

珠海华天会计师事务所（普通合伙）  
广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专  
精特新”产业园基础设施建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-10
二、附件	11-25
项目收益及现金流入评价说明	11-25



## 广东省珠海国家高新技术产业开发区富山 “专精特新”产业园基础设施建设项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00009

珠海市富山工业园管理委员会:

我们接受委托,对广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目 2025 年地方政府专项债券收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》,珠海市富山工业园管理委员会对项目收益预测及其所依据的假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下:

### 1、项目融资情况

广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 528,700.00 万元(包括已融资 24,900.00 万元及计划融资的 503,800.00 万元),具体融资计划如下:

#### (1) 已融资情况

①本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券(二十四期)融资 4,000.00 万元,期限为 30 年,利率为 3.40%,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:

2022 年广东省政府专项债券（二十四期）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	-	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第三年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第四年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第五年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第六年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第七年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第八年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第九年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十一年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十二年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十三年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十四年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十五年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十六年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十七年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十八年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第十九年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十一年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十二年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十三年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十四年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十五年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十六年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十七年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十八年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第二十九年	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
第三十年	4,000.00	4,000.00	-	3.40%	136.00	4,136.00
合计		4,000.00			4,080.00	8,080.00

②本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 4,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.37%，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:

2022 年广东省政府专项债券（三十一期）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	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第三年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第四年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第五年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第六年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第七年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第八年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第九年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十一年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十二年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十三年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十四年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十五年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十六年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十七年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十八年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第十九年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十一年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十二年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十三年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十四年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十五年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十六年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十七年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十八年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第二十九年	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
第三十年	4,000.00	4,000.00	-	3.37%	134.80	4,134.80
合计		4,000.00			4,044.00	8,044.00

③本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资 700.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.26%，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:

2022 年广东省政府专项债券（四十期）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	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第三年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第四年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第五年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第六年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第七年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第八年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第九年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十一年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十二年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十三年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十四年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十五年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十六年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十七年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十八年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第十九年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十一年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十二年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十三年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十四年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十五年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十六年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十七年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十八年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第二十九年	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
第三十年	700.00	700.00	-	3.26%	22.82	722.82
合计		700.00			684.60	1,384.60

④本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 3,500.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.34%，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:

2023 年广东省政府专项债券（七期）还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第三年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第四年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第五年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第六年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第七年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第八年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第九年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十一年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十二年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十三年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十四年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十五年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十六年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十七年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十八年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第十九年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十一年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十二年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十三年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十四年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十五年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十六年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十七年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十八年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第二十九年	3,500.00	-	3,500.00	3.34%	116.90	116.90
第三十年	3,500.00	3,500.00	-	3.34%	116.90	3,616.90
合计		3,500.00			3,507.00	7,007.00

⑤本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 2,200.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.06%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债







券形成的应还本付息情况如下表:

2023 年广东省政府专项债券（三十六期）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	-		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第二年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第三年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第四年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第五年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第六年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第七年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第八年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第九年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十一年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十二年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十三年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十四年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十五年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十六年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十七年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十八年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第十九年	2,200.00		2,200.00	3.06%	67.32	67.32
第二十年	2,200.00	2,200.00	-	3.06%	67.32	2,267.32
合计		2,200.00			1,346.40	3,546.40

⑥本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,800.00 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:

2023 年广东省政府专项债券（五十三期）还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第三年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第四年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第五年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00







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
第六年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第七年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第八年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第九年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十一年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十二年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十三年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十四年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十五年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十六年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十七年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十八年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第十九年	1,800.00		1,800.00	3.00%	54.00	54.00
第二十年	1,800.00	1,800.00	-	3.00%	54.00	1,854.00
合计		1,800.00			1,080.00	2,880.00

⑦本项目已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1,700.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.66%，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（十五期）还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第二年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第三年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第四年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第五年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第六年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第七年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第八年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第九年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第十年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第十一年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第十二年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第十三年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22
第十四年	1,700.00	-	1,700.00	2.66%	45.22	45.22





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
第十五年	1,700.00	1,700.00	-	2.66%	45.22	1,745.22
合计		1,700.00			678.30	2,378.30

⑧本项目已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 7,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.22%，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：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）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	-	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第二年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第三年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第四年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第五年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第六年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第七年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第八年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第九年	7,000.00	-	7,000.00	2.22%	155.40	155.40
第十年	7,000.00	7,000.00	-	2.22%	155.40	7,155.40
合计		7,000.00			1,554.00	8,554.00

(2) 计划融资的情况

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资 503,800.00 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：

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	-	-	15,000.00	2.45%	367.50	367.50
第二年	15,000.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第三年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第四年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第五年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第六年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第七年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第八年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10







第九年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十一年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十二年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十三年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十四年	503,800.00	-	503,800.00	2.45%	12,343.10	12,343.10
第十五年	503,800.00	15,000.00	488,800.00	2.45%	12,343.10	27,343.10
第十六年	488,800.00	488,800.00	-	2.45%	11,975.60	500,775.60
合计		503,800.00			185,146.50	688,946.50

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（包括已发行及计划发行）合计为 730,820.80 万元。

## 2、预测项目收益覆盖本息情况

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，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预测	按项目综合收益的 80%预测
配套地块出让净收入	399,616.69	386,328.18	373,138.62
项目自身收益	905,806.00	815,225.40	724,644.80
项目收益合计	1,305,422.69	1,201,553.58	1,097,783.42
融资本息合计	730,820.80	730,820.80	730,820.80
本息覆盖倍数	1.79	1.64	1.50

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。

## 3、评价结论

我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明





珠海华天会计师事务所（普通合伙）

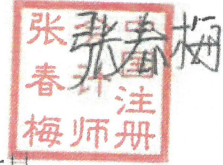


中国·珠海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年一月十日





附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目运营收益以及配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、珠海市自然资源局提供的 2024 年第 3 季度各区各用途区段可出让用地价格资料、2025 年 GDP 的预计增速、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表（2025 年 GDP 增速 4.45%的 100%、90%、80%比例作为土地价的增幅）。

根据珠海市统计局统计信息，珠海市 2021-2024 年第 3 季度地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.90%、2.30%、3.80%、4.80%，近四年平均增速 4.45%；在《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》中，预计 2021 年-2025 年地区生产总值年均大于等于 7.00%；此次预测按照近四年平均增速 4.45%计算，符合珠海的发展远景目标。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- （七）项目能够如期完工并交付使用，项目运营收益能按预期实现；
- （八）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （九）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目主体资格基本情况

##### 1、珠海市富山工业园管理委员会

机构名称：珠海市富山工业园管理委员会

机构住所：广东省珠海市斗门区珠峰大道西 1 号

机构类型：机关

负责人：杨富邦





## 2、珠海市富山工业园管理委员会建设局（应急管理局）

机构名称：珠海市富山工业园管理委员会建设局（应急管理局）

机构住所：广东省珠海市珠峰大道西 1 号

机构类型：机关（内设机构）

法定代表人：张铭亨

### （二）项目概况

#### 1、项目基本情况

本项目的子项目中珠海市富山工业园装备制造产业园七星大道以北道路及配套工程（环保一路、环保二路）、珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程已取得可研报告的批复；爱旭项目 110KV 配套电网建设项目已取得项目建议书的批复。本项目内容具体如下：

本项目的子项目包括：珠海市富山工业园装备制造产业园七星大道以北道路及配套工程（环保一路、环保二路）、珠海市富山工业园虎山片区 C 区场平工程、珠海市富山工业园虎山片区 B 区场平工程、珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 A 区、珠海市富山工业园珠峰大道管线提升改造工程、珠海市富山工业园虎山片区场平工程、珠海市富山工业园企业配套服务工程首期道路环境工程、珠峰大道两侧临时环境提升工程（闲云艺术中心至高栏港高速）、珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 B 区、珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 D 区、保障性租赁住房、高标准厂房、珠海市富山工业园高栏港高速两侧环境提升改造工程、珠海市富山工业园新城大道北段道路配套工程、珠海市富山工业园工业大道北段道路配套工程、富山工业园一围片区小雷蛛道路建设工程、爱旭项目 110KV 配套电网建设项目、珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 A 区、珠海市富山工业园沙龙湖片区 A 区场平工程、珠海市富山工业园中小企业园 3 号路延长段（科信路）、珠海市富山工业园中小企业园北片区市政配套道路工程、珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 B 区、珠海市富山工业园沙龙湖片区 B 区场平工程、珠海市富山工业园中小企业园北片区填土工程、珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程、富山工业园新建厂区配套道路及管网工程（暂命名）及珠海市富山工业园沙龙涌北侧地块周边市政道路配套工程（一期）220kV 架空线路迁改工程（暂命名）。其中：

（1）珠海市富山工业园装备制造产业园七星大道以北道路及配套工程（环保一路、环保二路）。2021 年 3 月 31 日，珠海市富山工业园管理委员会经济发展局做出《关于珠海市富山工业园装备制造产业园七星大道以北道路及配套工程（环保一路、环保二路）可行性研究报告的批复》（珠富经发函（2021）7 号）。

（2）爱旭项目 110KV 配套电网建设项目。2022 年 4 月 14 日，珠海市富山工业园管理委员会经济发展局做出《关于珠海市富山工业园珠海爱旭项目 110KV 配套电网建设工程（一期）项目



建议书的批复》（珠富经发函〔2022〕12号）。

（3）珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程。2022年10月21日，珠海市富山工业园管理委员会经济发展局做出《关于珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程可行性研究报告的批复》（珠富经发函〔2022〕34号）。

## 2、配套土地情况

广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目配套地块如下表：

地块	具体位置	功能	容积率	占地面积（m <sup>2</sup> ）
宗地 3	东至规划工业大道、南至规划白排北街、西至规划双峰二路、北邻李树涌	新型产业用地	4.00	195,244.46
宗地 24	东邻四围片规划小学用地、南至规划路、西至雷蛛大道、北至规划路	二类居住用地	2.50	192,670.88
宗地 26	东至规划路、南邻虎山涌、西至规划路、北至规划路	二类居住用地	2.50	247,766.60
宗地 10	东至规划双峰二路、南至规划富民七街、西邻高栏港高速、北至规划白排南街	新型产业用地	4.00	102,018.01
合计				737,699.95

## 3、资金筹措方案

广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 528,700.00 万元（包括已融资 24,900.00 万元及计划融资的 503,800.00 万元），具体融资计划如下：

### （1）已融资情况

①本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 4,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.40%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

②本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 4,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.37%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

③本项目已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资 700.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.26%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

④本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 3,500.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.34%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑤本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 2,200.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.06%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑥本项目已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,800.00 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。

⑦本项目已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1,700.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.66%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑧本项目已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 7,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.22%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

## （2）计划融资的情况

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资 503,800.00 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。

## （3）项目融资本息情况

本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息（含已融资及计划融资）合计为 730,820.80 万元。

## （三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目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。

预测采取的方法和原理为：广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目配套土地预计 2032 年公开出让，出让所得土地净收入以及债券期内项目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。

### 1、配套土地出让收入

#### （1）土地出让计划如下表：

地块	具体位置	功能	出让建筑面积（m <sup>2</sup> ）	出让年限
宗地 3	东至规划工业大道、南至规划白排北街、西至规划双峰二路、北邻李树涌	新型产业用地	780,977.85	2032 年
宗地 24	东邻四围片规划小学用地、南至规划路、西至雷蛛大道、北至规划路	二类居住用地	481,677.21	2032 年
宗地 26	东至规划路、南邻虎山涌、西至规划路、北至规划路	二类居住用地	619,416.51	2032 年
宗地 10	东至规划双峰二路、南至规划富民七街、西邻高栏港高速、北至规划白排南街	新型产业用地	408,072.06	2032 年
合计			2,290,143.63	

注：土地出让时间以最终实际出让时间为准。

（2）我们根据珠海市自然资源局提供的 2024 年第 3 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 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 1-2 所示）：

表 1-1

单位：万元/m<sup>2</sup>





地块	具体位置	功能	基准评估价
宗地 3	东至规划工业大道、南至规划白排北街、西至规划双峰二路、北邻李树涌	新型产业用地	0.1551
宗地 24	东邻四围片规划小学用地、南至规划路、西至雷蛛大道、北至规划路	二类居住用地	0.2043
宗地 26	东至规划路、南邻虎山涌、西至规划路、北至规划路	二类居住用地	0.2043
宗地 10	东至规划双峰二路、南至规划富民七街、西邻高栏港高速、北至规划白排南街	新型产业用地	0.1551

表 1-2

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 3	171,600.31	165,901.88	160,245.87
宗地 24	139,409.40	134,779.93	130,184.94
宗地 26	179,274.57	173,321.29	167,412.36
宗地 10	89,663.62	86,686.09	83,730.75
合计	579,947.90	560,689.19	541,573.92

## (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：

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：

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%。

土地出让净收入预测如下：

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	579,947.90	560,689.19	541,573.92
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	180,331.21	174,361.01	168,435.30
1. 农业土地开发支出	781.96	781.96	781.96
2. 水利建设资金	57,916.59	55,990.72	54,079.20
3. 教育资金	57,916.59	55,990.72	54,079.20
4. 保障性安居工程资金	57,916.59	55,990.72	54,079.20
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	5,799.48	5,606.89	5,415.74
<b>土地出让净收入</b>	<b>399,616.69</b>	<b>386,328.18</b>	<b>373,138.62</b>

## 2、项目运营收益

本项目的运营收益主要包括管廊租金收入、配套电网变电站、厂房租金及员工宿舍租金收入。项目预计2026年竣工，2027年开始产生运营收益，运营收益预估情况如下：

## （1）管廊租金收益预测说明：





①本项目建设完成后子项目“珠海市富山工业园装备制造产业园七星大道以北道路及配套工程（环保一路、环保二路）”总长度为 1,720 米。 缆线管廊收入租金可参考《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，运营期第一年按照 1,360.00 元/月/米/孔测算。

②成本费用预测说明：

综合管廊维护成本：按每公里 1 名工作人员预测，项目范围内综合管廊长度 1.72 公里，项目综合管廊维护工作人员预计 1 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 3 年增长 10%。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	总长度	孔数	每侧	月租金	收入	日常维护费	税费	成本合计	收益
2027 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	10.00	2.08	12.08	55.29
2028 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	10.00	2.08	12.08	55.29
2029 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	10.00	2.08	12.08	55.29
2030 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	11.00	2.08	13.08	54.29
2031 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	11.00	2.08	13.08	54.29
2032 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	11.00	2.08	13.08	54.29
2033 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	12.10	2.08	14.18	53.19
2034 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	12.10	2.08	14.18	53.19
2035 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	12.10	2.08	14.18	53.19
2036 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	13.31	2.08	15.39	51.98
2037 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	13.31	2.08	15.39	51.98
2038 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	13.31	2.08	15.39	51.98
2039 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	14.64	2.08	16.72	50.65
2040 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	14.64	2.08	16.72	50.65
2041 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	14.64	2.08	16.72	50.65
2042 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	16.10	2.08	18.18	49.19
2043 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	16.10	2.08	18.18	49.19
2044 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	16.10	2.08	18.18	49.19
2045 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	17.71	2.08	19.79	47.58
2046 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	17.71	2.08	19.79	47.58
2047 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	17.71	2.08	19.79	47.58
2048 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	19.48	2.08	21.56	45.81



年份	总长度	孔数	每侧	月租金	收入	日常维护费	税费	成本合计	收益
2049 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	19.48	2.08	21.56	45.81
2050 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	19.48	2.08	21.56	45.81
2051 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	21.43	2.08	23.51	43.86
2052 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	21.43	2.08	23.51	43.86
2053 年	1.72	12	2	1,360.00	67.37	21.43	2.08	23.51	43.86
合计					1,818.99	407.31	56.16	463.47	1,355.52

## (2) 公交站广告牌收益预测说明:

①公交站广告牌收入:项目沿线共设置4个公交站,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,每个站亭设置3块广告牌计,考虑到通胀因素,按每3年递增10%。

## ②成本费用预测说明:

公交站广告牌成本按照每个广告牌1.00万元的费用进行估算,考虑到通胀因素,按每3年递增10%。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	数量	月租金	收入	日常维护费	税费	成本合计	收益
2027 年	12	3,200.00	46.08	12.00	1.42	13.42	32.66
2028 年	12	3,200.00	46.08	12.00	1.42	13.42	32.66
2029 年	12	3,200.00	46.08	12.00	1.42	13.42	32.66
2030 年	12	3,520.00	50.69	13.20	1.56	14.76	35.93
2031 年	12	3,520.00	50.69	13.20	1.56	14.76	35.93
2032 年	12	3,520.00	50.69	13.20	1.56	14.76	35.93
2033 年	12	3,872.00	55.76	14.52	1.72	16.24	39.52
2034 年	12	3,872.00	55.76	14.52	1.72	16.24	39.52
2035 年	12	3,872.00	55.76	14.52	1.72	16.24	39.52
2036 年	12	4,259.20	61.33	15.97	1.89	17.86	43.47
2037 年	12	4,259.20	61.33	15.97	1.89	17.86	43.47
2038 年	12	4,259.20	61.33	15.97	1.89	17.86	43.47
2039 年	12	4,685.12	67.47	17.57	2.08	19.65	47.82
2040 年	12	4,685.12	67.47	17.57	2.08	19.65	47.82
2041 年	12	4,685.12	67.47	17.57	2.08	19.65	47.82
2042 年	12	5,153.63	74.21	19.33	2.29	21.62	52.59



年份	数量	月租金	收入	日常维护费	税费	成本合计	收益
2043 年	12	5,153.63	74.21	19.33	2.29	21.62	52.59
2044 年	12	5,153.63	74.21	19.33	2.29	21.62	52.59
2045 年	12	5,668.99	81.63	21.26	2.52	23.78	57.85
2046 年	12	5,668.99	81.63	21.26	2.52	23.78	57.85
2047 年	12	5,668.99	81.63	21.26	2.52	23.78	57.85
2048 年	12	6,235.89	89.80	23.39	2.77	26.16	63.64
2049 年	12	6,235.89	89.80	23.39	2.77	26.16	63.64
2050 年	12	6,235.89	89.80	23.39	2.77	26.16	63.64
2051 年	12	6,859.48	98.78	25.73	3.04	28.77	70.01
2052 年	12	6,859.48	98.78	25.73	3.04	28.77	70.01
2053 年	12	6,859.48	98.78	25.73	3.04	28.77	70.01
合计			1,877.25	488.91	57.87	546.78	1,330.47

(3) 配套电网变电站工程电费收入测算表:

①本项目建设完成后子项目“爱旭项目110KV配套电网建设项目”配套建设4回路双电源进线，从220KV雨塘变电站2个110KV出线间隔拉2回路电源和220KV斗门变电站2个110KV出线间隔各拉2回电源，采用架空线和电缆相结合的方式，预计年用电量约2.6亿千瓦时，暂定电价为0.1121元/千瓦时。项目收入预测如下：

②成本费用预测说明：成本费用主要包括材料费、人工费、维修费用、其他费用。年均材料费用预计16.06万元；营运期内年均人工费用按80.00万元测算、年均维修费用按100.00万元测算；其他费用主要包括日常行政办公费用以及其他不可预计的费用，营运期内年均其他费用按160.00万元测算；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	电量（亿千瓦时）	电价（元/千瓦时）	收入合计	材料费用	人工费用	维修费用	其他费用	税费	费用合计	收益
2027 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2028 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2029 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2030 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2031 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2032 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88





年份	电量（亿千瓦时）	电价（元/千瓦时）	收入合计	材料费用	人工费用	维修费用	其他费用	税费	费用合计	收益
2033 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2034 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2035 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2036 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2037 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2038 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2039 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2040 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2041 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2042 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2043 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2044 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2045 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2046 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2047 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2048 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2049 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2050 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2051 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2052 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
2053 年	2.6	0.1121	2,914.60	16.06	80.00	100.00	160.00	86.66	442.72	2,471.88
合计	70.2		78,694.20	433.62	2,160.00	2,700.00	4,320.00	2,339.82	11,953.44	66,740.76

（4）二围东片区集中配建员工宿舍收入预测说明：

①本项目建设完成后子项目“二围东片区员工宿舍”宿舍房租金按 30.00 元/平方米/月收取，宿舍房预计建筑面积约为 400,000 m<sup>2</sup>，正常运营年宿舍房平均入住率按照 70%计算。投入运营后第一年使用率按照正常运营年的 60%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。正常运营年后期考虑到通胀因素，按每 3 年递增 10%。

②成本费用预测说明：

宿舍房成本按收入的 5%测算，日常维护费用每年按租金收益的 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
2027 年	6,048.00	6,048.00	302.40	604.80	186.43	1,093.63	4,954.37
2028 年	8,064.00	8,064.00	403.20	806.40	248.58	1,458.18	6,605.82
2029 年	10,080.00	10,080.00	504.00	1008.00	310.72	1,822.72	8,257.28
2030 年	10,080.00	10,080.00	504.00	1008.00	310.72	1,822.72	8,257.28
2031 年	10,080.00	10,080.00	504.00	1008.00	310.72	1,822.72	8,257.28
2032 年	11,088.00	11,088.00	554.40	1108.80	341.80	2,005.00	9,083.00
2033 年	11,088.00	11,088.00	554.40	1108.80	341.80	2,005.00	9,083.00
2034 年	11,088.00	11,088.00	554.40	1108.80	341.80	2,005.00	9,083.00
2035 年	12,196.80	12,196.80	609.84	1219.68	375.97	2,205.49	9,991.31
2036 年	12,196.80	12,196.80	609.84	1219.68	375.97	2,205.49	9,991.31
2037 年	12,196.80	12,196.80	609.84	1219.68	375.97	2,205.49	9,991.31
2038 年	13,416.48	13,416.48	670.82	1341.65	413.57	2,426.04	10,990.44
2039 年	13,416.48	13,416.48	670.82	1341.65	413.57	2,426.04	10,990.44
2040 年	13,416.48	13,416.48	670.82	1341.65	413.57	2,426.04	10,990.44
2041 年	14,758.13	14,758.13	737.91	1475.81	454.93	2,668.65	12,089.48
2042 年	14,758.13	14,758.13	737.91	1475.81	454.93	2,668.65	12,089.48
2043 年	14,758.13	14,758.13	737.91	1475.81	454.93	2,668.65	12,089.48
2044 年	16,233.94	16,233.94	811.70	1623.39	500.42	2,935.51	13,298.43
2045 年	16,233.94	16,233.94	811.70	1623.39	500.42	2,935.51	13,298.43
2046 年	16,233.94	16,233.94	811.70	1623.39	500.42	2,935.51	13,298.43
2047 年	17,857.33	17,857.33	892.87	1785.73	550.46	3,229.06	14,628.27
2048 年	17,857.33	17,857.33	892.87	1785.73	550.46	3,229.06	14,628.27
2049 年	17,857.33	17,857.33	892.87	1785.73	550.46	3,229.06	14,628.27
2050 年	19,643.06	19,643.06	982.15	1964.31	605.51	3,551.97	16,091.09
2051 年	19,643.06	19,643.06	982.15	1964.31	605.51	3,551.97	16,091.09
2052 年	19,643.06	19,643.06	982.15	1964.31	605.51	3,551.97	16,091.09
2053 年	21,607.37	21,607.37	1080.37	2160.74	666.06	3,907.17	17,700.20
合计	381,540.59	381,540.59	19,077.04	38,154.05	11,761.21	68,992.30	312,548.29

## (5) 高标准厂房收入预测说明:

①本项目建设完成后子项目“高标准厂房”富山工业城生活配套服务设施,集中建设高标准厂房,计划用地面积约 195,420 m<sup>2</sup>,计容总建筑面积约 45 万 m<sup>2</sup>,厂房租金收入预测原理:按照建设期为 3 年,本项目收取的租金收入将全额由财政统筹。厂房租金按 35.00 元/平方米/月收取,年均出租率按 80%测算,厂房租金收入后续每 3 年递增 10%预算;物业费收益按照 1.00 元/平方米/月预测,后续每 3 年递增 10%。

## ②成本费用预测说明:





管理费收费标准按照收入的 3% 计算成本测算；维护费收费前五年按照收入的 2% 测算，第 6-10 年按照 5% 测算，后每年度按照 10% 测算成本；其他费用按照收入的 3% 进行测算。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	厂房租金收益（万元）	物业费收益（万元）	管理费	维护费	其他费用	税费	成本小计	净收益
2027 年	15,120.00	432.00	466.56	311.04	466.56	479.78	1,723.94	13,828.06
2028 年	15,120.00	432.00	466.56	311.04	466.56	479.78	1,723.94	13,828.06
2029 年	15,120.00	432.00	466.56	311.04	466.56	479.78	1,723.94	13,828.06
2030 年	16,632.00	475.20	513.22	342.14	513.22	527.76	1,896.34	15,210.86
2031 年	16,632.00	475.20	513.22	342.14	513.22	527.76	1,896.34	15,210.86
2032 年	16,632.00	475.20	513.22	855.36	513.22	527.76	2,409.56	14,697.64
2033 年	18,295.20	522.72	564.54	940.90	564.54	580.53	2,650.51	16,167.41
2034 年	18,295.20	522.72	564.54	940.90	564.54	580.53	2,650.51	16,167.41
2035 年	18,295.20	522.72	564.54	940.90	564.54	580.53	2,650.51	16,167.41
2036 年	20,124.72	574.99	620.99	1,034.99	620.99	638.58	2,915.55	17,784.16
2037 年	20,124.72	574.99	620.99	2,069.97	620.99	638.58	3,950.53	16,749.18
2038 年	20,124.72	574.99	620.99	2,069.97	620.99	638.58	3,950.53	16,749.18
2039 年	22,137.19	632.49	683.09	2,276.97	683.09	702.44	4,345.59	18,424.09
2040 年	22,137.19	632.49	683.09	2,276.97	683.09	702.44	4,345.59	18,424.09
2041 年	22,137.19	632.49	683.09	2,276.97	683.09	702.44	4,345.59	18,424.09
2042 年	24,350.91	695.74	751.40	2,504.67	751.40	772.69	4,780.16	20,266.49
2043 年	24,350.91	695.74	751.40	2,504.67	751.40	772.69	4,780.16	20,266.49
2044 年	24,350.91	695.74	751.40	2,504.67	751.40	772.69	4,780.16	20,266.49
2045 年	26,786.00	765.31	826.54	2,755.13	826.54	849.96	5,258.17	22,293.14
2046 年	26,786.00	765.31	826.54	2,755.13	826.54	849.96	5,258.17	22,293.14
2047 年	26,786.00	765.31	826.54	2,755.13	826.54	849.96	5,258.17	22,293.14
2048 年	29,464.60	841.84	909.19	3,030.64	909.19	934.95	5,783.97	24,522.47
2049 年	29,464.60	841.84	909.19	3,030.64	909.19	934.95	5,783.97	24,522.47
2050 年	29,464.60	841.84	909.19	3,030.64	909.19	934.95	5,783.97	24,522.47
2051 年	32,411.06	926.02	1,000.11	3,333.71	1,000.11	1,028.45	6,362.38	26,974.70
2052 年	32,411.06	926.02	1,000.11	3,333.71	1,000.11	1,028.45	6,362.38	26,974.70
2053 年	32,411.06	926.02	1,000.11	3,333.71	1,000.11	1,028.45	6,362.38	26,974.70
合计	615,965.04	17,598.93	19,006.92	52,173.75	19,006.92	1,098.18	109,733.01	523,830.96



综上所述本项目“广东省珠海国家高新技术产业开发区富山“专精特新”产业园基础设施建设项目”各子项目自有收益合计为 905,806.00 万元。

本项目收益根据珠海市自然资源局富山分局提供的土地信息、项目可行性研究报告、项目建设基本情况及其他相关基础数据的基础上，结合本预测假设条件、项目建设期及运营期等，综合分析项目收益情况。

### 3、项目自身资金平衡收益情况

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，对上述项目收益按照运营收益 100%、90%、80%测算如下：

#### 项目自身资金平衡相关收益

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
自身项目运营收益	905,806.00	815,225.40	724,644.80
合计	905,806.00	815,225.40	724,644.80

### 四、项目收益覆盖本息情况

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：

#### 地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按项目综合收益的 100%预测	按项目综合收益的 90%预测	按项目综合收益的 80%预测
配套地块出让净收入	399,616.69	386,328.18	373,138.62
项目自身收益	905,806.00	815,225.40	724,644.80
项目收益合计	1,305,422.69	1,201,553.58	1,097,783.42
融资本息合计	730,820.80	730,820.80	730,820.80
本息覆盖倍数	1.79	1.64	1.50

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、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

#### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。



## （二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## （三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

## （四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

## 六、使用与限制

1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。





- 2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。
- 3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



姓名 袁自强

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1970-10-17

Date of birth

工作单位 珠海华天会计师事务所

Working unit

(普通合伙)

身份证号码 44082319701017463X

Identity card No.



## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



袁自强 440400020003

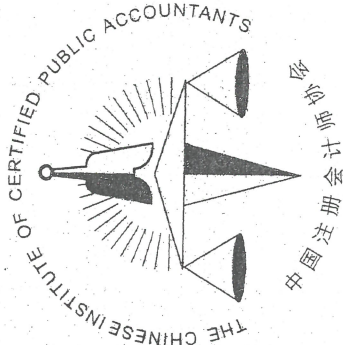
年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 07 月 14 日  
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月 换发



姓名	张春梅
性别	女
出生日期	1983-01-16
工作单位	珠海友城会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	371402198301161947



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 440400220011

年检二维码 张春梅

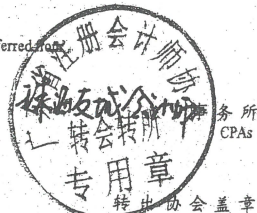
证书编号: 440400220011  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 03 月 23 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

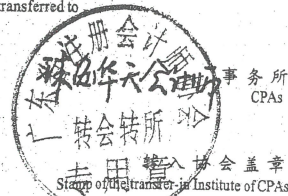
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 11 月 3 日  
/y /m /d

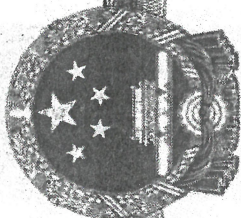
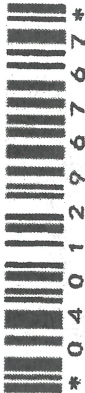
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 11 月 3 日  
/y /m /d





统一社会信用代码  
914404007615735324

# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、许可、监管信息



名称 珠海华天会计师事务所（普通合伙）

执行事务合伙人 袁自强

类型 普通合伙企业

成立日期 2004年04月23日

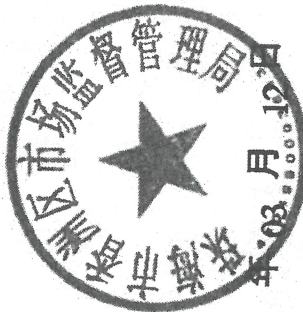
住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大

厦1101房

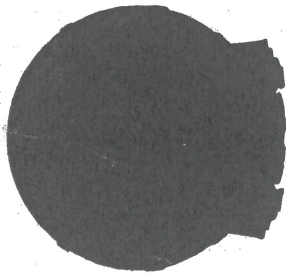
1.经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。  
2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。  
3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

## 重要提示

登记机关



2024年03月12日



# 会计师事务所 执业证书

名称：珠海华天会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：袁自强

主任会计师：

经营场所：

珠海市香洲区凤凰北路2099号安广

大厦1101房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44040013

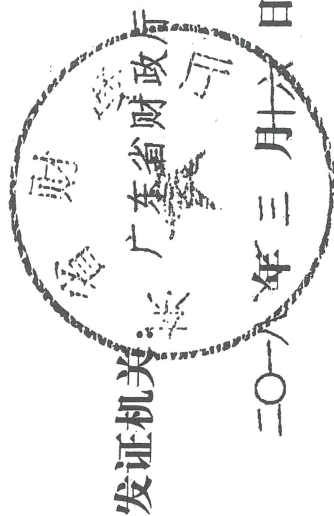
批准执业文号：粤财会[2004]17号

批准执业日期：2004年04月14日

证书序号：0002770

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制