珠海华天会计师事务所（普通合伙）
珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施
兴业快线（北段）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	4-13
项目收益及现金流入评价说明	4-13

珠海華天會計師事務所

Zhuhai Huatian Certified Public Accountants

珠海香洲鳳凰北路 2099 號
安廣大廈 11 樓 1101-1104 室
電話：86-756-2625088

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00200

珠海市财政局：

我们接受委托，对珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目 2026 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（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目拟通过地方政府专项债券融资 152,000.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划融资的情况

①拟通过 2026 年度地方政府专项债券融资 140,000.00 万元，2027 年度融资 3,000.00 万元；2028 年度融资 3,000.00 万元；2029 年度融资 3,000.00 万元，假设融资利率为 2.28%，年限 7 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：

计划融资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	-	-	140,000.00	2.28%	3,192.00	3,192.00
第二年	140,000.00	-	143,000.00	2.28%	3,260.40	3,260.40
第三年	143,000.00	-	146,000.00	2.28%	3,328.80	3,328.80
第四年	146,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第五年	149,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第六年	149,000.00	-	149,000.00	2.28%	3,397.20	3,397.20
第七年	149,000.00	140,000.00	9,000.00	2.28%	3,397.20	143,397.20
第八年	9,000.00	3,000.00	6,000.00	2.28%	205.20	3,205.20
第九年	6,000.00	3,000.00	3,000.00	2.28%	136.80	3,136.80
第十年	3,000.00	3,000.00	-	2.28%	68.40	3,068.40
合计		**149,000.00**			**23,780.40**	**172,780.40**

②拟通过2030年度地方政府专项债券融资3,000.00万元，假设融资利率为2.50%，年限20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：

计划融资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		-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第二年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第三年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第四年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第五年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第六年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第七年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第八年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第九年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十一年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十二年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十三年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十四年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十五年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十六年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十七年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十八年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第十九年	3,000.00	-	3,000.00	2.50%	75.00	75.00
第二十年	3,000.00	3,000.00	-	2.50%	75.00	3,075.00

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
合计		**3,000.00**			**1,500.00**	**4,500.00**

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177,280.40万元。

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情况按照运营收益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
配套地块出让净收入	218,239.83	213,089.54	208,036.89
项目自身收益	20,702.18	18,631.96	16,561.74
项目收益合计	**238,942.01**	**231,721.50**	**224,598.63**
融资本息合计	**177,280.40**	**177,280.40**	**177,280.40**
本息覆盖倍数	**1.35**	**1.31**	**1.27**

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，本次评价的珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）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）　　中国注册会计师

中国注册会计师

中国·珠海　　二〇二六年十月十九日

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

本次预测以珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）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%；《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≥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%。该预测增长值与《2026年珠海市政府工作报告》提到的全市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长5%—5.5%的目标一致。

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：李维泽

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、珠海兴格投资有限公司

单位名称：珠海兴格投资有限公司

单位住所：珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 557 室（集中办公区）

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：李文涛

股东：珠海交通集团路桥开发建设有限公司、上海隧道工程有限公司、珠海市建安集团有限公司、珠海格力集团有限公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；建筑材料销售；建筑工程用机械销售。（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、项目介绍

2017 年 10 月 13 日，珠海市发展和改革局作出《关于兴业路快速通道工程（北段）可行性研究报告的批复》（珠发改建〔2017〕118 号），本项目南起梅华路，北至唐家，起点位于香洲区兴业路，线路下穿梅华路，向北转由隧道进入凤凰山，在合并点露头后分为西、东线两个隧道。西线隧道出凤凰山后上跨金唐东路，终点接哈工大路；东线隧道下穿鸡山村、中山大学，终点接港湾大道与唐乐路交叉口。线路总长约 17 公里，道路等级为城市快速路。

工程一共分为 7 段，由南向北分别为：

（一）下穿梅华路段

由梅华路至凤凰山南端出入口，全长约 0.89 公里，其中船槽段长度约 0.4 公里，下穿段长度约 0.1 公里，主桥长约 0.17 公里。下穿段为双向四车道，接凤凰山南端出入口桥梁段为双向六车道。

（二）凤凰山隧道合并段

由凤凰山南端出入口至分叉点（北端出入口），长度约 2.1 公里。单洞三车道，双洞六车道。

（三）凤凰山隧道 Y 型分叉节点

由南向北的车辆从桥梁段通行，由北向南行驶的车辆由路基段通行。利用现状地形以及设计的洞口高差，解决线路转换的问题。路基段总长约 0.4 公里，桥梁段总长约 0.6 公里。均为双向四车

道。

（四）凤凰山隧道西线

由分叉节点北端（隧道西线南端出入口）至凤凰山隧道西线北端出入口，隧道长度约 5.8 公里。单洞两车道，双洞四车道。

（五）凤凰山隧道西线出口接哈工大路段

由凤凰山隧道西线北端出入口接双向四车道上跨桥，上跨金唐东路，后接哈工大路。该段长度约 0.9 公里。

（六）凤凰山隧道东线

由分叉节点北端（隧道东线南端出入口）至凤凰山隧道东线北端出入口接盾构段。凤凰山隧道段长度约 4.3 公里。单洞两车道，双洞四车道。

出凤凰山隧道东线出入口后不露头，线路下穿鸡山村、倚海苑、中山大学，至白埔路段，线路长度约 1.7 公里。下穿隧道为双向四车道。

（七）凤凰山东线出口接港湾大道段

由白埔路至唐乐路段，线路长度约 0.9 公里。白埔路至山房路段为框架段，过山房路后爬起，转为船槽段接入地面港湾大道，到达本项目东线设计终点唐乐路。框架段为双向四车道。

主要建设内容包括：道路、桥梁、隧道、市政管线、景观绿化、路灯照明、交通和安监等工程。

项目建设资金由市政府统筹，资金筹措方式采用政府和社会资本合作模式运作；按照我市现行财政体制规定，其中征地拆迁及补偿费由香洲区、高新区按辖区管理范围分别负责，新建供水管线建设资金由珠海水务集团有限公司负责。

2018 年 10 月 26 日，珠海市发展和改革局作出《关于兴业快线（北段）（不含管线迁改）设计概算的批复》（珠发改概〔2018〕48 号），该工程设计概算控制在 513400.5 万元内（不含管线迁改）。

2019 年 1 月 28 日，珠海市发展和改革局作出《关于兴业快线（北段）管线迁改工程设计概算的批复》（珠发改概〔2019〕7 号），该管线迁改设计概算总投资控制在 4841.2 万元内。

2、配套土地情况

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目配套地块如下表：

地块	具体位置	功能	容积率	占地面积（㎡）
青年水库用地	北至牛孖坑，南至竹高岭，东至前山青年水库，西至界涌村	二类居住用地	2.8	62,871.22
高新区蔚海路北用地	蔚海路北侧、金云路西侧、绿景后湾小区南侧、蔚蓝路东侧	二类居住用地	2.0	50,102.51
合计				112,973.73

3、资金筹措方案

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目拟通过地方政府专项债券融资 152,000.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划融资的情况

①拟通过 2026 年度地方政府专项债券融资 140,000.00 万元，2027 年度融资 3,000.00 万元；2028 年度融资 3,000.00 万元；2029 年度融资 3,000.00 万元，假设融资利率为 2.28%，年限 7 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

②拟通过 2030 年度地方政府专项债券融资 3,000.00 万元，假设融资利率为 2.50%，年限 20 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 177,280.40 万元。

（三）项目收益及现金流入预测说明

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）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：珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目配套用地预计 2030 年后公开出让，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（㎡）	出让年限
青年水库用地	北至牛孖坑，南至竹高岭，东至前山青年水库，西至界涌村	二类居住用地	176,039.42	2030 年
高新区蔚海路北用地	蔚海路北侧、金云路西侧、绿景后湾小区南侧、蔚蓝路东侧	二类居住用地	100,205.02	2030 年
合计			276,244.44	

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/㎡

地块	具体位置	功能	基准评估价
青年水库用地	北至牛孖坑，南至竹高岭，东至前山青年水库，西至界涌村	二类居住用地	0.8472
高新区蔚海路北用地	蔚海路北侧、金云路西侧、绿景后湾小区南侧、蔚蓝路东侧	二类居住用地	0.9864

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%
青年水库用地	190,345.40	185,856.33	181,452.35
高新区蔚海路北用地	126,150.52	123,175.40	120,256.69
合计	**316,495.92**	**309,031.73**	**301,709.04**

（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）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/㎡）
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《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》（财综〔2011〕48 号）文件规定，从 2011 年 7 月 1 日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

③计提教育资金

根据《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》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

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、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）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/㎡）
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、广东省国土资源厅 粤财综〔2018〕31 号）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	316,495.92	309,031.73	301,709.04
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	98,256.09	95,942.19	93,672.15
1.农业土地开发支出	203.35	203.35	203.35
2.水利建设资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
3.教育资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
4.保障性安居工程资金	31,629.26	30,882.84	30,150.57
5.新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6.国有土地收益基金	3,164.96	3,090.32	3,017.09
土地出让净收入	**218,239.83**	**213,089.54**	**208,036.89**

2、项目运营收益

珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目现金流入通过综合管理中心配套用房出租及充电桩服务费收入等方式实现。

预测采取的方法和原理为：珠海（国家）高新技术产业开发区基础设施兴业快线（北段）项目债券期内的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。

收入预测：

（1）综合管理中心管理用房出租收入测算

本项目配套综合管理中心管理用房总建设规模为14,560.89平方米，为地上4层、地下1层建筑，其中地上总建筑面积16,709.94平方米，地下总建筑面积4,010.23平方米；其中1至2层由管理中心自用，3至4层及顶层（含顶层游泳池，泳池水面面积1,158.98平方米）对外出租，可出租面积合计8,354.97平方米。停车场配置地下车位46个、地上车位6个及充电车位12个，停车位可供租赁使用，外来车辆需另行缴纳停车费用。

该房产将于2027年建设完成并完成招租，作为新建项目，配套设施齐全，可适用于酒店住宿、办公、健身房等多功能用途。租赁价格参照珠海市住房和城乡建设局发布的《2025年珠海市房屋租赁市场平均租金情况》，香洲区办公用房平均租金为65.82元/平方米/月，商业用房平均租金为113.85元/平方米/月，出于保守估计，本次租赁价格暂按70.00元/平方米/月测算，每年递增3%。

（2）物业收入

物业管理收入暂按20.00元/平方米/月收取（计费基数按可出租建筑面积计算，即8,354.97平方米），每年递增1%。

（3）充电服务费收入

本项目配套综合管理中心管理用房，配套设置充电车位12个，充电桩为120kW的快充，日均充电时间按3.5小时，充电利用率按90%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0.80元，原上限低于0.80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，暂不考虑增长率，使用率暂按85%测算。

（4）成本预测：

本项目建成正式运营后主要成本包括人员经费、维修费用、管理费用及税费。

①人工费用

综合管理中心管理用房出租共计配备14人，其中保安人员8人，保洁4人，项目经理1人，维修人员1人。根据珠海各行业平均工资，保安人员暂按0.55万元/月，保洁人员暂按0.45万元/月，经理及维修人员暂按10.00万元/年预测。年增长率暂按3%考虑。

②维修费用

维修费用主要考虑水管、电路、灯具、消防设备、烟雾探测器、紧急出口指示灯、游泳池的水循环、过滤、消毒、墙面和地面修补，门窗整修、更换五金、配玻璃、换窗纱及油漆等。由于房产属于新建，前几年均在保修期，因此保守估计暂按收入5%测算，以后年度暂按10%测算。房屋主体等大型修理方面由综合管理中心自行支付，不在项目收益测算中予以考虑。

充电设备的维护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，使用第九年初一次性更换。设备以及其他辅助设施成本预计约84.00万元。

③管理费用

管理费用主要考虑办公用品、低值易耗品、出租部分公共用水电等，暂按 10.00 万元/年考虑，年增长率按 3%考虑。

④税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。企业所得税在缴纳时，需考虑资产折旧及融资利息等费用后，无需缴纳企业所得税；项目税费测算时暂按综合税负率 12.39%测算。

项目收益预测表

单位：万元

年份	房产出租收入	物业收入	充电桩服务收入	收入合计	人工成本	维修费用	管理费用	税费	成本合计	收益预测
2028	701.82	200.52	112.58	1,014.92	94.40	50.75	10.00	109.66	264.81	750.11
2029	722.87	202.52	112.58	1,037.97	97.23	51.90	10.30	112.69	272.12	765.85
2030	744.53	204.55	112.58	1,061.66	100.15	53.08	10.61	115.81	279.65	782.01
2031	766.89	206.59	112.58	1,086.06	103.15	54.30	10.93	119.03	287.41	798.65
2032	789.85	208.66	112.58	1,111.09	106.24	55.55	11.26	122.33	295.38	815.71
2033	813.51	210.75	112.58	1,136.84	109.43	113.68	11.60	125.72	360.43	776.41
2034	837.87	212.85	112.58	1,163.30	112.71	116.33	11.95	129.22	370.21	793.09
2035	863.03	214.98	112.58	1,190.59	116.09	119.06	12.31	132.84	380.30	810.29
2036	888.90	217.13	112.58	1,218.61	119.57	205.86	12.68	136.55	474.66	743.95
2037	915.57	219.30	112.58	1,247.45	123.16	124.75	13.06	140.38	401.35	846.10
2038	943.04	221.49	112.58	1,277.11	126.85	127.71	13.45	144.32	412.33	864.78
2039	971.32	223.70	112.58	1,307.60	130.66	130.76	13.85	148.37	423.64	883.96
2040	1,000.49	225.94	112.58	1,339.01	134.58	133.90	14.27	152.56	435.31	903.70
2041	1,030.47	228.20	112.58	1,371.25	138.62	137.13	14.70	156.86	447.31	923.94
2042	1,061.35	230.48	112.58	1,404.41	142.78	140.44	15.14	161.28	459.64	944.77
2043	1,093.23	232.79	112.58	1,438.60	147.06	143.86	15.59	165.85	472.36	966.24
2044	1,126.02	235.12	112.58	1,473.72	151.47	231.37	16.06	170.54	569.44	904.28
2045	1,159.80	237.46	112.58	1,509.84	156.01	150.98	16.54	175.37	498.90	1,010.94
2046	1,194.59	239.84	112.58	1,547.01	160.69	154.70	17.04	180.34	512.77	1,034.24
2047	1,230.39	242.24	112.58	1,585.21	165.51	158.52	17.55	185.47	527.05	1,058.16
2048	1,267.28	244.66	112.58	1,624.52	170.48	162.45	18.08	190.75	541.76	1,082.76
2049	1,305.28	247.11	112.58	1,664.97	175.59	166.50	18.62	196.18	556.89	1,108.08
2050	1,344.48	249.58	112.58	1,706.64	180.86	170.66	19.18	201.78	572.48	1,134.16
合计	**22,772.58**	**5,156.46**	**2,589.34**	**30,518.38**	**3,063.29**	**2,954.24**	**324.77**	**3,473.90**	**9,816.20**	**20,702.18**

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	20,702.18	18,631.96	16,561.74
合计	**20,702.18**	**18,631.96**	**16,561.74**

四、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，本项目地方政府专项债券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
配套地块出让净收入	218,239.83	213,089.54	208,036.89
项目自身收益	20,702.18	18,631.96	16,561.74
项目收益合计	**238,942.01**	**231,721.50**	**224,598.63**
融资本息合计	**177,280.40**	**177,280.40**	**177,280.40**
本息覆盖倍数	**1.35**	**1.31**	**1.27**

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》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、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的指导意见》（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。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

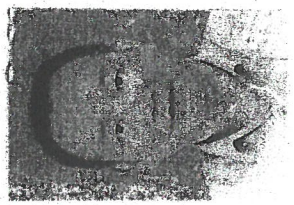
姓　　名　戴自强
Full name

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　440823197010174634
Identity card No.



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 戴自强

年 月 日
y m d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　张春梅

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1983-01-16

工作单位 Working unit　珠海友城会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　371402198301161947



证书编号：No. of Certificate　440400220011

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

发证日期：Date of Issuance　2020 年 /y 03 月 /m 23 日 /d

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

年 /y　月 /m　日 /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

珠海友城会计师事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 /y 11 月 /m 3 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

珠海华六会计师事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 /y 11 月 /m 3 日 /d

04012967 67

统一社会信用代码
91440400761573532 4

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'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　珠海华天会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　袁自强

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

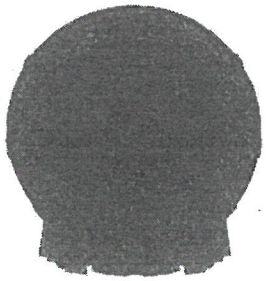
1.经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统(http://www.gsxt.gov.cn)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:http://ssgs.zhuhai.gov.cn)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关　珠海市香洲区市场监督管理局

2024 年 03 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



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

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

二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制