



珠海华天会计师事务所（普通合伙）

珠海市香洲区土地收储

项目一期（回收存量闲置土地）

收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-2
二、附件	3-9
项目收益及现金流入评价说明	3-9



珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地） 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2025-C00074

珠海市香洲区财政局:

我们接受委托,对珠海市香洲区土地收储项目一期(回收存量闲置土地)项目 2025 年度土地储备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

珠海市香洲区土地收储项目一期(回收存量闲置土地)项目拟通过土地储备专项债券融资 149,300.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 计划融资的情况

拟通过 2025 年度土地储备专项债券融资 149,300.00 万元,假设融资利率为 2.28%,年限 7 年,债券存续期内按年付息,到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设,本项目土地储备专项债券应还本付息情况如下表:

计划发行的土地储备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	-	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第二年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第三年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第四年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第五年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第六年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第七年	149,300.00	149,300.00	-	2.28%	3,404.04	152,704.04
合计		149,300.00			23,828.28	173,128.28

综上所述，本项目通过土地储备专项债券进行融资，融资本息合计为 173,128.28 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，考虑到土地出让价格增长等不确定因素，本着保守谨慎的原则，按 GDP 预测增速的 100%、90%、80% 进行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 6.00% 的 100%	按 GDP 预测增速 6.00% 的 90%	按 GDP 预测增速 6.00% 的 80%
储备地块出让净收入	212,324.85	210,432.86	208,551.64
融资本息合计	173,128.28	173,128.28	173,128.28
本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.20

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区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）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



二〇二五年二月十九日





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

本次预测以珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）项目完成后的收储土地出让净收入为基础，结合珠海市自然资源局提供的2024年第3季度各区各用途区段可出让用地价格资料、2025年GDP的预计增速、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（2025年GDP增速6.00%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2014-2023年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为10.30%、10.00%、8.50%、9.20%、8.00%、6.80%、3.00%、6.90%、2.30%、3.80%，近十年平均增速6.88%；在《珠海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中，预计2021年-2025年地区生产总值年均大于等于7.00%；根据谨慎性原则此次预测按照6.00%测算，符合珠海的发展远景目标。

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、珠海市自然资源局

单位名称：珠海市自然资源局

单位住所：广东省珠海市香洲区吉大九洲大道中2002号

单位性质：机关

负责人：蒋道平

2、珠海市土地储备发展中心

单位名称：珠海市土地储备发展中心

单位住所：珠海市吉大九洲大道中2002号



单位性质：事业单位

法定代表人：方于坡

宗旨和业务范围：编制、执行年度和中长期土地储备计划；适时储备土地；管理储备土地；发布土地储备信息；对储备土地进行出让的前期准备工作；筹措、管理、使用土地储备专项资金，建立土地储备发展基金。

（二）项目概况

1、储备土地范围

本项目含 3 宗土地，具体内容如下：

（1）珠海市保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧（珠国土储 2017-28）

土地权属人	珠海华翰投资有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402013005GB00300W00000000
坐落位置	珠海市保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧
用途	商务金融用地、零售商业用地
宗地面积	13605.96 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更

（2）珠海市保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧（珠国土储 2017-29）

土地权属人	珠海华熠开发建设有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402013005GB00314W00000000
坐落位置	珠海市保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧
用途	零售商业用地、商务金融用地
宗地面积	23331.49 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更

（3）珠海市香洲区吉大片区海愉路北侧 S1 区域（珠自然资储 2020-35）

土地权属人	珠海九洲开发建设有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	440402010007GB00114W00000000
坐落位置	珠海市香洲区吉大片区海愉路北侧 S1 区域
用途	零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地、体育用地
宗地面积	根据粤（2023）珠海市不动产权第 0224222 号不动产权证书，宗地面积为 9775.01 平方米。 根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2020-000041）第四条约定，珠海九洲开发建设有限公司通过出让方式取得土地面积 20237.71 平方米。
土地来源	国有土地-出让



土地权属人	珠海九洲开发建设有限公司
抵押查封情况	未查封、未抵押、未异议、未挂失、未居住权、权证未变更

2、资金筹措方案

珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）项目拟通过土地储备专项债券融资 149,300.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划融资情况

拟通过 2025 年度土地储备专项债券融资金额为 149,300.00 万元，假设融资利率 2.28%，年限 7 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

（2）项目融资本息情况

本项目通过土地储备专项债券进行融资，融资本息合计为 173,128.28 万元。

（三）项目收益及现金流入预测情况说明

珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）项目现金流入通过储备土地出让净收入的方式实现。

预测采取的方法和原理为：珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）项目预计 2026 年公开出让，出让所得土地净收入首先用于本项目偿还土地储备专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

1、储备土地出让收入

（1）储备土地出让计划如下表：

序号	地块	具体位置	收储后规划用途	占地面积（m ² ）	容积率	出让建筑面积（m ² ）	出让年限
1	珠国土储 2017-29	保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧	二类居住	23,331.49	2.50	58,328.73	2026 年
2	珠国土储 2017-28	保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧	二类居住	13,605.96	2.50	34,014.90	2026 年
3	珠自然资储 2020-35	香洲区吉大片区海榆路北侧	二类居住	20,237.71	2.50	50,594.28	2026 年
合计				57,175.16		142,937.91	

注：储备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提供的 2024 年第 3 季度各区各用途区段可出让用地价格资料，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况及经济发展状况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 2025 年 GDP 预计增速 6.00% 的 100%、90%、80% 比例分别计算用于本项目偿还土地储备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/m²

地块	具体位置	收储后规划用途	基准评估价
珠国土储 2017-29	保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧	二类居住	1.1991
珠国土储 2017-28	保税区宝怡路（原宝顺路）南侧、宝业路（原宝珠路）西侧	二类居住	1.1991



地块	具体位置	收储后规划用途	基准评估价
珠自然资储 2020-35	香洲区吉大片区海愉路北侧	二类居住	2.0842

表 1-2

单位：万元

出让地块	预测用于项目偿还土地储备专项债券本息的土地出让收入		
	按 GDP 预测增速 6.00%的 100%	按 GDP 预计增速 6.00%的 90%	按 GDP 预计增速 6.00%的 80%
珠国土储 2017-29	78,586.81	77,699.67	76,817.56
珠国土储 2017-28	45,828.58	45,311.23	44,796.82
珠自然资储 2020-35	118,482.05	117,144.53	115,814.62
合计	242,897.44	240,155.43	237,429.00

(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/㎡）
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 6.00%的 100%	按 GDP 预计增速 6.00%的 90%	按 GDP 预计增速 6.00%的 80%
土地出让收入	242,897.44	240,155.43	237,429.00
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	30,572.59	29,722.57	28,877.36
1. 农业土地开发资金	102.92	102.92	102.92
2. 水利建设资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
3. 教育资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
4. 保障性安居工程资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	2,428.97	2,401.55	2,374.29
土地出让净收入	212,324.85	210,432.86	208,551.64

四、项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目土地储备专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

土地储备专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 6.00%的 100%	按 GDP 预测增速 6.00%的 90%	按 GDP 预测增速 6.00%的 80%
储备地块出让净收入	212,324.85	210,432.86	208,551.64
融资本息合计	173,128.28	173,128.28	173,128.28
本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.20

五、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。

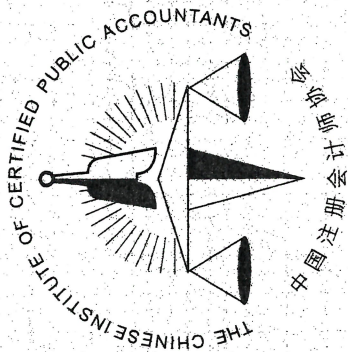
(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

六、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 (普通合伙)
Working unit	珠海华天会计师事务所 (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.



注册号 440400020003

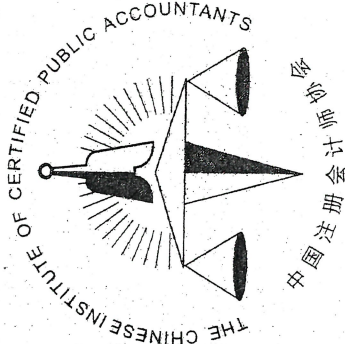
年检二维码 袁自强

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



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 (普通合伙)
身份证号码	371402198301161947



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

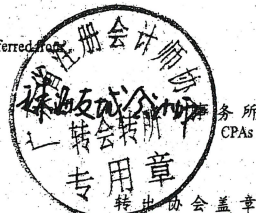
证书编号: 440400220011
No. of Certificate

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

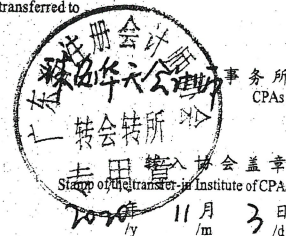
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

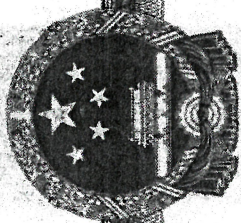
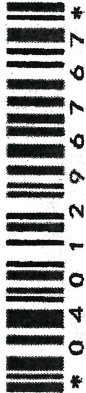


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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

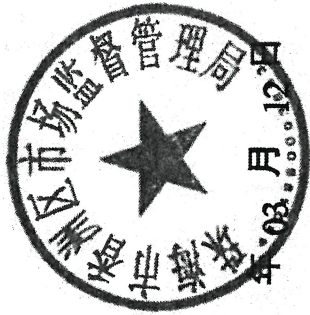
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

重要提示

- 1.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。
- 2.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。
- 3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、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

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

二〇〇四年三月六日

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