



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-6
二、附件	7-19
项目收益及现金流入评价说明	7-19

防伪编号: 07562021040004242863
报告文号: 珠海华天2021-C00014
委托单位名称: 珠海市财政局
被审验单位名称: 广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目
被审单位所在地: 珠海
事务所名称: 珠海华天会计师事务所(普通合伙)
报告日期: 2021-12-07



报告防伪查询二维码

广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目 2021年度咨询业务报告

事务所名称: 珠海华天会计师事务所(普通合伙)
事务所电话: 0756-2625088
传 真: 0756-2625022
通 讯 地 址: 珠海市香洲凤凰北路2099号安广大厦11楼1101-1104室
电 子 邮 件: rta@vip.sina.com
事务所网址: www.httax.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063940、83063583

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>



广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2021-C00014

珠海市财政局:

我们接受委托,对广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目 2021 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

广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目拟通过地方政府专项债券融资 119,000.00 万元(包含已发行 7,700.00 万元,已发行调整 2,000.00 万元计划发行 109,300.00 万元),具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

①已通过“2021 年广东省交通基础设施专项债券(四期)”融资 1,200.00 万元,融资利率为 3.89%,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 2021 年广东省交通基础设施专项债券(四期)还本付息情况



金额单位：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	-	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第二年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第三年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第四年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第五年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第六年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第七年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第八年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第九年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十一年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十二年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十三年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十四年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十五年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十六年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十七年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十八年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十九年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第二十年	1,200.00	1,200.00	-	3.89%	46.68	1,246.68
合计		1,200.00			-	2,133.60

②已通过“2021年广东省交通基础设施专项债券（九期）”融资4,100.00万元，融资利率为3.79%，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2021年广东省交通基础设施专项债券（九期）还本付息情况

金额单位：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	-	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第二年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第三年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第四年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第五年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第六年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第七年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第八年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第九年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39



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	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十一年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十二年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十三年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十四年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十五年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十六年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十七年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十八年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十九年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第二十年	4,100.00	4,100.00	-	3.79%	155.39	4,255.39
合计		4,100.00			-	7,207.80

③已通过“2021年广东省政府专项债券（七十五期）”融资2,400.00万元，融资利率为3.63%，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2021年广东省政府专项债券（七十五期）还本付息情况

金额单位：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	-	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第二年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第三年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第四年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第五年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第六年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第七年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第八年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第九年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十一年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十二年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十三年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十四年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十五年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十六年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十七年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十八年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十九年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12



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	2,400.00	2,400.00	-	3.63%	87.12	2,487.12
合计		2,400.00				4,142.40

(2) 已发行调整部分

本次拟通过调整原珠海机场升级改造项目“2019年广东省政府专项债券（十二期）”已发行的12,000.00万元地方政府专项债券中的2,000.00万元用于本次项目使用，融资利率为3.34%，年限为10年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本，调整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：

调整已发行的地方政府专项债券还本付息情况

金额单位：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	-	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第二年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第三年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第四年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第五年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第六年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第七年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第八年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第九年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第十年	2,000.00	2,000.00	-	3.34%	66.80	2,066.80
合计		2,000.00				2,668.00

(3) 计划发行部分

本次调整完成后，计划通过其他批次债券融资金额为109,300.00万元，假设融资利率4.05%，年限20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	-	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第二年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第三年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第四年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第五年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第六年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第七年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65



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
第八年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第九年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十一年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十二年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十三年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十四年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十五年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十六年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十七年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十八年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十九年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第二十年	109,300.00	109,300.00	-	4.05%	4,426.65	113,726.65
合计		109,300.00				197,833.00

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 213,984.80 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,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 GDP 预测增速 7.10%的 100%	按 GDP 预测增速 7.10%的 90%	按 GDP 预测增速 7.10%的 80%
土地出让收入	373,391.66	363,588.35	353,979.35
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	115,903.01	112,863.98	109,885.19
1.农业土地开发支出	216.56	216.56	216.56
2.水利建设资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28
3.教育资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28
4.保障性安居工程资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28
5.新增建设用地土地有偿使用费			
6.国有土地收益基金	3,733.92	3,635.88	3,539.79
土地出让净收入	257,488.65	250,724.37	244,094.16
项目运营收益	12,714.45	12,714.45	12,714.45
项目收益合计	270,203.10	263,438.82	256,808.61
融资本息合计	213,984.80	213,984.80	213,984.80
本息覆盖倍数	1.26	1.23	1.20

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香海大桥西延线先行段工程项目，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

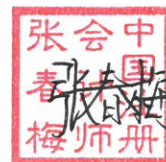
珠海华天会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十二月七日



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香海大桥西延线先行段工程项目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、珠海市自然资源局提供的 2021 年第 1 季度各区各用途区段可出让用地价格资料、2021 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（2021 年 GDP 增速 7.10% 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 2016-2020 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、9.20%、8.00%、6.80%、3.00%，近五年平均增速 7.10%；在《珠海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中，预计 2016 年-2020 年地区生产总值年均增长 9.00%；此次预测按照近五年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算各项收入的增长，即增速 7.10%。

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、珠海市交通运输局（珠海市港口管理局）

单位名称：珠海市交通运输局（珠海市港口管理局）

单位住所：珠海市香洲区梅华西路 62 号

单位性质：机关

法定代表人：林粤海

2、珠海交通集团有限公司

单位名称：珠海交通集团有限公司

单位住所：珠海市香洲区南湾北路一号六楼

法定代表人：陈维家

注册资本：264,100.00 万元

股东：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

经营范围：交通基础设施的投资、融资、开发建设、经营管理；汽油、柴油、润滑油的批发、零售；商业批发、零售；广告设计、制作、发布及代理；互联网和相关服务、软件和信息技术服务。（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）。

（二）项目概况

1、项目介绍

①项目情况

2020 年 9 月 25 日，珠海市发展和改革局做出《关于关于珠海市香海大桥西延线先行段工程项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2020〕4 号），项目起点位于香海大桥收费站，路线利用香海大桥连接线向西南延伸，跨越双湖路后即到达该项目终点。

②项目实施内容

项目实施内容主要包括：道路工程、桥涵工程、安全设施及预埋管线工程、绿化及环境保护设施等。

2、配套土地情况

广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程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 ）
GX2024-01 (8)	东至兴西路，西至新湾四路，北至金业南路	二类居住用地	2.50	18,182.07
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	6.00	3,902.53
		酒店	6.00	7,526.31



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	配套用地	6.00	3,345.03
		办公	6.00	7,526.31
		道路	6.00	2,787.52
		酒店式办公	6.00	2,787.52
HQ2025-01	横琴新区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	商务金融用地	2.00	12,000.00
BS2025-02	南湾大道南侧、宝中路西侧、宝昌路东侧、宝和路北侧	商务	4.00	9,600.00
		商业	4.00	2,400.00
BS2025-03	宝和路南侧、宝泰路西侧、宝宁路北侧、宝仁路东侧	商务	10.00	8,000.00
		商业	10.00	2,000.00
BS2025-04	宝宁路南侧、宝泰路西侧、宝怡路北侧、宝仁路东侧	商务	12.00	7,200.00
		商业	12.00	1,800.00
GL2025-03	西至来仪路, 南至卫东路, 东至沟渠, 北至空地	二类居住用地	2.00	31,251.77
合计				120,309.06

3、资金筹措方案

广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目拟通过地方政府专项债券融资 119,000.00 万元 (包含已发行 7,700.00 万元, 已发行调整 2,000.00 万元计划发行 109,300.00 万元), 具体融资计划如下:

(1) 已发行部分

①已通过“2021 年广东省交通基础设施专项债券 (四期)”融资 1,200.00 万元, 融资利率为 3.89%, 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“2021 年广东省交通基础设施专项债券 (九期)”融资 4,100.00 万元, 融资利率为 3.79%, 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“2021 年广东省政府专项债券 (七十五期)”融资 2,400.00 万元, 融资利率为 3.63%, 年限为 20 年, 债券存续期内按半年付息, 到期一次还本。

(2) 已发行调整部分

本次拟通过调整原珠海机场升级改造项目“2019 年广东省政府专项债券 (十二期)”已发行的 12,000.00 万元地方政府专项债券中的 2,000.00 万元用于本次项目使用, 融资利率为 3.34%, 年限为 10 年, 债券存续期内按半年付息, 到期一次还本。

(3) 计划发行部分

本次调整完成后, 计划通过其他批次债券融资金额为 109,300.00 万元, 假设融资利率 4.05%, 年限 20 年, 债券存续期内按半年付息, 到期一次还本。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明



广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程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：广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目配套地预计 2025 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 (m ²)	出让年限
GX2024-01 (8)	东至兴西路，西至新湾四路，北至金业南路	二类居住用地	45,455.18	2025 年
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	2025 年
		酒店	45,157.86	2025 年
		配套用地	20,070.18	2025 年
		办公	45,157.86	2025 年
		道路	16,725.12	2025 年
		酒店式办公	16,725.12	2025 年
HQ2025-01	横琴新区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	商务金融用地	24,000.00	2025 年
BS2025-02	南湾大道南侧、宝中路西侧、宝昌路东侧、宝和路北侧	商务	38,400.00	2025 年
		商业	9,600.00	2025 年
BS2025-03	宝和路南侧、宝泰路西侧、宝宁路北侧、宝仁路东侧	商务	80,000.00	2025 年
		商业	20,000.00	2025 年
BS2025-04	宝宁路南侧、宝泰路西侧、宝怡路北侧、宝仁路东侧	商务	86,400.00	2025 年
		商业	21,600.00	2025 年
GL2025-03	西至来仪路，南至卫东路，东至沟渠，北至空地	二类居住用地	62,503.54	2025 年
合计			555,210.04	

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 2021 年第 1 季度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 2021 年 GDP 预计增速 7.10% 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
GX2024-01 (8)	东至兴西路，西至新湾四路，北至金业南路	二类居住用地	1.6075



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	0.6592
		酒店	0.1216
		配套用地	0.6592
		办公	0.2597
		道路	-
		酒店式办公	0.2597
HQ2025-01	横琴新区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	商务金融用地	0.6316
BS2025-02	南湾大道南侧、宝中路西侧、宝昌路东侧、宝和路北侧	商务	0.3798
		商业	0.7500
BS2025-03	宝和路南侧、宝泰路西侧、宝宁路北侧、宝仁路东侧	商务	0.3798
		商业	0.7500
BS2025-04	宝宁路南侧、宝泰路西侧、宝怡路北侧、宝仁路东侧	商务	0.3798
		商业	0.7500
GL2025-03	西至来仪路，南至卫东路，东至沟渠，北至空地	二类居住用地	0.4665

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 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
GX2024-01 (8)	96,137.36	93,613.31	91,139.28
GX2022-01 (35T、42T)	66,084.81	64,349.77	62,649.12
HQ2025-01	19,943.96	19,420.33	18,907.08
BS2025-02	28,661.70	27,909.19	27,171.60
BS2025-03	59,711.86	58,144.15	56,607.50
BS2025-04	64,488.82	62,795.68	61,136.10
GL2025-03	38,363.15	37,355.92	36,368.67
合计	373,391.66	363,588.35	353,979.35

(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 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
土地出让收入	373,391.66	363,588.35	353,979.35
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	115,903.01	112,863.98	109,885.19
1.农业土地开发支出	216.56	216.56	216.56
2.水利建设资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28



项目	按 GDP 预计增速 7.10% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.10%的 90%	按 GDP 预计增速 7.10%的 80%
3.教育资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28
4.保障性安居工程资金	37,317.51	36,337.18	35,376.28
5.新增建设用地土地有偿使用费			
6.国有土地收益基金	3,733.92	3,635.88	3,539.79
土地出让净收入	257,488.65	250,724.37	244,094.16

2、项目运营收益

本项目的自身收益通过道路两侧照明灯杆上的高速公路大型广告牌租金、土石方、沿线缆线管廊等方式实现。

(1) 项目运营收入

①广告收入

项目建成后，在道路沿线双向合计 30 个高速公路广告牌，按 30.00 万元/个/年的租赁标准出租，每两年按 3%递增，年出租率按 90%进行测算。

年度	广告牌数量 (个)	年租赁收入(万元)	利用率	广告收入 (万元)
2024	30	30	90%	810.00
2025	30	30	90%	810.00
2026	30	30.9	90%	834.30
2027	30	30.9	90%	834.30
2028	30	31.83	90%	859.41
2029	30	31.83	90%	859.41
2030	30	32.78	90%	885.06
2031	30	32.78	90%	885.06
2032	30	33.76	90%	911.52
2033	30	33.76	90%	911.52
2034	30	34.77	90%	938.79
2035	30	34.77	90%	938.79
2036	30	35.81	90%	966.87
2037	30	35.81	90%	966.87
2038	30	36.88	90%	995.76
2039	30	36.88	90%	995.76
2040	30	37.99	90%	1,025.73
合计				15,429.15

②土石方收入

本项目范围内挖方总量为 52.95 万方（不含淤泥），土方单价参考周边地区的价格，约 5.00 元每立方米，本项目通过外售土方的直接经济收益为 264.75 万元。



土方数量	单价(元)	土方收入(万元)
52.95	5	264.75

③沿线缆线管廊收入

本项目缆线管廊合计 2.24km, 可作为公共市政设施租用给相关通信业单位, 租金可参考《关于广东省通信管线出租业务资费标准(试行)的通知(粤通联[2007]3 号)》, 一次性连接费按 4,000.00 元/孔/公里进行测算, 租金按 1,360.00 元/月/孔公里计算, 2021 年全年月租费收入为 $0.136 \times 12 \times 20 \times 2 \times 2.24 = 146.23$ 万元。

(2) 项目成本

①公路养护成本

公路养护成本按 10.00 万/年的标准测算, 每 3 年递增 3%。

②电费

电费按照每 50 米设置一个照明灯(双向各 1 个), 功率为 80W, 隧道内照明灯 24 小时开启, 电费单价为 1.00 元/KW·h 测算。

③人工费用

道路的收费站及路灯管理人员按 1 人/公里计算, 需要增加人员 12 人, 费用需 6.00 万元/年, 每 5 年递增 5%测算。

④管理费用

管理费用暂按收入的 10%测算。

项目运营收益测算表

单位: 万元

年份	广告牌 租金	土方出 售收入	缆线管 廊一次 性收费	缆线管廊 租金收入	收入合计	公路养护 成本	电费	人工费	管理 费用	成本 合计	收益预测
2024 年	810.00	264.75	35.84	146.23	1,256.82	120.00	6.22	72.00	125.68	323.90	932.92
2025 年	810.00	-	-	146.23	956.23	120.00	6.22	72.00	95.62	293.84	662.39
2026 年	834.30	-	-	146.23	980.53	120.00	6.22	72.00	98.05	296.27	684.26
2027 年	834.30	-	-	146.23	980.53	123.60	6.22	72.00	98.05	299.87	680.66
2028 年	859.41	-	-	146.23	1,005.64	123.60	6.22	72.00	100.56	302.38	703.26
2029 年	859.41	-	-	146.23	1,005.64	123.60	6.22	75.60	100.56	305.98	699.66
2030 年	885.06	-	-	146.23	1,031.29	127.31	6.22	75.60	103.13	312.26	719.03
2031 年	885.06	-	-	146.23	1,031.29	127.31	6.22	75.60	103.13	312.26	719.03
2032 年	911.52	-	-	146.23	1,057.75	127.31	6.22	75.60	105.78	314.91	742.84
2033 年	911.52	-	-	146.23	1,057.75	131.13	6.22	75.60	105.78	318.73	739.02
2034 年	938.79	-	-	146.23	1,085.02	131.13	6.22	79.38	108.50	325.23	759.79



年份	广告牌 租金	土方出 售收入	缆线管 廊一次 性收费	缆线管廊 租金收入	收入合计	公路养护 成本	电费	人工费	管理 费用	成本 合计	收益预测
2035 年	938.79	-	-	146.23	1,085.02	131.13	6.22	83.35	108.50	329.20	755.82
2036 年	966.87	-	-	146.23	1,113.10	135.06	6.22	87.52	111.31	340.11	772.99
2037 年	966.87	-	-	146.23	1,113.10	135.06	6.22	91.90	111.31	344.49	768.61
2038 年	995.76	-	-	146.23	1,141.99	135.06	6.22	96.50	114.20	351.98	790.01
2039 年	995.76	-	-	146.23	1,141.99	139.11	6.22	101.33	114.20	360.86	781.13
2040 年	1,025.73	-	-	146.23	1,171.96	139.11	6.22	106.40	117.20	368.93	803.03
合计	15,429.15	264.75	35.84	2,485.91	18,215.65	2,189.52	105.74	1,384.38	1,821.56	5,501.20	12,714.45

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。在保证项目预期收益的前提下，项目运营资金缺口由财政补助。

四、债券概况

广东省珠海市香海大桥西延线先行段工程项目拟通过地方政府专项债券融资 119,000.00 万元（包含已发行 7,700.00 万元，已发行调整 2,000.00 万元计划发行 109,300.00 万元），具体融资计划如下：

（1）已发行部分

①已通过“2021 年广东省交通基础设施专项债券（四期）”融资 1,200.00 万元，融资利率为 3.89%，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 2021 年广东省交通基础设施专项债券（四期）还本付息情况

金额单位：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	-	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第二年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第三年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第四年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第五年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第六年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第七年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第八年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第九年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68



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	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十二年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十三年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十四年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十五年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十六年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十七年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十八年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第十九年	1,200.00	-	1,200.00	3.89%	46.68	46.68
第二十年	1,200.00	1,200.00	-	3.89%	46.68	1,246.68
合计		1,200.00			-	2,133.60

②已通过“2021年广东省交通基础设施专项债券（九期）”融资4,100.00万元，融资利率为3.79%，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2021年广东省交通基础设施专项债券（九期）还本付息情况

金额单位：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	-	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第二年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第三年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第四年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第五年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第六年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第七年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第八年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第九年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十一年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十二年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十三年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十四年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十五年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十六年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十七年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十八年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第十九年	4,100.00	-	4,100.00	3.79%	155.39	155.39
第二十年	4,100.00	4,100.00	-	3.79%	155.39	4,255.39
合计		4,100.00			-	7,207.80



③已通过“2021年广东省政府专项债券（七十五期）”融资2,400.00万元，融资利率为3.63%，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2021年广东省政府专项债券（七十五期）还本付息情况

金额单位：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	-	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第二年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第三年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第四年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第五年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第六年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第七年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第八年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第九年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十一年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十二年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十三年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十四年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十五年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十六年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十七年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十八年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第十九年	2,400.00	-	2,400.00	3.63%	87.12	87.12
第二十年	2,400.00	2,400.00	-	3.63%	87.12	2,487.12
合计		2,400.00				4,142.40

(2) 已发行调整部分

本次拟通过调整原珠海机场升级改造项目“2019年广东省政府专项债券（十二期）”已发行的12,000.00万元地方政府专项债券中的2,000.00万元用于本次项目使用，融资利率为3.34%，年限为10年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本，调整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：

调整已发行的地方政府专项债券还本付息情况

金额单位：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	-	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80



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
第二年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第三年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第四年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第五年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第六年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第七年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第八年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第九年	2,000.00	-	2,000.00	3.34%	66.80	66.80
第十年	2,000.00	2,000.00	-	3.34%	66.80	2,066.80
合计		2,000.00				2,668.00

(3) 计划发行部分

本次调整完成后,计划通过其他批次债券融资金额为 109,300.00 万元,假设融资利率 4.05%,年限 20 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	-	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第二年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第三年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第四年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第五年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第六年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第七年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第八年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第九年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十一年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十二年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十三年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十四年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十五年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十六年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十七年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十八年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第十九年	109,300.00	-	109,300.00	4.05%	4,426.65	4,426.65
第二十年	109,300.00	109,300.00	-	4.05%	4,426.65	113,726.65
合计		109,300.00				197,833.00



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 213,984.80 万元。

五、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 GDP 预计增速 7.10%的 100%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.10% 的 80%
土地出让净收入	257,488.65	250,724.37	244,094.16
项目运营收益	12,714.45	12,714.45	12,714.45
项目收益合计	270,203.10	263,438.82	256,808.61
融资本息合计	213,984.80	213,984.80	213,984.80
本息覆盖倍数	1.26	1.23	1.20

六、结论

基于财政部对发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求,并根据我们对项目收益的预测,在预测性假设成立的前提下,该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益与融资的平衡。

七、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。



袁自强

姓 名 Full name 袁 男
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-10-17
工作单位 Working unit 珠海华天会计师事务所
身份号码 Identity card No. (普通合伙) 44082319701017453X



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



袁自强(440400020003)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



440400020003



姓名	张春梅
Full name	张春梅
性别	女
Sex	女
出生日期	1983-01-16
Date of birth	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.	371402198301161947



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

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



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007615735324

名称 珠海华天会计师事务所(普通合伙)
商事主体类型 普通合伙企业
住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房
投资人/
执行事务合伙人 袁自强
成立日期 2004年04月23日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关

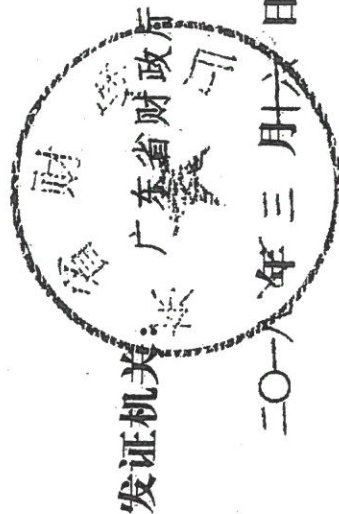


2016 年 12 月 8 日

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

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