



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造
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	1-7
二、附件	8-15
项目收益及现金流入评价说明	8-15



广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00064

珠海市香洲区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目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》,珠海市香洲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

广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目拟通过地方政府专项债券融资58,900.00万元(包括已融资48,900.00万元及计划融资10,000.00万元),具体融资计划如下:

(1) 已融资情况

①已通过2023年广东省政府专项债券(三期)融资2,200.00万元,期限为15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:

本项目2023年广东省政府专项债券(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	-	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第二年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第三年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第四年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第五年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第六年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第七年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第八年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第九年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十一年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十二年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十三年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十四年	2,200.00	-	2,200.00	3.12%	68.64	68.64
第十五年	2,200.00	2,200.00	-	3.12%	68.64	2,268.64
合计		2,200.00			1,029.60	3,229.60

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十二期）融资 8,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.08%，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（十二期）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	-	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第二年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第三年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第四年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第五年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第六年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第七年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第八年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第九年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十一年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十二年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十三年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十四年	8,500.00	-	8,500.00	3.08%	261.80	261.80
第十五年	8,500.00	8,500.00	-	3.08%	261.80	8,761.80





年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		8,500.00			3,927.00	12,427.00

③已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）融资 4,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.85%，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	-	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第二年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第三年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第四年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第五年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第六年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第七年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第八年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第九年	4,000.00	-	4,000.00	2.85%	114.00	114.00
第十年	4,000.00	4,000.00	-	2.85%	114.00	4,114.00
合计		4,000.00			1,140.00	5,140.00

④已通过 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.70%，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（四十九期）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	2.70%	27.00	27.00
第二年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第三年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第四年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第五年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第六年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第七年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第八年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第九年	1,000.00	-	1,000.00	2.70%	27.00	27.00
第十年	1,000.00	1,000.00	-	2.70%	27.00	1,027.00
合计		1,000.00			270.00	1,270.00





⑤已通过 2024 年广东省政府专项债券(二期)融资 8,100.00 万元,期限为 10 年,利率为 2.65%,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	-	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第二年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第三年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第四年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第五年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第六年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第七年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第八年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第九年	8,100.00	-	8,100.00	2.65%	214.65	214.65
第十年	8,100.00	8,100.00	-	2.65%	214.65	8,314.65
合计		8,100.00			2,146.50	10,246.50

⑥已通过 2024 年广东省政府专项债券(七十期)融资 15,000.00 万元,期限为 10 年,利率为 2.10%,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	-	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第二年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第三年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第四年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第五年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第六年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第七年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第八年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第九年	15,000.00	-	15,000.00	2.10%	315.00	315.00
第十年	15,000.00	15,000.00	-	2.10%	315.00	15,315.00
合计		15,000.00			3,150.00	18,150.00

⑦已通过 2025 年广东省政府专项债券(二期)融资 10,100.00 万元,期限为 10 年,利率为 1.70%,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 2025 年广东省政府专项债券（二期）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	-	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第二年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第三年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第四年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第五年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第六年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第七年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第八年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第九年	10,100.00	-	10,100.00	1.70%	171.70	171.70
第十年	10,100.00	10,100.00	-	1.70%	171.70	10,271.70
合计		10,100.00			1,717.00	11,817.00

(2) 计划融资的情况

拟通过 2025 年地方政府专项债券融资 10,000.00 万元，假设融资利率为 2.51%，年限 30 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	-	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第三年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第四年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第五年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第六年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第七年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第八年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第九年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十一年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十二年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十三年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十四年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十五年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00





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
第十六年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十七年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十八年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第十九年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十一年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十二年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十三年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十四年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十五年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十六年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十七年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十八年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第二十九年	10,000.00	-	10,000.00	2.51%	251.00	251.00
第三十年	10,000.00	10,000.00	-	2.51%	251.00	10,251.00
合计		10,000.00			7,530.00	17,530.00

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（包括已融资及计划融资）合计为 79,810.10 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
项目自身收益	246,820.48	222,138.43	197,456.38
融资本息合计	79,810.10	79,810.10	79,810.10
本息覆盖倍数	3.09	2.78	2.47

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香洲区南湾片区老旧小区改造项目，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



二〇二五年八月十一日





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、珠海市香洲区城市更新局

机构名称:珠海市香洲区城市更新局

机构住所:广东省珠海市香洲区红山路 288 号国际科技大厦 14、15 楼

机构性质:机关

负责人:黄立

2、珠海市香洲区南屏镇人民政府

机构名称:珠海市香洲区南屏镇人民政府

机构住所:广东省珠海市香洲区南屏镇坪岚路 13 号

机构性质:机关

负责人:刘良建

3、珠海市香洲区公用事业管理中心

单位名称:珠海市香洲区公用事业管理中心

单位住所:珠海市香洲区梅华东路 297 号 5 楼

单位性质:事业单位

法定代表人:方绵波

宗旨和业务范围:负责承担香洲区政府布置的房屋建筑工程建设工作、市政基础设施工程建设工作,统筹香洲区未配套管道燃气设施住宅小区加建天然气管道工作,承接香洲区范围内政府投资地质灾害隐患工程治理任务,参与编制园林绿化、环境卫生、市政道路、雨污排水、城镇排洪防涝、城市照明等公共市政设施方面的中长期专项规划。



4、珠海市香洲区教育局

机构名称：珠海市香洲区教育局

机构住所：广东省珠海市香洲区人民东路 520 号

机构性质：机关

负责人：周洋

5、珠海市香洲区拱北街道办事处

机构名称：珠海市香洲区拱北街道办事处

机构住所：广东省珠海市香洲区拱北港昌路 123 号

机构性质：机关

负责人：康灵祥

（二）项目概况

1、项目基本情况

2022 年 2 月 23 日，珠海市香洲区发展和改革局做出《关于广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目项目可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕33 号），本项目包括南屏镇、湾仔、拱北 3 个镇街共 163 个老旧小区进行改造，涉及改造楼房 1355 栋，约 3.86 万户，涉及用地范围约 201 万平方米，建筑面积约 448 万平方米。项目主要建设内容包括：改建小区周边道路约 40 千米；雨污分流需要改建管网长度约 128 千米；三线下地需要改建地下综合管沟约 45 千米；建设智能安防设施 163 套；建设停车位 7720 个，充电桩 3860 个等。

本项目的子项目包括香洲区老旧小区连片改造将军山示范社区项目、拱北街道老旧小区（昌盛花园、侨怡园、海荣新村）环境整治提升工程、五支队老旧小区环境整治提升工程、莲花路步行街整体改造提升工程、华苑花园老旧小区环境整治提升工程、中立花园老旧小区改造、拱北将军山小区老旧小区环境整治提升工程、中珠新村一期二期老旧小区环境整治提升工程、桂花村 B 区老旧小区环境整治提升工程、炮台山老旧小区环境整治提升工程、海荣新园老旧小区环境整治提升工程、百合花园老旧小区环境整治提升工程、权晖花园老旧小区环境整治提升工程、华达花园老旧小区环境整治提升工程、珠海市香洲区南屏镇 2022 年背街小巷提升改造工程、南屏镇南苑山庄老旧小区环境整治提升工程、南屏镇南屏新村老旧小区环境整治提升工程、南屏镇水仙花园老旧小区改造工程、岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程、北岭街路面改造工程、银龙街建设工程、银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程、香洲区拱北围基村整治提升工程、联安路 150 号停车场及周边公共配套设施建设项目、矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目、联安路 148 号停车场及周边公共配套设施建设项目、港昌路停车场及周边公共配套设施建设项目、湾仔鸿景花园老旧小区整治提升工程、加林路停车场及周边公共配套设施建设项目。其中：



(1) 桂花村 B 区老旧小区环境整治提升工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 3 月 28 日做出《关于桂花村 B 区老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕75 号），该项目建设地点位于香洲区迎宾南路 1035 号桂花村 B 区地块，小区占地面积约 14000 平方米，主要建设内容包括：小区道路改造工程、停车位、室外给水及消防工程、通信预留管沟、路灯照明工程、更新小区监控系统、配套工程等。

(2) 岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 6 月 8 日做出《关于岭园街、跃升路、铭润街及丰源街市政道路工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕86 号），该项目位于香洲区富华里东侧、桂花北路西侧。本项目包含 4 条市政道路，分别为岭园街、跃升路、铭润街及丰源街，道路总长度约 1066 米，均为双向两车道，道路等级为城市支路。

(3) 银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 9 月 2 日做出《关于银坑（濠江）幼儿园周边市政道路工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕115 号），项目位于湾仔街道银坑社区在建濠江幼儿园西侧，项目分为两段。

(4) 银龙街建设工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 8 月 18 日做出《关于银龙街建设工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕110 号），项目道路位于珠海市香洲区拱北片区，起点接九洲大道跨桂花排洪渠，终点至竹石巷。本次工程包含三部分内容，其中银龙街为城市支路，设计全长约 158 米，宽 12 米，双向两车道，竹石巷为临时路，设计全长约 92 米，宽 9.5 米，双向两车道；北岭教育中心周边环境提升面积约 1000 平方米。

(5) 北岭街路面改造工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 6 月 27 日做出《关于北岭街路面改造工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕91 号），项目位于拱北街道北岭社区，桂花北路东侧，道路现状南接岭南路，北至规划梧桐路，双向 2 车道，混凝土路面。其中，国维中央广场一区至领秀城段长约 310 米，规划宽度为 12 米，现状宽度约 9.5 米；民生街小区与大地幼稚园之间道路长约 100 米，宽 8.5 米。

(6) 华苑花园老旧小区环境整治提升工程。珠海市香洲区发展和改革局已于 2022 年 11 月 20 日做出《关于华苑花园老旧小区环境整治提升工程可行性研究报告的批复》（珠香发改项〔2022〕135 号），项目建设地点位于珠海市香洲区拱北街道昌平路 57 号，小区总用地面积约 31690 平方米，小区整治面积约 22541 平方米，现有楼栋 19 栋，总户数 425 户。小区道路改造工程、规范停车位、室外给水改造工程、路灯照明工程、通信基础设施改造工程、更新小区监控系统、新增海绵城市及配套设施等。

2、资金筹措方案



广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目拟通过地方政府专项债券融资 58,900.00 万元（包括已融资 48,900.00 万元及计划融资 10,000.00 万元），具体融资计划如下：

（1）已融资情况

①已通过 2023 年广东省政府专项债券（三期）融资 2,200.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.12%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

②已通过 2023 年广东省政府专项债券（十二期）融资 8,500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.08%，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（三十四期）融资 4,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.85%，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（四十九期）融资 1,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.70%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑤已通过 2024 年广东省政府专项债券（二期）融资 8,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.65%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑥已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十期）融资 15,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.10%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

⑦已通过 2025 年广东省政府专项债券（二期）融资 10,100.00 万元，期限为 10 年，利率为 1.70%，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 年地方政府专项债券融资 10,000.00 万元，假设融资利率为 2.51%，年 30 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 79,810.10 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市香洲区南湾片区老旧小区改造项目现金流入通过项目运营收益等方式实现。

1、本项目的运营收益主要是停车收入、充电桩收入。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）收入预测说明：

停车位收入：本项目建设停车位 7,720 个，参考珠海市及周边的停车位收费情况，停车费按照 20.00 元/天计算，使用率按 95%计。考虑通货膨胀等因素，单价按每年上涨 3%测算。



充电桩收入：充电桩收入已核减电费等相关成本，收益按照全部建成运转后每年按 3% 递增；7KW 共 2,700 台，每台每年净收入 1,065.00 元，每年总收入 287.55 万元；60KW 共 1,160 台，每台每年净收入 4,100.00 元，每年总收入 475.60 万元。

(2) 成本费用测算说明：

①人工费用

设置日常管理人员 1 人，工资薪酬暂按 10.00 万元/人/年进行测算；技术维修人员 1 人，技术维修人员属于技术工种，工资薪酬暂按 12.00 万元/人/年进行测算；员工 5 人，工资薪酬按 7.00 万元/人/年进行测算，人员成本每年合计 57.00 万元。考虑通货膨胀因素，人员相关成本每年按 3% 增长测算。

②水电费

主要是日常办公用水用电，暂按 12.00 万元/年进行测算。考虑通货膨胀因素，水电费成本每年按 3% 增长测算。

③维修费用

暂按每年 60.00 万元进行测算。考虑通货膨胀因素，维修费每年按 3% 增长测算。

④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 1% 进行预计。

⑤税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税。增值税按税负率 3% 测算，附加税按照增值税的 12% 测算；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。

项目收益预测表

单位：万元

年度	停车位数量	单价（元/天）	收入	7kW（2700 台）	60kW（1160 台）	收入合计
2027 年	7,720.00	20.00	5,353.82	287.55	475.60	6,116.97
2028 年	7,720.00	20.60	5,514.43	296.18	489.87	6,300.48
2029 年	7,720.00	21.22	5,680.40	305.07	504.57	6,490.04
2030 年	7,720.00	21.86	5,851.73	314.22	519.71	6,685.66
2031 年	7,720.00	22.52	6,028.40	323.65	535.30	6,887.35
2032 年	7,720.00	23.20	6,210.43	333.36	551.36	7,095.15
2033 年	7,720.00	23.90	6,397.81	343.36	567.90	7,309.07
2034 年	7,720.00	24.62	6,590.55	353.66	584.94	7,529.15
2035 年	7,720.00	25.36	6,788.64	364.27	602.49	7,755.40
2036 年	7,720.00	26.12	6,992.09	375.20	620.56	7,987.85
2037 年	7,720.00	26.90	7,200.89	386.46	639.18	8,226.53
2038 年	7,720.00	27.71	7,417.72	398.05	658.36	8,474.13



年度	停车位数量	单价 (元/天)	收入	7kW (2700 台)	60kW (1160 台)	收入合计
2039 年	7,720.00	28.54	7,639.90	409.99	678.11	8,728.00
2040 年	7,720.00	29.40	7,870.12	422.29	698.45	8,990.86
2041 年	7,720.00	30.28	8,105.68	434.96	719.40	9,260.04
2042 年	7,720.00	31.19	8,349.28	448.01	740.98	9,538.27
2043 年	7,720.00	32.13	8,600.91	461.45	763.21	9,825.57
2044 年	7,720.00	33.09	8,857.90	475.29	786.11	10,119.30
2045 年	7,720.00	34.08	9,122.91	489.55	809.69	10,422.15
2046 年	7,720.00	35.10	9,395.95	504.24	833.98	10,734.17
2047 年	7,720.00	36.15	9,677.03	519.37	859.00	11,055.40
2048 年	7,720.00	37.23	9,966.14	534.95	884.77	11,385.86
2049 年	7,720.00	38.35	10,265.95	551.00	911.31	11,728.26
2050 年	7,720.00	39.50	10,573.79	567.53	938.65	12,079.97
2051 年	7,720.00	40.69	10,892.35	584.56	966.81	12,443.72
2052 年	7,720.00	41.91	11,218.93	602.10	995.81	12,816.84
2053 年	7,720.00	43.17	11,556.22	620.16	1,025.68	13,202.06
2054 年	7,720.00	44.47	11,904.22	638.76	1,056.45	13,599.43
合计			230,024.19	12,345.24	20,418.25	262,787.68

续表:

年度	人工费用	水电费	维修费用	其他费用	费用合计	税费	预测收益
2027 年	57.00	12.00	60.00	53.54	182.54	189.23	5,745.20
2028 年	58.71	12.36	61.80	55.14	188.01	194.91	5,917.56
2029 年	60.47	12.73	63.65	56.80	193.65	200.76	6,095.63
2030 年	62.28	13.11	65.56	58.52	199.47	206.81	6,279.38
2031 年	64.15	13.50	67.53	60.28	205.46	213.06	6,468.83
2032 年	66.07	13.91	69.56	62.10	211.64	219.48	6,664.03
2033 年	68.05	14.33	71.65	63.98	218.01	226.11	6,864.95
2034 年	70.09	14.76	73.80	65.91	224.56	232.91	7,071.68
2035 年	72.19	15.20	76.01	67.89	231.29	239.90	7,284.21
2036 年	74.36	15.66	78.29	69.92	238.23	247.10	7,502.52
2037 年	76.59	16.13	80.64	72.01	245.37	254.48	7,726.68
2038 年	78.89	16.61	83.06	74.18	252.74	262.15	7,959.24
2039 年	81.26	17.11	85.55	76.40	260.32	270.00	8,197.68
2040 年	83.70	17.62	88.12	78.70	268.14	278.13	8,444.59
2041 年	86.21	18.15	90.76	81.06	276.18	286.45	8,697.41
2042 年	88.80	18.69	93.48	83.49	284.46	295.06	8,958.75
2043 年	91.46	19.25	96.28	86.01	293.00	303.95	9,228.62
2044 年	94.20	19.83	99.17	88.58	301.78	313.03	9,504.49
2045 年	97.03	20.42	102.15	91.23	310.83	322.40	9,788.92



年度	人工费用	水电费	维修费用	其他费用	费用合计	税费	预测收益
2046 年	99.94	21.03	105.21	93.96	320.14	332.06	10,081.97
2047 年	102.94	21.66	108.37	96.77	329.74	341.99	10,383.67
2048 年	106.03	22.31	111.62	99.66	339.62	352.21	10,694.03
2049 年	109.21	22.98	114.97	102.66	349.82	362.80	11,015.64
2050 年	112.49	23.67	118.42	105.74	360.32	373.68	11,345.97
2051 年	115.86	24.38	121.97	108.92	371.13	384.94	11,687.65
2052 年	119.34	25.11	125.63	112.19	382.27	396.48	12,038.09
2053 年	122.92	25.86	129.40	115.56	393.74	408.40	12,399.92
2054 年	126.61	26.64	133.28	119.04	405.57	420.69	12,773.17
合计	2,446.85	515.01	2,575.93	2,300.24	7,838.03	8,129.17	246,820.48

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	246,820.48	222,138.43	197,456.38
合计	246,820.48	222,138.43	197,456.38

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
项目自身收益	246,820.48	222,138.43	197,456.38
融资本息合计	79,810.10	79,810.10	79,810.10
本息覆盖倍数	3.09	2.78	2.47

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。

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
Working unit	(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.



440400020003

年检二维码 袁自强

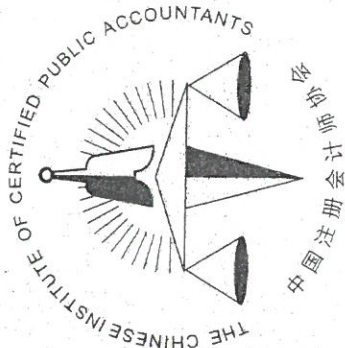
证书编号: 440400020003
No. of Certificate

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

年 月 日
/y /m /d



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.



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

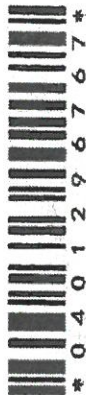


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日
/y /m /d



营业执照

统一社会信用代码
914404007615735324

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



(副本) (副本号:1-1)

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》。

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

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