



珠海华天会计师事务所（普通合伙）

珠海至肇庆高铁珠海至江门段

收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-6
二、附件	7-17
项目收益及现金流入评价说明	7-17



珠海至肇庆高铁珠海至江门段 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00111

珠海市财政局:

我们接受委托,对珠海至肇庆高铁珠海至江门段 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

珠海至肇庆高铁珠海至江门段拟通过地方政府专项债券融资 271,600.00 万元(包括已融资 247,500.00 万元及计划融资的 24,100.00 万元)、市场化融资 683,099.34 万元。

(1) 地方政府专项债券融资情况

1) 已融资情况

①已通过 2021 年广东省政府专项债券(八十五期)融资 147,500.00 万元,期限为 20 年,利率为 3.45%,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:

2021 年广东省政府专项债券(八十五期)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	-	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第二年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第三年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第四年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第五年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第六年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第七年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第八年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第九年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十一年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十二年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十三年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十四年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十五年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十六年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十七年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十八年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第十九年	147,500.00	-	147,500.00	3.45%	5,088.75	5,088.75
第二十年	147,500.00	147,500.00	-	3.45%	5,088.75	152,588.75
合计		147,500.00			101,775.00	249,275.00

②已通过2022年广东省政府专项债券（二十二期）融资100,000.00万元，期限为20年，利率为3.28%，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	-	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第二年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第三年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第四年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第五年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第六年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第七年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第八年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第九年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00





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
第十一年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十二年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十三年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十四年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十五年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十六年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十七年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十八年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第十九年	100,000.00	-	100,000.00	3.28%	3,280.00	3,280.00
第二十年	100,000.00	100,000.00	-	3.28%	3,280.00	103,280.00
合计		100,000.00			65,600.00	165,600.00

2) 计划融资的情况

拟通过 2025 年地方政府专项债券融资 24,100.00 万元，假设融资利率 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	-	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第三年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第四年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第五年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第六年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第七年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第八年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第九年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十一年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十二年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十三年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十四年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十五年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十六年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十七年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第十八年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91





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
第十九年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十一年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十二年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十三年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十四年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十五年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十六年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十七年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十八年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第二十九年	24,100.00	-	24,100.00	2.51%	604.91	604.91
第三十年	24,100.00	24,100.00	-	2.51%	604.91	24,704.91
合计		24,100.00			18,147.30	42,247.30

(2) 市场融资的情况

本项目珠海段总投资 1,438,498.67 万元在扣除珠海市单独出资的 72,300.00 万元后的 50%，即建设资金 683,099.34 万元，计划通过市场化融资解决，预计市场化融资期限最长为 25 年，采用信用融资方式（分 6 次融资，每年 7 月进行融资），预计融资利率 2.80%，每季度付息一次，投产后分批次开始还款。基于上述融资计划及相关假设，本项目市场融资应还本付息情况如下表：

计划市场融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期融资	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	-		-	-	-	-	-
第二年	-	113,849.89	-	113,849.89	2.80%	1,593.90	1,593.90
第三年	113,849.89	113,849.89	-	227,699.78	2.80%	4,781.70	4,781.70
第四年	227,699.78	113,849.89	-	341,549.67	2.80%	7,969.49	7,969.49
第五年	341,549.67	113,849.89	-	455,399.56	2.80%	11,157.29	11,157.29
第六年	455,399.56	113,849.89	-	569,249.45	2.80%	14,345.09	14,345.09
第七年	569,249.45	113,849.89	-	683,099.34	2.80%	17,532.88	17,532.88
第八年	683,099.34		10,000.00	673,099.34	2.80%	18,986.78	28,986.78
第九年	673,099.34		10,000.00	663,099.34	2.80%	18,706.78	28,706.78
第十年	663,099.34		50,000.00	613,099.34	2.80%	17,866.78	67,866.78
第十一年	613,099.34		50,000.00	563,099.34	2.80%	16,466.78	66,466.78
第十二年	563,099.34		50,000.00	513,099.34	2.80%	15,066.78	65,066.78
第十三年	513,099.34		50,000.00	463,099.34	2.80%	13,666.78	63,666.78
第十四年	463,099.34		50,000.00	413,099.34	2.80%	12,266.78	62,266.78
第十五年	413,099.34		50,000.00	363,099.34	2.80%	10,866.78	60,866.78





年度	期初本金金额	本期融资	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	363,099.34		50,000.00	313,099.34	2.80%	9,466.78	59,466.78
第十七年	313,099.34		50,000.00	263,099.34	2.80%	8,066.78	58,066.78
第十八年	263,099.34		50,000.00	213,099.34	2.80%	6,666.78	56,666.78
第十九年	213,099.34		50,000.00	163,099.34	2.80%	5,266.78	55,266.78
第二十年	163,099.34		50,000.00	113,099.34	2.80%	3,866.78	53,866.78
第二十一年	113,099.34		50,000.00	63,099.34	2.80%	2,466.78	52,466.78
第二十二年	63,099.34		20,000.00	43,099.34	2.80%	1,486.78	21,486.78
第二十三年	43,099.34		20,000.00	23,099.34	2.80%	926.78	20,926.78
第二十四年	23,099.34		20,000.00	3,099.34	2.80%	366.78	20,366.78
第二十五年	3,099.34		3,099.34	-	2.80%	43.39	3,142.73
合计			683,099.34			219,899.00	902,998.34

综上所述，本项目通过地方政府专项债券及市场融资，融资本息合计为1,360,120.64万元。

2、预测项目收益覆盖本息情况

在债券期限内，项目收益表现为扣除运营成本、综合开发成本、所得税费后的现金等价物增加额加上累计折旧、财政补助所体现的还款现金流，累计2,006,558.55万元，可以覆盖债券融资和市场化融资的本息和1,360,120.64万元，项目收益对全部融资本息的本息覆盖率达到1.48，可以偿还融资本息。

项目收益对全部融资覆盖率

单位：万元

项目	金额
一. 项目净收入合计	2,006,558.55
1.1 土地出让净收入	317,384.94
1.2 项目运营收益（含利息及折旧）	118,568.39
1.3 利息费用	405,421.30
1.4 折旧	1,165,183.92
1.5 政府补贴	-
二. 项目融资本息	1,360,120.64
2.1 专项债券融资本息	457,122.30
2.2 市场化融资本息	902,998.34
三. 本息覆盖率	1.48

收益变动对本息覆盖率的影响

单位：万元

变动因素	收益变动-5%	收益变动-10%	收益变动-20%
一. 项目净收入合计	1,975,393.38	1,938,892.63	1,868,143.94
1.1 土地出让净收入	292,148.19	266,911.44	216,437.94





变动因素	收益变动-5%	收益变动-10%	收益变动-20%
1.2 项目运营收益（含利息及折旧）	112,639.97	101,375.97	81,100.78
1.3 利息费用	405,421.30	405,421.30	405,421.30
1.4 折旧	1,165,183.92	1,165,183.92	1,165,183.92
1.5 政府补贴	-	-	-
二. 项目融资本息	1,360,120.64	1,360,120.64	1,360,120.64
2.1 专项债券融资本息	457,122.30	457,122.30	457,122.30
2.2 市场化融资本息	902,998.34	902,998.34	902,998.34
三. 本息覆盖率	1.45	1.43	1.37

3、评价结论

经专项审核，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，本次评价的珠海至肇庆高铁珠海至江门段，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。

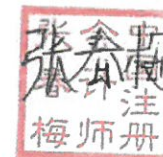
附件：项目收益及现金流入评价说明



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编制基础

新建珠肇高铁珠海至江门段是广东省按国办发〔2014〕37号文、粤府办〔2018〕36号文实施“铁路项目+土地开发”的主要线路之一，按照铁路建设投资主管部门、机构与沿线地方政府一体规划、联动供应、立体开发、统筹建设的原则，实现土地综合开发项目与对应铁路站场、线路工程统一联建的目标；通过建立“铁路项目+土地开发”综合回报模式，支持铁路可持续发展，并创新投融资模式，吸引社会投资者参与新建珠肇高铁珠海至江门段项目的投资。

本次预测以珠海至肇庆高铁珠海至江门段完成后的项目运营收益以及配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、项目运营收益、项目投资计划、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。

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、珠海市轨道交通局

机构名称：珠海市轨道交通局

机构住所：珠海市香洲区人民东路2号市机关大院5号楼605室

机构性质：机关

负责人：胡冬芽

2、珠海市轨道交通有限公司

单位名称：珠海市轨道交通有限公司

单位住所：珠海市斗门区白藤一路东277号3号楼一楼107



单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陆汉召

经营范围：许可项目：城市公共交通。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；轨道交通运营管理系统开发；城市轨道交通设备制造；铁路运输辅助活动；轨道交通通信信号系统开发；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）项目概况

1、项目基本情况

2021年11月26日，广东省发展和改革委员会作出《广东省发展改革委关于新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段项目可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2021〕102号），项目线路自珠海鹤洲站引出，沿江珠高速公路北上，于江门水道东侧衔接珠肇高铁江门至珠三角枢纽机场段引入江门站。线路全长44.352公里，全线共设珠海鹤洲、江门（不含）2座车站和官田线路所1处线路所，其中江门站为既有站。

2、配套土地情况

按照国办发〔2014〕37号文、粤府办〔2018〕36号文等相关文件规定，对沿线各站开发方案的研究基于各站场周边800米半径范围左右可开发的土地可作为开发备选用地，按照单个站场平均规模不超过50公顷。鹤洲站综合开发以商业、商住及居住功能为主，该片区定位为粤港澳大湾区桥头堡和门户窗口、珠中江澳区域级商业商务中心、珠海创新科技生态宜居新城。可研报告审核意见披露的拟出让地块情况如下：

拟出让地块情况表

地块编号	调整后用地		开发用地（Ha）		开发强度	比例（%）
	用地性质	用地代号	净规模	毛规模		
ZHZX-01	商业+商务+居住用地	B1+R2	4.1	50	3	11.19
ZHZX-02	商业+商务+居住用地	B1+R2	3.96		3	10.8
ZHZX-03	居住+商业用地	R2+B1	5.42		2.5	14.79
ZHZX-04	居住用地	R2	6.6		1.8	18.01
ZHZX-05	居住+商业用地	R2+B1	4.47		2	12.2
ZHZX-06	居住+商业用地	R2+B1	5.03		2	13.72
ZHZX-07	居住用地	R2	7.07		1.8	19.29



地块编号	调整后用地		开发用地 (Ha)		开发强度	比例 (%)
	用地性质	用地代号	净规模	毛规模		
合计			36.65	50		100

注：净规模 36.65 公顷为 550 亩，毛规模 50 公顷为 750 亩。

3、资金筹措方案

珠海至肇庆高铁珠海至江门段拟通过地方政府专项债券融资 271,600.00 万元（包括已融资 247,500.00 万元及计划融资的 24,100.00 万元）、市场化融资 683,099.34 万元。

（1）地方政府专项债券融资情况

1）已融资情况

①已通过 2021 年广东省政府专项债券（八十五期）融资 147,500.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.45%，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（二十二期）融资 100,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.28%，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 年地方政府专项债券融资 24,100.00 万元，假设融资利率 2.51%，年限 30 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

（2）市场融资的情况

本项目珠海段总投资 1,438,498.67 万元在扣除珠海市单独出资的 72,300.00 万元后的 50%，即建设资金 683,099.34 万元，计划通过市场化融资解决，预计市场化融资期限最长为 25 年，采用信用融资方式，预计融资利率 2.80%，每季度付息一次，投产后分批次开始还款。

（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（含地方政府专项债券及市场融资）合计为 1,360,120.64 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

珠海至肇庆高铁珠海至江门段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。

预测采取的方法和原理为：珠海至肇庆高铁珠海至江门段配套地预计 2030 年后公开出让，出让所得净收入以及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、配套土地出让收入

（1）土地出让计划如下表：

拟出让地块综合开发规模情况表



区域	综合开发用地		出让时间
	毛土地规模（公顷）	净土地规模（公顷）	
鹤洲站	50.00（750 亩）	36.65（550 亩）	2030 年

土地出让时间以最终实际出让时间为准

（2）地价预测如下表：

根据各用地的规划方案进行地价预测，结合开发总量和业态配比，计算各站综合开发用地的平均地价（2021-2030 年）。

各站点综合开发用地地价预测

单位：万元/亩

站点	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
鹤洲站	807.00	842.00	960.00	1,025.00	1,071.00	1,118.00	1,168.00	1,220.00	1,274.00	1,330.00

（3）土地开发与出让成本

土地开发成本包括征地、整理等成本，按照可研报告审核意见，综合开发地块的成本为 248.00 万元/亩，综合开发的成本为 186,000.00 万元。构成如下表：

综合开发地块亩均成本预测表

一级开发面积	征地	土地整备	征地与整理成本小计	其他成本		综合开发土地成本
毛地	单位征拆成本	单位成本	单价	土地收储融资成本	土地收储管理成本	
亩	万元/亩	万元/亩	万元/亩	万元/亩	万元/亩	万元/亩
750	158.00	60.00	218.00	25.20	4.80	248.00

（4）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、新增建设用地上有使用费等费用的差额，计提比例为 10%。



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/㎡）
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

单位：万元

项目	金额
土地出让收入	731,500.00
扣除从土地出让收入中土地开发与出让成本及计提的各项基金小计	414,115.06
1. 土地开发与出让成本	186,000.00
2. 农业土地开发支出	388.67
3. 水利建设资金	72,957.13
4. 教育资金	72,957.13
5. 保障性安居工程资金	72,957.13
6. 新增建设用地土地有偿使用费	1,540.00
7. 国有土地收益基金	7,315.00
土地出让净收入	317,384.94

2、项目运营收益



根据施工组织安排、线路走向以及全线重难点工程分布情况，总工期暂按 73 个月控制。预计 2028 年投入运营使用。

(1) 收入部分

① 运输业务服务收入

运输业务收入包括运输服务收入、其他服务收入（行李、包裹、邮政及其他货运杂项收入）。按可研报告审核意见，运输收入计算依据是珠肇高铁珠海至江门的客运量。

客运运价率：包括中长途客流运价率和城际客流运价率。珠三角已开通城际运营速度为 200km/h，票价基本上在 0.60 元/人公里以上。考虑到城际列车具备准时、舒适、安全、大运能、全天候等优点，参照广东省境内其他城际线路设计成果及相关规定，结合珠海、江门地区的经济水平、项目承担的城际客运的社会公益性质，票价应在合理并相对较低的价位上运作，以充分吸引客流，提升国民经济效益。可研报告测算时，本线暂按 0.60 元/人公里计算，预计客流人数年约 2,179.77 万人。

② 非运输业务收入

非运输业务收入包括站场的物业出租、停车、广告的服务收入。

按照可研报告审核意见，鹤州站总建筑面积 19.64 万平方米，其中：商业夹层面积 8,000 平方米，高架旅客活动平台 12,500 平方米、房客运面积 55,000 平方米、地面旅客活动平台 27,000 平方米，加上连廊、通廊等配套设施面积 22,400 平方米，预计可出租物业面积至少 8,000 平方米，测算时暂按 8,000 平方米计算。铁路自营停车场包括：夹层停车场，面积 24,100 平方米，地面停车场，面积 29,800 平方米，停车场总面积 53,900 平方米。物业出租、停车、广告的服务收入的估算依据与标准如下：

物业出租收入：通过出租方式将商业夹层对外出租经营。参考珠海市住房和城乡建设局发布的《2024 年珠海市商业租金情况》显示香洲区平均租金为 114.40 元/㎡/月，本项目商业租金暂按 100.00 元/㎡/月，投入运营后首年按出租率 60%，第二年起按出租率保持 90% 不变，且租金按每三年按 5% 递增。

广告收入：根据广东省铁路站广告报价体系，高铁站候车大厅闸机口 LED 屏的媒体报价为 16.00 万元/月/5 秒/块、30.00 万元/月/10 秒/块、40.00 万元/月/15 秒/块，媒体尺寸为 9.1m*4m/块。一般而言高铁站候车大厅及高铁站周边 LED 屏的广告使用权出让价格为 5.20-13.00 万元/㎡/年。预计本项目拟在本站设置广告牌一块。本项目地理位置优越，预测时估算广告使用权出让价格为 10 万元/月。投入运营后首年按出租率 60%、第二年起按出租率保持 90% 不变，租金每三年按 5% 递增。

停车收入：停车场面积 53,900 平方米，预计停车场停车位 2,220 个。根据《广东省定价目录》和珠海市的规定，珠城区政府定价的机动车停放服务收费标准表，以 30 分钟为 1 计费单位（不足 30 分钟的按 30 分钟计算），首 30 分钟 2 元，此后每 30 分钟 3 元；21:00 至次日 8:30 时段内每次最高



收费 5.00 元。根据客运 4,500 万人次的需求预测,参考同类铁路枢纽经验,按照停车场每个停车位平均每天停放接送客车辆 10 辆,且每辆车平均停放时间不超过 2 小时计算。投入运营后首年使用率按 60%计算,第二年及以后年度使用率保持 90%不变,以后年度收入按每三年 5%递增。

(2) 项目成本及相关税费

① 运营成本

运营成本包括项目的有关及无关成本、折旧成本、财务费用。运营成本分为有关成本和无关成本。

有关成本是与行车量有关的支出,包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费。本项目速度目标值为 350km/h,运行列车为 350km/h 高速动车组和 200km/h 城际动车组。根据中国铁路总公司计统部 2014 年 7 月发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》,时速 300~350km 动车组列车有关支出率为 0.18 元/人·公里,时速 200~250km 动车组列车有关支出率为 0.14 元/人·公里,无关支出率为 230 万元/公里。

② 税金及附加

项目经营期内需要缴纳税金及附加,分为增值税金及附加、所得税增值税按税负率 3%测算,增值税附加包括城市维护建设附加、教育费附加和地方教育费附加,暂按增值税额的 12%计算。所得税按利润的 25%计算,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。

③ 营业外净支出

本项目营业外净支出率取 25 元/万人·公里。

项目收益明细表

单位: 万元

年度	运输业务收入	物业租金经营收入	广告收入	停车收入	收入合计	运营成本	增值税及附加	营业外支出	成本合计	预计利润
2028	39,190.00	576.00	72.00	2,430.90	42,268.90	19,814.00	1,337.16	159.00	21,310.16	20,958.74
2029	42,088.00	864.00	108.00	3,646.35	46,706.35	20,544.00	1,476.47	171.00	22,191.47	24,514.88
2030	45,200.00	864.00	108.00	3,646.35	49,818.35	21,329.00	1,575.11	183.00	23,087.11	26,731.24
2031	48,542.00	907.20	113.40	3,828.67	53,391.27	22,172.00	1,688.17	197.00	24,057.17	29,334.10
2032	52,131.00	907.20	113.40	3,828.67	56,980.27	23,077.00	1,801.93	211.00	25,089.93	31,890.34
2033	55,986.00	907.20	113.40	3,828.67	60,835.27	24,049.00	1,924.13	227.00	26,200.13	34,635.14
2034	59,860.00	952.56	119.07	4,020.10	64,951.73	25,044.00	2,054.41	243.00	27,341.41	37,610.32
2035	64,008.00	952.56	119.07	4,020.10	69,099.73	26,110.00	2,185.89	259.00	28,554.89	40,544.84
2036	68,449.00	952.56	119.07	4,020.10	73,540.73	27,253.00	2,326.66	277.00	29,856.66	43,684.07
2037	73,204.00	1,000.19	125.02	4,221.11	78,550.32	28,478.00	2,485.23	297.00	31,260.23	47,290.09
2038	78,297.00	1,000.19	125.02	4,221.11	83,643.32	29,792.00	2,646.67	317.00	32,755.67	50,887.65



年度	运输业务收入	物业租金经营收入	广告收入	停车收入	收入合计	运营成本	增值税及附加	营业外支出	成本合计	预计利润
2039	82,234.00	1,000.19	125.02	4,221.11	87,580.32	30,893.00	2,771.46	333.00	33,997.46	53,582.86
2040	86,496.00	1,050.20	131.27	4,432.17	92,109.64	32,089.00	2,914.80	351.00	35,354.80	56,754.84
2041	91,114.00	1,050.20	131.27	4,432.17	96,727.64	33,387.00	3,061.18	369.00	36,817.18	59,910.46
2042	96,121.00	1,050.20	131.27	4,432.17	101,734.64	34,799.00	3,219.89	390.00	38,408.89	63,325.75
2043	101,554.00	1,102.71	137.83	4,653.78	107,448.32	36,334.00	3,400.77	412.00	40,146.77	67,301.55
2044	107,455.00	1,102.71	137.83	4,653.78	113,349.32	38,006.00	3,587.82	436.00	42,029.82	71,319.50
2045	112,827.75	1,102.71	137.83	4,653.78	118,722.07	39,906.30	3,758.13	457.80	44,122.23	74,599.84
2046	118,469.14	1,157.85	144.72	4,886.47	124,658.18	41,901.62	3,946.03	480.69	46,328.34	78,329.84
2047	124,392.60	1,157.85	144.72	4,886.47	130,581.64	43,996.70	4,133.79	504.72	48,635.21	81,946.43
2048	130,612.23	1,157.85	144.72	4,886.47	136,801.27	46,196.54	4,330.94	529.96	51,057.44	85,743.83
2049	137,142.84	1,215.74	151.96	5,130.79	143,641.33	48,506.37	4,547.49	556.46	53,610.32	90,031.01
2050	143,999.98	1,215.74	151.96	5,130.79	150,498.47	50,931.69	4,764.85	584.28	56,280.82	94,217.65
2051	151,199.98	1,215.74	151.96	5,130.79	157,698.47	53,478.27	4,993.07	613.49	59,084.83	98,613.64
2052	158,759.98	1,276.53	159.56	5,387.33	165,583.40	56,152.18	5,242.73	644.16	62,039.07	103,544.33
2053	166,697.98	1,276.53	159.56	5,387.33	173,521.40	58,959.79	5,494.35	676.37	65,130.51	108,390.89
2054	175,032.88	1,276.53	159.56	5,387.33	181,856.30	61,907.78	5,758.55	710.19	68,376.52	113,479.78
合计	2,611,064.36	28,292.94	3,536.49	119,404.86	2,762,298.65	975,107.24	87,427.68	10,590.12	1,073,125.04	1,689,173.61

注：不含折旧及利息费用。如包含折旧及利息费用，利润总额为 118,568.39 万元。

3、折旧成本：基本折旧费由土建工程折旧与动车折旧构成。土建工程折旧率按 3%，使用年限 30 年。动车折旧率按 3.84%，使用年限 25 年。本项目为新建项目，且机车购置后的折旧与总投资相比占比很小，为便于计算折旧费，统一按照投资总额的 3%计算，即年折旧费用为 43,154.96 万元。

4、政府补贴

本项目亏损，需要通过可持续经营责任补助、股东增资的方式以维持项目可持续运营。根据中铁第四勘察设计院集团有限公司出具的《新建铁路珠海至肇庆高铁珠海至江门段可行性研究报告》中表明，综合开发收益不足部分，由沿线地方政府以可行性缺口补助方式满足。按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发〔2024〕52 号）》，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡。

经测算，项目投产前需要投入综合开发资金用于收储土地并进行整理，项目需要适度的财政补助以便从事综合开发、项目运营得以正常进行，预计补助金额为 0.00 元，并且安排增资方式进行本项目收益在根据珠海市轨道交通局提供的项目可行性研究报告、募投报告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。



四、项目收益覆盖本息情况

在债券期限内，项目收益表现为扣除运营成本、综合开发成本、所得税费后的现金等价物增加额加上累计折旧、财政补助所体现的还款现金流，累计 2,050,343.10 万元，可以覆盖债券融资和市场化融资的本息和 1,354,022.84 万元，项目收益对全部融资本息的本息覆盖率达到 1.48，可以偿还融资本息。

项目收益对全部融资覆盖率

单位：万元

项目	金额
一. 项目净收入合计	2,006,558.55
1.1 土地出让净收入	317,384.94
1.2 项目运营收益（含利息及折旧）	118,568.39
1.3 利息费用	405,421.30
1.4 折旧	1,165,183.92
1.5 政府补贴	-
二. 项目融资本息	1,360,120.64
2.1 专项债券融资本息	457,122.30
2.2 市场化融资本息	902,998.34
三. 本息覆盖率	1.48

收益变动对本息覆盖率的影响

单位：万元

变动因素	收益变动-5%	收益变动-10%	收益变动-20%
一. 项目净收入合计	1,975,393.38	1,938,892.63	1,868,143.94
1.1 土地出让净收入	292,148.19	266,911.44	216,437.94
1.2 项目运营收益（含利息及折旧）	112,639.97	101,375.97	81,100.78
1.3 利息费用	405,421.30	405,421.30	405,421.30
1.4 折旧	1,165,183.92	1,165,183.92	1,165,183.92
1.5 政府补贴	-	-	-
二. 项目融资本息	1,360,120.64	1,360,120.64	1,360,120.64
2.1 专项债券融资本息	457,122.30	457,122.30	457,122.30
2.2 市场化融资本息	902,998.34	902,998.34	902,998.34
三. 本息覆盖率	1.45	1.43	1.37

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	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.



证件号 440400020003

年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003
No. of Certificate

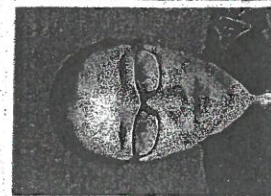
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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 from



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

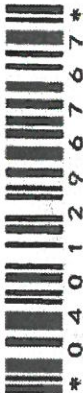
2020 年 11 月 3 日
/y /m /d

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、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》。

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