



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合
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	1-5
二、附件	6-12
项目收益及现金流入评价说明	6-12



广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合 配套建设项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00056

珠海市金湾区财政局:

我们接受委托,对广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目 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

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目拟通过地方政府专项债券融资 28,500.00 万元(包含已发行 10,700.00 万元及计划融资部分 17,800.00 万元),具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

①已通过 2024 年广东省政府专项债券(三十七期)融资 4,800.00 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(三十七期)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	-	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第二年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第三年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第四年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第五年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第六年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第七年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第八年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第九年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十一年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十二年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十三年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十四年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十五年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十六年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十七年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十八年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第十九年	4,800.00	-	4,800.00	2.62%	125.76	125.76
第二十年	4,800.00	4,800.00	-	2.62%	125.76	4,925.76
合计		4,800.00			2,515.20	7,315.20

②已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）融资 2,200.00 万元，融资利率为 2.21%，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（七十二期）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	-	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第二年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第三年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第四年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第五年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第六年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第七年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第八年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第九年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62





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
第十年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十一年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十二年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十三年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十四年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十五年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十六年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十七年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十八年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第十九年	2,200.00	-	2,200.00	2.21%	48.62	48.62
第二十年	2,200.00	2,200.00	-	2.21%	48.62	2,248.62
合计		2,200.00			972.40	3,172.40

③已通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 3,700.00 万元，融资利率为 2.06%，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 2025 年广东省政府专项债券（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	-	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第二年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第三年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第四年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第五年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第六年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第七年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第八年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第九年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十一年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十二年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十三年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十四年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十五年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十六年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十七年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十八年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22
第十九年	3,700.00	-	3,700.00	2.06%	76.22	76.22





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
第二十年	3,700.00	3,700.00	-	2.06%	76.22	3,776.22
合计		3,700.00			1,524.40	5,224.40

(2) 计划发行部分

拟通过 2025 年及以后年度地方政府专项债券融资 17,800.00 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。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	-	-	6,000.00	2.51%	150.60	150.60
第二年	6,000.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第三年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第四年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第五年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第六年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第七年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第八年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第九年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十一年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十二年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十三年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十四年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十五年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十六年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十七年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十八年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第十九年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十一年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十二年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十三年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十四年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十五年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十六年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十七年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第二十八年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78





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
第二十九年	17,800.00	-	17,800.00	2.51%	446.78	446.78
第三十年	17,800.00	6,000.00	11,800.00	2.51%	446.78	6,446.78
第三十一年	11,800.00	11,800.00	-	2.51%	296.18	12,096.18
合计		17,800.00			13,403.40	31,203.40

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（包含已发行及计划融资）合计为 46,915.40 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
项目收益	115,136.19	103,622.57	92,108.95
融资本息合计	46,915.40	46,915.40	46,915.40
本息覆盖倍数	2.45	2.21	1.96

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大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目，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

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) 项目主管单位和实施单位基本情况

1、珠海市金湾区住房和城乡建设局

单位名称：珠海市金湾区住房和城乡建设局

单位住所：广东省珠海市金湾区市民服务中心 A3 栋 507 室

单位类型：机关

负责人：何源达

2、珠海市金湾区文化广电旅游体育局

单位名称：珠海市金湾区文化广电旅游体育局

单位住所：广东省珠海市金湾区金鑫路 137 号市民服务中心 B 栋 2 楼

单位类型：机关

负责人：苏妍婕

3、珠海市金湾区三灶镇人民政府

单位名称：珠海市金湾区三灶镇人民政府

单位住所：广东省珠海市金湾区三灶镇榕月路后门山

单位类型：机关

负责人：于国潞

4、珠海市金湾区红旗镇人民政府

单位名称：珠海市金湾区红旗镇人民政府

单位住所：广东省珠海市金湾区红旗镇虹晖一路 8 号

单位类型：机关



负责人：刘建平

5、珠海市消防救援支队特勤大队

单位名称：珠海市消防救援支队特勤大队

单位住所：珠海市高栏港区南水镇进港大道东侧

单位类型：机关（派出机构）

负责人：栗小飞

6、珠海市金湾区消防救援大队

单位名称：珠海市金湾区消防救援大队

单位住所：珠海市金湾区三灶镇金海岸大道 431 号

单位类型：机关（派出机构）

负责人：冯锦山

7、珠海市金湾区交通运输局

单位名称：珠海市金湾区交通运输局

单位住所：珠海市金湾区金鑫路 137 号市民服务中心 A3 栋 5 楼

单位类型：机关

负责人：章芳

（二）项目概况

1、项目基本情况

本项目中三灶镇观音山公墓建设工程、高栏港海洋综合执法基地已取得可行性研究报告的批复；金湾核心区市政道路周边配套工程已取得项目建议书的批复；连湾社区小型消防站建设项目的工程备案表明确该项目不使用地方政府专项债券资金。

根据贵局提供的资料，本项目的子项目包括：金斗大道(双湖路)提升工程、金湾区文体设施补短板-游泳中心、金湾区文体设施补短板-全民文体运动场、金湾区文体设施补短板-白藤山运动营地、金湾区文体设施补短板-全民健身中心、三灶镇观音山公墓建设工程、智慧三灶建设项目、三灶镇安全生产风险监测预警系统建设项目、三灶镇南北排河及城区防洪综合治理工程、金湾区三灶镇老旧小区改造工程二期、三灶镇工业园区停车场及配套设施工程、金湾区博物馆周边配套基础设施改造工程、金湾区三灶镇国际产业社区配套项目、三灶镇村居消防安全隐患整治工程(二期)、小林片区老旧设施改造项目、金湾核心区市政道路周边配套工程、连湾社区小型消防站建设项目、综合保税区小型消防站建设项目、平沙新城消防站建设项目、金湾区小型消防站建设项目及高栏港海洋综合执法基地。其中：

1. 三灶镇观音山公墓建设工程。2023 年 9 月 8 日，珠海市金湾区发展和改革局作出《关于三灶



镇观音山公墓建设工程项目建议书及可行性研究报告的批复》(珠金三投(2023)57号),三灶镇观音山公墓建设工程项目用地面积8000平方米,建设面积4000平方米,新建道路与琴石路衔接,项目内容为主体建设工程、装修工程、水电工程、暖通工程等。

2. 金湾核心区市政道路周边配套工程。2024年4月10日,珠海市金湾区发展和改革局作出《关于金湾核心区市政道路周边配套工程项目建议书的批复》(珠金发改投(2024)16号),该项目建设内容主要包括路面修复工程、人行天桥工程、景观园林工程等。路面修复工程具体包含:路面病害整治、路基(桩)深度处理、沉降路面调平处理、恢复交通标线、管线检查井及雨水提升及更换等。人行天桥建设:2座过街人行天桥新建。景观公园建设:7处社区公园口袋公园提升改造(据贵局介绍,景观公园建设不使用专项债券资金)。

3. 连湾社区小型消防站建设项目。2023年12月8日,珠海市金湾区发展和改革局作出《珠海市金湾区政府投资项目小额零星工程备案表》(JWFGB2023033),明确根据《珠海市地方政府专项债券项目管理办法》,该类项目不得使用地方政府专项债券资金。

4. 高栏港海洋综合执法基地。2022年8月23日,珠海市金湾区发展和改革局作出《关于高栏港海洋综合执法基地项目工程可行性研究报告的批复》(珠金发改投(2022)154号),该项目拟在珠海港高栏港区集装箱码头二期工程端部布置突堤码头,突堤轴线方位角为 $23^{\circ} \sim 203^{\circ}$,突堤轴线长237.1m,宽度20m,共布置2个泊位,外侧泊位岸线长度240m,可布置1个3000吨级执法船泊位和1个1000吨级执法船泊位,码头结构按5000吨级执法船设计。基地陆域平台呈矩形,尺寸为60m \times 50m,面积约3000m²,顶高程6.3m。基地前沿线与现有岸线及邻近结构物平顺连接,西北侧突出长50m、宽10m引桥与突堤码头连通,引桥紧贴高栏集装箱码头端部结构布置。

2、资金筹措方案

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目拟通过地方政府专项债券融资28,500.00万元(包含已发行10,700.00万元及计划融资部分17,800.00万元),具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

①已通过2024年广东省政府专项债券(三十七期)融资4,800.00万元,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已通过2024年广东省政府专项债券(七十二期)融资2,200.00万元,融资利率为2.21%,年限为20年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。

③已通过2025年广东省政府专项债券(五期)融资3,700.00万元,融资利率为2.06%,年限为20年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本

(2) 计划发行部分



拟通过 2025 年及以后年度地方政府专项债券融资 17,800.00 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。

（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 46,915.40 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目现金流入通过项目运营收益等方式实现。

预测采取的方法和原理为：广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目债券期内项目自身收益首先用于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

本项目的运营收益主要包括停车位、充电桩服务收入、公交站广告牌收入。本项目建设期 6 年，从 2024 年开始施工，预计在 2029 年 12 月完，2030 年正式运营。运营收益预估情况如下：

（1）运营收益

①停车位收入

根据 2023 年 3 月 22 日珠海市金湾区发展和改革局《关于广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目可行性研究报告的批复》（珠金发改专投〔2023〕5 号），本项目建成后停车位有 2,000 个，按照珠海市停车收费情况，停车按 5.00 元/小时，平均每天停车时长 8 小时，使用率为 80%，每年 360 天测算，考虑通货膨胀因素，年增长率按 3%测算。

②充电桩服务收入

根据 2023 年 3 月 22 日珠海市金湾区发展和改革局《关于广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目可行性研究报告的批复》（珠金发改专投〔2023〕5 号），本项目新建充电桩 180 个，充电桩每个每小时充电 48 千瓦时，日均充电时间为 5 小时，每千瓦时收费按照 0.80 元计算，充电桩使用率 90%。每年按 360 天计算，暂不考虑增长率。

③公交站广告牌收入

根据贵局提供的《广东省珠海大型产业集聚区金湾片区产城融合配套建设项目工程可行性研究报告》，本项目设置 35 个公交站亭，每个站亭设置 2 块广告牌，共计 70 块，公交站亭广告牌租金 3.60 万元/年/块，租金按每年增长 3%。

（2）运营成本

本项目运营成本主要包括人员工资福利费用、电费、维修费、其他费用及税费。

人工费用：停车位、充电桩及广告牌运营中设置日常管理人员 10 人，技术维修人员 4 人，日常



管理人员工资薪酬暂按 10.00 万元/人/年进行测算, 技术维修人员 4 人属于技术工种, 工资薪酬暂按 12.00 万元/人/年进行测算, 每 5 年递增 10%。

电费: 主要是广告牌用电, 35 个公交站广告牌约 700 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, 年费用约 20.16 万元。充电桩在测算时只考虑了服务费用因此不再考虑电费成本。

维修费: 暂按每年 100.00 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 1%预计, 附加税按照增值税的 12%计算。

项目收益预测表

单位: 万元

年份	停车位 收入	充电桩服 务收入	公交站广 告牌收入	收入 合计	人工 费用	电费	维修 费用	其他 费用	税费	成本 合计	预测 收益
2030	2,304.00	1,119.74	252.00	3,675.74	148.00	20.16	100.00	73.51	38.09	379.76	3,295.98
2031	2,373.12	1,119.74	259.70	3,752.56	148.00	20.16	102.00	75.05	38.88	384.09	3,368.47
2032	2,444.54	1,119.74	267.40	3,831.68	148.00	20.16	104.04	76.63	39.70	388.53	3,443.15
2033	2,517.70	1,119.74	275.10	3,912.54	148.00	20.16	106.12	78.25	40.53	393.06	3,519.48
2034	2,593.15	1,119.74	283.50	3,996.39	148.00	20.16	108.24	79.93	41.39	397.72	3,598.67
2035	2,670.91	1,119.74	291.90	4,082.55	162.80	20.16	110.40	81.65	42.27	417.28	3,665.27
2036	2,750.98	1,119.74	301.00	4,171.72	162.80	20.16	112.61	83.43	43.19	422.19	3,749.53
2037	2,833.34	1,119.74	310.10	4,263.18	162.80	20.16	114.86	85.26	44.13	427.21	3,835.97
2038	2,918.59	1,119.74	319.20	4,357.53	162.80	20.16	117.16	87.15	45.10	432.37	3,925.16
2039	3,006.14	1,119.74	329.00	4,454.88	162.80	20.16	119.50	89.10	46.10	437.66	4,017.22
2040	3,096.58	1,119.74	338.80	4,555.12	179.08	20.16	121.89	91.10	47.13	459.36	4,095.76
2041	3,189.31	1,119.74	349.30	4,658.35	179.08	20.16	124.33	93.17	48.19	464.93	4,193.42
2042	3,284.93	1,119.74	359.80	4,764.47	179.08	20.16	126.82	95.29	49.28	470.63	4,293.84
2043	3,383.42	1,119.74	370.30	4,873.46	179.08	20.16	129.36	97.47	50.40	476.47	4,396.99
2044	3,484.80	1,119.74	381.50	4,986.04	179.08	20.16	131.95	99.72	51.56	482.47	4,503.57
2045	3,589.63	1,119.74	392.70	5,102.07	196.99	20.16	134.59	102.04	52.75	506.53	4,595.54
2046	3,697.34	1,119.74	404.60	5,221.68	196.99	20.16	137.28	104.43	53.98	512.84	4,708.84
2047	3,808.51	1,119.74	416.50	5,344.75	196.99	20.16	140.03	106.90	55.24	519.32	4,825.43
2048	3,922.56	1,119.74	429.10	5,471.40	196.99	20.16	142.83	109.43	56.55	525.96	4,945.44
2049	4,040.06	1,119.74	441.70	5,601.50	196.99	20.16	145.69	112.03	57.88	532.75	5,068.75
2050	4,161.02	1,119.74	455.00	5,735.76	216.69	20.16	148.60	114.72	59.26	559.43	5,176.33
2051	4,286.02	1,119.74	469.00	5,874.76	216.69	20.16	151.57	117.50	60.69	566.61	5,308.15
2052	4,414.46	1,119.74	483.00	6,017.20	216.69	20.16	154.60	120.34	62.15	573.94	5,443.26
2053	4,546.94	1,119.74	497.70	6,164.38	216.69	20.16	157.69	123.29	63.67	581.50	5,582.88



年份	停车位 收入	充电桩服 务收入	公交站广 告牌收入	收入 合计	人工 费用	电费	维修 费用	其他 费用	税费	成本 合计	预测 收益
2054	4,683.46	1,119.74	512.40	6,315.60	216.69	20.16	160.84	126.31	65.22	589.22	5,726.38
2055	4,824.00	1,119.74	527.80	6,471.54	238.36	20.16	164.06	129.43	66.82	618.83	5,852.71
合计	88,825.51	29,113.24	9,718.10	127,656.85	4,756.16	524.16	3,367.06	2,553.13	1,320.15	12,520.66	115,136.19

综上所述，本项目自身收益总计 115,136.19 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
项目自身运营收益	115,136.19	103,622.57	92,108.95

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	115,136.19	103,622.57	92,108.95
融资本息合计	46,915.40	46,915.40	46,915.40
本息覆盖倍数	2.45	2.21	1.96

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

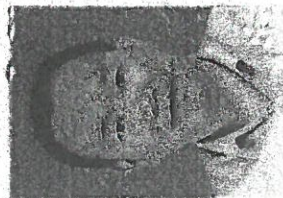
1、本报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

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
性别	男
出生日期	1970-10-17
工作单位	珠海华天会计师事务所 (普通合伙)
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.



证件号 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

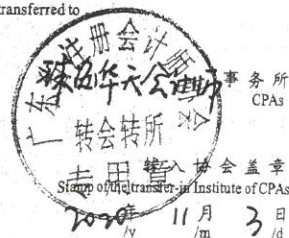
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

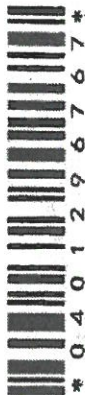
同意调出
Agree the holder to be transferred to



2020 年 11 月 3 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to





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、营业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

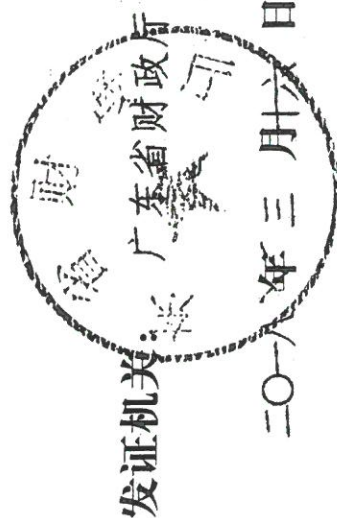


2024

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