



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市高新技术产业开发区
配套基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-3
二、附件	4-14
项目收益及现金流入评价说明	4-14



广东省珠海市高新技术产业开发区
配套基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00151

珠海市财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目 2026 年度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

广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 190,000.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 计划发行部分

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 190,000.00 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。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	-	-	20,000.00	2.45%	490.00	490.00
第二年	20,000.00	-	80,000.00	2.45%	1,960.00	1,960.00
第三年	80,000.00	-	140,000.00	2.45%	3,430.00	3,430.00
第四年	140,000.00	-	180,000.00	2.45%	4,410.00	4,410.00
第五年	180,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第六年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第七年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第八年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第九年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十一年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十二年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十三年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十四年	190,000.00	-	190,000.00	2.45%	4,655.00	4,655.00
第十五年	190,000.00	20,000.00	170,000.00	2.45%	4,655.00	24,655.00
第十六年	170,000.00	60,000.00	110,000.00	2.45%	4,165.00	64,165.00
第十七年	110,000.00	60,000.00	50,000.00	2.45%	2,695.00	62,695.00
第十八年	50,000.00	40,000.00	10,000.00	2.45%	1,225.00	41,225.00
第十九年	10,000.00	10,000.00	-	2.45%	245.00	10,245.00
合计		190,000.00			69,825.00	259,825.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 259,825.00 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
配套地块出让净收入	91,521.40	87,252.46	83,163.44
项目自身收益	228,997.77	206,097.99	183,198.22
项目收益合计	320,519.17	293,350.45	266,361.66
融资本息合计	259,825.00	259,825.00	259,825.00
本息覆盖倍数	1.23	1.13	1.03

注：配套地块出让净收入按 2026 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

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，本次评价的广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目，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·珠海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年四月十日





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高新技术产业开发区配套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2025年下半年度各区各用途区段可出让用地价格资料、2026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(2026年GDP增速5.00%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2015-2024年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.00%、8.50%、9.20%、8.00%、6.80%、3.00%、6.90%、2.30%、3.80%、3.50%,近十年平均增速6.20%;根据《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》提出了2021-2025年地区生产总值年均增长 $\geq 7\%$ 的预期目标。然而,考虑到当前国内外宏观经济环境复杂性、不确定性增加,为更审慎地评估未来发展,我们在测算时基于一系列不可预计的风险因素,采用了保守情景分析,将2026年均增长率预测值设定为5%。这一测算有助于我们做好应对更大挑战的准备,符合珠海市远景目标。

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、珠海市公共工程建设中心

单位名称:珠海市公共工程建设中心

单位住所:珠海市香洲柠溪路2号



单位性质：事业单位

法定代表人：顾胜杰

宗旨和业务范围：参与拟订政府投资项目建设管理的各类法规和编制年度投资计划；负责建设纳入市级政府投资计划的项目并办理报建手续；督促参建单位依照服务合同履行职责；负责项目控制、进度、质量、安全等工作；协助办理征地用地手续；组织项目施工、验收、交付及移交工作；统筹管理经市政府批准由社会代建的政府投资项目。

2、珠海市政府投资交通市政项目工务中心

单位名称：珠海市政府投资交通市政项目工务中心

单位住所：珠海市香洲区海城路 32 号

单位性质：事业单位

法定代表人：张和平

宗旨和业务范围：负责交通、市政、水务等项目（社会代建项目除外）的具体建设工作；完成上级主管部门交办的其他任务。

3、珠海城建市政建设有限公司

单位名称：珠海城建市政建设有限公司

单位住所：珠海市高新区唐家湾镇蓝湾巷 29 号 704 室 01 房

单位性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：米向东

经营范围：一般项目：市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务。（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）

许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；施工专业作业。（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）。

4、中国铁路广州局集团有限公司工程管理所

单位名称：中国铁路广州局集团有限公司工程管理所

单位住所：广州市越秀区共和西路 45 号自编 55 号

单位性质：有限责任公司分公司（法人独资）

法定代表人：李正中

经营范围：铁路工程建筑；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；铁道工程设计服务。

（二）项目概况

1、项目介绍

2025 年 12 月 22 日，珠海市发展和改革局作出《关于广东省珠海市高新技术产业开发区配套



基础设施建设项目可行性研究报告的复函》，本项目主要建设规模包含新建及改造园区内部及周边配套道路约 28.62km，配套建设 DN200-DN800 给水管网约 4.28km，D400-D1000 雨、污水管网长度约 8.6km，电力通信管廊 3.4km；规划配建停车位 6500 个，新能源充电桩 1950 个。

根据上海市城市建设设计研究总院（集团）有限公司制作的《广东省珠海市高新技术产业开发配套基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设内容包括：广珠城际珠海站配套设施提升改造项目、淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目、国道 G228 线情侣路（海天公园～海滨泳场）路面改造工程、海滨路（城市之心）下穿通道、华发香山湖壹号周边市政道路、珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程一人行天桥、国道 G228 线、省道 S269 线路面改造工程、市体育中心周边配套市政道路项目、斗门大桥防船撞设施项目、珠海大桥维修加固工程、国道 G228 线南门大桥新建工程、红荔社区交通组织优化、凤凰山森林防火通道工程和 G228 线南门大桥桥墩被动防船撞设施项目。其中：

1. 广珠城际珠海站配套设施提升改造项目。2026 年 1 月 19 日，珠海市发展和改革局作出《关于广珠城际珠海站配套设施提升改造项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2026〕19 号），本工程规划主要建设内容如下：（一）B 进站口新建雨棚，投影面积 701.8 m²；新增风雨连廊，联通车站各出入口，投影面积为 1885.31 m²。改善旅客在高温、风雨天气时的出行体验。（二）扩建珠海站南侧站房，建筑面积为 316.6 m²；加建三层换乘通道，建筑面积为 213.7 m²。（三）青茂口岸换乘中心改造，建筑面积为 662.5 m²。

2. 淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目。2023 年 4 月 4 日，珠海市发展和改革局作出《关于淇澳大桥等 5 座大型桥梁被动防船撞设施建设项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2023〕11 号），该项目对淇澳大桥、横琴大桥、井岸大桥、井岸二桥、鸡啼门大桥 5 座大型桥梁增设被动防撞设施，主要工程内容包括：水上临时施工平台、钻孔灌注桩、钢筋砼承台、防撞护舷或套箱及助航附属设施等，其中：1. 淇澳大桥：新建桩基 32 根，承台 12 座，防撞护舷 142 套；2. 横琴大桥：新建桩基 24 根，承台 8 座，防撞护舷 90 套；3. 井岸大桥：新建桩基 32 根，承台 8 座，防撞护舷 16 套；4. 井岸二桥：新建防撞护舷 60 套；5. 鸡啼门大桥：新建桩基 20 根，承台 4 座，系梁 12 根，防撞护舷 102 套，防撞套箱 6 套。

3. 珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程一人行天桥。2024 年 11 月 1 日，珠海市发展和改革局作出《关于珠海大道（鸡啼门大桥以西段）提升工程一人行天桥项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2024〕57 号），该项目拟新建 2 座人行天桥，跨越珠海大道，分别位于南水镇南通公交站和平沙镇中阳革业公交站附近。南通站天桥长 59.4m，主桥宽 5.1 米（净宽 4 米），主梁结构形式采用钢箱梁，下部结构采用柱式墩，为钢管柱内灌膨胀混凝土结构，钻孔灌注桩基础。中阳革业站天桥长 71.7 米，主桥宽 5.1 米（净宽 4 米），主梁结构形式采用钢箱梁，下部结构采



用柱式墩，为钢管柱内灌膨胀混凝土结构，钻孔灌注桩基础。上述 2 座天桥两端各设置 1:2 梯道和 1:10 坡道，宽 2.7 米（净宽 2.4 米），梯道采用钢筋混凝土结构，下部结构采用柱式墩，钻孔灌注桩基础。

4. 斗门大桥防船撞设施项目。2024 年 2 月 4 日，珠海市发展和改革局作出《关于斗门大桥防船撞设施建设项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2024〕8 号），该项目对斗门大桥大型桥梁增设被动防撞设施，被动防撞设施包括新建桩基 56 根，承台（系梁）24 座，防撞护舷 140 套等。主要工程内容包括：独立式防撞墩、复合材料护舷、侧面拦阻索、临时施工平台和通道、助航附属设施等。

5. 凤凰山森林防火通道工程。2015 年 5 月 4 日，珠海市发展和改革局作出《关于凤凰山森林公园防火通道工程可行性研究报告的批复》（珠发改审〔2015〕55 号），该工程设计起点为农科中心大门，绕烈士陵园后山连通凤凰揽胜景区主要景点，方便防火管理及沿线游览，并通达山顶服务区。该工程按林区重丘四级公路（道路等级）建设，设计行车速度 15km/h、道路全长约 7103m，路幅横断面组成为 0.5m（土路肩）+5.5m（机动车道）+0.5m（土路肩）=6.5m，道路路幅面积约 48515 m²（含人行登山步道约 2345 m²）。

2、配套土地情况

广东省珠海市高新技术产业开发区配套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 ）
GX2022-01（35T、42T）	东至北城东一路，南至金业南路，北至金业北路	商业	6	3,902.53
		酒店	6	7,526.31
		配套用地	6	3,345.03
		办公	6	7,526.31
		道路	6	2,787.52
		酒店式办公	6	2,787.52
HZ059	洪湾片区	二类居住用地	2.5	15,605.43
HZ592	洪湾片区	二类居住用地	2.5	7,393.65
合计				50,874.30

3、资金筹措方案

广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目拟通过地方政府专项债券融资 190,000.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划发行部分

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 190,000.00 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。

（2）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，融资本息合计为 259,825.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市高新技术产业开发区配套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。

预测采取的方法和原理为：广东省珠海市高新技术产业开发区配套基础设施建设项目用地预计 2035 年公开出让，出让所得土地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：

地块	具体位置	功能	出让建筑面积（m ² ）	出让年限
GX2022-01（35T、42T）	东至北城东一路，南至金业南路，北至金业北路	商业	23,415.18	2035 年
		酒店	45,157.86	2035 年
		配套用地	20,070.18	2035 年
		办公	45,157.86	2035 年
		道路	16,725.12	2035 年
		酒店式办公	16,725.12	2035 年
HZ059	洪湾片区	二类居住用地	39,013.58	2035 年
HZ592	洪湾片区	二类居住用地	18,484.13	2035 年
合计			224,749.03	

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 2025 年下半年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 2026 年 GDP 预计增速 5.00% 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
GX2022-01（35T、42T）	东至北城东一路，南至金业南路，北至金业北路	商业	0.3797
		酒店	0.1139
		配套用地	0.3797
		办公	0.1821
		道路	-
		酒店式办公	0.1821
HZ059	洪湾片区	二类居住用地	0.8446
HZ592	洪湾片区	二类居住用地	0.8446

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 5.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 80%
GX2022-01 (35T、42T)	53,629.34	51,129.60	48,735.21
HZ059	53,673.50	51,171.67	48,775.32
HZ592	25,429.77	24,244.49	23,109.12
合计	132,732.61	126,545.76	120,619.65

(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所示：

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所示:

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 预计增速 5.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 5.00% 的 80%
土地出让收入	132,732.61	126,545.76	120,619.65
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	41,211.21	39,293.30	37,456.21
1. 农业土地开发支出	91.58	91.58	91.58
2. 水利建设资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
3. 教育资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
4. 保障性安居工程资金	13,264.10	12,645.42	12,052.81
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	1,327.33	1,265.46	1,206.20
土地出让净收入	91,521.40	87,252.46	83,163.44

2、项目运营收益

项目运营收益包括停车位、充电桩服务、电力通信管廊出租收入。本项目建设期为2026-2030年,项目各子项工程根据工程特点和进度分批或同步实施。项目于2027年开始运营并产生收益。

(1) 停车位收入

项目建成后,拟在部分道路项目设置停车位6,500个,根据各子项目的完成时间测算,2027年预计630个可投入运营;2028年预计新增投入1,750个;2029年预计新增投入1,360个;2031年预计新增投入2,760个。

参考周边停车收费标准。根据珠海2025年12月的咪表停车一般收费标准: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;非繁忙时段:21:00至次日8:30时段内每次最高收费5元;停车时间不超过15分钟、军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆,免收停车费。项目测算时暂按每个停车位日均收费30.00元,按每三年增长5%;年均出租率:90%。



（2）充电桩收入

项目建成后，可提供充电桩 1950 个，充电桩按 120kW 快充充电桩考虑，根据停车位投入使用配套安排，即 2027 年预计 190 个可投入运营；2028 年预计新增投入 520 个；2029 年预计新增投入 410 个；2031 年预计新增投入 830 个。

每个充电桩日有效使用 2 小时考虑，根据《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313 号），各地级以上市价格主管部门制定的各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时 0.8 元，原上限低于 0.8 元的地方可继续执行原有政策及标准。故项目测算时充电收取服务费，暂按 0.80 元/kwh 计取。

（3）电力通信管廊出租收入

电力通信管廊长度约 3400m，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 1,360.00 元 / 月 / 孔公里，管廊孔数为 24 孔。暂不考虑增长率。

（4）项目成本费用预测说明

本项目运营成本主要包括人员工资、手续费、电力通信管廊及设备维修及巡查、充电设备更换、日常杂费及税费等。

①人员费用

该项目所需人员随业务量增加而增加，即 2027 年配备 13 人，运营维护人员（10 人）负责日常巡检、设备维护、安保协调；财务与行政（3 人）负责租金收取、开票、报表（1 名会计+1 名出纳），1 名行政处理文档和合规事务；以后年度仅增加运营维护人员，2028 年配备 40 人；2029 年配备 53 人；2031 年配备 83 人。

根据 2025 年珠海市人力资源和社会保障局发布珠海市 2025 年工资价位呈稳定增长态势。职工薪酬中位数、高位数分别为 9.15 万元/年和 19.25 万元/年，分别较上年度年增长 3.9% 和 13.0%。项目暂按 10.00 万元/年/人预计，每 5 年增长 10%。

②收款手续费用

该项目的停车收入及充电桩收入采用电子支付形式计收，需支付给对方手续费用，暂按 1% 测算。

③维护费用

停车日常维护费用主要停车位轮廓线更新及标识设置等；充电设备维护内容主要包括定期检查（电缆绝缘检测、充电枪头更换、风扇清洁、冷却液补充等）、故障维修（模块故障、屏幕/按键损坏）、第三方服务（防雷检测、合规检查等）。

根据市场调研，停车位日常维护费用停车位轮廓线更新及标识设置等年费用约 50.00 万元。



充电设备维护用包含定期检查约 4,500.00 元/个；故障维修年费约 8,000.00 元/个；第三方服务费用约 1,500.00 元/个，考虑到本项目的充电设备较多，测算时暂 8 折测算，预计年费用 1.12 万元/个。

充电设备更换主要考虑到充电设备的物理使用寿命，该项目充电设备预计使用年限暂定为 8 年，按照设备增加时间进行更换，预计 7.50 万元/个，暂不考虑增长率。

电力通信管廊日常维修费用暂按收入的 20% 测算。

该项目属于新建项目，前 5 年的维修费用较低，5 年后费用增长按照 5% 递增。

(4) 日常杂费

主要包括办公费用、低值易耗品、水电费用等，暂按 80.00 万元/年测算，每年递增 3%。

(5) 税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税等相关税费。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。项目税费测算时暂按综合税负率 3.36% 测算。

项目运营收益测算表

单位：万元

年份	停车位 收入	充电桩 收入	管廊出 租收入	收入 合计	人工 费用	手续 费	维护 费用	日常 杂费	税费	费用成 本合计	预测 利润
2027	620.87	1,331.52	133.17	2,085.56	130.00	19.52	289.43	80.00	65.46	584.41	1,501.15
2028	2,345.49	4,975.68	133.17	7,454.34	400.00	73.21	871.83	82.40	234.13	1,661.57	5,792.77
2029	3,685.77	7,848.96	133.17	11,667.90	530.00	115.35	1,331.03	84.87	366.52	2,427.77	9,240.13
2030	3,870.06	7,848.96	133.17	11,852.19	530.00	117.19	1,331.03	87.42	372.20	2,437.84	9,414.35
2031	6,726.04	13,665.60	133.17	20,524.81	830.00	203.92	2,260.63	90.04	644.62	4,029.21	16,495.60
2032	6,726.04	13,665.60	133.17	20,524.81	913.00	203.92	2,373.66	92.74	644.62	4,227.94	16,296.87
2033	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	2,492.35	95.52	655.02	4,363.18	16,499.00
2034	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	4,041.97	98.39	655.02	5,915.67	14,946.51
2035	7,063.41	13,665.60	133.17	20,862.18	913.00	207.29	6,647.82	101.34	655.02	8,524.47	12,337.71
2036	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	913.00	210.81	5,960.21	104.38	665.88	7,854.28	13,360.21
2037	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	1,004.30	210.81	3,029.47	107.51	665.88	5,017.97	16,196.52
2038	7,415.72	13,665.60	133.17	21,214.49	1,004.30	210.81	9,405.94	110.74	665.88	11,397.67	9,816.82
2039	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,339.98	114.06	677.33	5,350.20	16,235.83
2040	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,506.98	117.48	677.33	5,520.62	16,065.41
2041	7,787.26	13,665.60	133.17	21,586.03	1,004.30	214.53	3,682.33	121.00	677.33	5,699.49	15,886.54
2042	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	5,291.45	124.63	689.31	7,428.53	14,546.11
2043	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	7,959.78	128.37	689.31	10,100.60	11,874.04
2044	8,175.87	13,665.60	133.17	21,974.64	1,104.73	218.41	7,337.77	132.22	689.31	9,482.44	12,492.20
合计	115,301.05	213,323.52	2,397.06	331,021.63	15,320.69	3,286.23	71,153.66	1,873.11	10,390.17	102,023.86	228,997.77

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。

3、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	228,997.77	206,097.99	183,198.22
合计	228,997.77	206,097.99	183,198.22

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
配套地块出让净收入	91,521.40	87,252.46	83,163.44
项目自身收益	228,997.77	206,097.99	183,198.22
项目收益合计	320,519.17	293,350.45	266,361.66
融资本息合计	259,825.00	259,825.00	259,825.00
本息覆盖倍数	1.23	1.13	1.03

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

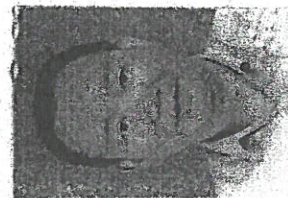
1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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	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	珠海华天会计师事务所
身份证号	(普通合伙)
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.



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
Sex	女
Date of birth	1983-01-16
Working unit	珠海友城会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No.	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

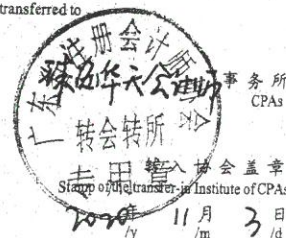
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to

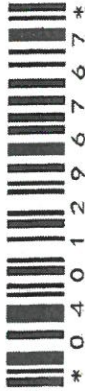


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日
/y /m /d

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



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

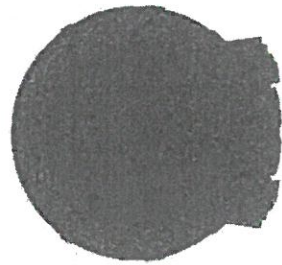
重要提示

- 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



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

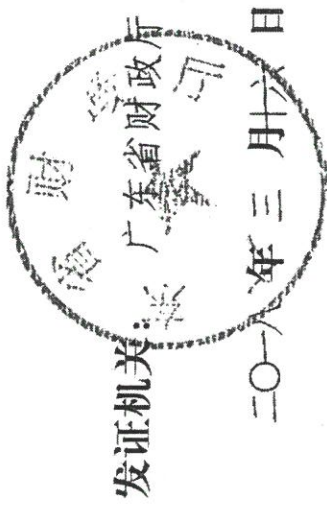
批准执业文号：粤财会[2004]17号

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