



珠海华天会计师事务所（普通合伙）

广东省珠海市国家农业科技园

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	1-11
二、附件	12-23
项目收益及现金流入评价说明	12-23



广东省珠海市国家农业科技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-C00016

珠海市斗门区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市国家农业科技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

广东省珠海市国家农业科技园基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 142,000.00 万元(包括已融资 90,800.00 万元及计划融资的 51,200.00 万元),具体融资计划如下:

(1) 已融资情况

①已通过 2022 年广东省政府专项债券(二十四期)融资 22,500.00 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	-	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第三年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第四年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第五年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第六年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第七年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第八年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第九年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十一年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十二年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十三年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十四年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十五年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十六年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十七年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十八年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第十九年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十一年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十二年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十三年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十四年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十五年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十六年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十七年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十八年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第二十九年	22,500.00	-	22,500.00	3.40%	765.00	765.00
第三十年	22,500.00	22,500.00	-	3.40%	765.00	23,265.00
合计		22,500.00			22,950.00	45,450.00

②已通过2022年广东省政府专项债券（三十一期）融资12,500.00万元，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	-	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第三年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第四年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第五年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第六年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第七年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第八年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第九年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十一年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十二年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十三年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十四年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十五年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十六年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十七年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十八年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第十九年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十一年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十二年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十三年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十四年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十五年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十六年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十七年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十八年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第二十九年	12,500.00	-	12,500.00	3.37%	421.25	421.25
第三十年	12,500.00	12,500.00	-	3.37%	421.25	12,921.25
合计		12,500.00			12,637.50	25,137.50

③已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资 13,000.00 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	-	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第三年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第四年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第五年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第六年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第七年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第八年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第九年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十一年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十二年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十三年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十四年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十五年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十六年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十七年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十八年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第十九年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十一年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十二年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十三年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十四年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十五年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十六年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十七年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十八年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第二十九年	13,000.00	-	13,000.00	3.26%	423.80	423.80
第三十年	13,000.00	13,000.00	-	3.26%	423.80	13,423.80
合计		13,000.00			12,714.00	25,714.00

④已通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 13,600.00 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	-	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第三年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第四年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第五年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第六年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第七年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第八年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第九年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十一年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十二年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十三年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十四年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十五年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十六年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十七年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十八年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第十九年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十一年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十二年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十三年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十四年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十五年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十六年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十七年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十八年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第二十九年	13,600.00	-	13,600.00	3.34%	454.24	454.24
第三十年	13,600.00	13,600.00	-	3.34%	454.24	14,054.24
合计		13,600.00			13,627.20	27,227.20

⑤已通过2023年广东省政府专项债券（十四期）融资9,800.00万元，期限为30年，利率为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：

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	-	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第三年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第四年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第五年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第六年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第七年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第八年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第九年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十一年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十二年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十三年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十四年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十五年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十六年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十七年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十八年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第十九年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十一年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十二年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十三年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十四年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十五年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十六年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十七年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十八年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第二十九年	9,800.00	-	9,800.00	3.33%	326.34	326.34
第三十年	9,800.00	9,800.00	-	3.33%	326.34	10,126.34
合计		9,800.00			9,790.20	19,590.20

⑥已通过2023年广东省政府专项债券（二十五期）融资5,400.00万元，期限为30年，利率为3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

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	-	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第三年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第四年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第五年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第六年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第七年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第八年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第九年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十一年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十二年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十三年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十四年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十五年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十六年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十七年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十八年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第十九年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十一年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十二年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十三年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十四年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十五年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十六年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十七年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十八年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第二十九年	5,400.00	-	5,400.00	3.12%	168.48	168.48
第三十年	5,400.00	5,400.00	-	3.12%	168.48	5,568.48
合计		5,400.00			5,054.40	10,454.40

⑦已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 2,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.99%，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	2.99%	59.80	59.80
第二年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第三年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第四年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第五年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第六年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第七年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第八年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第九年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十一年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十二年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十三年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十四年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十五年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十六年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十七年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十八年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第十九年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十一年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十二年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十三年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十四年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十五年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十六年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十七年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十八年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第二十九年	2,000.00	-	2,000.00	2.99%	59.80	59.80
第三十年	2,000.00	2,000.00	-	2.99%	59.80	2,059.80
合计		2,000.00			1,794.00	3,794.00

⑧已通过2024年广东省政府专项债券（十五期）融资4,000.00万元，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：

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	-	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第二年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第三年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第四年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第五年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第六年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第七年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第八年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第九年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十一年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十二年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十三年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十四年	4,000.00	-	4,000.00	2.66%	106.40	106.40
第十五年	4,000.00	4,000.00	-	2.66%	106.40	4,106.40
合计		4,000.00			1,596.00	5,596.00

⑨已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 8,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.55%，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：

2024 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	-	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第二年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第三年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第四年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第五年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第六年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第七年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第八年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第九年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第十年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第十一年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第十二年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第十三年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00
第十四年	8,000.00	-	8,000.00	2.55%	204.00	204.00





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
第十五年	8,000.00	8,000.00	-	2.55%	204.00	8,204.00
合计		8,000.00			3,060.00	11,060.00

(2) 计划融资情况

拟通过2025年及以后年度地方政府专项债券融资51,200.00万元,假设融资利率为2.45%,年限15年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设,本项目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	-	-	40,000.00	2.45%	980.00	980.00
第二年	40,000.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第三年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第四年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第五年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第六年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第七年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第八年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第九年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十一年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十二年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十三年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十四年	51,200.00	-	51,200.00	2.45%	1,254.40	1,254.40
第十五年	51,200.00	40,000.00	11,200.00	2.45%	1,254.40	41,254.40
第十六年	11,200.00	11,200.00	-	2.45%	274.40	11,474.40
合计		51,200.00			18,816.00	70,016.00

综上所述,本项目通过地方政府专项债券进行融资,融资本息(包含已发行及计划发行)合计为244,039.30万元。

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
配套土地出让净收入（填平土地收益）	95,033.42	91,863.68	88,717.56
项目自身收益	208,675.11	187,807.60	166,940.09
项目收益合计	303,708.53	279,671.28	255,657.65
融资本息合计	244,039.30	244,039.30	244,039.30
本息覆盖倍数	1.24	1.15	1.05

注：土地出让净收入按 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国家农业科技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国家农业科技园基础设施建设项目完成后的配套土地出让净收入、项目运营收益为基础，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、融资计划等能够顺利执行；
- （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、珠海市斗门生态农业园管理委员会

机构名称：珠海市斗门生态农业园管理委员会

机构地址：广东省珠海市斗门区白蕉镇展业路 871 号 1 栋

机构性质：机关

负责人：王子程



2、珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心

机构名称：珠海市斗门生态农业园管理委员会建设工程管理中心

机构住所：珠海市斗门区展业路 871 号

机构类型：事业单位

法定代表人：张冠斌

宗旨和业务范围：负责实施珠海市斗门生态农业园管理委员会政府投资项目的计划管理和建设相关工作。统筹和协调由社会代建的管委会投资项目。协调处理管委会开发建设中的有关问题。

（二）项目概况

1、项目基本情况

本项目的子项目斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程、斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程、斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程、斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程、斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程、斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程、新环变电站出线缆沟（一期）工程、珠海国家农业科技园核心区（南片区）一期道路工程、斗门智能制造产业园新环片项目配套工程、基业大道（新港大道-新环路）道路工程、华智大道（新港大道-X584）道路工程及新环变电站缆沟工程已取得可研报告批复。具体如下：

本项目的子项目包括：新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程、斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程、斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程、斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程、斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程、斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程、斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程、新环变电站出线缆沟（一期）工程、新港大道二期管线迁改工程（暂定）、基业大道（新港大道-新环路）道路工程、华智大道（新港大道-X584）道路工程、新港大道改造工程二期、珠海国家农业科技园核心区（南片区）一期道路工程、斗门智能制造产业园人工智能产业港项目、斗门智能制造产业园新环片项目配套工程、斗门智能制造产业园南环片项目配套工程、斗门智能制造经济开发区工业污水处理厂、新环变电站缆沟工程、泗喜路（暂定）、南环路（暂定）、新环路（暂定）、斗门港大道（暂定）、基业大道西段（新环路-S272）（暂定）、产业配套四条路（斗门港大道、物港路、彗海路、南环路）、斗门智能制造经济开发区公共服务设施配套项目、保障性租赁住房及斗门智能制造产业园新兴产业标准厂房项目。其中：

（1）新港大道（黄杨大道-斗门港大道）改造工程。该项目已取得《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2020-440403-48-03-027386），备案机关：珠海市斗门生态农业园管理委员会经济



发展局，2022年3月17日，斗门区召开政府工作会议并形成会议纪要(第98号)，明确由华夏幸福公司实施的6个在建项目(包括:黄杨大道、新港大道一期、产业园配套用地地块三土方工程、产业项目一土方回填工程、产业项目二土方回填工程、新港大道一期电力迁改工程)转为政府投资项目。

(2) 斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程。2021年6月24日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园冲口村项目用地配套工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕32号)。

(3) 斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程。2022年3月7日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2022〕7号)。

(4) 斗门智能制造产业园冲口村机耕路及便桥工程。2022年5月23日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造经济开发区冲口村机耕路及便桥工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2022〕15号)。

(5) 斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程。2021年10月27日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园三十四批次用地产业项目临时配套工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕52号)。

(6) 斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程。2021年9月9日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园科港大道临时给水管工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕41号)。

(7) 斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程。2021年10月29日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园一期企业过渡性用电工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕53号)。

(8) 新环变电站出线缆沟(一期)工程。2021年11月16日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于新环变电站出线缆沟(一期)工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕57号)。

(9) 珠海国家农业科技园核心区(南片区)一期道路工程。2021年2月7日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于珠海国家农业科技园核心区(南片区)一期市政道路工程项目可行性研究报告的批复》(珠斗生经批〔2021〕7号)。

(10) 斗门智能制造产业园新环片项目配套工程。2022年5月31日，珠海市斗门生态农业



园管理委员会经济发展局做出《关于斗门智能制造产业园新环片项目配套工程（一期场平工程）可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2022〕17号）。

（11）基业大道（新港大道-新环路）道路工程。2022年6月2日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于基业大道（新港大道-新环路）道路工程可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2022〕18号）。

（12）华智大道（新港大道-X584）道路工程。2022年6月2日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于华智大道（新港大道-X584）道路工程可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2022〕19号）。

（13）新环变电站缆沟工程。2022年6月8日，珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展局做出《关于新环变电站缆沟工程项目可行性研究报告的批复》（珠斗生经批〔2022〕21号）。

2、配套土地情况

广东省珠海市国家农业科技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 ² ）
项目填平土地	八顷村项目用地配套工程	新型产业用地（工业）	2	350,000.00
项目填平土地	智能制造产业园新环片项目配套工程	新型产业用地（工业）	2	133,332.00
2026-02	东至广安路，南至平华大道，西至广安路，北至双湖北路	旅馆业	2.6	9,054.01
		商业用地	2.6	9,054.01
2026-04	东至双湖北路，南至梦泽路，西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务用地	2.5	11,295.64
2026-05	东至双湖北路，南至梦泽路，西至乡泽路，北至腾逸路	商业+商务	3	30,271.82
		交通枢纽用地	0	7,567.96
2026-22	斗门区白藤三路以北	二类居住用地	1.5	12,655.74
合计				563,231.18

3、资金筹措方案

广东省珠海市国家农业科技园基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 142,000.00 万元（包括已融资 90,800.00 万元及计划融资的 51,200.00 万元），具体融资计划如下：

（1）已融资情况

①已通过 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 22,500.00 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已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 12,500.00 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已通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资 13,000.00 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已通过 2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 13,600.00 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已通过 2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 9,800.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.33%，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（二十五期）融资 5,400.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.12%，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（五十五期）融资 2,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.99%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑧已通过 2024 年广东省政府专项债券（十五期）融资 4,000.00 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。

⑨已通过 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）融资 8,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.55%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

（2）计划融资情况

拟通过 2025 年及以后年度地方政府专项债券融资 51,200.00 万元，假设融资利率为 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 244,039.30 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市国家农业科技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。

本项目的运营收益主要包括综合管廊收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入及项目形成的土地出让收入。项目预计 2026 年 12 月竣工，2027 年开始产生运营收益，运营收益预估情况如下：

1、配套土地（含填平土地部分）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
项目填平土地	八顷村项目用地配套工程	新型产业用地（工业）	700,000.00	2032 年
项目填平土地	智能制造产业园新环片项目配套工程	新型产业用地（工业）	266,664.00	2032 年
2026-02	东至广安路，南至平华大道，	旅馆业	23,540.43	2032 年



地块	具体位置	功能	出让建筑面积 (m²)	出让年限
	西至广安路, 北至双湖北路	商业用地	23,540.43	2032 年
2026-04	东至双湖北路, 南至梦泽路, 西至乡泽路, 北至腾逸路	商业+商务用地	28,239.10	2032 年
2026-05	东至双湖北路, 南至梦泽路, 西至乡泽路, 北至腾逸路	商业+商务	90,815.47	2032 年
		交通枢纽用地	-	-
2026-22	斗门区白藤三路以北	二类居住用地	18,983.61	2032 年
合计			1,151,783.04	

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
项目填平土地	八顷村项目用地配套工程	新型产业用地 (工业)	0.0397
项目填平土地	智能制造产业园新环片项目配套工程	新型产业用地 (工业)	0.0397
2026-02	东至广安路, 南至平华大道, 西至广安路, 北至双湖北路	旅馆业	0.0766
		商业用地	0.3073
2026-04	东至双湖北路, 南至梦泽路, 西至乡泽路, 北至腾逸路	商业+商务用地	0.3073
2026-05	东至双湖北路, 南至梦泽路, 西至乡泽路, 北至腾逸路	商业+商务	0.3073
		交通枢纽用地	-
2026-22	东至藤达一路, 南至白藤三路, 西至藤达一路, 北至白藤四路	二类居住用地	0.0719

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%
八顷村项目用地配套工程	39,369.16	38,061.80	36,764.18
智能制造产业园新环片项目配套工程	14,997.62	14,499.58	14,005.26
2026-02	12,802.66	12,377.51	11,955.54
2026-04	12,293.67	11,885.42	11,480.21
2026-05	39,535.75	38,222.85	36,919.74
2026-22	19,336.39	18,694.27	18,056.94
合计	138,335.25	133,741.43	129,181.87

(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：

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：

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	138,335.25	133,741.43	129,181.87
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	43,301.83	41,877.75	40,464.31
1. 农业土地开发支出	597.02	597.02	597.02
2. 水利建设资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
3. 教育资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
4. 保障性安居工程资金	13,773.82	13,314.44	12,858.49
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	1,383.35	1,337.41	1,291.82
土地出让净收入	95,033.42	91,863.68	88,717.56

2、项目运营收入预测

(1) 通信管廊收入预测

通信管廊收入为部分子项目规划新建改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长 10,150.34 米，拟采用通信缆线孔数为 12 孔，根据《广东省通信管理局、广东省物价局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）规定的收费标准：单孔租金标准为 1,360.00 元/月·公里，一次性连接费收费标准为 4,000.00 元/孔·公里。

(2) 电力管廊收入预测

电力管廊收入为部分子项目规划新建、改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长约 5,690 米拟采用单回路 110KV 高压，10,816.34 米拟采用单回路 10KV 中压。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费 10KV 中压为 727.85 元/m·回路、年租金 10KV 中压为 57.91 元/m·回路；一次性入廊费 110KV 高压为 4,053.87 元/m·回路、年租金 110KV 高压为 322.54 元/m·回路。

(3) 给水管廊收入预测

给水管廊收入为部分子项目规划新建、改建道路、桥梁，建成投产后预计将产生的收益。全长约 17,002.34 米，拟采用型号为 DN400。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费为 1,306.87 元/m、年租金 103.98 元/m。

(4) 燃气管廊收入预测

燃气管廊收入为部分子项目规划建设管线工程合计约 2,766.25 米，拟采用型号为 DN300，建成投产后预计将产生的收益。根据珠海市斗门区财政局提供的收费标准计算：一次性入廊费为



268.61 元/m、年租金 21.37/m。

(5) 广告位出租收入预测

广告位收入包括智慧电杆收入和广告牌收入。根据项目建设方案及进度安排，随着道路建设工程的推进，可相应配套路边广告牌出租，2027 年起广告牌数量为 50 个；智慧电杆安装环境监测 600 个，出租单价按 3,500.00 元/个·月计算，考虑到通胀因素，后续每三年递增 10%。结合珠海市广告位出租的实际情况，出租率每年按 80% 计算。

(6) 停车位收入预测

根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至 2027 年，新增路边规划停车位数量为 800 个。停车费收费标准按 30.00 元/个·天，全年按 365 天计算。考虑到通胀因素，停车费收费标准每三年递增 10%。

(7) 充电桩服务费收入预测

按停车位的设置情况，本项目可以配置充电桩 800 个，新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每车每次充电 60kWh 计算，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）：自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.80 元/kWh。综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电服务收入单价暂按 0.70 元/kWh 计算，假设 1 个充电桩 1 天可供 2 台车使用，则 800 个充电桩年耗电量约为 3,504 万度。考虑到通胀因素，收费标准预计每三年增长 10%。

3、项目营运成本预测

(1) 管廊维护成本：按每四公里 2 名工作人员预测，项目范围内综合管廊长度约 17 公里，项目综合管廊维护工作人员预计 8 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%。

(2) 运营期间广告出租付现成本主要为人工及维护费用，按其收入的 10% 测算。充电桩付现成本主要为日常管理及维护费用，按其收入的 15% 测算。停车场成本按其收入的 10% 计算。

(3) 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	管廊收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩收入	收入合计	管廊成本	广告位出租成本	停车位成本	充电桩成本	税费	成本合计	项目收益
2027	6,066.56	2,184.00	876.00	2,452.80	11,579.36	80.00	218.40	87.60	367.92	359.08	1,113.00	10,466.36
2028	627.63	2,184.00	876.00	2,452.80	6,140.43	80.00	218.40	87.60	367.92	191.42	945.34	5,195.09



年份	管廊收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩收入	收入合计	管廊成本	广告位出租成本	停车位成本	充电桩成本	税费	成本合计	项目收益
2029	627.63	2,184.00	876.00	2,452.80	6,140.43	80.00	218.40	87.60	367.92	191.42	945.34	5,195.09
2030	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2031	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2032	627.63	2,402.40	963.60	2,698.08	6,691.71	88.00	240.24	96.36	404.71	208.63	1,037.94	5,653.77
2033	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2034	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2035	627.63	2,642.64	1,059.96	2,978.40	7,308.63	96.80	264.26	106.00	446.76	227.89	1,141.71	6,166.92
2036	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2037	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2038	627.63	2,906.90	1,165.96	3,293.76	7,994.25	106.48	290.69	116.60	494.06	249.30	1,257.13	6,737.12
2039	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2040	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2041	627.63	3,197.59	1,282.46	3,609.12	8,716.80	117.13	319.76	128.25	541.37	271.85	1,378.36	7,338.44
2042	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2043	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2044	627.63	3,517.36	1,410.65	3,959.52	9,515.16	128.84	351.74	141.07	593.93	296.77	1,512.35	8,002.81
2045	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2046	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2047	627.63	3,869.09	1,551.69	4,344.96	10,393.37	141.72	386.91	155.17	651.74	324.17	1,659.71	8,733.66
2048	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2049	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2050	627.63	4,256.00	1,706.74	4,765.44	11,355.81	155.89	425.60	170.67	714.82	354.21	1,821.19	9,534.62
2051	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
2052	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
2053	627.63	4,681.60	1,877.56	5,256.00	12,442.79	171.48	468.16	187.76	788.40	388.14	2,003.94	10,438.85
合计	22,384.94	88,972.74	35,683.86	100,074.24	247,115.78	3,259.02	8,897.28	3,568.44	15,011.13	7,704.80	38,440.67	208,675.11

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。

4、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：

项目自身资金平衡性格收益

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	208,675.11	187,807.60	166,940.09
项目收益合计	208,675.11	187,807.60	166,940.09

注：项目自身收益按 100%、90%、80%三种情况预测。

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
配套土地出让净收入（填平土地收益）	95,033.42	91,863.68	88,717.56
项目自身收益	208,675.11	187,807.60	166,940.09
项目收益合计	303,708.53	279,671.28	255,657.65
融资本息合计	244,039.30	244,039.30	244,039.30
本息覆盖倍数	1.24	1.15	1.05

注：土地出让净收入按 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。

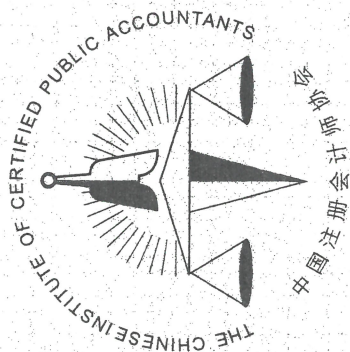
（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，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 (普通合伙)
Working unit	
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

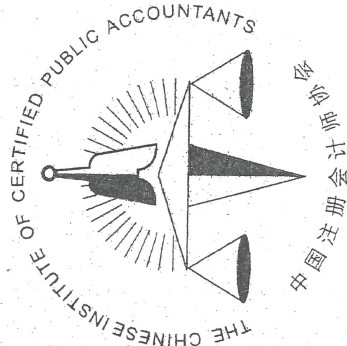
年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003
No. of Certificate

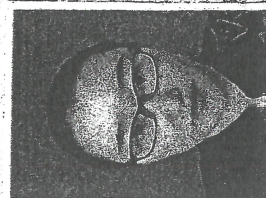
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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.



年检二维码 张春梅

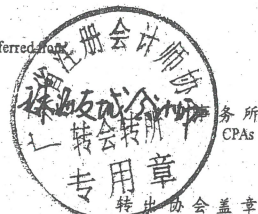
证书编号: 440400220011
No. of Certificate

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

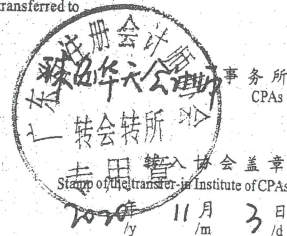
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

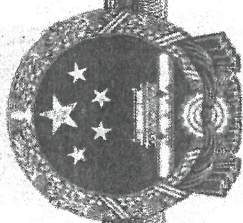
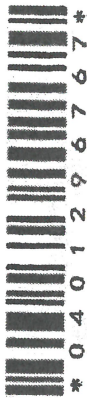
同意调出
Agree the holder to be transferred from



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to





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

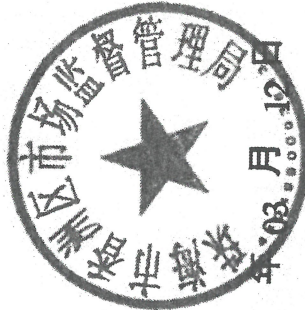
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

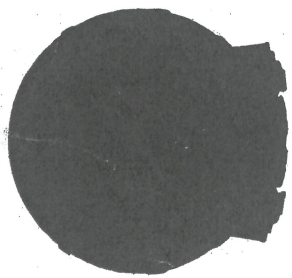
重要提示

- 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。
- 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。
- 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

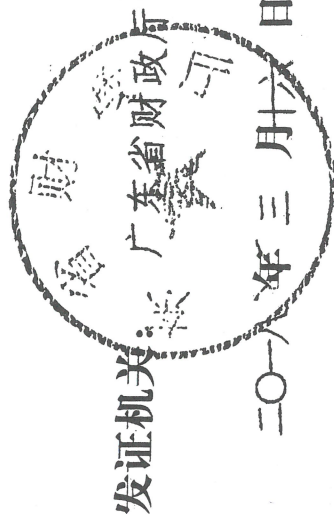
批准执业文号：粤财会[2004]17号

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