

防伪条形码:



防伪编号: 07562020050000209131

报告文号: 珠海华天2020-C00015

委托单位名称: 珠海市财政局

被审验单位名称: 万山海岛开发项目

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 18:18

签名注册会计师: 袁自强

颜昌晖

万山海岛开发项目 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 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券
（八期）

万山海岛开发项目
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 年粵港澳大灣區交通基礎設施專項債券（八期）

萬山海島開發項目

收益與融資平衡專項評價報告

珠海華天 2020-C00015

珠海市財政局：

我們接受委託，對萬山海島開發項目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》，珠海市財政局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

萬山海島開發項目擬融資金額為 31,000.00 萬元，假設融資利率 4.00%，年限 30 年，債券存續期內按半年付息，到期一次還本，應還本付息情況見下表：



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	0.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,850.00
第十年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十一年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十一年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第三十年	31,000.00	31,000.00	0.00	4.00%	1,240.00
合计		31,000.00			37,200.00

2、预测项目收益覆盖本息情况

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	220,707.29	218,261.51	215,827.83
扣除从土地出让收入中计 提的各项基金	68,513.80	67,755.61	67,001.19
1.农业土地开发支出	135.07	135.07	135.07



2.水利建设资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
3.教育资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
4.保障性安居工程资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
5.新增建设用地土地有偿使用费			
6.国有土地收益基金	2,207.07	2,182.62	2,158.28
土地出让净收入	152,193.49	150,505.90	148,826.64
归属项目土地出让净收入	82,580.19	81,664.50	80,753.33
项目运营收益	7,500.00	7,500.00	7,500.00
项目收益合计	90,080.19	89,164.50	88,253.33
项目融资本息	68,200.00	68,200.00	68,200.00
本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.29

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，本次评价的万山海岛开发项目，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

本次预测以万山海岛开发项目完成后的配套土地出让净收入、项目运营收益等为基础,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2016-2018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%;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,项目运营收益等能按预期实现;

(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、单位名称:广东省珠海万山海洋开发试验区管理委员会



单位住所：广东省珠海市香洲区香洲梅华东路 301 号 2 单元

单位性质：机关

法定代表人：吕红珍

统一社会信用代码：11440400719245519N

（二）项目概况

1、项目介绍

万山海岛开发项目主要由以下工程构成：

1、陆岛交通码头及防波堤类项目：此类项目共 11 个，包含陆岛交通码头和防波堤工程，其中在建项目 7 个，4 个项目正开展前期工作。总投资约 14.8 亿元，年度计划总投资 3.21 亿元，年度计划支付 1.98 亿元，占比 32.4%。

2、海岛交通及配套类项目：此类项目共 17 个，包含海岛景区配套公路和交通配套设施项目，其中在建 11 个，6 个项目正开展前期工作。总投资约 5.68 亿元，年度计划总投资 2.03 亿元，年度计划支付 1.7 亿元，占比 28.4%。

3、海岛水电类项目：此类项目共 7 个，包含水利工程、供水工程和供电工程，其中在建 4 个，3 个项目正开展前期工作。总投资约 2.08 亿元，年度计划总投资 0.67 亿元，年度计划支付 0.56 亿元，占比 9.2%。

4、海岛生态环境整治类项目：此类项目共 21 个，包含海岛景区配套设施、生活污水处理工程、生态环境整治项目，其中在建项目 2 个，19 个项目正开展前期工作。总投资约 7.23 亿元，年度计划总投资 2.9 亿元，年度计划支付 1.83 亿元，占比 30%。

2、配套土地情况

万山海岛开发项目配套地块如下表所示：

地块编号	具体位置	功能	容积率	占地面积 (m ²)
宗地 1	东至黄镜门水道、南至田家炳中学、西至珠海市浩丰贸易有限公司	二类居住用地	2.0	47,220.10
宗地 2	东至月湖路、南至腾晖路、西至广安路、北至腾逸路	二类居住用地	2.0	46,521.82
		商业、商务用地	2.0	5,024.74
		道路		3,251.97



宗地 3	珠海市金湾区白龙河片区（管理图则编号：B402a0307）	二类居住用地	1.8	14,960.12
合计				116,978.75

3、资金筹措方案

万山海岛开发项目拟通过 2020 年政府专项债券 31,000.00 万元用于资金缺口，期限 30 年，假设融资年利率 4.00%。按半年支付利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

万山海岛开发项目现金流入通过配套土地出让净收入、项目自身船票收入、广告收入、码头停靠收入等方式实现。

预测采取的方法和原理为：万山海岛开发项目配套地预计 2020 年后公开出让，出让所得净收入的 54.26% 部分资金以及债券期内项目运营收益等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、配套土地出让收入

（1）土地出让计划如下表：

地块编号	具体位置	功能	出让建筑面积（m ² ）
宗地 1	东至黄镜门水道、南至田家炳中学、西至珠海市浩丰贸易有限公司	二类居住用地	94,440.20
宗地 2	东至月湖路、南至腾晖路、西至广安路、北至腾逸路	二类居住用地	93,043.64
		商业、商务用地	10,049.48
宗地 3	珠海市金湾区白龙河片区（管理图则编号：B402a0307）	二类居住用地	29,920.24
合计			227,453.56

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 年上半年成果公告》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（如表 1-1）；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（如表 1-2）：

表 1-1

单位：万元/m²

地块编号	具体位置	功能	基准评估价
宗地 1	东至黄镜门水道、南至田家炳中学、西至珠海市浩丰贸易有限公司	二类居住用地	0.7533
宗地 2	东至月湖路、南至腾晖路、西至广安路、北至腾逸路	二类居住用地	0.9691
		商业、商务用地	0.4366



宗地 3	珠海市金湾区白龙河片区 (管理图则编号: B402a0307)	二类居住用地	1.0393
------	---------------------------------------	--------	--------

表 1-2

单位: 万元

出让地块	预测土地出让收入		
	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%
宗地 1	76,833.14	76,264.01	75,694.88
宗地 2	110,290.35	108,662.47	107,046.69
宗地 3	33,583.80	33,335.03	33,086.26
合计	220,707.29	218,261.51	215,827.83

(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 8.00%的 100%	按 GDP 预计增速 8.00%的 90%	按 GDP 预计增速 8.00%的 80%
土地出让收入	220,707.29	218,261.51	215,827.83
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	68,513.80	67,755.61	67,001.19
1.农业土地开发支出	135.07	135.07	135.07
2.水利建设资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
3.教育资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
4.保障性安居工程资金	22,057.22	21,812.64	21,569.28
5.新增建设用地土地有偿使用费			
6.国有土地收益基金	2,207.07	2,182.62	2,158.28
土地出让净收入	152,193.49	150,505.90	148,826.64
归属项目土地出让净收入	82,580.19	81,664.50	80,753.33

2、项目运营收益

项目运营收益收入测算表

单位：万元

年度	船票收入、广告收入、码头 停靠收入等	年度	船票收入、广告收入、码头 停靠收入等
2020 年	250.00	2035 年	250.00
2021 年	250.00	2036 年	250.00
2022 年	250.00	2037 年	250.00
2023 年	250.00	2038 年	250.00



2024 年	250.00	2039 年	250.00
2025 年	250.00	2040 年	250.00
2026 年	250.00	2041 年	250.00
2027 年	250.00	2042 年	250.00
2028 年	250.00	2043 年	250.00
2029 年	250.00	2044 年	250.00
2030 年	250.00	2045 年	250.00
2031 年	250.00	2046 年	250.00
2032 年	250.00	2047 年	250.00
2033 年	250.00	2048 年	250.00
2034 年	250.00	2049 年	250.00
合计		7,500.00	

说明：上述项目船票收入、广告收入、码头停靠收入等数据全部由广东省珠海万山海洋开发试验区管理委员会提供，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，本报告考虑该项目运营成本。同时基于谨慎性原则，每年度的项目船票收入、广告收入、码头停靠收入等不考虑 GDP 增长幅度因素。

四、债券概况

万山海岛开发项目不涉及市场化融资，拟通过 2020 年政府专项债券 31,000.00 万元用于资金缺口，期限 30 年，假设融资年利率 4.00%。按半年支付利息，到期偿还本金。

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	0.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,850.00
第十年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十一年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第十九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十一年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00



第二十二年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十三年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十四年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十五年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十六年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十七年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十八年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第二十九年	31,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第三十年	31,000.00	31,000.00	0.00	4.00%	1,240.00
合计		31,000.00			37,200.00

五、项目收益覆盖本息情况

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%
归属项目土地出让净收入	82,580.19	81,664.50	80,753.33
项目运营收益	7,500.00	7,500.00	7,500.00
项目收益合计	90,080.19	89,164.50	88,253.33
项目融资本息	68,200.00	68,200.00	68,200.00
本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.29

六、结论

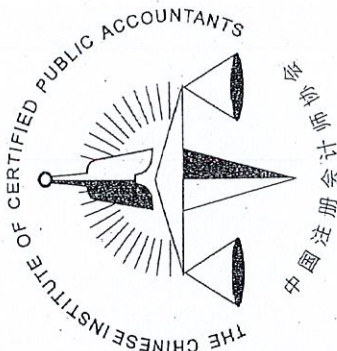
基于财政部对发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求,并根据我们对项目收益的预测,在预测性假设成立的前提下,该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要总体实现项目收益与融资的平衡。

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	
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	
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.



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	颜昌晖
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968-04-08
Date of birth	
工作单位	珠海华天会计师事务所
Working unit	
身份证号码	440401196804080411
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.



颜昌晖(440400130001)，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。



440400130001

年度检验登记

Annual Renewal Registration

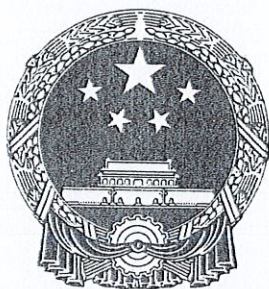
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



颜昌晖(440400130001)，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。



440400130001



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

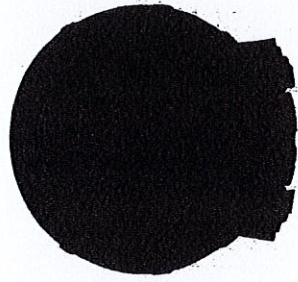
1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2016年12月8日



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

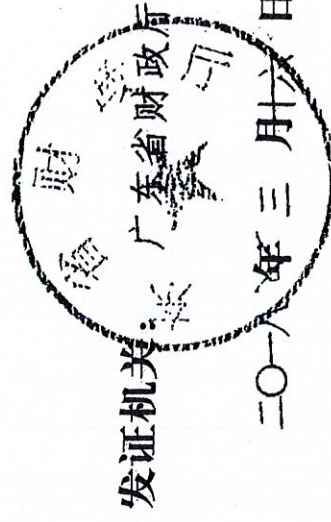
批准执业日期：2004年04月14日



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