



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施
配套建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-4
二、附件	5-10
项目收益及现金流入评价说明	5-10



广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00018

珠海市斗门区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目 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

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目拟通过地方政府专项债券融资 23,000.00 万元, (包含已发行 2,000.00 万元及计划融资部分 21,000.00 万元), 具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

已通过 2024 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 2,000.00 万元, 融资利率为 2.62%, 年限为 20 年, 债券存续期内按半年付息, 到期一次还本, 本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表:





本项目 2024 年广东省政府专项债券（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	-	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第二年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第三年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第四年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第五年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第六年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第七年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第八年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第九年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十一年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十二年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十三年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十四年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十五年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十六年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十七年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十八年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第十九年	2,000.00	-	2,000.00	2.62%	52.40	52.40
第二十年	2,000.00	2,000.00	-	2.62%	52.40	2,052.40
合计		2,000.00			1,048.00	3,048.00

(2) 计划融资部分

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资 21,000.00 万元，假设融资利率为 2.45%，年限为 15 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目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	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第三年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第四年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第五年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50





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	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第七年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第八年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第九年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十一年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十二年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十三年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十四年	21,000.00	-	21,000.00	2.45%	514.50	514.50
第十五年	21,000.00	15,000.00	6,000.00	2.45%	514.50	15,514.50
第十六年	6,000.00	6,000.00	-	2.45%	147.00	6,147.00
合计		21,000.00			7,717.50	28,717.50

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 31,765.50 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
项目自身收益	59,383.16	53,444.85	47,506.53
融资本息合计	31,765.50	31,765.50	31,765.50
本息覆盖倍数	1.87	1.68	1.50

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区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目，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

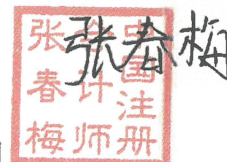




中国注册会计师



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) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- (五) 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；
- (六) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、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

机构地址：广东省珠海市斗门区莲洲镇人民政府

机构类型：机关

负责人：郑少川

2、珠海市斗门区公路养护管理与应急中心

机构名称：珠海市斗门区公路养护管理与应急中心

机构地址：珠海市斗门区白蕉镇金田二路 23 号 2 栋

机构性质：事业单位

法定代表人：邝新厚

宗旨和业务范围：负责辖区内所管公路、桥涵及构造物的养护及大中修工程项目实施、工程项目验收申报工作。负责路况日常巡查、路况评定、统计、交通观测以及公路生产安全工作。

(二) 项目概况

1、项目介绍

2023 年 2 月 28 日，珠海市斗门区发展和改革局作出《关于广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（斗发改专〔2023〕1 号），项目建设资金由区、镇两级财政按财政体制的有关规定统筹解决。本项目位于斗门区莲洲镇，项目主要内容为：（一）横山路及支路道路工程；（二）横山街及延长线道路工程；（三）南青路及支路道路工程；（四）园区配套



设施提升工程; (五) 莲鹤大道重大项目配套工程; (六) 龙泉路道路改造工程; (七) 泰来路升级改造工程; (八) 生态园区基础设施提升工程等。

2024 年 1 月 24 日, 珠海市斗门区发展和改革局作出《关于泰来路段路面扩建工程可行性研究报告的批复》(斗发改资〔2024〕4 号), 该项目位于斗门区莲洲镇, 总体呈南北走向, 起点位于 S272 与珠海通用机场进场路交叉口, 终点至东窖村村口附近。道路等级为二级公路, 双向四车道, 设计全长 2899.011 米, 采用沥青混凝土路面, 设计速度为 60km/h(局部 30km/h)。

2、资金筹措方案

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目拟通过地方政府专项债券融资 23,000.00 万元, (包含已发行 2,000.00 万元及计划融资部分 21,000.00 万元), 具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

已通过 2024 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 2,000.00 万元, 融资利率为 2.62%, 年限为 20 年, 债券存续期内按半年付息, 到期一次还本。

(2) 计划融资部分

拟通过 2025 年及以后年度地方政府债券融资 21,000.00 万元, 假设融资利率为 2.45%, 年限为 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 31,765.50 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市斗门区永利大沙产业园区基础设施配套建设项目现金流入通过项目运营收益方式实现。

预测采取的方法和原理为: 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、项目运营收益

本项目收入主要为项目投入运营后对应的相关收入, 即广告费收入、停车收入等作为专项债券还本付息资金来源, 不存在抵押、收入被占用及分成等情况。项目预计 2027 年开始投入运营。

(1) 运营收益

①广告位出租收入

本项目新建场地面积约 124,958 平方米, 项目可在公共场地进行广告投放业务, 投放广告按场



地面积的 20% 计算，约为 24,900 平方米，根据珠海市及周边的广告牌收费情况，运营期首年收费按 120.00 元/平方米·月进行估算，租赁费用每 3 年上涨 10%。项目运营第一年出租率按 50% 进行估算，后逐年递增 10%，直至达到 80%。

② 停车收入

本项目拟在道路单侧设置停车位，项目全部道路长度约 8,400 米，可设置停车位约 840 个，参考《广东省定价目录（2022 版）》及《珠海市停车场差别化收费标准方案》，每小时收费 3.00 元，每天收费按 8 小时计算。项目投入运营后，第一年达产率按 50% 进行估算，后逐年递增 10%，直至达到 90%。停车费每 3 年增长 10%。

（2）运营成本

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、人员工资及福利费、修理维护费、管理费用及其他费用。

① 燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为电费及水费，燃料及动力费按 28.81 万元/年计算，每 3 年递增 10% 进行估算。

② 人员工资及福利费用

项目实施完成后相关管理人员拟定为 10 人，根据珠海市统计局发布数据，2021 年珠海市城镇非私营单位就业人员在岗职工年平均工资 121,449.00 元，本项目人均工资及福利费按 12.14 万元/年，每 3 年递增 10% 进行估算。

③ 修理维护费

项目实施完成后，需对相关道路、设备设施进行定期修理及维护，修理维护费按项目建设费用的 1% 进行估算，每年约 234.72 万元。

④ 管理费用及其他费用

项目实施完成后，日常管理所发生的管理费、办公费、宣传费等相关费用，按运营收入的 5% 进行估算。

（3）相关税费

主要考虑增值税及其附加税费、所得税，广告位出租收入、停车收入应缴纳增值税和城建税及附加税。不动产租赁服务增值税税率为 9%，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 10% 预测。

综上所述，项目自身收益测算如下表：

项目收益测算表



单位：万元

年份	广告位出租收入	停车收入	收入合计	燃料及动力费	人员工资及福利费	修理维护费	管理费用及其他	增值税	城建税及附加	费用合计	净收益
2027年	1,792.80	367.92	2,160.72	28.81	121.40	234.72	108.04	194.46	19.45	706.88	1,453.84
2028年	2,151.36	441.50	2,592.86	28.81	121.40	234.72	129.64	233.36	23.34	771.27	1,821.59
2029年	2,509.92	515.09	3,025.01	28.81	121.40	234.72	151.25	272.25	27.23	835.66	2,189.35
2030年	3,155.33	647.54	3,802.87	31.69	133.54	234.72	190.14	342.26	34.23	966.58	2,836.29
2031年	3,155.33	728.48	3,883.81	31.69	133.54	234.72	194.19	349.54	34.95	978.64	2,905.17
2032年	3,155.33	728.48	3,883.81	31.69	133.54	234.72	194.19	349.54	34.95	978.64	2,905.17
2033年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16
2034年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16
2035年	3,470.86	801.33	4,272.19	34.86	146.89	234.72	213.61	384.50	38.45	1,053.03	3,219.16
2036年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2037年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2038年	3,817.95	881.46	4,699.41	38.35	161.58	234.72	234.97	422.95	42.29	1,134.86	3,564.55
2039年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2040年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2041年	4,199.74	969.61	5,169.35	42.18	177.74	234.72	258.47	465.24	46.52	1,224.88	3,944.48
2042年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
2043年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
2044年	4,619.72	1,066.57	5,686.29	46.40	195.52	234.72	284.31	511.77	51.18	1,323.89	4,362.39
合计	64,244.90	14,585.90	78,830.80	666.86	2,810.03	4,224.96	3,941.54	7,094.77	709.48	19,447.63	59,383.16

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。

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
项目自身运营收益	59,383.16	53,444.85	47,506.53
合计	59,383.16	53,444.85	47,506.53

三、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
项目自身收益	59,383.16	53,444.85	47,506.53
融资本息合计	31,765.50	31,765.50	31,765.50
本息覆盖倍数	1.87	1.68	1.50

四、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、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。

五、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.



袁自强 440400020003

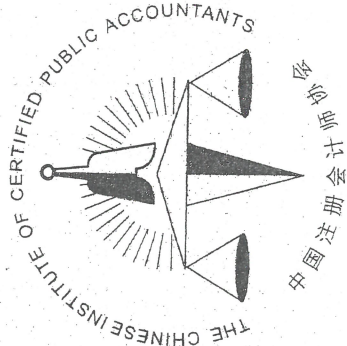
年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003
No. of Certificate

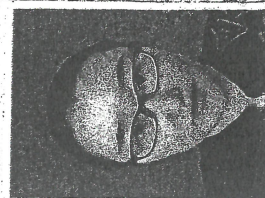
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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.



年检二维码 张春梅

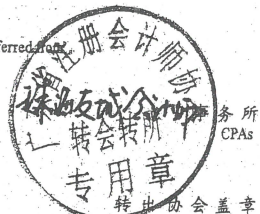
证书编号: 440400220011
No. of Certificate

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

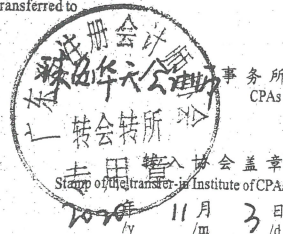
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

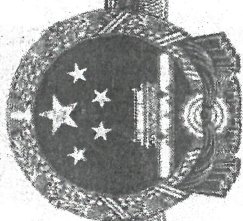
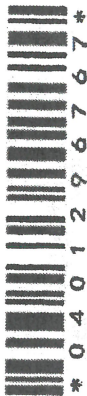


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

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)
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 袁自强

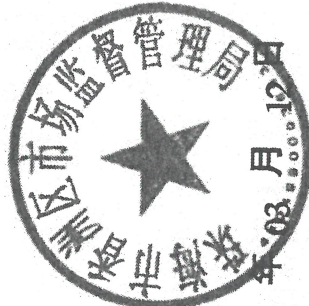
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

重要提示

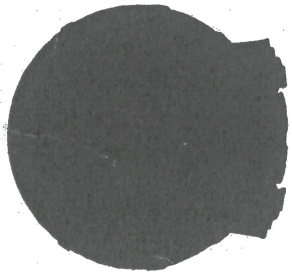
- 1.经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
- 2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
- 3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

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

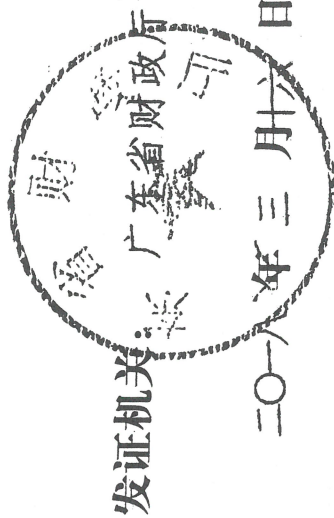
批准执业文号：粤财会[2004]17号

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