水质净化厂工程	65,000.00
14	富山沙龙水质净化厂尾水入海 1km 专管工程	10,000.00
15	富山沙龙水质净化厂南侧环卫用地区域填土工程	8,000.00
16	富山工业园企业临水、临电等三通一平项目（二期）	5,000.00
17	珠海市富山工业园二围东土地填筑（一期）	100,000.00
18	珠海市富山工业园二围东土地填筑（二期）	106,333.00
19	珠海市富山工业园中心涌水环境综合整治项目	48,000.00
20	二围南片区企业临时排污工程	2,000.00
21	二围南片区配套道路工程	300,000.00
22	富山工业园二围片区垃圾处理站	2,000.00

23	富山工业园二围片区工业厂房配套幼儿园	9,000.00
24	富山工业园二围片区防洪水闸	10,000.00
25	富山工业园二围片区临时管网	300.00
26	5G 智慧产业园项目（一期）	50,000.00
合计		1,904,186.20

## （二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：项目无市场化融资，资产无抵押，筹措资金来源于财政性资金、地方政府债券。

2.地方政府债券资金筹措：2022 年通过地方政府专项债券融资 65,500 万元。其中通过 2022 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 37,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.28%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十期）融资 5,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.22%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十九期）融资 23,600.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 10,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.16%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.00%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十一期）

融资 2,300.00 万元，融资利率为 2.96%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 1,200.00 万元，融资利率为 3.06%，年限为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2024 年广东省政府专项债券（十九期）融资 10,000.00 万元，融资利率为 2.65%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本 20%）。已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 2,000.00 万元，融资利率为 2.55%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本 20%）。已通过 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）融资 1,100.00 万元，融资利率为 2.51%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资金额为 561,800.00 万元，假设融资利率 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本次拟通过广东省政府专项债券（四期）发行 1000 万元，融资利率 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本

3.非融资资金筹措：其余建设资金 1,249,186.20 万元由珠海富山工业园管理委员会按财政统筹解决,占投资总额 65.60%。

表 5 项目资金筹措情况表（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		
					单位自有资金	财政性资金	其中：已到位金额	其他	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	1904186.20	93200	0	0	0	1249186.2	0	0	1000	93200	560800
2022	65600	65600	0	0	0	0	0	0	0	65600	0
2023	572695	14500	0	0	0	558195	0	0	0	14500	0
2024	390500	13100	0	0	0	320500	0	0	0	13100	0
2025	270500	0	0	0	0	220500	0	0	1000	0	49000
2026	661791.2	0	0	0	0	149991.2	0	0	0	0	511800

### （三）项目实施安排

本项目建设期为五年，2022 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月竣工。

### （四）债券资金用途

本项目总投资 1,904,186.2 万元，计划通过地方政府专项债券融资 655,000 万元，用于珠海市富山集成电路产业园基础设施建设项目。

债券资金用途（单位：万元）

使用专项债资金 项目	本次发行资金	建设内容
---------------	--------	------



富山工业园标准厂房/物流	1000	建设内容为标准厂房、物流房、行政办公及生活服务设施、土地整理，及其他附属设施建设等施。
合计	1000	

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期成本收益

##### 1.项目运营收入

##### （1）厂房租金、物业费收入预测说明：

本项目建设完成后子项目“富山工业园标准厂房/物流”厂房预计建筑面积约为 850,000 m<sup>2</sup>，租金按 30.00 元/平方米/月收取，厂房租金收入每三年递增 10%；物业费收入按 1.00 元/平方米/月收取，后续每三年递增 10%。出租率按 80%估算。

##### （2）成本费用预测说明：

##### ①管理费收费标准：

管理费用主要为人工管理、日常行政及办公费用，按照收入的 10%测算；

##### ②维护费收费标准：

前五年按照收入的 2%测算，第 6-10 年按照 5%测算，以后每年度按照 8%测算；

##### ③其他费用：

其他费用主要为日常物料消耗，按照收入的 1%进行测算；

④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。

项目收益预测表

单位：万元

年份	厂房租金收入	物业费收入	收入小计	管理费	维护费	其他费用	税费	成本小计	净收益
2027 年	24,480.00	969.00	25,449.00	2,544.90	508.98	254.49	785.33	4,093.70	21,355.30
2028 年	24,480.00	969.00	25,449.00	2,544.90	508.98	254.49	785.33	4,093.70	21,355.30
2029 年	24,480.00	969.00	25,449.00	2,544.90	508.98	254.49	785.33	4,093.70	21,355.30
2030 年	26,928.00	1,065.90	27,993.90	2,799.39	559.88	279.94	863.86	4,503.07	23,490.83
2031 年	26,928.00	1,065.90	27,993.90	2,799.39	559.88	279.94	863.86	4,503.07	23,490.83
2032 年	26,928.00	1,065.90	27,993.90	2,799.39	1,399.70	279.94	863.86	5,342.89	22,651.01
2033 年	29,620.80	1,172.49	30,793.29	3,079.33	1,539.66	307.93	950.25	5,877.17	24,916.12
2034 年	29,620.80	1,172.49	30,793.29	3,079.33	1,539.66	307.93	950.25	5,877.17	24,916.12
2035 年	29,620.80	1,172.49	30,793.29	3,079.33	1,539.66	307.93	950.25	5,877.17	24,916.12
2036 年	32,582.88	1,289.74	33,872.62	3,387.26	1,693.63	338.73	1,045.27	6,464.89	27,407.73
2037 年	32,582.88	1,289.74	33,872.62	3,387.26	2,709.81	338.73	1,045.27	7,481.07	26,391.55
2038 年	32,582.88	1,289.74	33,872.62	3,387.26	2,709.81	338.73	1,045.27	7,481.07	26,391.55
2039 年	35,841.17	1,418.71	37,259.88	3,725.99	2,980.79	372.60	1,149.80	8,229.18	29,030.70
2040 年	35,841.17	1,418.71	37,259.88	3,725.99	2,980.79	372.60	1,149.80	8,229.18	29,030.70
2041 年	35,841.17	1,418.71	37,259.88	3,725.99	2,980.79	372.60	1,149.80	8,229.18	29,030.70
2042 年	39,425.29	1,560.58	40,985.87	4,098.59	3,278.87	409.86	1,264.78	9,052.10	31,933.77
2043 年	39,425.29	1,560.58	40,985.87	4,098.59	3,278.87	409.86	1,264.78	9,052.10	31,933.77
合计	527,209.13	20,868.68	548,077.81	54,807.79	31,278.74	5,480.79	16,913.09	108,480.41	439,597.40

(3) 宿舍房租金收入预测说明：

本项目建设完成后子项目“富山工业园二围片区工业厂房配套”配套房预计建筑面积约为 480,000 m²，配套房租金按 20.00 元/平方米/月收取，正常运营年配套房平均入住率按照 70%计算。投入运营后第一年使用率按照正常运营年的 50%计算，第二年使用率按照正常运营年的 80%计算，第三年及以后年度进入正常运营年。租金自进入正常运营年后按每三年递增 10%预测。

(4) 成本费用预测说明：

宿舍房成本主要为房屋建筑物的折旧及日常物业管理费用等，考虑到房屋建筑物折旧费用为非付现成本，故不予考虑。

日常物业管理费用主要为人员工资及福利费用，项目预计人员 20 人，首年成本约 200.00 万元，后续每三年递增 10%。日常维护费用每年按租金收入的 10%测算。

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。

项目收益预测表

单位：万元

年份	宿舍租金收入	收入小计	宿舍成本	日常维护费用（含电费）	税费	成本小计	盈余
----	--------	------	------	-------------	----	------	----

年份	宿舍租金收入	收入小计	宿舍成本	日常维护费用（含电费）	税费	成本小计	盈余
2027 年	4,032.00	4,032.00	200.00	403.20	124.29	727.49	3,304.51
2028 年	6,451.20	6,451.20	200.00	645.12	198.86	1,043.98	5,407.22
2029 年	8,064.00	8,064.00	200.00	806.40	248.58	1,254.98	6,809.02
2030 年	8,064.00	8,064.00	220.00	806.40	248.58	1,274.98	6,789.02
2031 年	8,064.00	8,064.00	220.00	806.40	248.58	1,274.98	6,789.02
2032 年	8,870.40	8,870.40	220.00	887.04	273.44	1,380.48	7,489.92
2033 年	8,870.40	8,870.40	242.00	887.04	273.44	1,402.48	7,467.92
2034 年	8,870.40	8,870.40	242.00	887.04	273.44	1,402.48	7,467.92
2035 年	9,757.44	9,757.44	242.00	975.74	300.78	1,518.52	8,238.92
2036 年	9,757.44	9,757.44	266.20	975.74	300.78	1,542.72	8,214.72
2037 年	9,757.44	9,757.44	266.20	975.74	300.78	1,542.72	8,214.72
2038 年	10,733.18	10,733.18	266.20	1,073.32	330.86	1,670.38	9,062.80
2039 年	10,733.18	10,733.18	292.82	1,073.32	330.86	1,697.00	9,036.18
2040 年	10,733.18	10,733.18	292.82	1,073.32	330.86	1,697.00	9,036.18
2041 年	11,806.50	11,806.50	292.82	1,180.65	363.94	1,837.41	9,969.09
2042 年	11,806.50	11,806.50	322.10	1,180.65	363.94	1,866.69	9,939.81
2043 年	11,806.50	11,806.50	322.10	1,180.65	363.94	1,866.69	9,939.81
合计	158,177.76	158,177.76	4,307.26	15,817.77	4,875.95	25,000.98	133,176.78

#### （5）污水处理收入预测说明：

本项目建设完成后子项目“珠海市富山第三（工业）水质净化厂工程”规模 5.0 万立方米/天，收费按 8.18 元计算，后续每三年递增 5%；

#### （6）成本费用预测说明：成本占收入的 55.18%测算；

本项目付现成本主要包括燃料动力费、药剂费、人工费用、修理费、固定资产保险费、税费及其他费用等。

燃料动力费：燃料动力费约占收入的 16%。

药剂费：暂按收入的 32%估算。

人工费用：主要包含工资及福利费用，首年约 310.00 万，后续每三年递增 10%。

修理费：暂按收入的 2%估算。

固定资产保险费：暂按收入的 0.5%估算。

其他费用：主要为其他日常支出，暂按收入的 1.5%估算。

税费：主要考虑增值税及其附加税费、所得税，根据财政部国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知(财税〔2015〕78 号)，污水处理行业享受增值税即征即退优惠政策，增值税暂按 1%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。

项目收益预测表

单位：万元

年度	污水处理收入（5 万立方米/天）	污水处理成本	盈余
2027 年	14,928.50	8,220.78	6,707.72
2028 年	14,928.50	8,220.78	6,707.72
2029 年	14,928.50	8,220.78	6,707.72
2030 年	15,674.93	8,647.32	7,027.61
2031 年	15,674.93	8,647.32	7,027.61
2032 年	15,674.93	8,647.32	7,027.61
2033 年	16,458.68	9,096.74	7,361.94
2034 年	16,458.68	9,096.74	7,361.94
2035 年	16,458.68	9,096.74	7,361.94
2036 年	17,281.61	9,570.34	7,711.27
2037 年	17,281.61	9,570.34	7,711.27
2038 年	17,281.61	9,570.34	7,711.27
2039 年	18,145.69	10,069.48	8,076.21
2040 年	18,145.69	10,069.48	8,076.21
2041 年	18,145.69	10,069.48	8,076.21

年度	污水处理收入（5 万立方米/天）	污水处理成本	盈余
2042 年	19,052.97	10,595.64	8,457.33
2043 年	19,052.97	10,595.64	8,457.33
合计	285,574.17	158,005.26	127,568.91

综上所述本项目“广东省粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚区先行示范区——富山集成电路产业园基础设施建设项目配套”各子项目自有收益合计为 700,343.09 万元。

## 2.土地出让收入

本项目的现金流入通过项目运营收益、配套土地出让净收入等方式实现，配套的土地地块由珠海市政府有关部门确定，土地出让净收入为政府性基金收入，运营收入（厂房租金收入、宿舍租金收入、污水处理收入）为专项收入。预测采取的方式和原理为：本项目配套预计在项目运用周期内公开出让，土地出让所得净收入、债券期限内项目付现后的运营收益首先用于本项目偿还专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

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。

广东省粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚区先行示范区——富山集成电路产业园基础设施建设项目配套地块如下表：

表 9 项目配套地块情况

地块	具体位置	功能	出让建筑面积 (m²)	出让年限
宗地 14	东邻中心涌、南至规划路、西至雷蛛大道、北邻规划新型产业用地	商业用地	140,172.14	2032
宗地 16	东邻三围片规划体育中心、南至规划路、西邻三围片规划小学、北邻规划居住用地	商业用地	36,425.16	2032
宗地 30	东至规划路、南邻大虎山、西至雷蛛大道、北邻虎山涌	商业用地	395,416.21	2032
宗地 21	东邻广珠铁路、南至规划路、西邻中心涌、北邻新白排涌	新兴产业用地	3,179,431.72	2032
合计			3,751,445.23	

(2) 我们根据珠海市自然资源局提供的 2024 年第 4 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 10 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 11 所示)：

表 10 基准评估价情况

单位：万元/m²

地块	具体位置	功能	基准评估价
宗地 14	东邻中心涌、南至规划路、西至雷蛛大道、北邻规划新型产业用地	商业用地	0.1797
宗地 16	东邻三围片规划体育中心、南至规划路、西邻三围片规划小学、北邻规划居住用地	商业用地	0.1797
宗地 30	东至规划路、南邻大虎山、西至雷蛛大道、北邻虎山涌	商业用地	0.1797
宗地 21	东邻广珠铁路、南至规划路、西邻中心涌、北邻新白排涌	新兴产业用地	0.1797

表 11 土地出让收入情况

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 4.45%的 100%	按 GDP 预计增速 4.45%的 90%	按 GDP 预计增速 4.45%的 80%
宗地 14	30,799.31	29,776.53	28,761.40
宗地 16	8,003.51	7,737.74	7,473.93
宗地 30	86,882.79	83,997.61	81,133.94
宗地 21	698,600.43	675,401.59	652,375.50
合计	824,286.04	796,913.47	769,744.77

### (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 土地出让净收入预测情况

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	824,286.04	796,913.47	769,744.77
扣除从土地出让收入中计 提的各项基金	256,354.25	247,868.77	239,446.48
1. 农业土地开发支出	1,179.41	1,179.41	1,179.41
2. 水利建设资金	82,310.66	79,573.41	76,856.54
3. 教育资金	82,310.66	79,573.41	76,856.54
4. 保障性安居工程资金	82,310.66	79,573.41	76,856.54
5. 新增建设用地土地有偿 使用费	0.00	0.00	0.00
6. 国有土地收益基金	8,242.86	7,969.13	7,697.45
土地出让净收入	567,931.79	549,044.70	530,298.29

### (二) 融资收益平衡情况

#### 1、融资本息

本项目无市场化融资。本项目拟通过地方政府专项债券融资 655,000 万元,融资计划如下:

##### (1) 已融资情况

①本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券(二十二期)融资 37,000.00 万元,期限为 20 年,利率为 3.28%,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15 2022年广东省政府专项债券（二十二期）还本付息情况（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	-	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第二年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第三年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第四年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第五年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第六年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第七年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第八年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第九年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十一年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十二年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十三年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十四年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十五年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十六年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十七年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十八年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第十九年	37,000.00	-	37,000.00	3.28%	1,213.60	1,213.60
第二十年	37,000.00	37,000.00	-	3.28%	1,213.60	38,213.60
合计		37,000.00			24,272.00	61,272.00

②本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十期）融资 5,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.22%，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16 2022年广东省政府专项债券（三十期）还本付息情况（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	-	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第二年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第三年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第四年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第五年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第六年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第七年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第八年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第九年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十一年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十二年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十三年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十四年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十五年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十六年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十七年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十八年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第十九年	5,000.00	-	5,000.00	3.22%	161.00	161.00
第二十年	5,000.00	5,000.00	-	3.22%	161.00	5,161.00
合计		5,000.00			3,220.00	8,220.00

③本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十九期）融资 23,600.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.12%，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17 2022年广东省政府专项债券（三十九期）还本付息情况（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	-	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第二年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第三年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第四年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32

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
第五年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第六年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第七年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第八年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第九年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十一年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十二年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十三年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十四年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十五年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十六年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十七年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十八年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第十九年	23,600.00	-	23,600.00	3.12%	736.32	736.32
第二十年	23,600.00	23,600.00	-	3.12%	736.32	24,336.32
合计		23,600.00			14,726.40	38,326.40

④本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 10,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.16%，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18 2023年广东省政府专项债券（十三期）还本付息情况（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	-	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第二年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第三年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第四年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第五年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第六年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第七年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00

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
第八年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第九年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十一年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十二年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十三年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十四年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十五年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十六年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十七年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十八年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第十九年	10,000.00	-	10,000.00	3.16%	316.00	316.00
第二十年	10,000.00	10,000.00	-	3.16%	316.00	10,316.00
合计		10,000.00			6,320.00	16,320.00

⑤本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.00%，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19 2023年广东省政府专项债券五十三期还本付息情况（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	3.00%	30.00	30.00
第二年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第三年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第四年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第五年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第六年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第七年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第八年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第九年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十一年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十二年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00

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
第十三年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十四年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十五年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十六年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十七年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十八年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第十九年	1,000.00	-	1,000.00	3.00%	30.00	30.00
第二十年	1,000.00	1,000.00	-	3.00%	30.00	1,030.00
合计		1,000.00			600.00	1,600.00

(2) 已发行调整部分

①将“广东省珠海市战略新兴产业集群富山产业园区基础设施建设项目”已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十一期）融资金额中的 2,300.00 万元调整至本项目中，融资利率为 2.96%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

表20 2023年广东省政府专项债券（五十一期）还本付息情况（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	-	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第二年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第三年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第四年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第五年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第六年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第七年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第八年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第九年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第十年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第十一年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第十二年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第十三年	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08

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	2,300.00	-	2,300.00	2.96%	68.08	68.08
第十五年	2,300.00	2,300.00	-	2.96%	68.08	2,368.08
合计		2,300.00			1,021.20	3,321.20

②将“珠海市大型产业集聚区富山园区标准厂房及配套基础设施建设项目”已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资金额中的 1,200.00 万元调整至本项目中，融资利率为 3.06%，年限为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

表21 2023年广东省专项债券三十六期（普通专项债）还本付息情况  
(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	-	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第二年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第三年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第四年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第五年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第六年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第七年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第八年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第九年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十一年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十二年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十三年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十四年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十五年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十六年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十七年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十八年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72
第十九年	1,200.00	-	1,200.00	3.06%	36.72	36.72



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
第二十年	1,200.00	1,200.00	-	3.06%	36.72	1,236.72
合计		1,200.00			734.40	1,934.40

⑧已通过 2024 年广东省政府专项债券（十九期）融资 10,000.00 万元，融资利率为 2.65%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本 20%）。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：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（十九期）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	-	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第二年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第三年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第四年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第五年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第六年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第七年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第八年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第九年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第十年	10,000.00	-	10,000.00	2.65%	265.00	265.00
第十一年	10,000.00	2,000.00	8,000.00	2.65%	265.00	2,265.00
第十二年	8,000.00	2,000.00	6,000.00	2.65%	212.00	2,212.00
第十三年	6,000.00	2,000.00	4,000.00	2.65%	159.00	2,159.00
第十四年	4,000.00	2,000.00	2,000.00	2.65%	106.00	2,106.00
第十五年	2,000.00	2,000.00	-	2.65%	53.00	2,053.00
合计		10,000.00			3,445.00	13,445.00

⑨已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 2,000.00 万元，融资利率为 2.55%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本

20%)。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：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（二十八期）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	-	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第二年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第三年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第四年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第五年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第六年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第七年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第八年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第九年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十年	2,000.00	-	2,000.00	2.55%	51.00	51.00
第十一年	2,000.00	400.00	1,600.00	2.55%	51.00	451.00
第十二年	1,600.00	400.00	1,200.00	2.55%	40.80	440.80
第十三年	1,200.00	400.00	800.00	2.55%	30.60	430.60
第十四年	800.00	400.00	400.00	2.55%	20.40	420.40
第十五年	400.00	400.00	-	2.55%	10.20	410.20
合计		2,000.00			663.00	2,663.00

⑩已通过 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）融资 1,100.00 万元，融资利率为 2.51%，年限为 15 年，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：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）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	-	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第二年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第三年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61

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
第四年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第五年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第六年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第七年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第八年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第九年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十一年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十二年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十三年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十四年	1,100.00	-	1,100.00	2.51%	27.61	27.61
第十五年	1,100.00	1,100.00	-	2.51%	27.61	1,127.61
合计		1,100.00			414.15	1,514.15

### (3) 计划融资的情况

#### 1、项目融资情况

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资金额为 561,800.00 万元，假设融资利率 2.45%，年限 15 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 拟发行的地方政府专项债券还本付息情况（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	-	-	50,000.00	2.45%	1,225.00	1,225.00
第二年	50,000.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第三年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第四年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第五年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第六年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第七年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第八年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10

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	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十一年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十二年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十三年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十四年	561,800.00	-	561,800.00	2.45%	13,764.10	13,764.10
第十五年	561,800.00	50,000.00	511,800.00	2.45%	13,764.10	63,764.10
第十六年	511,800.00	511,800.00	-	2.45%	12,539.10	524,339.10
合计		561,800.00			206,461.50	768,261.50

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、调整及计划发行）合计为 916,877.65 万元。

### （三）总体评价

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 24 项目收益覆盖融资本息情况

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
配套地块出让净收入	567,931.79	549,044.70	530,298.29
项目自身收益	700,343.09	630,308.78	560,274.47
项目收益合计	1,268,274.88	1,179,353.48	1,090,572.76
融资本息合计	916,877.65	916,877.65	916,877.65
本息覆盖倍数	1.38	1.29	1.19

注：配套地块出让净收入按 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。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

广东省粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚区先行示范区——富山集成电路产业园基础设施建设项目，计划通过地方政府专项债券融资 655,000 万元，占总投资的 34.40%。

2022 年通过地方政府专项债券融资 65,600 万元。其中通过 2022 年广东省政府专项债券(二十二期)融资 37,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.28%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十期）融资 5,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.22%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十九期）融资 23,600.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（十三期）融资 10,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.16%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.00%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十一期）融资 2,300.00 万元，融资利率为 2.96%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 1,200.00 万元，融资利

率为 3.06%，年限为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。已通过 2024 年广东省政府专项债券（十九期）融资 10,000.00 万元，融资利率为 2.65%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本 20%）。已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 2,000.00 万元，融资利率为 2.55%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，分年还本（即从第 11-15 年每年还本 20%）。已通过 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）融资 1,100.00 万元，融资利率为 2.51%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资金额为 561,800.00 万元，假设融资利率 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本次拟通过广东省政府专项债券（四期）发行 1000 万元，融资利率 2.45%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。按照财政部要求，本次债券纳入 2025 年政府基金预算管理。

## （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，其中组合使用专项债券和市场化融资的，实行分账管理。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

珠海市富山工业园管理委员会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。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。

珠海市富山工业园管理委员会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。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。

珠海市富山工业园管理委员会建设局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。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、潜在风险：（1）项目建设风险：如发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等园区配套基础设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（2）项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。



（3）利率波动风险：在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资。

（4）流动性风险：债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## 2、控制措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

（2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

（3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

## （二）还款保障措施

本项目主管部门和项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，今早安排使用、形成实物工作量，推动之间基础设施项目早见成效。

珠海市政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，珠海市财政将即使按照约定逐级将项目对应的政府性基金收入、专项收入在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足额缴入国库，由省财政厅按照合同的约定即使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**

无其他需要说明事项。