

2025 年广东省政府专项债券（四期）
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
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.....	6
（四）项目立项文件或实施依据.....	8
（五）责任主体.....	9
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	10
（一）重要性分析.....	10
（二）经济效益分析.....	10
（三）社会效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	11
（一）投资估算.....	11
（二）筹措方案.....	13
（三）项目实施安排.....	15
（四）债券资金用途.....	17
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. 项目成本及相关税费.....	18
3. 项目损益情况.....	18
（二）融资收益平衡情况.....	30
（三）总体评价.....	44
五、专项债券管理.....	45
（一）债券资金概况.....	45
（二）债券资金管理.....	46
（三）职责分工.....	46
六、项目风险控制.....	48
（一）潜在风险及控制措施.....	48
（二）还款保障措施.....	49
七、其他需要说明事项.....	49

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 2020 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

（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）》（2015 年修订）

该规划将富山新城定位为综合性产业新城，对富山工业园产业发展指出方向，即重点发展以家用电器和电子信息制造为主导的先进制造业；大力发展新型产业，包括以新能源、新技术、新材料等为主导的制造业；大力发展临港先进制造业和现代物流业。该规划部分结合对富山新城功能定位，从市域层面提出了市政及防灾重大基础设施的规划原则、目标、标准等内容，为规划园区设施的规划指明了方向，并在

规划区进行了重要的给水、污水、燃气、电力、消防等设施布局规划。

2、《珠海富山产业新城总体规划（2016-2020）》

《珠海市富山产业新城总体规划（2016-2020）》是在富山产业新城进行城市规划、城市建设和管理的指导性文件。规划范围为富山产业新城。新城北至斗门镇区，南至平沙新城，东靠黄杨—锅盖栋—孖髻山，西临崖门水道，规划用地总面积 152.53 平方公里，规划期末建设用地面积为 68.84 平方公里。

（1）功能定位

富山产业新城的城市性质为：广东省先进装备制造基地之一、珠江口西岸重要的现代物流基地组成之一；珠海市环境优美、功能完善、宜居宜业的产业新城。

（2）生态发展

以海绵城市打造为出发点，构建以山水格局、自然保护地、林业及农业系统，城市水系和滨水区、广场开放空间系统等为系统的生态基础设施；尊重自然，保护城市天然海绵系统，采用低冲击开发模式，全面系统推进雨洪综合管理，最大限度地减少洪涝灾害和对排水管网的压力；结合生态功能区划，以山脉、水系为骨架，以山、林、江、田、湖等为

要素，以河流、绿色交通为生态廊道，构建城乡一体的绿地生态游憩系统。

(3) 道路结构

规划富山产业新城主干路路网络结构为“十一横八纵”，其中，高快速路路网“一横三纵”，主干路“十横五纵”。“十一横”是西部沿海高速、雷蛛大道、黄杨大道、七星大道、马山北路、马山南路、富山大道、青啤路、珠峰大道、升平北路、先锋大道；“八纵”是雷蛛大道、高栏港高速、工业大道、新城大道、斗门大道、五山大道、高栏港二通道、机场高速北延线。

(4) 道路等级

富山产业新城的道路等级分为快速路、主干路、次干路、支路四级，道路横断面按照珠海标准横断面设计，并结合海绵城市的最新要求对绿化和预留空间就行优化。

1) 高速公路：以区域和城市快速联通功能为主，设计速度 100-120 公里/小时，道路红线控制宽度有 30 米、48 米两种。片区内包括西部沿海高速、高栏港高速两条。

2) 快速路：串联城市内各组团的快速通道，设计车速 60-80 公里/小时，道路红线控制宽度为 60 米，横断面采用两块板型式；片区内主要包括高栏港二通道一条。

3) 主干路：以交通功能为主，两侧不应设置吸引大量人流、车流的公共建筑物的进出口，道路红线宽 36-60 米，设计车速 40-60 公里/小时，包含交通性主干路和生活性主干路两类。代表道路分别为：旅游大道、雷蛛大道、黄杨大道、新城大道、工业大道、马山北路、南山大道、珠峰大道、先锋大道。

4) 次干路：次干路与主干路结合组成城市道路网，起集散交通的作用，兼有服务功能，道路红线宽 18-40 米，设计车速 30-40 公里/小时。

5) 支路：支路是次干路与街坊路的连接线，用来解决局部交通问题，以服务功能为主，红线宽度 12-24 米，设计车速 30 公里/小时。

(5) 道路交叉口

未来西部沿海高速与高栏高速在规划区内全线上跨，西部沿海高速与高栏高速相交处设完全式互通式立交；高栏高速与雷蛛大道、黄杨大道、三村大道、马山北路、珠峰大道、先锋大道相交处设非完全互通式立交；快速路与主干路相交并交通量较大时设互通式立交；主干路与主干路相交一般不设立体交叉，采用交叉口渠化的方法提高通行能力。次干路一般不设立交，部分交叉口可以扩大，并加以渠化。主要交叉口均采用平面交叉加渠化设计，设置信号控制交叉口。

（三）项目情况

1、项目概况

在珠海国家高新技术产业开发区富山片区建设“专精特新”主题产业园，项目主要建设内容包括：新建占地约15万m²的高标准厂房，建筑面积约45万m²，配套建设4回路110KV电缆沟和双回路架空线路。新建改建园区道路约31km、排水沟渠约83km，提升改造面积约34.5万m²，配套建设DN800污水重力管2km、高压电缆沟1km、停车位2100个、充电桩300个。

2、子项目情况

本项目包含27个子项目，具体如下：

项目建设内容情况表

序号	项目名称	建设规模与内容
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）	包含2条路，总长度约1720m，包括：软基处理、道路工程、桥涵工程、管线工程、交通工程、安监工程、排洪渠工程、土地整理等配套工程，并预留其他管线管位。
2	珠海市富山工业园虎山片区C区场平工程	本项目位于珠海市富山工业园，工程地块场平区域在高栏港高速、珠峰大道、三四围区域外。现状场地主要为鱼塘、塘埂及土路，交通较为便利。填土面积约988万平方米
3	珠海市富山工业园虎山片区B区场平工程	本项目位于珠海市富山工业园，工程地块场平区域在高栏港高速、珠峰大道、新城大道外。填土面积约455万平方米
4	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程A区	包含7条道路和1条排洪渠，道路总长度约8.9km，排洪渠长度约1.35km，包含道路工程、管道管线工程、排洪渠工程、照明工程、交通安监工程及土地整理等建设内容。
5	珠海市富山工业园珠峰大道管线提升改造工程	包括一条道路管线改造和1条排洪渠，道路长度约6.4公里，排洪渠约5.3公里。包含软基处

		理工程，箱涵工程、电气工程、环境提升工程及土地整理等建设内容。
6	珠海市富山工业园虎山片区场平工程	本项目位于珠海市富山工业园，工程地块场平区域在高栏港高速、珠峰大道、新城大道外。填土面积约 200 万平方米
7	珠海市富山工业园企业配套服务工程首期道路环境工程	对富山工业园企业配套服务首期道路工程周边环境提升改造，改造面积约 2.2 万m ²
8	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）	建设内容包括珠峰大道（闲云艺术至高栏港高速）长约 6 公里现状杂乱环境做临时提升。面积约 4 万平方米。
9	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 B 区	包含 14 条规划道路，道路长度约 22.7 公里。包含道路工程、管道管线工程、排洪渠工程、照明工程、海绵城市、交通安监工程、环境提升工程及土地整理等建设内容。
10	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 D 区	包含 6 条规划道路，道路长度约 5541m。包含道路工程、管道管线工程、排洪渠工程、照明工程、海绵城市、交通安监工程、环境提升工程及土地整理等建设内容。
11	保障性租赁住房	在二围东片区集中配建员工宿舍 40 万平方米
12	高标准厂房	以新能源、装备制造、新一代电子信息、集成电路、智能制造等为重点，综合考虑富山工业城生活配套服务设施，建设产城融合新空间，建设相对应的标准厂房。计划用地面积约 195420 m ² ,计容总建筑面积约 45 万m ² 。
13	珠海市富山工业园高栏港高速两侧环境提升改造工程	对高栏港高速路辅道两侧环境提升改造，改造面积约 28.3 万m ² 。
14	珠海市富山工业园新城大道北段道路配套工程	包含一条长约 8km 规划道路，一条长约 1.3km 排洪渠，建设内容：道路工程、管线工程、排洪渠工程、照明工程、海绵城市、交通安监工程、环境提升工程及土地整理等建设内容。
15	珠海市富山工业园工业大道北段道路配套工程	包含一条长约 4.8km 规划道路，一条长约 1.95km 排洪渠建设内容：道路工程、管线工程、排洪渠工程、照明工程、海绵城市、交通安监工程、环境提升工程及土地整理等建设内容。
16	富山工业园一围片区小雷蛛道路建设工程	本工程位于珠海富山片区，设计工作范围包括 2 条道路，道路设计全长约 1100m，红线宽 12m。城市支路，双向 2 车道，红线宽度 12m。实施内容包括：道路、管线、照明、交通、安监、环境提升等配套工程及土地整理、征地拆迁等。
17	爱旭项目 110KV 配套电网建设项目	珠海爱旭太阳能科技股份有限公司配套建设 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。目前方案还在设计中，初步考虑先满足爱旭厂区一期单电源双回路方案，雨塘站变电站取电源。
18	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 A 区	项目共包含 2 条市政道路，道路全长约 0.65km，红线宽度 18~24m，道路等级为城市次干路及支路。
19	珠海市富山工业园沙龙湖片区 A 区场平工程	项目填土面积约 24 万平方米
20	珠海市富山工业园中小企业园 3 号路延长段（科信路）	项目道路全长约 0.4km，包含桥梁一座，跨越七级航道，红线宽度 24m，道路等级为城市次干路
21	珠海市富山工业园中小企业园北片区市政配套道路工程	项目共包含 5 条市政道路，道路全长约 2.97km，红线宽度 18~24m，道路等级为城市次干路及支路。
22	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 B 区	项目共包含四条市政道路，道路全长约 3.85km，红线宽度 18~24m，道路等级为城市次干路及支路。
23	珠海市富山工业园沙龙湖片区 B 区场平工程	项目填土面积约 105 万平方米
24	珠海市富山工业园中小企业园北片区填土工程	项目填土面积约 38.5 万平方米
25	珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程	新增 2 根污水管及 4 回路 110kV 高压电缆沟，分别为 1kmD800 工业污水重力管、1kmD800 爱旭企业工业污水压力专管及 1km 高压电缆沟。
26	富山工业园新建厂区配套道路及管网工程	包含三条市政道路（含配套管线）及一条污水压力管线，道路总长分别约 0.228km、0.373km、0.11km，红线宽度 12m、18m、10m，道路等级为城市支路路。污水压力管线总长约 1300m
27	珠海市富山工业园沙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	新建双回架空线路，架空线路长约 1.5km，新建双回路铁塔 7 基；拆除现状双回架空线路长约 0.68km，拆除现状铁塔 4 基。

（四）项目立项文件或实施依据

已立项项目或实施依据的情况如下：

1、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〔2021〕7 号）。

2、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）初步设计的批复。

3、研究珠海生态环保产业园项目建设有关工作会议纪要〔2021〕75号。

4、珠海市富山工业园管委会主任办公会议纪要〔2020〕8号。

5、珠海市富山工业园管委会主任办公会议纪要〔2019〕15号。

6、爱旭项目 110KV 配套电网建设项目项目建议书的批复（珠富经发函〔2022〕12号）。

（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

本项目的建设是富山“专精特新”产业园开发建设的重要基础；是改善区域出行条件，全面完善道路交通系统的需要，是提升招商引资的先决条件；是改善环境，提高居民生活质量的需要；是促进城市经济发展的需要；是提高城市品味和改善环境的需要；是改善地区投资环境的需要。

（二）经济效益分析

本项目的实施使高栏港片区的道路交通系统进一步完善，能有效改善该片区的投资环境。项目的实施不仅提升了城市品位，还为高栏港创造了有利的环境，也为该镇居民提供良好的交通条件。

本项目的实施可通过改善区域居民的生活条件及居住环境，带动基础设施的全面发展，拉动土地资源、房地产、建材、轻工、设备市场、劳动消费需求的上升，间接产生可观的经济效益，实现该地区经济快速、持续发展的目标。

（三）社会效益分析

本项目的实施，一是完善道路、功能，使沿线道路交通状况得到有效改善，同时也促进了该地区的商业快速发展，造福一方百姓；二是改善了周边工企业的生产、生活条件，提高生产、生活质量有着重大的作用；三是极大地改善现有地区内的工作环境，为当地企业造福，体现人民政府为人民的精神，可收到良好的社会效益；四是营造良好的投资置业环境，提供舒适的生活条件。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）《珠海市城市总体规划（2001-2020 年）》（2015 年修订）

（2）《珠海富山产业新城总体规划（2016-2020）》

（3）《珠海市富山工业园 C304a 编制单元（雷蛛北）控制性详细规划（2018 年修编）》

（4）《珠海市城市规划条例》

- (5) 《珠三角空间结构规划》
- (6) 《珠海市综合交通运输体系规划》
- (7) 《海绵城市建设技术指南》
- (8) 《珠海市海绵城市建设技术标准图集》
- (9) 《珠海市城市规划技术标准与准则(2017 版)》
- (10) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013 年版)
- (11) 其他相关文件规定

2、项目总投资

本项目总投资 1,726,506.61 万元，各子项目投资情况如下：

项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资总额
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）	16,012.93
2	珠海市富山工业园虎山片区 C 区场平工程	245,587.00
3	珠海市富山工业园虎山片区 B 区场平工程	141,591.00
4	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 A 区	164,354.00
5	珠海市富山工业园珠峰大道管线提升改造工程	124,500.00
6	珠海市富山工业园虎山片区场平工程	88,600.00
7	珠海市富山工业园企业配套服务工程首期道路环境工程	1,339.50
8	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）	600.00
9	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 B 区	168,263.06

10	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 D 区	42,873.00
11	保障性租赁住房	90,000.00
12	高标准厂房	150,000.00
13	珠海市富山工业园高栏港高速两侧环境提升改造工程	14,700.00
14	珠海市富山工业园新城大道北段道路配套工程	189,975.00
15	珠海市富山工业园工业大道北段道路配套工程	98,526.50
16	富山工业园一围片区小雷蛛道路建设工程	9,084.62
17	爱旭项目 110KV 配套电网建设项目	35,000.00
18	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 A 区	6,500.00
19	珠海市富山工业园沙龙湖片区 A 区场平工程	5,800.00
20	珠海市富山工业园中小企业园 3 号路延长段（科信路）	22,000.00
21	珠海市富山工业园中小企业园北片区市政配套道路工程	25,000.00
22	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 B 区	37,000.00
23	珠海市富山工业园沙龙湖片区 B 区场平工程	25,000.00
24	珠海市富山工业园中小企业园北片区填土工程	10,000.00
25	珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程	4,000.00
26	富山工业园新建厂区配套道路及管网工程（暂命名）	7,200.00
27	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）	3,000.00

（二）筹措方案

1、市场化融资资金筹措

本项目无市场化融资。

2、地方政府专项债券资金筹措

本项目计划通过政府专项债券融资 528,700.00 万元（包括已融资 16,200.00 万元及计划融资的 512,500.00 万元），

其中已通过 2022 年广东省地方政府专项债（二十四期）发行 4,000 万元、2022 广东省地方政府专项债（三十一期）发行 4,000 万元，2022 年广东省政府专项债券（四十期）发行 700 万元、2023 年广东省政府专项债券（七期）发行 3,500 万元、2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 2,200.00 万元、2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,800.00 万元。已通过 2024 年及以后年度地方政府债券融资 512,500.00 万元，假设融资利率 3.95%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。其中，已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1,700.00 万元，债券利率 2.66%，债券期限为 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本。本次拟通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 7,000.00 万元，债券期限为 10 年，为与会所报告的本息保持一致本次发行的利率拟按年限 15 年利率 3.95% 计算，每半年付息一次，到期一次性还本。

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。本次拟通过广东省政府专项债券（四期）发行 3100 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、非融资性资金筹措

计划安排珠海市财政性资金 1,197,806.61 万元。根据国家专项债券政策的变化、专项债券额度的安排，在如政策变化，就不足部分由珠海市财政统筹解决。

项目资金筹措情况表（单位：万元）

年度	项目投资		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	1726506.61	142706.61				1197806.61		0	3100	24900	500700
2021	0	0	0		0	0			0	0	0
2022	135206.61	135206.61	0		0	126506.61		0	0	8700	0
2023	7500	7500	0		0	0		0	0	7500	0
2024	544350	8700	0		0	535650		0	0	8700	0
2025	25000	0	0		0	10000		0	3100	-	11900
2026	1014450	0	0		0	525650		0	0	-	488800

（三）项目实施安排

本项目建设期为五年，2021 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月竣工。本项目运营期二十七年，2027 年 1 月-2053 年 12 月。

序号	项目名称	项目建设进度
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）	项目正在进行软基工程施工。
2	珠海市富山工业园虎山片区 C 区场平工程	项目正在进行前期谋划,预计立项时间 2024 年 12 月。

3	珠海市富山工业园虎山片区 B 区场平工程	项目正在进行前期谋划,预计立项时间 2024 年 12 月。
4	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 A 区 (暂命名)	已开工
5	珠海市富山工业园珠峰大道管线提升改造工程	已开工
6	珠海市富山工业园虎山片区场平工程 (暂命名)	已开工
7	珠海市富山工业园企业配套服务工程首期道路环境工程	预计立项时间 2024 年 12 月。
8	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)	预计立项时间 2024 年 12 月。
9	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 B 区	项目正在进行前期谋划,预计立项时间 2024 年 12 月。
10	珠海市富山工业园虎山片区道路及配套工程 D 区	项目正在进行前期谋划,预计立项时间 2024 年 12 月。
11	保障性租赁住房	预计立项时间 2024 年 12 月。
12	高标准厂房	预计立项时间 2024 年 12 月。
13	珠海市富山工业园高栏港高速两侧环境提升改造工程	已开工
14	珠海市富山工业园新城大道北段道路配套工程	已开工
15	珠海市富山工业园工业大道北段道路配套工程 (暂命名)	已开工
16	富山工业园一围片区小雷蛛道路建设工程	预计立项时间 2024 年 12 月。
17	爱旭项目 110KV 配套电网建设项目	项目正在进行施工图设计。
18	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 A 区 (暂命名)	已开工

19	珠海市富山工业园沙龙湖片区 A 区场平工程（暂命名）	已开工
20	珠海市富山工业园中小企业园 3 号路延长段（科信路）（暂命名）	已开工
21	珠海市富山工业园中小企业园北片区市政配套道路工程（暂命名）	已开工
22	珠海市富山工业园沙龙湖片区市政道路及配套工程 B 区（暂命名）	已开工
23	珠海市富山工业园沙龙湖片区 B 区场平工程（暂命名）	已开工
24	珠海市富山工业园中小企业园北片区填土工程（暂命名）	已开工
25	珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程（暂命名）	已开工
26	富山工业园新建厂区配套道路及管网工程（暂命名）	已开工
27	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）	已开工

（四）债券资金用途

本项目总投资 1,726,506.61 万元，拟通过专项债券发行 528,700.00 万元，拟通过 2025 年广东省政府专项债券(四期)发行 3100 万元，本计划全部在 2025 年用完，形成实物工作量。

使用专项债资金项目	本次发行金额	建设内容
富山工业园一围片区小雷蛛	500	2 条道路，道路设计全长约 1100m，

道路建设工程		红线宽 12m。城市支路，双向 2 车道，红线宽度 12m。
珠海市富山工业园沙龙湖片区 B 区场平工程	1500	项目填土面积约 105 万平方米。
珠海市富山工业园富山大道中段新增管线工程	600	新增 2 根污水管及 4 回路 110kV 高压电缆沟，分别为 1kmD800 工业污水重力管、1kmD800 爱旭企业工业污水压力专管及 1km 高压电缆沟。
富山工业园新建厂区配套道路及管网工程（暂命名）	500	包含三条配套道路（含配套管线）及一条污水压力管线，道路总长分别约 0.228km、0.373km、0.11km，红线宽度 12m、18m、10m，道路等级为城市支路。污水压力管线总长约 1300m
合计	3100	

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1、项目预期收入

（1）管廊租金收入预测说明：

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/孔测算考虑到通胀因素，按每 3 年递增 10%。

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 万元/年，工资每 3 年增长 10%。

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
2049 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
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

年份	数量	月租金	收入	日常维护费	税费	成本合计	收益
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
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；

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
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

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
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 m²，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。正常运营年后考虑考虑到通胀因素，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

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
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 m²,计容总建筑面积约45 万m²,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；物业费收入按厂房租金收入的5%预测。

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

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
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。在保证项目预期收益的前提下，项目运营资金缺口由财政补助。

2、土地出让收入

项目的建成将大大提升园区土地价值，从而形成与项目相关的土地出让收入。

(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 ²)	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

地块	具体位置	功能	出让建筑面积 (m ²)	出让年限
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 2022 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 1-1 所示）；再按再按 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/m²

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 ² ）
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 ² ）
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

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%
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
土地出让净收入	399,616.69	386,328.18	373,138.62

（二）融资收益平衡情况

1、融资本息

本项目无市场化融资。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专项债券融资 528,700.00 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（二十四期）融资 4,000 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表 8 所示：

表8 2022年广东省政府专项债券（二十四期）还本付息情况（万元）

年份		期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	融资利率	支付利息	还本付息合计
----	--	------	------	------	------	------	------	--------

2022 年	第一年	-	4,000.00	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2023 年	第二年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2024 年	第三年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2025 年	第四年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2026 年	第五年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2027 年	第六年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2028 年	第七年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2029 年	第八年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2030 年	第九年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2031 年	第十年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2032 年	第十一年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2033 年	第十二年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2034 年	第十三年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2035 年	第十四年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2036 年	第十五年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2037 年	第十六年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2038 年	第十七年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2039 年	第十八年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2040 年	第十九年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2041 年	第二十年	4,000.00		-	4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2042 年	第二十一年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2043 年	第二十二年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2044 年	第二十三年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2045 年	第二十四年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2046 年	第二十五年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2047 年	第二十六年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2048 年	第二十七年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2049 年	第二十八年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2050 年	第二十九年	4,000.00			4,000.00	3.40%	136.00	136.00
2051 年	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 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表 9 所示：

表9 2022年广东省政府专项债券（三十一期）还本付息情况（万

元)

年份		期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	融资利率	支付利息	还本付息合计
2022 年	第一年	-	4,000.00	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2023 年	第二年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2024 年	第三年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2025 年	第四年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2026 年	第五年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2027 年	第六年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2028 年	第七年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2029 年	第八年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2030 年	第九年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2031 年	第十年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2032 年	第十一年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2033 年	第十二年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2034 年	第十三年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2035 年	第十四年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2036 年	第十五年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2037 年	第十六年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2038 年	第十七年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2039 年	第十八年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2040 年	第十九年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2041 年	第二十年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2042 年	第二十一年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2043 年	第二十二年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2044 年	第二十三年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2045 年	第二十四年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2046 年	第二十五年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2047 年	第二十六年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2048 年	第二十七年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2049 年	第二十八年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2050 年	第二十九年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2051 年	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 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表 12 所示：

表10 2022年广东省政府专项债券（四十期）还本付息情况（万元）

年度		期初本金金额	本期发生融资	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
2022	第 1 年	-	700.00	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2023	第 2 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2024	第 3 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2025	第 4 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2026	第 5 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2027	第 6 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2028	第 7 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2029	第 8 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2030	第 9 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2031	第 10 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2032	第 11 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2033	第 12 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2034	第 13 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2035	第 14 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2036	第 15 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2037	第 16 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2038	第 17 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2039	第 18 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2040	第 19 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2041	第 20 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2042	第 21 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2043	第 22 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2044	第 23 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2045	第 24 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2046	第 25 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2047	第 26 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2048	第 27 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2049	第 28 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2050	第 29 年	700.00	-	-	700.00	3.26%	22.82	22.82
2051	第 30 年	700.00	-	700.00	0	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 3500 万元，融资利率为 3.34%，年限 30 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表 13 所示：

表11 2023年广东省政府专项债券（七期）还本付息情况（万元）

年度		期初本金 金额	本期发行	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
2022	第 1 年	-	3500	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2023	第 2 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2024	第 3 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2025	第 4 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2026	第 5 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2027	第 6 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2028	第 7 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2029	第 8 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2030	第 9 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2031	第 10 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2032	第 11 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2033	第 12 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2034	第 13 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2035	第 14 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2036	第 15 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2037	第 16 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2038	第 17 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2039	第 18 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2040	第 19 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2041	第 20 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2042	第 21 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2043	第 22 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2044	第 23 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2045	第 24 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2046	第 25 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2047	第 26 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2048	第 27 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2049	第 28 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90
2050	第 29 年	3500	-	-	3500	3.34%	116.90	116.90

2051	第 30 年	3500	-	3500	-	3.34%	116.90	3,616.90
合计		-		3500			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：

表 12 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）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	-		2,200.00	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：

表 13 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	-		1,800.00	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
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：

表 14 2024 年广东省政府专项债券（十五期）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	-	-	1,700.00	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
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：

表 15 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）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	-	-	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

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
合计		7,000.00			1,554.00	8,554.00

(2) 计划融资的情况

①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：

表 本年度计划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	-	-	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。

表 15 融资项目运营期内项目现金流测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入							
资本金流入	1197806.61	126506.61	0.00	535650	10000	525650	0
债券资金流入	528700	8700	7,500.00	80000	432500	0	0
运营期现金流入	1273310.75	0	0	0	0	0	28921.05
配套土地出让金收入	675446.74	0	0	0	0	0	0
1. 现金流入总额	3675264.1	135206.61	7,500.00	615650	442500	554571.05	30937.05
现金流出							
建设期资金流出	1537542	14700	120,000.00	674071	608771	120000	
运营期现金流出	182824.11	0	0	0	0	0	2872.86
债券发行费用	528.7	8.7	7.50	80	432.5	0	0
债券还本付息	847098.25	293.62	531.84	3691.84	20775.59	20775.59	20775.59
配套土地出让金支出	209935.87	0	0	0	0	0	0
2. 现金流出总额	2777928.93	15002.32	120,539.34	677842.84	629979.09	140775.59	23648.45
现金净流量							
3. 当年项目现金净流入	897335.17	120204.29	-113,039.34	-62192.84	-187479.09	413795.46	7288.6
4. 期末项目累计现金结存额	0	120204.29	7,164.95	-55027.89	-242506.98	171288.48	178577.08
5. 用于资金平衡的项目收益	1555997.51	0	0.00	0	0	0	26048.19

表 15 融资项目运营期内项目现金流测算表（续表）

单位：万元

现金流模拟测算表	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入								
资本金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期现金流入	30937.05	32953.05	34948.9	34948.9	35956.9	38152.33	38152.33	39261.13
配套土地出让金收入	0	0	0	0	675446.74	0	0	0
1. 现金流入总额	32953.05	34948.9	34948.9	35956.9	713599.07	38152.33	39261.13	41676.1
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出	3175.26	3477.66	3638.63	3638.63	4444.72	4687.24	4687.24	4853.56
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	0
债券还本付息	20775.59	20775.59	20775.59	20775.59	20775.59	20775.59	20775.59	20775.59
配套土地出让金支出	0	0	0	0	209935.87	0	0	0
2. 现金流出总额	23950.85	24253.25	24414.22	24414.22	235156.18	25462.83	25462.83	25629.15
现金净流量								
3. 当年项目现金净流入	9002.2	10695.65	10534.68	11542.68	478442.89	12689.5	13798.3	16046.95
4. 期末项目累计现金结存额	187579.28	198274.93	208809.61	220352.29	698795.18	711484.68	725282.98	741329.93
5. 用于资金平衡的项目收益	27761.79	29475.39	31310.27	31310.27	497023.05	33465.09	33465.09	34407.57

表 15 融资项目运营期内项目现金流测算表（续表）

单位：万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
现金流入								
资本金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期现金流入	41676.1	41676.1	42895.78	45552.25	45552.25	46893.9	49816.01	49816.01
配套土地出让金收入	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 现金流入总额	41676.1	42895.78	45552.25	45552.25	46893.9	49816.01	49816.01	51291.82
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出	5120.37	6441.05	6624	7049.55	7049.55	7250.8	7718.91	7718.91
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	0
债券还本付息	20775.59	20775.59	100775.59	450115.59	531.84	531.84	4531.84	410.52
配套土地出让金支出	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 现金流出总额	25895.96	27216.64	107399.59	457165.14	7581.39	7782.64	12250.75	8129.43
现金净流量								
3. 当年项目现金净流入	15780.14	15679.14	-61847.34	-411612.89	39312.51	42033.37	37565.26	43162.39
4. 期末项目累计现金结存额	757110.07	772789.21	710941.87	299328.98	338641.49	380674.86	418240.12	461402.51
5. 用于资金平衡的项目收益	36555.73	35235.05	36271.78	38502.7	38502.7	39643.1	42097.1	42097.1

表 15 融资项目运营期内项目现金流测算表（续表）

单位：万元

现金流模拟测算表	2044	2045	2046	2047	2048
现金流入					
资本金流入	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0
运营期现金流入	51291.82	54506.15	54506.15	56129.54	59665.3
配套土地出让金收入	0	0	0	0	0
1. 现金流入总额	54506.15	54506.15	56129.54	59665.3	59665.3
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	7940.28	8455.18	8455.18	8698.69	9265.1
债券发行费用	0	0	0	0	0
债券还本付息	410.52	410.52	410.52	410.52	410.52
配套土地出让金支出	0	0	0	0	0
2. 现金流出总额	8350.8	8865.7	8865.7	9109.21	9675.62
现金净流量					
3. 当年项目现金净流入	46155.35	45640.45	47263.84	50556.09	49989.68
4. 期末项目累计现金结存额	507557.86	553198.31	600462.15	651018.24	701007.92
5. 用于资金平衡的项目收益	43351.54	46050.97	46050.97	47430.85	50400.2

表 15 融资项目运营期内项目现金流测算表（续表）

单位：万元

现金流模拟测算表	2049	2050	2051	2052	2053
现金流入					
资本金流入	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0
运营期现金流入	59665.3	61451.03	65340.37	65340.37	67304.68
配套土地出让金收入	0	0	0	0	0
1. 现金流入总额	61451.03	65340.37	65340.37	67304.68	0
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	9265.1	9532.96	10156.01	10156.01	10450.66
债券发行费用	0	0	0	0	0
债券还本付息	410.52	410.52	9110.52	3616.9	0
配套土地出让金支出	0	0	0	0	0
2. 现金流出总额	9675.62	9943.48	19266.53	13772.91	10450.66
现金净流量					
3. 当年项目现金净流入	51775.41	55396.89	46073.84	53531.77	-10450.66
4. 期末项目累计现金结存额	752783.33	808180.22	854254.06	907785.83	897335.17
5. 用于资金平衡的项目收益	50400.2	51918.07	55184.36	55184.36	56854.02

项目建设期只有建设投资支出和收入，建设投资的当年现金流为 0。由于目前项目建设期的期末现金负值源于建设期的债券利息（建设期利息不含在建设投资中），因此出现建设期每年的期末现金为负数。

2、债券本息覆盖倍数

本项目收益对融资本息和的覆盖倍数测算如下：

表 16 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

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流可作为还本付息的资金来源，收益对全部融资本息和的覆盖倍数为 1.20 以上，有较好的抗风险能力，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足全部融资还本付息的要求。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划通过政府专项债券融资 528,700.00 万元（包括已融资 16,200.00 万元及计划融资的 512,500.00 万元），其中已通过 2022 年广东省地方政府专项债（二十四期）发行 4,000 万元、2022 广东省地方政府专项债（三十一期）发行 4,000 万元，2022 年广东省政府专项债券（四十期）发行 700 万元、2023 年广东省政府专项债券（七期）发行 3,500 万元、2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资 2,200.00 万元、2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,800.00 万元。已通过 2024 年及以后年度地方政府债券融资 512,500.00 万元，假设融资利率 3.95%，年限 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。其中，已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 1,700.00 万元，债券利率 2.66%，债券期限为 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本。本次拟通过 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 7,000.00 万元，债券期限为 10 年，为与会所报告的本息保持一致本次发行的利率拟按年限 15 年利率 3.95% 计算，每半年付息一次，到期一次性还本。

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。本次拟通过广东省政府专项债券（四期）发行3100万元，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

珠海市斗门区财政局及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，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报

告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

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进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

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等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。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、环保等基础配套设施不完善，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

根据《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《地方政府专项债务预算管理办法》（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

无其他需要说明事项。