



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地
基础设施及配套项目（二期）
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	4-9
项目收益及现金流入评价说明	4-9



广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地 基础设施及配套项目（二期） 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00154

珠海高新技术产业开发区管理委员会:

我们接受委托,对广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目(二期)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》,珠海高新技术产业开发区管理委员会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

广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目(二期)拟通过地方政府专项债券融资 80,000.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 计划融资情况

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 80,000.00 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	-	-	53,000.00	2.50%	1,325.00	1,325.00
第二年	53,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第三年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第四年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第五年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第六年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第七年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第八年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第九年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十一年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十二年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十三年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十四年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十五年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十六年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十七年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十八年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第十九年	80,000.00	-	80,000.00	2.50%	2,000.00	2,000.00
第二十年	80,000.00	53,000.00	27,000.00	2.50%	2,000.00	55,000.00
第二十一年	27,000.00	27,000.00	-	2.50%	675.00	27,675.00
合计		80,000.00			40,000.00	120,000.00

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 120,000.00 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
项目自身收益	151,272.42	136,145.18	121,017.94
融资本息合计	120,000.00	120,000.00	120,000.00
本息覆盖倍数	1.26	1.13	1.01

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区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目（二期），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、融资计划能够顺利执行；
- (五) 项目能够如期完工并交付使用，项目自身收益能按预期实现；
- (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) 项目主体资格基本情况

1、珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局（珠海高新技术产业开发区城市更新局）

机构名称：珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局（珠海高新技术产业开发区城市更新局）

机构住所：广东省珠海市高新区香山路 439 号创新发展大厦 A 栋 9 楼

机构性质：机关

负责人：宁思思

2、珠海高新技术产业开发区公共工程建设中心

单位名称：珠海高新技术产业开发区公共工程建设中心

单位住所：珠海市高新区唐家湾镇香山路 439 号创新发展大厦 A 栋 9 楼

法定代表人：熊伟

宗旨和业务范围：承担区政府投资建设非经营性项目的建设实施、综合管理、统筹协调工作；组织项目的前期工作、开展招标投标、项目竣工验收；负责建设过程的投资控制、质量安全、工期进度、信息档案管理，项目竣工结算、财务决算，产权登记和资产移交手续等。

(二) 项目概况

1、项目介绍

2026 年 3 月 25 日，珠海高新技术产业开发区发展改革和财政金融局作出《关于广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目（二期）可行性研究报告的批复》（珠高发投（2026）16 号），本项目总投资估算为 178512.13 万元，所需资金由财政统筹解决。本项目（项目编码：2603-440400-04-01-753620）位于珠海市高新区金鼎片区，项目主要建设内容包括：新建及改造园区



内部配套道路 6.7km；新建电力管廊 6.5km；新建 D400-D800 污水管 7.3km；新建 DN300-DN600 供水管 7.1km；新建 D800-D1500 雨水管 6.9km；建设园区配套主备电台，总用地面积 24 万 m²，总建筑面积 1.6 万 m²；为提升园区防洪排涝能力，新建 6 孔净宽 72m 水闸一处；配建停车位 1700 个，新能源充电桩 510 个。

2、资金筹措方案

广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目（二期）拟通过地方政府专项债券融资 80,000.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划融资情况

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 80,000.00 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

本项目拟通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 120,000.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目（二期）现金流入通过项目自身收益方式实现。

预测采取的方法和原理为：广东省珠海市高新区高端智造总部产业基地基础设施及配套项目（二期）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、项目收益

（1）收入测算

本项目的运营收益主要包括停车位收入、充电桩收入、管廊租金收入等。本项目建设期为 2026—2029 年，项目各子项工程根据工程特点和进度分批或同步实施。项目有收益部分计划于 2028 年建设完成，于 2029 年开始运营并产生收益。

①停车位收入

项目建成后，可提供停车位 1700 泊，参考园区周边停车位收费情况，本项目停车位按 50%给予园区内工作人员，停车收费暂按 300.00 元/泊/月预测，50%给予外来办事人员，停车收费暂按 40.00 元/泊/日预测，单价按每三年增长 10%进行测算。

②充电桩充电服务收入

项目建成后，拟设置充电桩共 510 个，充电桩为 120kW 的快充，充电桩设置于园区周边，每个充电桩日均充电时间按 4.5 小时考虑，充电收费参考同类项目市场价，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）：自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.80 元/kWh，即最高限额为 0.80 元/kWh。当充电服务单价达到 0.80 元/kWh 时，将



维持该价格水平，不再上浮。综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电服务收入单价暂按 0.80 元/kWh。

③ 广告牌出租收入

项目建成后，拟在道路设置路灯广告牌 400 个，广告牌租金参考同类型市场价，暂按均价 250.00 元/月·个测算，单价预计每三年增长 10%，年均出租率约为 75%。

(2) 成本测算

本项目经营期内的付现成本费用主要包含人工成本、检修养护费、收款手续费、管理费用、税费等。

① 人工成本：本项目预计配备维修人员 12 人、电工 8 人、后勤及管理人员合计 5 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%。测算时，维修及电工属于技术工种，后勤及管理人员属于管理岗，年人工费用测算时按 15 万元/人，工资标准预计每三年递增 5%。

② 检修养护费：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）。本项目营运期内年均检修养护费暂按收入的 4% 估列。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，预计 4.00 万元/个，暂不考虑增长率。

③ 收款手续费：主要为电子收款第三平台收取的手续费，参考 2024 年常见电子支付手续费标准，暂按收入的 0.60% 测算。

④ 管理费用：主要为行政办公耗材、水电费及其它维持运营必要的杂项费用等，营运期内年均管理费用暂按收入的 3% 估列。

⑤ 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资产折旧及融资利息等费用后，无需缴纳企业所得税。综上，项目税费测算时暂按综合税负率 3.36% 测算。

项目收益测算表

单位：万元

年份	停车位收入	充电服务收入	广告牌租金	收入合计	人工成本	检修养护费	收款手续费	管理费用	税费	成本合计	预测收益
2029	1,547.00	8,041.68	90.00	9,678.68	375.00	387.15	58.07	290.36	305.37	1,415.95	8,262.73
2030	1,547.00	8,041.68	90.00	9,678.68	375.00	387.15	58.07	290.36	305.37	1,415.95	8,262.73
2031	1,547.00	8,041.68	90.00	9,678.68	375.00	387.15	58.07	290.36	305.37	1,415.95	8,262.73
2032	1,701.70	8,041.68	99.00	9,842.38	393.75	393.70	59.05	295.27	310.41	1,452.18	8,390.20



年份	停车位收入	充电服务收入	广告牌租金	收入合计	人工成本	检修养护费	收款手续费	管理费用	税费	成本合计	预测收益
2033	1,701.70	8,041.68	99.00	9,842.38	393.75	393.70	59.05	295.27	310.41	1,452.18	8,390.20
2034	1,701.70	8,041.68	99.00	9,842.38	393.75	393.70	59.05	295.27	310.41	1,452.18	8,390.20
2035	1,871.87	8,041.68	108.90	10,022.45	413.44	400.90	60.13	300.67	315.96	1,491.10	8,531.35
2036	1,871.87	8,041.68	108.90	10,022.45	413.44	2,440.90	60.13	300.67	315.96	3,531.10	6,491.35
2037	1,871.87	8,041.68	108.90	10,022.45	413.44	400.90	60.13	300.67	315.96	1,491.10	8,531.35
2038	2,059.06	8,041.68	119.79	10,220.53	434.11	408.82	61.32	306.62	322.07	1,532.94	8,687.59
2039	2,059.06	8,041.68	119.79	10,220.53	434.11	408.82	61.32	306.62	322.07	1,532.94	8,687.59
2040	2,059.06	8,041.68	119.79	10,220.53	434.11	408.82	61.32	306.62	322.07	1,532.94	8,687.59
2041	2,264.97	8,041.68	131.77	10,438.42	455.82	417.54	62.63	313.15	328.79	1,577.93	8,860.49
2042	2,264.97	8,041.68	131.77	10,438.42	455.82	417.54	62.63	313.15	328.79	1,577.93	8,860.49
2043	2,264.97	8,041.68	131.77	10,438.42	455.82	417.54	62.63	313.15	328.79	1,577.93	8,860.49
2044	2,491.47	8,041.68	144.95	10,678.10	478.61	2,467.12	64.07	320.34	336.18	3,666.32	7,011.78
2045	2,491.47	8,041.68	144.95	10,678.10	478.61	427.12	64.07	320.34	336.18	1,626.32	9,051.78
2046	2,491.47	8,041.68	144.95	10,678.10	478.61	427.12	64.07	320.34	336.18	1,626.32	9,051.78
合计	35,808.21	144,750.24	2,083.23	182,641.68	7,652.19	11,385.69	1,095.81	5,479.23	5,756.34	31,369.26	151,272.42

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	151,272.42	136,145.18	121,017.94
合计	151,272.42	136,145.18	121,017.94

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
项目自身收益	151,272.42	136,145.18	121,017.94
融资本息合计	120,000.00	120,000.00	120,000.00
本息覆盖倍数	1.26	1.13	1.01

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、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
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	(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.



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

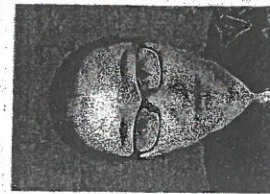
发证日期: 1998 年 07 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发

年 月 日
/y /m /d



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
工作证号码	(普通合伙)
身份证号码	371402198301161947
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.



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

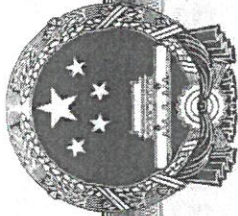
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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





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、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

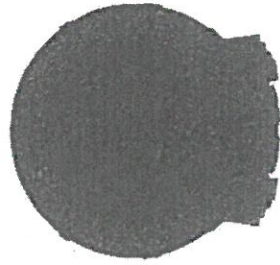
重要提示

- 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

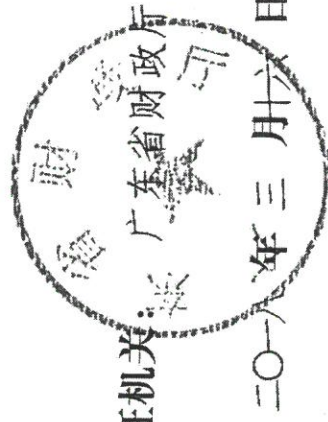
批准执业日期：2004年04月14日

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》。

发证机关：广东省财政厅



中华人民共和国财政部制