

防伪条形码:



防伪编号: 07562020050000286085

报告文号: 珠海华天2020-C00006

委托单位名称: 珠海经济技术开发区(高栏港经济区)管理委员会发展改革和财政金融局

被审验单位名称: 珠海经济技术开发区城镇化更新项目

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: 2020-04-30

报备时间: 2020-05-03 19:01

签名注册会计师: 袁自强

欧阳永志

## 珠海经济技术开发区城镇化更新项目 2020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: 020-83063583、83063578

防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>



珠海华天会计师事务所（普通合伙）  
2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础  
设施专项债券（二期）  
珠海经济技术开发区城镇化更新项目  
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	4-10
项目收益及现金流入评价说明	4-10





## 2020 年粵港澳大灣區市政和產業園區基礎設施專項 債券（二期）

### 珠海經濟技術開發區城鎮化更新項目 收益與融資平衡專項評價報告

珠海華天 2020-C00006

珠海經濟技術開發區（高欄港經濟區）管理委員會發展改革和財政金融局：

我們接受委託，對珠海經濟技術開發區城鎮化更新項目 2020 年度地方政府專項債券收益與融資平衡情況進行評價並出具專項評價報告。

我們的審核依據是《中國註冊會計師其他鑑證業務準則第 3111 號——預測性財務信息的審核》，珠海經濟技術開發區（高欄港經濟區）管理委員會發展改革和財政金融局會對項目收益預測及其所依據的假設負責，這些假設已在具體預測說明中披露。

根據我們對支持這些假設的證據的審核，我們沒有注意到任何事項使我們認為這些假設沒有為預測提供合理基礎。而且，我們認為，該項目收益預測是在這些假設的基礎上恰當編制的，並按照項目收益及現金流入預測編制基礎的規定進行了列報。

由於預期事項通常並非如預期那樣發生，並且變動可能重大，實際結果可能與預測性財務信息存在差異。

總體評價結果如下：

#### 1、項目融資情況



珠海经济技术开发区城镇化更新项目拟通过 2020 年度地方政府专项债券融资 40,000 万元，融资计划如下：

(1) 拟通过本批次债券融资金额为 7,000.00 万元，假设融资利率 3.25%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

(2) 本期融资完成后，计划通过 2020 年度其他批次地方政府专项债券融资 33,000.00 万元，假设其他批次融资利率均为 3.25%，年限均为 10 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 2020 年度地方政府专项债券应还本付息情况如下表：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	-		40,000.00	3.25%	1,300.00
第二年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第三年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第四年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第五年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第六年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第七年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第八年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第九年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第十年	40,000.00	40,000.00	-	3.25%	1,300.00
合计		40,000.00			13,000.00

## 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 2020 年度地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 8.00%的 100%	按 GDP 预测增速 8.00%的 90%	按 GDP 预测增速 8.00%的 80%
土地出让收入	125,609.38	124,277.40	122,951.41
扣除从土地出让收入中 计提的各项基金	39,101.06	38,688.14	38,277.08





1.农业土地开发支出	231.63	231.63	231.63
2.水利建设资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
3.教育资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
4.保障性安居工程资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
5.新增建设用地土地有 偿使用费	-	-	-
6.国有土地收益基金	1,256.09	1,242.77	1,229.51
土地出让净收入	86,508.32	85,589.26	84,674.33
项目运营收益	2,520.70	2,520.70	2,520.70
项目收益合计	89,029.02	88,109.96	87,195.03
融资本息合计	53,000.00	53,000.00	53,000.00
本息覆盖倍数	1.68	1.66	1.65

### 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城镇化更新项目，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·珠海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年四月三十日



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编制基础

本次预测以珠海经济技术开发区城镇化更新项目完成后的项目运营收益及配套土地出让净收入为基础,结合项目的建设期、2019年下半年周边可出让用地价格、2020年GDP的增速、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(2020年GDP增速8.00%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2017-2019年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.20%、8.00%、6.80%,近三年平均增速8.00%;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%;此次预测按照近三年平均增速与2020年预计增速孰低计算各项收入的增长,即增速8.00%。

### 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.机构名称:珠海经济技术开发区(高栏港经济区)管理委员会规划建设环保局





机构地址：珠海高栏港经济区榕树湾高栏港大厦

机构性质：机关(内设机构)

负责人：姚明生

2.单位名称：珠海高栏港经济区市政管理服务中心(珠海高栏港经济区政府投资建设工程管理中心、珠海高栏港经济区土地储备发展中心)

住所：珠海市高栏港经济区口岸大厦

类型：事业单位

法定代表人：林傲峰

经营范围：协助城市园林绿化、市政维护、路灯管理、环境卫生、广告招牌等行业管理；负责城建市政养护、定期城建市政养护、定期城建统计；负责区管委会的政府投资建设工程的项目建设工作；受国土资源局委托，编制年度、中长期土地储备计划，签订土地储备补偿合同，办理土地储备相关手续，管理高栏区储备土地，筹措土地储备资金，负责土地供应前后服务工作，土地市场调研、信息收集、分析和整理等。

## （二）项目概况

### 1、项目介绍

#### （1）项目情况

项目名称：珠海经济技术开发区城镇化更新项目

项目地址：珠海市高栏港经济区

项目建设规模及内容：南水生活区市政道路工程（金港大道、礼传路、南港三街、浪白西路等）、金龙地下通道工程、平沙镇大庆路新建道路工程、平沙镇美平西路路面改造工程、平沙镇汉青路线改造工程、平沙镇海皮沟北侧机耕路工程、平沙镇美平一街南段、庆平路东段改造工程、珠大线改造提升工程、县道 X763（升平大道）改造工程、港区地下排水、排污管网修复一期工程、赤前线县乡道改造项目、珠三线县道升级改造项目、平东大道温泉路口段排污管网工程、乾务赤坎大联围十字沥至珠海电厂段百年一遇达标加固工程、平沙新城学校（含软基处理）、南水第二中心幼儿园新建工程、李兆南纪念小学东教学楼、旧行政楼改造工程、华丰小学整体改造工程、平沙实验小学大海环教学点重建工程、连湾小学灾后排水设施及地面改造工程等。本工程建设市政道路约为 30 万平方米，加固约为 1.7 万平方米，建设建筑约为 4.8 万平方米。项目总投资估算控制在 14.5 亿元。资金由高栏港经济区财政统筹解决。





## 2、配套土地情况

珠海经济技术开发区城镇化更新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 <sup>2</sup> )
宗地 (1)	珠海市南水镇南达西路东南侧、港通二路西南侧	二类居住用地	约 2.17	69,560.65
		商业、商务用地	约 2.17	2,151.36
		公共道路	-	4,181.38
		公共绿带及排洪渠	-	6,012.51
宗地 (2)	庆平路东侧、健行路东北侧	二类居住用地	2.00	46,775.73
合计				128,681.63

## 3、资金筹措方案

珠海经济技术开发区城镇化更新项目拟通过 2020 年地方政府专项债券融资 40,000.00 万元用于资金缺口，融资计划如下：

(1) 拟通过本批次债券融资金额为 7,000.00 万元用于资金缺口，假设融资利率 3.25%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

(2) 本期融资完成后，计划通过 2020 年度其他批次地方政府专项债券融资 33,000.00 万元用于资金缺口，假设其他批次融资利率均为 3.25%，年限均为 10 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

## 1、项目收益预测

珠海经济技术开发区城镇化更新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：珠海经济技术开发区城镇化更新项目配套地预计 2020 年后公开出让，出让所得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 <sup>2</sup> )
宗地 (1)	珠海市南水镇南达西路东南侧、港通二路西南侧	二类居住用地	150,757.94
		商业、商务用地	4,662.62
宗地 (2)	庆平路东侧、健行路东北侧	二类居住用地、一级邻里中心用地、	93,551.46





(2) 我们根据珠海市自然资源局网站关于《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目2019年下半年成果公告》中获得的2019年下半年以上地块的区段价格,考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价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2020年GDP预计增速8.00%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/m<sup>2</sup>

地块	具体位置	功能	基准评估价
宗地(1)	珠海市南水镇南达西路东南侧、港通二路西南侧	二类居住用地	0.4268
		商业、商务用地	0.2988
宗地(2)	庆平路东侧、健行路东北侧	二类居住用地、一级邻里中心用地、	0.5005

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 8.00%	按 GDP 预计增速 8.00%的 90%	按 GDP 预计增速 8.00%的 80%
宗地(1)	70,995.61	70,469.72	69,943.83
宗地(2)	54,613.77	53,807.68	53,007.58
合计	125,609.38	124,277.40	122,951.41

### (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 <sup>2</sup> )
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：

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/m <sup>2</sup> ）
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表：

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 8.00%的 100%	按 GDP 预测增速 8.00%的 90%	按 GDP 预测增速 8.00%的 80%
土地出让收入	125,609.38	124,277.40	122,951.41
扣除从土地出让收入中 计提的各项基金	39,101.06	38,688.14	38,277.08
1.农业土地开发支出	231.63	231.63	231.63
2.水利建设资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
3.教育资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
4.保障性安居工程资金	12,537.78	12,404.58	12,271.98
5.新增建设用地土地有 偿使用费	-	-	-
6.国有土地收益基金	1,256.09	1,242.77	1,229.51
土地出让净收入	86,508.32	85,589.26	84,674.33

## 2、项目运营收益

本项目的运营收益主要包括路内停车位停车费收入、所建幼儿园收取的保教费收入、道





路广告牌及公交站广告费收入。

路内停车位收费为项目所建路内停车位所收取的停车费。停车位的收费标准参照珠海路内停车收费标准，首半小时 2 元，此后每半小时 3 元。

幼儿园保教费收入是本项目所建幼儿园收取的保教费，收费标准参考了珠海市公立幼儿园收费标准，保教费为 800 元/月，预计所建幼儿园学位为 360 个。

广告费收入主要为所建道路新设的公交车站及道路旁边所立广告牌柱所收取的广告费收入。预测本项目用于资金平衡的项目运营收益为 2,520.70 万元。

项目运营收益预估情况如下表：

单位：万元

年度 收费名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 ~2029 年	合计
路内停车位收费	-	-	-	-	9.02	45.10
幼儿园保教费收入	76.80	172.80	288.00	288.00	288.00	2,265.60
广告收入	-	-	-	-	42.00	210.00
合计						2,520.70

上述项目运营收益数据全部由珠海经济技术开发区（高栏港经济区）管理委员会发展改革和财政金融局会提供，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，本报告不考虑该项目运营成本。同时基于谨慎性原则，每年度的项目运营收益不考虑 GDP 增长幅度因素。

#### 四、债券概况

珠海经济技术开发区城镇化更新项目不涉及市场化融资，拟通过 2020 年度地方政府专项债券融资 40,000 万元，融资计划如下：

（1）拟通过本批次债券融资金额为 7,000.00 万元，假设融资利率 3.25%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

（2）本期融资完成后，计划通过 2020 年度其他批次地方政府专项债券融资 33,000.00 万元，假设其他批次融资利率均为 3.25%，年限均为 10 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 2020 年度地方政府专项债券应还本付息情况如下表：





金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	-		40,000.00	3.25%	1,300.00
第二年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第三年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第四年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第五年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第六年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第七年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第八年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第九年	40,000.00		40,000.00	3.25%	1,300.00
第十年	40,000.00	40,000.00	-	3.25%	1,300.00
合计		40,000.00			13,000.00

### 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 2020 年度地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

单位：万元

项目	按 GDP 预计增速 8.00%的 100%	按 GDP 预计增速 8.00%的 90%	按 GDP 预计增速 8.00%的 80%
土地出让净收入	86,508.32	85,589.26	84,674.33
项目运营收益	2,520.70	2,520.70	2,520.70
项目收益合计	89,029.02	88,109.96	87,195.03
融资本息合计	53,000.00	53,000.00	53,000.00
本息覆盖倍数	1.68	1.66	1.65

### 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。

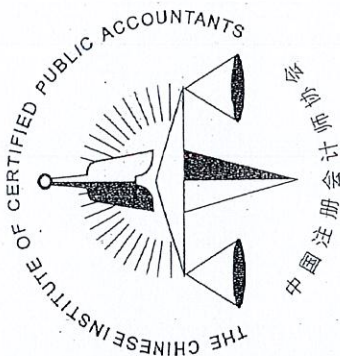
### 七、使用与限制

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。





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	珠海华天会计师事务所
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.



袁自强(440400020003), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2017)54号。



440400020003

## 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.



袁自强(440400020003), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



440400020003





姓 名	欧阳永志
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1980-09-19
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	432522198009195224
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: 440400130011  
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 04 月 09 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/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



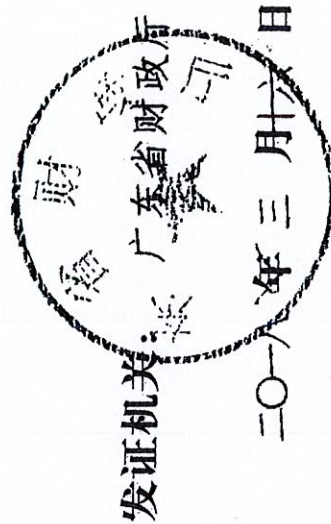
2016

年12月8日



## 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