



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
珠海经济技术开发区国家级化工园区
基础设施配套工程一期
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



珠海经济技术开发区国家级化工园区 基础设施配套工程一期 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00185

珠海经济技术开发区综合办公室:

我们接受委托,对珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一期 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》,珠海经济技术开发区综合办公室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

珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一期拟通过地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,市场化融资 20,000.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 地方政府专项债券融资情况

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,假设融资利率为 2.36%,年限 10 年,债券存续期内按每半年付息一次,到期还本。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	-	-	7,500.00	2.36%	177.00	177.00
第二年	7,500.00	-	8,500.00	2.36%	200.60	200.60
第三年	8,500.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第四年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第五年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第六年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第七年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第八年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第九年	10,000.00	-	10,000.00	2.36%	236.00	236.00
第十年	10,000.00	7,500.00	2,500.00	2.36%	236.00	7,736.00
第十一年	2,500.00	1,000.00	1,500.00	2.36%	59.00	1,059.00
第十二年	1,500.00	1,500.00	-	2.36%	35.40	1,535.40
合计		10,000.00			2,360.00	12,360.00

(2) 市场融资的情况

本项目计划市场融资金额为 20,000.00 万元，还本期限 9 年，利率 2.65%，按投资进度分批次提款（假设第一年融资金额 10,000.00 万元，第二年融资金额 5,000.00 万元，第三年融资金额 5,000.00 万元），投产后分批次还款。基于上述融资计划及相关假设，本项目市场融资应还本付息情况如下表：

计划市场融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初融资本金余额	本期融资偿还金额	期末融资余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	10,000.00	2.65%	132.50	132.50
第二年	10,000.00	-	15,000.00	2.65%	331.25	331.25
第三年	15,000.00	-	20,000.00	2.65%	463.75	463.75
第四年	20,000.00	2,000.00	18,000.00	2.65%	503.50	2,503.50
第五年	18,000.00	2,000.00	16,000.00	2.65%	450.50	2,450.50
第六年	16,000.00	2,000.00	14,000.00	2.65%	397.50	2,397.50
第七年	14,000.00	2,000.00	12,000.00	2.65%	344.50	2,344.50
第八年	12,000.00	2,000.00	10,000.00	2.65%	291.50	2,291.50
第九年	10,000.00	2,000.00	8,000.00	2.65%	238.50	2,238.50
第十年	8,000.00	2,000.00	6,000.00	2.65%	185.50	2,185.50
第十一年	6,000.00	2,000.00	4,000.00	2.65%	132.50	2,132.50
第十二年	4,000.00	4,000.00	-	2.65%	53.00	4,053.00
合计		20,000.00			3,524.50	23,524.50

综上所述，本项目拟通过地方政府专项债券和市场化融资进行融资，融资本息合计为 35,884.50 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
项目自身收益	45,873.22	41,285.90	36,698.58
融资本息合计	35,884.50	35,884.50	35,884.50
其中：专项债券融资本息	12,360.00	12,360.00	12,360.00
市场化融资本息	23,524.50	23,524.50	23,524.50
本息覆盖倍数	1.28	1.15	1.02

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，本次评价的珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一期，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



二〇二六年六月二日





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、珠海经济技术开发区综合办公室

单位名称：珠海经济技术开发区综合办公室

单位住所：广东省珠海市金湾区南水镇榕湾路 16 号

单位类型：机关

负责人：鄢智敏

2、珠海经开投资控股有限公司

单位名称：珠海经开投资控股有限公司

单位住所：珠海市金湾区南水镇高栏港大道 1961 号综合办公楼 201 室

单位类型：有限责任公司（国有独资）

负责人：胡明

经营范围：许可项目：建设工程监理；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业；食品销售。一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业形象策划；企业管理咨询；市场营销策划；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；销售代理；食品销售（仅销售预包装食品）。

(二) 项目概况

1、项目基本情况

2025 年 3 月 11 日，珠海经济技术开发区经济发展局作出《关于珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施工程一期可行性研究报告的批复》（经开区经发投〔2025〕6 号），本项目位于珠海经济技术开发区国家级化工园区新质生产力培育基地。主要建设内容为甲类厂房、丙类厂房、甲类仓库、丙类仓库、危废仓库、动力站房、综合楼、罐区等。本项目工程概算总投资 154,908.20 万



元,其中建安工程费 130,479.50 万元,工程建设其他费 12,954.02 万元,预备费用 11,474.68 万元。本项目建设资金通过争取专项债券用作项目资本金,剩余部分企业自筹并积极争取银行融资解决。

2、资金筹措方案

珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一期拟通过地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,市场化融资 20,000.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 计划融资部分

拟通过 2026 年及以后年度地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,假设融资利率为 2.36%,年限 10 年,债券存续期内按每半年付息一次,到期还本。

(2) 市场融资的情况

本项目计划市场融资金额为 20,000.00 万元,还本期限 9 年,利率 2.65%,按投资进度分批次提款(假设第一年融资金额 10,000.00 万元,第二年融资金额 5,000.00 万元,第三年融资金额 5,000.00 万元),投产后分批次还款。

(3) 项目融资本息情况

本项目通过地方政府专项债券和市场融资进行融资,融资本息合计为 35,884.50 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一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:珠海经济技术开发区国家级化工园区基础设施配套工程一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、项目运营收益

本项目的运营收益主要包括厂房租赁收入、停车位收入。本项目预计 2029 年正式运营。运营收益预估情况如下:

(1) 运营收益

① 厂房租赁收入

按照项目规划,新建货物枢纽基础设施配套工程总建筑面积 234972.50 平方米,含仓库等工业配套建筑。按照珠海市现行厂房租金标准,预计 2029 年每平方米 22.00 元/月,出租率按 90%测算,租金每三年增长 10%测算。

② 停车位收入

本项目中配套建设停车位 624 个。参考经开区工业厂房停车位租赁费用,本项目停车场考虑 2029 年投入使用,停车位租赁费用按 220.00 元/车位/月考虑,出租率按 90%测算,租赁费用每 3 年按 10%递增。

(2) 运营成本



人工费用：设置日常管理人员 10 人，每 5 年递增 10%。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%。结合本项目人员配置，预计本项目人均费用（含福利费）11.00 万元/人/年。

维修费：暂按 60.00 万元/年预计，每 3 年按 10%递增。

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 1%进行预计。

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 16.93%测算。

项目收益预测表

单位：万元

年份	厂房租赁收入	停车位收入	收入合计	人工费用	维护费	其他费用	税费	成本合计	预测收益
2029	5,582.95	148.26	5,731.21	110.00	60.00	57.31	900.33	1,127.64	4,603.57
2030	5,582.95	148.26	5,731.21	110.00	60.00	57.31	900.33	1,127.64	4,603.57
2031	5,582.95	148.26	5,731.21	110.00	60.00	57.31	900.33	1,127.64	4,603.57
2032	6,141.25	163.09	6,304.34	110.00	66.00	63.04	979.46	1,218.50	5,085.84
2033	6,141.25	163.09	6,304.34	110.00	66.00	63.04	979.46	1,218.50	5,085.84
2034	6,141.25	163.09	6,304.34	121.00	66.00	63.04	979.46	1,229.50	5,074.84
2035	6,755.38	179.40	6,934.78	121.00	72.60	69.35	1,066.50	1,329.45	5,605.33
2036	6,755.38	179.40	6,934.78	121.00	72.60	69.35	1,066.50	1,329.45	5,605.33
2037	6,755.38	179.40	6,934.78	121.00	72.60	69.35	1,066.50	1,329.45	5,605.33
合计	55,438.74	1,472.25	56,910.99	1,034.00	595.80	569.10	8,838.87	11,037.77	45,873.22

综上所述，本项目自身收益总计 45,873.22 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
项目自身收益	45,873.22	41,285.90	36,698.58
合计	45,873.22	41,285.90	36,698.58

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
项目自身收益	45,873.22	41,285.90	36,698.58
融资本息合计	35,884.50	35,884.50	35,884.50
其中：专项债券融资本息	12,360.00	12,360.00	12,360.00
市场化融资本息	23,524.50	23,524.50	23,524.50
本息覆盖倍数	1.28	1.15	1.02

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



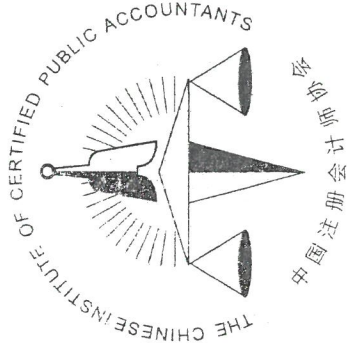
知》(财预〔2017〕89号)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101号)中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)等政策文件要求实施的,国家相关政策变化可能性较小。同时,如遇国家政策调整,专项债券发行人将根据调整后的国家政策,积极统筹安排地方专项资金,多渠道筹措项目建设后续资金,确保发行债券建设的项目按期完工,并顺利投入运营。

五、使用与限制

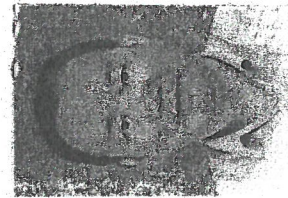
1、本报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

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	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.



年检二维码 袁自强

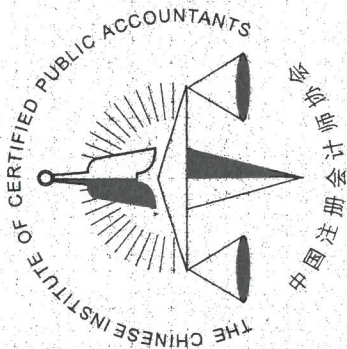
证书编号: 440400020003
No. of Certificate

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

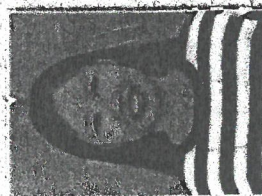
发证日期: 1998 年 07 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发

年 月 日
y m d



姓名 Full name 汪琴
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-12-14
工作单位 Working unit 北京兴华会计师事务所(特
殊普通合伙)江西分所
身份证号码 Identity card No. 360281198812142125



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 汪琴

证书编号: 110000100320
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

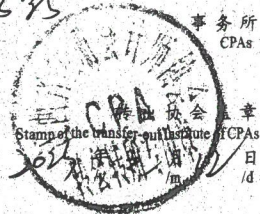
发证日期: 2021 年 1 月 6 日
Date of Issuance /y /m /d

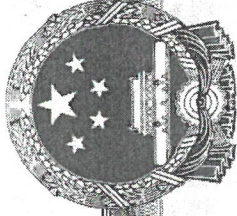
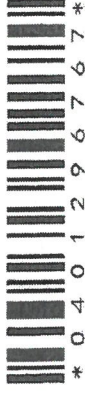
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 北京兴华会计师事务所
Agree the holder to be transferred from

(盖章) 汪琴

同意调入
Agree the holder to be transferred to





营业执照

统一社会信用代码
914404007615735324

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



(副本) (副本号:1-1)

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

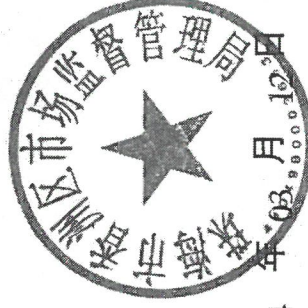
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

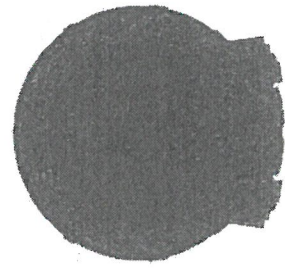
重要提示

- 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年03月12日



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

二〇〇四年三月十六日

中华人民共和国财政部制