



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础
设施建设工程（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	4-8
项目收益及现金流入评价说明	4-8



珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础
设施建设工程（二期）
收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00165

珠海市香洲区财政局:

我们接受委托,对珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（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》,珠海市香洲区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

珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）拟通过地方政府专项债券融资 113,000.00 万元,具体融资计划如下:

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 113,000.00 万元,假设融资利率为 2.51%,年限 30 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	-	-	40,000.00	2.51%	1,004.00	1,004.00
第二年	40,000.00	-	76,500.00	2.51%	1,920.15	1,920.15
第三年	76,500.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第四年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第五年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第六年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第七年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第八年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第九年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十一年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十二年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十三年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十四年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十五年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十六年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十七年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十八年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第十九年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十一年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十二年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十三年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十四年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十五年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十六年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十七年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十八年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第二十九年	113,000.00	-	113,000.00	2.51%	2,836.30	2,836.30
第三十年	113,000.00	40,000.00	73,000.00	2.51%	2,836.30	42,836.30
第三十一年	73,000.00	36,500.00	36,500.00	2.51%	1,832.30	38,332.30
第三十二年	36,500.00	36,500.00	-	2.51%	916.15	37,416.15
合计		113,000.00			85,089.00	198,089.00

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券融资，融资本息合计 198,089.00 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，本项目收益覆盖融资本息情况如下表：

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	284,864.91	256,378.42	227,891.93
融资本息合计	198,089.00	198,089.00	198,089.00
本息覆盖倍数	1.44	1.29	1.15

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，本次评价的珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（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）

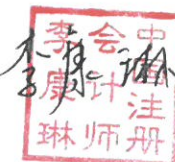


中国·珠海

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等无重大变化;
- (三) 相关法律法规无重大变化;
- (四) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- (五) 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;
- (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、珠海市香洲区三溪科创城发展中心

单位名称: 珠海市香洲区三溪科创城发展中心

单位住所: 珠海市香洲区梅界路 1323 号格创·集城 1 单元 5 楼东侧

单位性质: 事业单位

法定代表人: 陆慧

宗旨和业务范围: 整合园区资源促进商贸物流产业发展。履行商贸物流中心基础设施建设,招商引资及配套服务。

(二) 项目概况

1、项目基本情况

根据贵局提供的资料,本项目已取得可研报告的批复。

2026 年 4 月 8 日,珠海市香洲区发展和改革局作出《关于珠海市香洲产业园(三溪片区)配套基础设施建设工程(二期)可行性研究报告的批复》(珠香发改项〔2026〕60 号),本项目位于省级产业园区珠海香洲产业园,园区重点发展光电、数字经济等产业,为完善园区产业配套基础设施实施本项目。本项目用地面积约 10.65 万平方米,主要建设内容包括:高标准厂房 18 栋,共计 23.3 万平方米,产业园区配套员工宿舍及食堂共计 3.12 万平方米。

根据贵局提供的广东省国际工程咨询有限公司制作的《珠海市香洲产业园(三溪片区)配套基础设施建设工程(二期)可行性研究报告》,本项目的子项目包括:福溪邻里中心建设工程、三溪人才保障房建设工程、三溪实验中学建设工程、福溪还建产业用房建设工程、三溪智造港建设工程、三溪路建设工程(三期)和三溪启动区基础设施配套工程。

2、资金筹措方案



珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）拟通过地方政府专项债券融资 113,000.00 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 113,000.00 万元，假设融资利率为 2.51%，年限 30 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融资，融资本息合计 198,089.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）现金流入通过项目运营收益等方式实现。

预测采取的方法和原理为：珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（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、根据《珠海市香洲产业园（三溪片区）配套基础设施建设工程（二期）可行性研究报告》显示，本项目收益主要包括厂房租金收入、宿舍租金收入、食堂及配套商业租金收入。预计 2028 年竣工，2029 年开始产生运营收益。运营收入、成本预估情况如下：

（1）收入预测

①厂房租金收入预测

本项目建设完成后可供出租高标准厂房建筑面积约 23.30 万 m²，参考南屏工业园区内厂房租金价格，本项目取值 38.00 元/m²/月，首年运营出租率 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

②宿舍租金收入预测

本项目建设完成后可供出租宿舍建筑面积约 2.62 万 m²，参考南屏工业园区内员工宿舍一房一厅，每间 35 平方米，1,000.00 元/月测算，首年运营出租率为 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

③食堂及配套商业租金收入测算

本项目建设完成后可供出租食堂及配套商业面积约 0.50 万 m²，参考南屏工业园区内配套商业租金价格，本项目取值 65.00 元/m²/月，首年运营租用率为 65%，第二年为 85%，第三年及以后年度为 95%。租金按每 3 年增长 5%进行预测。

（2）成本费用测算说明：

主要为人员工资福利、维修费、其他费用、税费等。



人工费用：项目配备技术人员 3 人，项目运营人员 40 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%。项目维修管理人员属技术人员，人均年工资在珠海市人均工资的基础上适当上浮至 19.00 万元/年，运营人员按 12.00 万元/年测算，人员总成本合计 537.00 万元/年，人工费用每年增长 3%。

维修费用：修理费暂按 200.00 万元/年。每年递增 3%。

其他费用：主要指日常的低值易耗品的消耗及其他不可预计的费用，暂按收入的 7% 进行预计。

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、城镇土地使用税等相关税费。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 15.69% 测算。

项目收益预测表

单位：万元

年度	厂房租金收入	宿舍租金收入	食堂及配套商业租金收入	收入合计	人工费用	维修费用	其他费用	税费	成本合计	预测收益
2029	6,906.12	583.89	253.50	7,743.51	537.00	200.00	542.05	1,133.80	2,412.85	5,330.66
2030	9,031.08	763.54	331.50	10,126.12	553.11	206.00	708.83	1,469.55	2,937.49	7,188.63
2031	10,093.56	853.37	370.50	11,317.43	569.70	212.18	792.22	1,637.42	3,211.52	8,105.91
2032	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31	586.79	218.55	831.83	1,717.17	3,354.34	8,528.97
2033	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31	604.39	225.11	831.83	1,717.17	3,378.50	8,504.81
2034	10,598.24	896.04	389.03	11,883.31	622.52	231.86	831.83	1,717.17	3,403.38	8,479.93
2035	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78	641.20	238.82	873.51	1,801.08	3,554.61	8,924.17
2036	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78	660.44	245.98	873.51	1,801.08	3,581.01	8,897.77
2037	11,129.48	940.84	408.46	12,478.78	680.25	253.36	873.51	1,801.08	3,608.20	8,870.58
2038	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04	700.66	260.96	917.28	1,889.19	3,768.09	9,335.95
2039	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04	721.68	268.79	917.28	1,889.19	3,796.94	9,307.10
2040	11,687.28	987.89	428.87	13,104.04	743.33	276.85	917.28	1,889.19	3,826.65	9,277.39
2041	12,271.64	1,037.28	450.30	13,759.22	765.63	285.16	963.15	1,981.51	3,995.45	9,763.77
2042	12,271.64	1,037.28	450.30	13,759.22	788.60	293.71	963.15	1,981.51	4,026.97	9,732.25
2043	12,271.64	1,037.28	450.30	13,759.22	812.26	302.52	963.15	1,981.51	4,059.44	9,699.78
2044	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20	836.63	311.60	1,011.30	2,078.46	4,237.99	10,209.21
2045	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20	861.73	320.95	1,011.30	2,078.46	4,272.44	10,174.76
2046	12,885.23	1,089.15	472.82	14,447.20	887.58	330.58	1,011.30	2,078.46	4,307.92	10,139.28
2047	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75	914.21	340.50	1,061.95	2,180.42	4,497.08	10,673.67
2048	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75	941.64	350.72	1,061.95	2,180.42	4,534.73	10,636.02
2049	13,530.68	1,143.60	496.47	15,170.75	969.89	361.24	1,061.95	2,180.42	4,573.50	10,597.25
2050	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12	998.99	372.08	1,115.11	2,287.43	4,773.61	11,156.51



年度	厂房租金收入	宿舍租金收入	食堂及配套商业租金收入	收入合计	人工费用	维修费用	其他费用	税费	成本合计	预测收益
2051	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12	1,028.96	383.24	1,115.11	2,287.43	4,814.74	11,115.38
2052	14,208.01	1,200.79	521.32	15,930.12	1,059.83	394.74	1,115.11	2,287.43	4,857.11	11,073.01
2053	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42	1,091.62	406.58	1,170.78	2,399.50	5,068.48	11,656.94
2054	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42	1,124.37	418.78	1,170.78	2,399.50	5,113.43	11,611.99
2055	14,917.22	1,260.83	547.37	16,725.42	1,158.10	431.34	1,170.78	2,399.50	5,159.72	11,565.70
2056	15,663.61	1,323.87	574.73	17,562.21	1,192.84	444.28	1,229.35	2,517.42	5,383.89	12,178.32
2057	15,663.61	1,323.87	574.73	17,562.21	1,228.63	457.61	1,229.35	2,517.42	5,433.01	12,129.20
合计	361,041.32	30,517.80	13,248.88	404,808.00	24,282.58	9,044.09	28,336.53	58,279.89	119,943.09	284,864.91

综上所述，本项目自身收益合计为 284,864.91 万元。

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	284,864.91	256,378.42	227,891.93
合计	284,864.91	256,378.42	227,891.93

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	284,864.91	256,378.42	227,891.93
融资本息合计	198,089.00	198,089.00	198,089.00
本息覆盖倍数	1.44	1.29	1.15

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。

五、使用与限制

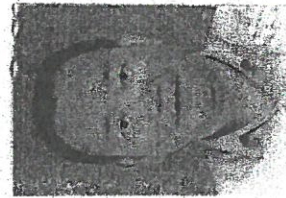
1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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	
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
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	44082319701017463X
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.



440400020003

年检二维码 袁自强

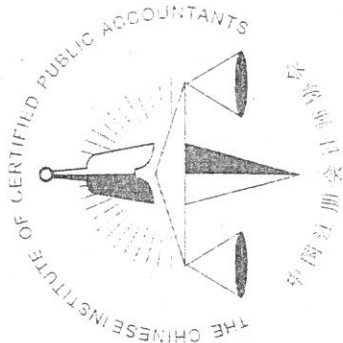
证书编号: 440400020003
No. of Certificate

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	李康琳
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1982-07-16
Date of birth	
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	421087198207161648
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.

证书编号: 440400130017
No. of Certificate

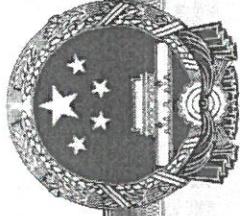
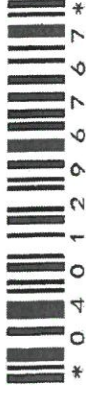
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 05 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d



李康琳 440400130017

日
/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

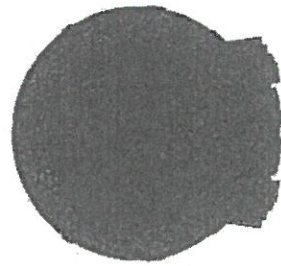
重要提示

- 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

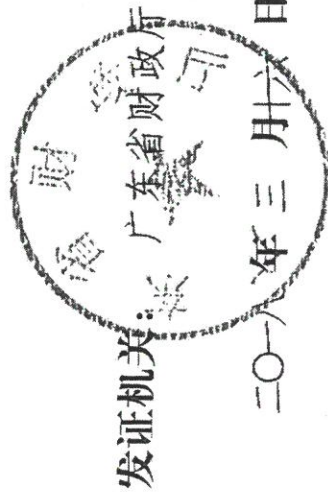
批准执业文号：粤财会[2004]17号

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