

珠海华天会计师事务所（普通合伙）  
广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展  
工程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	1-5
二、附件	6-15
项目收益及现金流入评价说明	6-15



## 广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00057

### 珠海市金湾区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目 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》,珠海市金湾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

广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目拟通过地方政府专项债券融资 85,000.00 万元(包括已融资 29,400.00 万元及计划融资的 55,600.00 万元),具体融资计划如下:

##### (1) 已融资情况

①已通过 2024 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 24,700.00 万元,期限为 20 年,利率为 2.62%,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	-	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第二年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第三年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第四年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第五年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第六年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第七年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第八年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第九年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十一年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十二年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十三年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十四年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十五年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十六年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十七年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十八年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第十九年	24,700.00	-	24,700.00	2.62%	647.14	647.14
第二十年	24,700.00	24,700.00	-	2.62%	647.14	25,347.14
合计		24,700.00			12,942.80	37,642.80

②已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）融资 1,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.30%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目已发行的地方政府专项债券形成的应还本付息情况如下表：

本项目 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第二年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第三年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第四年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第五年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第六年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第七年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第八年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第九年	1,500.00	-	1,500.00	2.30%	34.50	34.50





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
第十年	1,500.00		1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第十一年	1,500.00		1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第十二年	1,500.00		1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第十三年	1,500.00		1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第十四年	1,500.00		1,500.00	2.30%	34.50	34.50
第十五年	1,500.00	1,500.00	-	2.30%	34.50	1,534.50
合计		1,500.00			517.50	2,017.50

③已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）融资 3,200.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.17%，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（七十一期）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	-	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第二年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第三年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第四年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第五年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第六年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第七年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第八年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第九年	3,200.00	-	3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十年	3,200.00		3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十一年	3,200.00		3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十二年	3,200.00		3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十三年	3,200.00		3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十四年	3,200.00		3,200.00	2.17%	69.44	69.44
第十五年	3,200.00	3,200.00	-	2.17%	69.44	3,269.44
合计		3,200.00			1,041.60	4,241.60

## （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 55,600.00 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	-	-	10,000.00	2.45%	245.00	245.00
第二年	10,000.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第三年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第四年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第五年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第六年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第七年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第八年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第九年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十一年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十二年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十三年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十四年	55,600.00	-	55,600.00	2.45%	1,362.20	1,362.20
第十五年	55,600.00	10,000.00	45,600.00	2.45%	1,362.20	11,362.20
第十六年	45,600.00	45,600.00	-	2.45%	1,117.20	46,717.20
合计		55,600.00			20,433.00	76,033.00

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（包括已发行及计划发行）合计为119,934.90万元。

## 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%	按项目运营收益的90%	按项目运营收益的80%
项目收益合计	207,433.87	186,690.48	165,947.10
融资本息合计	119,934.90	119,934.90	119,934.90
本息覆盖倍数	1.73	1.56	1.38

## 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金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目，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、融资计划等能够顺利执行；
- (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、珠海市金湾区农业农村和水务局

机构名称：珠海市金湾区农业农村和水务局

机构住所：珠海市金湾区航空新城金鑫路 137 号金湾区市民服务中心 A 3 栋 2 楼

机构性质：机关

负责人：刘思龙

##### 2、珠海市自然资源局金湾分局

机构名称：珠海市自然资源局金湾分局

机构住所：珠海市金湾区金鑫路 137 号市民中心 C1 栋 4 楼

机构性质：机关

负责人：韦家贤

##### 3、珠海市金湾区南水镇人民政府

机构名称：珠海市金湾区南水镇人民政府

机构住所：珠海市高栏港经济区南水镇浪白路 68 号

机构性质：机关

负责人：王健

##### 4、珠海市金湾区平沙镇人民政府

机构名称：珠海市金湾区平沙镇人民政府

机构住所：珠海市高栏港经济区平沙镇迎雁西街 36 号

机构性质：机关





负责人：刘雪峰

5、珠海市金湾区三灶镇人民政府

机构名称：珠海市金湾区三灶镇人民政府

机构住所：广东省珠海市金湾区三灶镇榕月路后门山

机构性质：机关

负责人：于国潞

6、珠海市金湾区红旗镇人民政府

机构名称：珠海市金湾区红旗镇人民政府

机构住所：广东省珠海市金湾区红旗镇虹晖一路8号

机构性质：机关

负责人：刘建平

7、珠海市金湾区文化广电旅游体育局

机构名称：珠海市金湾区文化广电旅游体育局

机构住所：广东省珠海市金湾区金鑫路137号市民服务中心B栋2楼

机构性质：机关

负责人：苏妍婕

8、珠海市金湾区住房和城乡建设局

机构名称：珠海市金湾区住房和城乡建设局

机构住所：广东省珠海市金湾区市民服务中心A3栋507室

机构性质：机关

负责人：何源达

9、中国共产主义青年团珠海市金湾区委员会

机构名称：中国共产主义青年团珠海市金湾区委员会

机构住所：广东省珠海市金湾区区府3号楼1楼团委办公室

机构性质：群众团体

负责人：李莉梅

10、珠海市金湾区政府投资项目建设管理中心

机构名称：珠海市金湾区政府投资项目建设管理中心

机构住所：金湾区惠和街37号汇华KingOne邻里汇壹栋8楼

机构性质：事业单位



负责人：林傲峰

宗旨和业务范围：加强和规范区政府投资建设工程管理，确保质量，节约成本，减少损失，从源头上遏制腐败。代表政府行使业主职能和项目管理职能，负责组织实施和管理区政府投资的非营利性工程项目（特殊项目除外）的建设工作；负责区政府投资建设工程项目的前期工作和施工全过程的协调和监管工作。

## （二）项目概况

### 1、项目基本情况

2023年2月2日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目可行性研究报告的批复》（珠金发改专投〔2023〕1号），项目涵盖区内四个镇、四十一个行政村（居）。建设内容：新建改建镇村衔接道路长约67.5公里；新建、改造基坑路及塘路约10公里（道路宽5-7米），改造农业村居给排水管道37公里。新建改建垃圾压缩中转点7个，新增停车位3200个，充电桩240个。

根据贵局提供的资料，本项目子项目包括：金湾区红树林湿地生态修复工程项目、南水镇美丽圩镇项目、平沙镇2023年老旧小区改造工程、三灶镇乡村振兴基础设施配套项目（二期）、建设餐厨垃圾就地资源化处理中心、红旗镇白藤山生态修复工程、三灶镇历史文化建筑保护工程、三灶镇公共服务设施及配套建设工程、三灶镇本土特色文化研学旅游基地建设工程、大虎社区乡村产业项目（扯旗山）、珠海经济技术开发区西滩片区生态修复工程、应急广播系统、金湾华发商都交通改造及交通设施提升项目、金湾区博物馆展陈项目、金湾区青少年宫建设项目、小林联围金湾段百年一遇防潮洪提升工程（草堂湾堤段）、小林联围海堤百年一遇防洪能力提升工程（红旗段）、南水沥南岸鸡心洲至珠海大道环境提升项目、珠海市海洋生态保护修复项目、平沙镇污水管网整治工程、珠海港高栏港区15万吨级主航道维护性疏浚项目（2023年度）、红旗镇百县千镇万村高质量发展乡村风貌提升工程及金湖供水加压泵站工程。

其中子项目金湾区红树林湿地生态修复工程项目、南水镇美丽圩镇项目、珠海经济技术开发区西滩片区生态修复工程、应急广播系统、小林联围金湾段百年一遇防潮洪提升工程（草堂湾堤段）、小林联围海堤百年一遇防洪能力提升工程（红旗段）、南水沥南岸鸡心洲至珠海大道环境提升项目、珠海市海洋生态保护修复项目及金湖供水加压泵站工程已取得可研报告的批复，具体如下：

（1）金湾区红树林湿地生态修复工程项目。2023年7月10日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于金湾区红树林湿地生态修复工程可行性研究报告的批复》（珠金发改投〔2023〕53号），建设资金由区统筹安排，金湾区红树林湿地生态修复工程，包括平沙新城湿地公园203.5公顷、平沙新城带状公园31.24公顷、珠海高栏港南虎地方级湿地公园50公顷、金湖公园53.75公顷。



(2) 南水镇美丽圩镇项目。2022 年 9 月 13 日, 珠海市金湾区发展和改革局作出《关于南水镇美丽圩镇建设工程可行性研究报告的批复》(珠金南投〔2022〕35 号), 对南水镇南水社区和金龙社区的公共道路进行环境整治提升改造; 对社区内沿街商铺的广告招牌进行排查安全整治和提升; 对社区内公共道路照明路灯进行升级安装; 对社区内周边环境的绿化升级改造; 对新农村产业园内的场地更新, 包括空地停车位划线、杂草地块清理后铺设植草砖停车位、外围铁栅栏更换成围墙, 空地增设集装箱作为便利店; 充分结合南水镇历史和金湾区文化精神, 打造南水特色美丽圩镇。

(3) 珠海经济技术开发区西滩片区生态修复工程。2022 年 6 月 13 日, 珠海市金湾区发展和改革局作出《关于珠海经济技术开发区西滩片区生态修复工程可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2022〕114 号), 本项目位于珠海市经济技术开发区西滩片区, 主要建设内容为: 1. 第 I 段: 西滩生态修复区, 建设内容包括: 2.5km 基岩岸线保育修复、水生湿地生态提升及沙滩生态修复 3 部分; 2. 第 II 段: 岸线修复, 建设内容包括: 3.15km 自然生态岸线恢复、9.95km 岸线生态修复; 3. 第 III 段: 岸线保育修复, 对红鱼湾 1.97km 岸线实施植被保育修复; 4. 第 IV 段: 生态修复, 对 4.45km 岸线实施岸线生态修复, 内部则维持现状作为自然生态恢复区; 5. 第 V 段(东大堤), 东大堤总长约 5.6km(不含 510m 口门), 对内侧实施生态修复, 具体措施为垃圾清理及岸滩植被修复; 对外侧实施岸滩生态保护, 具体指施为投放牡蛎种苗石块。

(4) 应急广播系统。2022 年 9 月 30 日, 珠海市金湾区发展和改革局作出《关于珠海市金湾区应急广播系统建设项目项目建议书及可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2022〕166 号), 建设资金由金湾区财政统筹安排, 建设完成市应急平台接入、升级区级应急广播平台、完成镇级播控平台, 确保市、区、镇三级平台的顺利打通对接, 并增加有线数字电视激活终端播发应急信息; 接入国家电子政务外网本地节点, 完成 41 个村(社区)播控平台, 完成市、区、镇、村四级平台打通, 补点建设 200 个应急广播终端点位(其中村、社区至少有 1 个自备电源和具有自动唤醒和强制播出功能的应急广播终端), 并逐步开展对现有各类公共广播终端的纳管工作。

(5) 小林联围金湾段百年一遇防潮洪提升工程(草堂湾堤段)。2023 年 1 月 18 日, 珠海市金湾区发展和改革局作出《关于小林联围金湾段百年一遇防潮洪提升工程(草堂湾堤段)可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2023〕6 号), 建设资金由区财政统筹安排, 本项目建设范围北起金海大桥(南侧), 南至轻轨三灶站, 总长 2.215km, 海堤涉及潮位为 3.95m, 按 100 年一遇防洪标准对堤防进行升级和达标改造。

(6) 小林联围海堤百年一遇防潮洪能力提升工程(红旗段)。2021 年 2 月 8 日, 珠海市金湾区发展和改革局作出《关于小林联围金湾段百年一遇防潮洪提升工程(红旗段)项目建议书及可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2021〕5 号), 加固提升海堤 11.947km, 重建水闸 1 座、加固提升穿





堤水闸 12 座和泵闸 2 座，配套完善工程管理设施等。

(7) 南水沥南岸鸡心洲至珠海大道环境提升项目。2022 年 9 月 27 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于南水沥南岸鸡心洲至珠海大道环境整治项目可行性研究报告的批复》(珠金南投〔2022〕45 号)，本项目资金由镇财政统筹安排，项目地点位于广东省珠海市南水镇南水河南岸鸡心洲至珠海大道之间的滨水地带，主要为河岸绿化及园林建设，用地红线总面积约 121723 平方米，岸线长度约 1.5 公里。

(8) 珠海市海洋生态保护修复项目。2021 年 6 月 4 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于珠海市海洋生态保护修复项目可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2021〕44 号)，由金湾区财政统筹安排。本项目对海岸带进行分段修复。修复岸线包括平沙东堤(PSD0+495-PSD3+788)、烂柴角段海堤(LCJ0+000-LCJ4+400)，和红旗段海堤入海口左岸(HQD10+184-HQD14+865.7)，总长度为 11.575km(不含已确权用海项目范围)。

(9) 金湖供水加压泵站工程。2023 年 12 月 22 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于金湖供水加压泵站工程可行性研究报告的批复》(珠金发改投〔2023〕92 号)，建设资金由区财政统筹安排。本项目拟在青溪路交金湾路西南侧建设供水加压泵站 1 座，占地面积约 2527.62m<sup>2</sup>，设计规模 10.0 万 m<sup>3</sup>/d，新建配套进水管(DN1400)约 600m，出水管(DN1000)约 30m。

## 2、资金筹措方案

广东省珠海市金湾区百县千镇万村高质量发展工程项目拟通过地方政府专项债券融资 85,000.00 万元(包括已融资 29,400.00 万元及计划融资的 55,600.00 万元)，具体融资计划如下：

### (1) 已融资情况

①已通过 2024 年广东省政府专项债券(二十五期)融资 24,700.00 万元，期限为 20 年，利率为 2.62%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

②已通过 2024 年广东省政府专项债券(六十三期)1,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.30%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

③已通过 2024 年广东省政府专项债券(七十一期)3,200.00 万元，期限为 15 年，利率为 2.17%，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 55,600.00 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 119,934.90



万元。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

项目建设周期 6 年，从 2024 年 5 月开始施工，预计全部在 2029 年 12 月完工，2030 年正式运营。其中各子项建设周期结合实际另作调整，各子项目将有序开展建设。

#### 1、项目收益测算

项目收入具体包括厂房租金收入、配套停车场收入、咪表停车位收入、充电桩收入、公交站广告牌收入、综合管廊租金、灯杆广告牌收入。

（1）厂房租金收入新建标准化光伏温室大棚建筑面积约 106666.67 平方米，厂房建设项目在 2024、2025 年建成投产，考虑项目整体配套、招商过程及产业培育，在测算时，厂房租金收入统一从 2027 年开始计算。按照珠海市现行厂房租金标准，首层 18 万平米租金按照每平方米 20.00 元/月，价格每三年递增 10%，出租率为 95%。

（2）配套停车场收入项目建设包括道路、配套商业服务业务及配套停车场，拟在停车场设置车位 3,200 个，8:30-17:30 时段(9 小时)，每半小时 2.00 元，17:30-次日 8:30 时段最高收费 5.00 元，使用率 70%，暂按每天 28 元进行测算，每年 360 天，每年递增 3%。

（3）拟在新建道路上设置咪表停车位 5,000 个。停车位的收费是 8:30-17:30 时段(9 小时)，每半小时 2 元，17:30-次日 8:30 时段最高收费 5.00 元，第 1 年 20%使用率，第 2 年 30%使用率，第 3 年 40%使用率，第 4 年 50%使用率，第 5 年 60%使用率，第 6 年 70%使用率，第 7 年 80%使用率，第 8-20 年 90%使用率（未计入收费递增率，可与使用率不足抵消），每年按 360 天计算。

（4）按照《加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，本项目建设充电桩 240 个，充电桩每只每小时充电 48 千瓦时，日均充电时间为 5 小时，每千瓦时收费按照 0.8 元计算，充电桩使用率 90%。充电服务价格每三年递增 10%，每年按 360 天计算。

（5）项目综合管廊长度约 37,000m，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资费标准的通知》（粤通联〔2009〕1 号）规定的收费标准进行测算，珠海市单孔租金标准为 1360 元/月/公里。不考虑到通胀因素。

（6）拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，每扇广告牌面积约 0.5 m<sup>2</sup>，每个灯杆可安装广告面积约 1 m<sup>2</sup>。该项目共设置 2000 根照明灯杆，可安装广告总面积约 2000 m<sup>2</sup>，根据项目工程特点，估算约 40%的路灯可以设置广告牌。广告牌租金参照珠海市及周边的广告牌收费，按 150.00 元/平方米/月，按每年增长 3%进行估算。

（7）参考目前珠海的大型立柱广告每年每块 30.00 万元、公交站亭广告牌租金（大牌 3.49m×1.48m）3.6 万元/年/块，租金按每年增长 3%。该项目设置 4 个大型立柱、35 个站亭，每个站亭设





置 2 块广告牌。

#### (8) 成本预测

人工费用：2027-2029 年运营中设置日常管理人员 20 人，技术维修人员 4 人，2030 年及以后年度运营中设置日常管理人员 50 人，技术维修人员 10 人，日常管理人员工资薪酬暂按 10 万元/人/年进行测算，技术维修人员属于技术工种，工资薪酬暂按 12 万元/人/年进行测算，每年递增 2%。

电费：主要是广告牌用电，灯杆上悬挂广告牌约 800 平方米，公交站广告牌约 650 平方米，每平方米每小时用电量为 0.08 度，每日照明时间为 10 小时，每年按 360 天计算。

维修费：暂按每年 50 万元进行预计，每年递增 2%。

其他费用：主要指日常的低值易耗品的消耗及其他不可预计的费用，暂按收入的 2%进行预计。

税费：企业所得税在缴纳时需考虑折旧部分，考虑折旧后，无需缴纳所得税。税费主要考虑增值税、附加税。按增值税税负率 3%预计，附加税按照增值税的 12%计算。

项目收益汇总表

年份	租金收入	停车场收入	停车位收入	充电桩收入	管廊租金收入	灯杆广告牌收入	公交站广告牌收入	收入合计
2027	2,432.00	-	-	-	-	-	-	2,432.00
2028	2,432.00	-	-	-	-	-	-	2,432.00
2029	2,432.00	-	-	-	-	-	-	2,432.00
2030	2,675.20	3,225.60	1,476.00	1,492.99	60.38	144.00	372.00	9,446.17
2031	2,675.20	3,322.37	2,214.00	1,492.99	60.38	148.32	379.70	10,292.96
2032	2,675.20	3,422.59	2,952.00	1,492.99	60.38	152.77	387.40	11,143.33
2033	2,942.72	3,525.12	3,690.00	1,642.29	60.38	157.35	395.10	12,412.96
2034	2,942.72	3,631.10	4,428.00	1,642.29	60.38	162.08	403.50	13,270.07
2035	2,942.72	3,740.54	5,166.00	1,642.29	60.38	166.93	411.90	14,130.76
2036	3,236.99	3,852.29	5,904.00	1,810.25	60.38	171.95	421.00	15,456.86
2037	3,236.99	3,967.49	6,642.00	1,810.25	60.38	177.10	430.10	16,324.31
2038	3,236.99	4,086.14	6,642.00	1,810.25	60.38	182.41	439.20	16,457.37
2039	3,560.45	4,208.26	6,642.00	1,996.88	60.38	187.88	449.00	17,104.85
2040	3,560.45	4,334.98	6,642.00	1,996.88	60.38	193.52	458.80	17,247.01
2041	3,560.45	4,465.15	6,642.00	1,996.88	60.38	199.32	469.30	17,393.48
2042	3,916.74	4,598.78	6,642.00	2,202.16	60.38	205.31	479.80	18,105.17
2043	3,916.74	4,737.02	6,642.00	2,202.16	60.38	211.47	490.30	18,260.07
2044	3,916.74	4,878.72	6,642.00	2,202.16	60.38	217.81	501.50	18,419.31
合计	56,292.30	59,996.15	78,966.00	27,433.71	905.70	2,678.22	6,488.60	232,760.68

续表

年份	人工费用	电费	维修费	其他费用	税费	成本合计	预测收益
2027	248.00	-	-	-	74.97	322.97	2,109.03



年份	人工费用	电费	维修费	其他费用	税费	成本合计	预测收益
2028	252.96	-	-	-	74.97	327.93	2,104.07
2029	258.02	-	-	-	74.97	332.99	2,099.01
2030	657.95	41.76	50.00	188.92	292.49	1,231.12	8,215.05
2031	671.11	41.76	51.00	205.86	318.59	1,288.32	9,004.64
2032	684.53	41.76	52.00	222.87	344.80	1,345.96	9,797.37
2033	698.22	41.76	53.00	248.26	384.07	1,425.31	10,987.65
2034	712.18	41.76	54.00	265.40	410.49	1,483.83	11,786.24
2035	726.42	41.76	55.00	282.62	437.02	1,542.82	12,587.94
2036	740.95	41.76	56.00	309.14	478.05	1,625.90	13,830.96
2037	755.77	41.76	57.00	326.49	504.79	1,685.81	14,638.50
2038	770.89	41.76	58.00	329.15	508.89	1,708.69	14,748.68
2039	786.31	41.76	59.00	342.10	529.01	1,758.18	15,346.67
2040	802.04	41.76	60.00	344.94	533.39	1,782.13	15,464.88
2041	818.08	41.76	61.00	347.87	537.91	1,806.62	15,586.86
2042	834.44	41.76	62.00	362.10	560.03	1,860.33	16,244.84
2043	851.13	41.76	63.00	365.20	564.80	1,885.89	16,374.18
2044	868.15	41.76	64.00	368.39	569.71	1,912.01	16,507.30
合计	12,137.15	626.40	855.00	4,509.31	7,198.95	25,326.81	207,433.87

综上所述，预测本项目用于资金平衡的项目运营收益合计为 207,433.87 万元。

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
项目自身收益	207,433.87	186,690.48	165,947.10
合计	207,433.87	186,690.48	165,947.10

## 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	按项目运营收益的 100%	按项目运营收益的 90%	按项目运营收益的 80%
项目收益合计	207,433.87	186,690.48	165,947.10



项目	按项目运营收益的 100%	按项目运营收益的 90%	按项目运营收益的 80%
融资本息合计	119,934.90	119,934.90	119,934.90
本息覆盖倍数	1.73	1.56	1.38

#### 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，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。

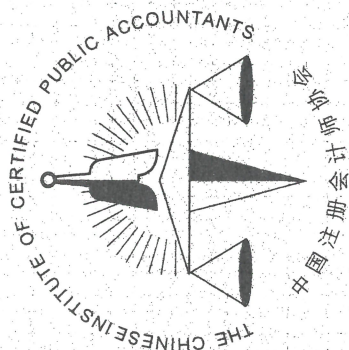
## 五、使用与限制

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	
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

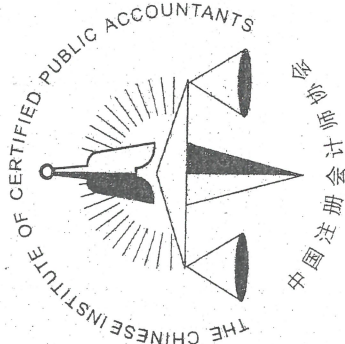
证书编号: 440400020003  
No. of Certificate

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

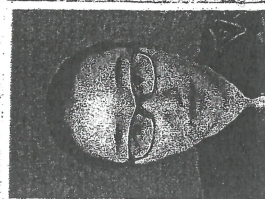
发证日期: 1998 年 07 月 14 日  
Date of Issuance /y /m /d

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.



张春梅 440400220011

年检二维码 张春梅

证书编号: 440400220011  
No. of Certificate

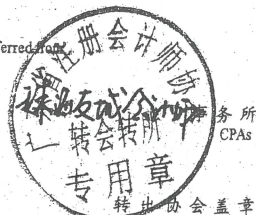
批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

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

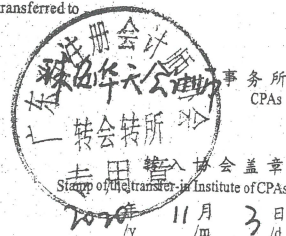
Agree the holder to be transferred to



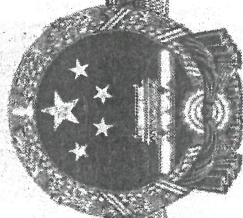
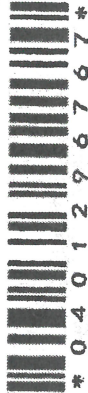
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

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

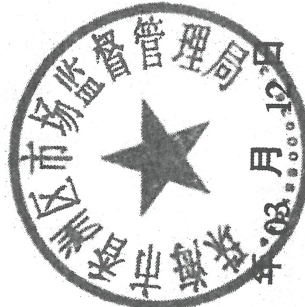
成立日期 2004年04月23日

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、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



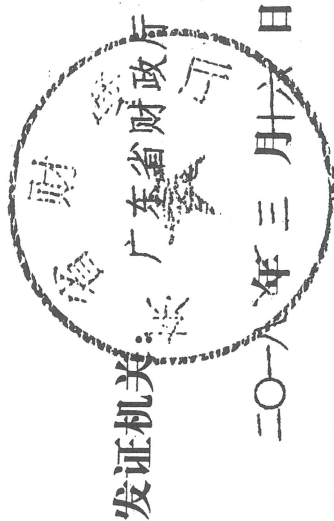
2024



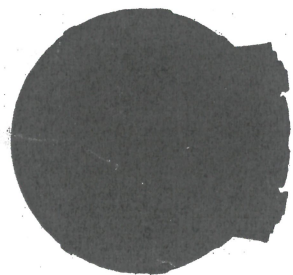
证书序号: 0002770

## 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



## 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