

珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-11
二、附件	12-23
项目收益及现金流入评价说明	12-23



广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00029

珠海市斗门区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目 2025 年度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》,珠海市斗门区财政局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

广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 70,500.00 万元(包含已融资 45,100.00 万元,计划融资 25,400.00 万元),具体融资计划如下:

(1) 已融资情况

①已通过 2021 年广东省政府专项债券(七十五期)融资金额为 3,500.00 万元,期限 20 年,利率 3.63%,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 2021 年广东省政府专项债券(七十五期)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	-	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第二年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第三年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第四年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第五年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第六年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第七年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第八年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第九年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十一年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十二年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十三年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十四年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十五年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十六年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十七年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十八年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第十九年	3,500.00	-	3,500.00	3.63%	127.05	127.05
第二十年	3,500.00	3,500.00	-	3.63%	127.05	3,627.05
合计		3,500.00			2,541.00	6,041.00

②已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资金额为 12,300.00 万元，期限 30 年，利率 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：

本项目 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	-	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第三年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第四年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第五年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第六年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第七年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第八年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第九年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98





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
第十一年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十二年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十三年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十四年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十五年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十六年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十七年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十八年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第十九年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十一年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十二年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十三年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十四年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十五年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十六年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十七年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十八年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第二十九年	12,300.00	-	12,300.00	3.26%	400.98	400.98
第三十年	12,300.00	12,300.00	-	3.26%	400.98	12,700.98
合计		12,300.00			12,029.40	24,329.40

③已通过 2023 年广东省政府专项债券(七期)融资金额为 9,000.00 万元,期限 30 年,利率 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:

本项目 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	-	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第三年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第四年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第五年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第六年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第七年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第八年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第九年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60





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
第十一年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十二年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十三年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十四年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十五年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十六年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十七年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十八年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第十九年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十一年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十二年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十三年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十四年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十五年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十六年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十七年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十八年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第二十九年	9,000.00	-	9,000.00	3.34%	300.60	300.60
第三十年	9,000.00	9,000.00	-	3.34%	300.60	9,300.60
合计		9,000.00			9,018.00	18,018.00

④已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资金额为 4,800.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%，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 2023 年广东省政府专项债券（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	-	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第三年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第四年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第五年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第六年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第七年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第八年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第九年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84





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
第十一年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十二年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十三年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十四年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十五年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十六年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十七年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十八年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第十九年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十一年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十二年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十三年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十四年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十五年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十六年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十七年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十八年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第二十九年	4,800.00	-	4,800.00	3.33%	159.84	159.84
第三十年	4,800.00	4,800.00	-	3.33%	159.84	4,959.84
合计		4,800.00			4,795.20	9,595.20

⑤已通过 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资金额为 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 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：

本项目 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）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	-	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第三年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第四年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第五年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第六年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第七年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第八年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第九年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00





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
第十一年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十二年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十三年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十四年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十五年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十六年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十七年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十八年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第十九年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十一年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十二年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十三年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十四年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十五年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十六年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十七年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十八年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第二十九年	5,000.00	-	5,000.00	3.12%	156.00	156.00
第三十年	5,000.00	5,000.00	-	3.12%	156.00	5,156.00
合计		5,000.00			4,680.00	9,680.00

⑥已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资金额为 2,700.00 万元，期限 20 年，利率 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：

本项目 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	-	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第二年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第三年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第四年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第五年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第六年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第七年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第八年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第九年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62





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
第十一年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十二年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十三年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十四年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十五年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十六年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十七年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十八年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第十九年	2,700.00	-	2,700.00	3.06%	82.62	82.62
第二十年	2,700.00	2,700.00	-	3.06%	82.62	2,782.62
合计		2,700.00			1,652.40	4,352.40

⑦已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资金额为 3,300.00 万元，期限 20 年，利率 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：

本项目 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	-	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第二年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第三年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第四年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第五年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第六年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第七年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第八年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第九年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十一年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十二年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十三年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十四年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十五年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十六年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十七年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十八年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第十九年	3,300.00	-	3,300.00	3.00%	99.00	99.00
第二十年	3,300.00	3,300.00	-	3.00%	99.00	3,399.00
合计		3,300.00			1,980.00	5,280.00





⑧已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资金额为 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%，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 2023 年广东省政府专项债券（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	-	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第三年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第四年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第五年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第六年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第七年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第八年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第九年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十一年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十二年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十三年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十四年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十五年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十六年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十七年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十八年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第十九年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十一年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十二年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十三年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十四年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十五年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十六年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十七年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十八年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第二十九年	1,000.00	-	1,000.00	3.33%	33.30	33.30
第三十年	1,000.00	1,000.00	-	3.33%	33.30	1,033.30
合计		1,000.00			999.00	1,999.00

⑨已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资金额为 3,500.00 万元，期限 15





年，利率 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	-	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第二年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第三年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第四年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第五年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第六年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第七年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第八年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第九年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十一年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十二年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十三年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十四年	3,500.00	-	3,500.00	2.66%	93.10	93.10
第十五年	3,500.00	3,500.00	-	2.66%	93.10	3,593.10
合计		3,500.00			1,396.50	4,896.50

(2) 计划融资的情况

拟通过 2025 年及以后年度地方政府专项债券融资，融资金额 25,400.00 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	-	-	20,000.00	2.45%	490.00	490.00
第二年	20,000.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第三年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第四年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第五年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第六年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第七年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第八年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第九年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30





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
第十年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第十一年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第十二年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第十三年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第十四年	25,400.00	-	25,400.00	2.45%	622.30	622.30
第十五年	25,400.00	20,000.00	5,400.00	2.45%	622.30	20,622.30
第十六年	5,400.00	5,400.00	-	2.45%	132.30	5,532.30
合计		25,400.00			9,334.50	34,734.50

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(包括已融资及计划融资)合计为 118,926.00 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	40,487.59	40,146.08	39,798.31
项目运营收益	146,047.16	131,442.44	116,837.73
项目收益合计	186,534.75	171,588.52	156,636.04
融资本息合计	118,926.00	118,926.00	118,926.00
本息覆盖倍数	1.57	1.44	1.32

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市斗门教育强区基础设施建设项目,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)

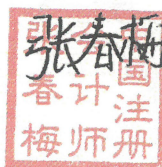


中国·珠海

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市斗门教育强区基础设施建设项目完成后的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、珠海市斗门区教育局

机构名称：珠海市斗门区教育局

机构住所：广东省珠海市斗门区井岸镇朝福路 178 号

机构性质：机关

负责人：许振铭

2、珠海市斗门区井岸镇人民政府

机构名称：珠海市斗门区井岸镇人民政府



机构住所：广东省珠海市斗门区井岸镇井湾路 319 号

机构性质：机关

负责人：甘子宏

3、珠海市斗门区斗门镇人民政府

机构名称：珠海市斗门区斗门镇人民政府

机构住所：广东省珠海市斗门区斗门镇斗门大道北 100 号

机构性质：机关

负责人：梁剑芬

4、珠海市斗门区莲洲镇人民政府

机构名称：珠海市斗门区莲洲镇人民政府

机构住所：广东省珠海市斗门区莲洲镇人民政府

机构性质：机关

负责人：郑少川

5、珠海市斗门区白蕉镇人民政府

机构名称：珠海市斗门区白蕉镇人民政府

机构住所：广东省珠海市斗门区白蕉镇虹桥四路新都商业中心 B 区 8 楼 818 室

机构性质：机关

负责人：黄伟华

6、珠海市斗门区白藤街道办事处

机构名称：珠海市斗门区白藤街道办事处

机构住所：广东省珠海市斗门区白藤一路东 277 号

机构性质：机关

负责人：邹秀程

7、珠海市斗门区文化广电旅游体育局

机构名称：珠海市斗门区文化广电旅游体育局

机构住所：广东省珠海市斗门区井岸镇港霞东路 304 号

机构性质：机关

负责人：梁空军

（二）项目概况

1、项目介绍

本项目的子项目井岸镇坭湾幼儿园、斗门镇赤坎幼儿园、斗门镇濠冲幼儿园、白蕉镇泗喜村幼



儿园已取得项目工程建议书的批复；井岸镇西埔幼儿园、莲洲镇第三中心幼儿园、白蕉镇丰洲村幼儿园、白蕉镇南澳村幼儿园、白蕉镇沙石村幼儿园、白藤街道第三幼儿园（暂定名）及广东省珠海市斗门区文化艺术中心已取得可研报告的批复。具体如下：

本项目子项目包括：井岸镇坭湾幼儿园、井岸镇西埔幼儿园、斗门镇赤坎幼儿园、斗门镇濠冲幼儿园、莲洲镇第三中心幼儿园、白蕉镇丰洲村幼儿园、白蕉镇南澳村幼儿园、白蕉镇沙石村幼儿园、白蕉镇泗喜村幼儿园、白藤街道第三幼儿园（暂定名）和广东省珠海市斗门区文化艺术中心。其中：

1. 井岸镇坭湾中心幼儿园。2020年6月19日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区井岸镇坭湾中心幼儿园建设工程项目建议书的批复》（斗发改资〔2020〕56号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

2. 井岸镇西埔中心幼儿园。2021年2月10日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区井岸镇西埔中心幼儿园建设工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2021〕25号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

3. 斗门镇赤坎幼儿园。2020年8月31日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区斗门镇赤坎幼儿园工程项目建议书的批复》（斗发改资〔2020〕100号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

4. 斗门镇濠冲幼儿园。2020年8月31日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区斗门镇濠冲幼儿园工程项目建议书的批复》（斗发改资〔2020〕101号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

5. 莲洲镇第三中心幼儿园。2022年7月14日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于斗门区莲洲镇第三中心幼儿园工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕89号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

6. 白蕉镇丰洲村幼儿园。2022年5月12日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于斗门区白蕉镇丰洲村幼儿园新建工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕35号），认为本项目建设是必要的。

7. 白蕉镇南澳村幼儿园。2022年5月12日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于斗门区白蕉镇南澳村幼儿园改建工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕34号），认为本项目建设是必要的。

8. 白蕉镇沙石村幼儿园。2022年5月12日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于斗门区白蕉镇沙石村幼儿园改建工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕33号），认为本项目建设



是必要的。

9. 白蕉镇泗喜村幼儿园。2020 年 11 月 16 日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区白蕉镇泗喜村幼儿园改建工程项目建议书的批复》（斗发改资〔2020〕128 号），认为本项目建设是必要的，由市、区两级财政资金统筹解决。

10. 白藤街道第三幼儿园。2022 年 8 月 2 日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于珠海市斗门区白藤街道第三幼儿园新建工程可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2022〕99 号），认为本项目建设是必要的。

11. 广东省珠海市斗门区文化艺术中心。2020 年 6 月 23 日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于斗门区文化艺术中心项目可行性研究报告的批复》（斗发改资〔2020〕59 号），认为本项目建设是必要的，资金由区政府统筹。

2、配套土地情况

广东省珠海市斗门教育强区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（平方米）
2025-XX	东至烟渚路，南至川泽路，西至乡泽路，北至梦泽路	二类居住	1.5	33,001.11
		商业用地	1.5	5,823.73
DM2024-15	斗门区皓月路西侧、望泽路南侧	商业用地	2.5	7,291.57
		商务用地	2.5	7,291.58
DM2024-16	斗门区双湖北路东侧	商业用地	2.5	6,658.98
		商务用地	2.5	6,658.99
合计				66,725.96

3、资金筹措方案

广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 70,500.00 万元（包含已融资 45,100.00 万元，计划融资 25,400.00 万元），具体融资计划如下：

（1）已融资情况

- ①已通过 2021 年广东省政府专项债券（七十五期）融资金额为 3,500.00 万元，期限 20 年，利率 3.63%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。
- ②已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资金额为 12,300.00 万元，期限 30 年，利率 3.26%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。
- ③已通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资金额为 9,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.34%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。
- ④已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资金额为 4,800.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。
- ⑤已通过 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资金额为 5,000.00 万元，期限 30 年，



利率 3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑥已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）融资金额为 2,700.00 万元，期限 20 年，利率 3.06%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑦已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）融资金额为 3,300.00 万元，期限 20 年，利率 3.00%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑧已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资金额为 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑨已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资金额为 3,500.00 万元，期限 15 年，利率 2.66%，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专项债券融资，融资金额 25,400.00 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 118,926.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市斗门教育强区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：广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目配套土地预计 2026 年后公开出让，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 (平方米)	出让年限
2025-XX	东至烟渚路，南至川泽路，西至乡泽路，北至梦泽路	二类居住	49,501.67	2026 年
		商业用地	8,735.60	
DM2024-15	斗门区皓月路西侧、望泽路南侧	商业用地	18,228.93	2026 年
		商务用地	18,228.95	
DM2024-16	斗门区双湖北路东侧	商业用地	16,647.45	2026 年
		商务用地	16,647.48	
合计			127,990.08	

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/m²

地块	具体位置	功能	基准评估价
2025-XX	东至烟渚路，南至川泽路，西至乡泽路，北至梦泽路	二类居住	0.6028
		商业用地	0.3073
DM2024-15	斗门区皓月路西侧、望泽路南侧	商业用地	0.3073
		商务用地	0.3073
DM2024-16	斗门区双湖北路东侧	商业用地	0.3073
		商务用地	0.3073

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 预计增速 4.45%的 100%	按 GDP 预计增速 4.45%的 90%	按 GDP 预计增速 4.45%的 80%
2025-XX	35,483.11	35,184.78	34,881.00
DM2024-15	12,222.81	12,120.05	12,015.39
DM2024-16	11,162.39	11,068.55	10,972.98
合计	58,868.31	58,373.38	57,869.37

(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/m²）
珠海市香洲区	四等	18.00
珠海市金湾区	四等	18.00
珠海市斗门区	八等	10.60

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/㎡）
珠海市香洲区	四等	80.00
珠海市金湾区	四等	80.00
珠海市斗门区	八等	42.00

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%。

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 GDP 预计增速 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	58,868.31	58,373.38	57,869.37
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	18,380.72	18,227.30	18,071.06
1. 农业土地开发支出	70.73	70.73	70.73
2. 水利建设资金	5,868.04	5,818.55	5,768.15
3. 教育资金	5,868.04	5,818.55	5,768.15
4. 保障性安居工程资金	5,868.04	5,818.55	5,768.15
5. 新增建设用地土地有偿使用费	117.19	117.19	117.19
6. 国有土地收益基金	588.68	583.73	578.69
土地出让净收入	40,487.59	40,146.08	39,798.31

2、项目运营收益



项目运营收益为广东省珠海市斗门教育强区基础设施建设项目预计投产后的幼儿园收入、停车位收入组成。

(1) 幼儿园收益测算

项目运营收益为 10 家幼儿园预计投产后将产生收益,预计建设期为 2021 年 7 月-2026 年 12 月。

本次预测根据珠海市斗门区教育局与珠海市斗门区发展和改革局联合下发《关于同意我区公办幼儿园 收费调整的批复》(斗教〔2018〕53 号)文,入园新生保教费标准为 900.00 元/月·生。但考虑到本项目债券发行时间较长,暂按每 5 年增长 10%的增长率进行测算。

基于幼儿园入学中存在寒暑假收入空窗时段,本次预测收入时间按每年度 10 个月预测计算。根据《广东省教育厅关于规范城市幼儿园的办园标准(试行)》规定中第二章办园规模的第四条,班额和年龄:大班(5-6 周岁)35 人,班额一般不超过标准 5 人。项目中 10 个幼儿园的招生标准均为 30 人/班,符合相关规定。

各幼儿园基本情况

序号	名称	学位数	月收费标准(月/生/万元)	幼儿园年收入(万元)
1	井岸镇西埔幼儿园	540	0.09	486.00
2	井岸镇坭湾幼儿园	450	0.09	405.00
3	斗门镇赤坎幼儿园	450	0.09	405.00
4	斗门镇濠冲幼儿园	450	0.09	405.00
5	莲洲镇第三中心幼儿园	270	0.09	243.00
6	白蕉镇泗喜村幼儿园	180	0.09	162.00
7	白蕉镇沙石村幼儿园	540	0.09	486.00
8	白蕉镇南澳村幼儿园	270	0.09	243.00
9	白蕉镇丰洲村幼儿园	360	0.09	324.00
10	白藤街道第三幼儿园 (暂定名)	360	0.09	324.00
	合计	3,870		3,483.00

债券期内项目收益预测

单位:万元

年份	学位数	年收费	年度收费
2027	3,870	0.90	3,483.00
2028	3,870	0.90	3,483.00
2029	3,870	0.90	3,483.00
2030	3,870	0.90	3,483.00
2031	3,870	0.99	3,831.30
2032	3,870	0.99	3,831.30
2033	3,870	0.99	3,831.30
2034	3,870	0.99	3,831.30



年份	学位数	年收费	年度收费
2035	3,870	0.99	3,831.30
2036	3,870	1.09	4,218.30
2037	3,870	1.09	4,218.30
2038	3,870	1.09	4,218.30
2039	3,870	1.09	4,218.30
2040	3,870	1.09	4,218.30
2041	3,870	1.20	4,644.00
2042	3,870	1.20	4,644.00
2043	3,870	1.20	4,644.00
2044	3,870	1.20	4,644.00
2045	3,870	1.20	4,644.00
2046	3,870	1.32	5,108.40
2047	3,870	1.32	5,108.40
2048	3,870	1.32	5,108.40
2049	3,870	1.32	5,108.40
2050	3,870	1.32	5,108.40
2051	3,870	1.45	5,611.50
2052	3,870	1.45	5,611.50
2053	3,870	1.45	5,611.50
合计			119,776.50

由于上述幼儿园为公办性质，幼儿园日常运用费用由财政承担，故本次预测收入未考虑政府补助收入部分，亦未扣除日常运营费用。

(2) 停车位收益

子项目-广东省珠海市斗门区文化艺术中心预计 2026 年 12 月竣工，竣工后在场地西侧及南侧一共设置了三个车行出入口，地下设二层的停车场，并分区设置不同的停车区。地下车库总建筑面积 44,172.00 m²，其中负一层车库建筑面积为 21,475.50 m²，负二层车库建筑面积为 22,696.50 m²。地下停车位约 1,085.00 个，其中负一层停车位 512.00 个，负二层停车位 573.00 个。收费标准按 30.00 元/天测算，预计建成后第一年的使用率按 60%，第二年 80%，第三年 90%，第四年 100%，以后年度收费标准按每 5 年增长 5%测算。成本按每年收入的 25%测算。

单位：万元

年份	停车位	收费标准	天数	利用率	收入	成本	收益
2027	1085	30.00	365	60%	712.85	178.21	534.64
2028	1085	30.00	365	80%	950.46	237.62	712.84
2029	1085	30.00	365	90%	1,069.27	267.32	801.95
2030	1085	30.00	365	100%	1,188.08	297.02	891.06



年份	停车位	收费标准	天数	利用率	收入	成本	收益
2031	1085	30.00	365	100%	1,188.08	297.02	891.06
2032	1085	31.50	365	100%	1,247.48	311.87	935.61
2033	1085	31.50	365	100%	1,247.48	311.87	935.61
2034	1085	31.50	365	100%	1,247.48	311.87	935.61
2035	1085	31.50	365	100%	1,247.48	311.87	935.61
2036	1085	31.50	365	100%	1,247.48	311.87	935.61
2037	1085	33.08	365	100%	1,310.05	327.51	982.54
2038	1085	33.08	365	100%	1,310.05	327.51	982.54
2039	1085	33.08	365	100%	1,310.05	327.51	982.54
2040	1085	33.08	365	100%	1,310.05	327.51	982.54
2041	1085	33.08	365	100%	1,310.05	327.51	982.54
2042	1085	34.73	365	100%	1,375.39	343.85	1,031.54
2043	1085	34.73	365	100%	1,375.39	343.85	1,031.54
2044	1085	34.73	365	100%	1,375.39	343.85	1,031.54
2045	1085	34.73	365	100%	1,375.39	343.85	1,031.54
2046	1085	34.73	365	100%	1,375.39	343.85	1,031.54
2047	1085	36.47	365	100%	1,444.30	361.08	1,083.22
2048	1085	36.47	365	100%	1,444.30	361.08	1,083.22
2049	1085	36.47	365	100%	1,444.30	361.08	1,083.22
2050	1085	36.47	365	100%	1,444.30	361.08	1,083.22
2051	1085	36.47	365	100%	1,444.30	361.08	1,083.22
2052	1085	38.29	365	100%	1,516.38	379.10	1,137.28
2053	1085	38.29	365	100%	1,516.38	379.10	1,137.28
合计					35,027.60	8,756.94	26,270.66

本项目收益在参考项目可行性研究报告、同类型项目历史数据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。

综上所述，本项目运营收益总额为 146,047.16 万元。

2、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
项目自身收益	146,047.16	131,442.44	116,837.73
合计	146,047.16	131,442.44	116,837.73

五、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	40,487.59	40,146.08	39,798.31
项目自身收益	146,047.16	131,442.44	116,837.73
项目收益合计	186,534.75	171,588.52	156,636.04
融资本息合计	118,926.00	118,926.00	118,926.00
本息覆盖倍数	1.57	1.44	1.32

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和管理水平、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



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	袁自强
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-10-17
Date of birth	1970-10-17
工作单位	珠海华天会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	珠海华天会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	44082319701017463X
Identity card No.	44082319701017463X



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.



注册码 440400020003

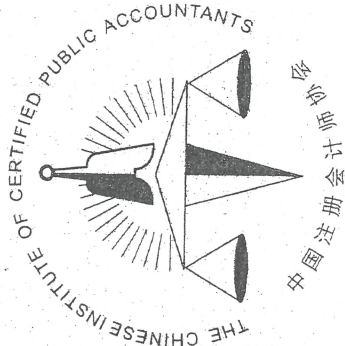
年检二维码 袁自强

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
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	371402198301161947
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.



张春梅 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

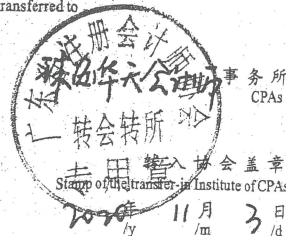
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

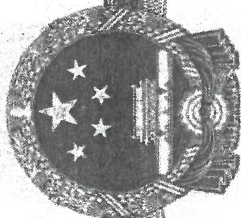
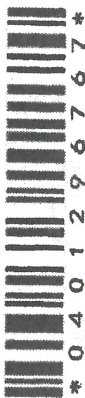


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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、备案、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

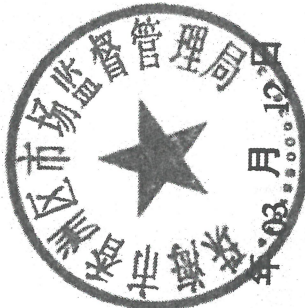
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

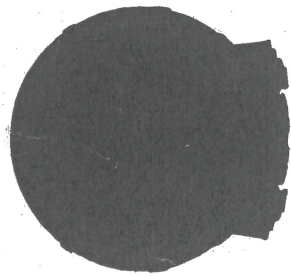
重要提示

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、营业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。

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》。

发证机关：广东省财政厅

二〇〇四年三月十六日

中华人民共和国财政部制