



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
2025 年珠海市斗门区土地收储项目
收益与融资平衡专项评价报告



目 录	页次
一、专项评价报告	1-2
二、附件	3-10
项目收益及现金流入评价说明	3-10



2025 年珠海市斗門區土地收儲項目
收益與融資平衡專項評價報告

珠海華天 2025-C00072

珠海市斗門區財政局:

我們接受委託, 對 2025 年珠海市斗門區土地收儲項目 2025 年度土地儲備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》, 珠海市斗門區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

2025 年珠海市斗門區土地收儲項目擬通過土地儲備專項債券融資 175,757.0633 萬元, 具體融資計劃如下:

擬通過 2025 年度土地儲備專項債券融資金額為 175,757.0633 萬元, 假設融資利率 2.28%, 年限 7 年, 債券存續期內按年付息, 到期一次還本。本項目計劃發行的土地儲備專項債券應還本付息情況如下表:

計劃發行的土地儲備專項債券還本付息情況

單位: 萬元

年度	期初本金金額	本期償還金額	期末本金金額	融資利率	應付利息	還本付息合計
第一年	-	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26
第二年	175,757.0633	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26
第三年	175,757.0633	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26





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
第四年	175,757.0633	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26
第五年	175,757.0633	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26
第六年	175,757.0633	-	175,757.0633	2.28%	4,007.26	4,007.26
第七年	175,757.0633	175,757.0633	-	2.28%	4,007.26	179,764.32
合计		175,757.0633			28,050.82	203,807.88

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 203,807.88 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	256,925.34	247,856.02	239,140.99
融资本息合计	203,807.88	203,807.88	203,807.88
本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.17

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 2025 年珠海市斗门区土地收储项目，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）

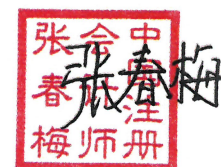


中国·珠海

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 2025 年珠海市斗门区土地收储项目完成后储备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、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 6 宗土地，具体内容如下：

（1）斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧（珠自然资储 2022-28）

土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006005GB00373
坐落位置	珠海市斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
宗地面积	15642.82 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

（2）斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧（珠自然资储 2022-29）

土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006005GB00374
坐落位置	珠海市斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
宗地面积	13796.53 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

（3）斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧（珠自然资储 2022-26）

土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006005GB00376
坐落位置	珠海市斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
宗地面积	15762.06 m ²



土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

(4) 斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧 (珠自然资储 2022-13)

土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006005GB00375
坐落位置	珠海市斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
宗地面积	35288.31 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

(5) 斗门区白藤街道腾逸路北侧、福安路西侧 (珠自然资储 2023-06)

土地权属人	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006005GB00383
坐落位置	珠海市斗门区白藤街道腾逸路北侧、福安路西侧
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
宗地面积	11424.75 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

(6) 斗门区红心路南侧、锦湖路西侧 (珠自然资储 2022-14)

土地权属人	珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
宗地代码	440403006007GB00501
坐落位置	珠海市斗门区红心路南侧、锦湖路西侧
用途	城镇住宅用地
宗地面积	21223.87 m ²
土地来源	国有土地-出让
抵押查封情况	无抵押、无查封、无异议、无设居住权、无预告

2、资金筹措方案

2025 年珠海市斗门区土地收储项目拟通过土地储备专项债券融资 175,757.0633 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 175,757.0633 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 203,807.88 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测情况说明

2025 年珠海市斗门区土地收储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：2025 年珠海市斗门区土地收储项目预计 2032 年公开出让，出让所得土地净收入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、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 (m²)	容积率	出让建筑面积 (m²)	出让年限
1	珠自然资储 2022-28	斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧	二类住宅	14,078.54	2.75	38,715.99	2032 年
			商业	1,564.28	2.75	4,301.77	2032 年
2	珠自然资储 2022-29	斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧	二类住宅	12,416.88	2.82	35,015.60	2032 年
			商业	1,379.65	2.82	3,890.61	2032 年
3	珠自然资储 2022-26	斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧	二类住宅	14,185.85	2.73	38,727.37	2032 年
			商业	1,576.21	2.73	4,303.05	2032 年
4	珠自然资储 2022-13	斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧	二类住宅	31,759.48	2.68	85,115.41	2032 年
			商业	3,528.83	2.68	9,457.26	2032 年
5	珠自然资储 2023-06	斗门区白藤街道腾逸路北侧、福安路西侧	二类住宅	10,282.28	2.60	26,733.93	2032 年
			商业	1,142.47	2.60	2,970.42	2032 年
6	珠自然资储 2022-14	斗门区红心路南侧、锦湖路西侧	二类住宅	21,223.87	2.81	59,639.07	2032 年
合计				113,138.34		308,870.48	

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	功能	基准评估价
珠自然资储 2022-28	斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧	二类住宅	0.6028
		商业	0.3073



地块	具体位置	功能	基准评估价
珠自然资储 2022-29	斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧	二类住宅	0.6028
		商业	0.3073
珠自然资储 2022-26	斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧	二类住宅	0.6028
		商业	0.3073
珠自然资储 2022-13	斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧	二类住宅	0.6028
		商业	0.3073
珠自然资储 2023-06	斗门区白藤街道腾逸路北侧、福安路西侧	二类住宅	0.6028
		商业	0.3073
珠自然资储 2022-14	斗门区红心路南侧、锦湖路西侧	二类住宅	0.7190

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 6.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 80%
珠自然资储 2022-28	39,304.17	37,559.24	35,882.46
珠自然资储 2022-29	35,547.57	33,969.39	32,452.87
珠自然资储 2022-26	39,315.75	37,570.29	35,893.03
珠自然资储 2022-13	86,408.56	82,572.34	78,886.00
珠自然资储 2023-06	27,140.07	25,935.16	24,777.31
珠自然资储 2022-14	68,344.99	65,310.76	62,395.03
合计	296,061.11	282,917.18	270,286.70

(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%
土地出让收入	296,061.11	282,917.18	270,286.70
扣除从土地出让收入中计提的各项基金	39,135.77	35,061.16	31,145.71
1. 农业土地开发支出	119.93	119.93	119.93
2. 水利建设资金	12,018.41	10,704.02	9,440.97
3. 教育资金	12,018.41	10,704.02	9,440.97
4. 保障性安居工程资金	12,018.41	10,704.02	9,440.97
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	2,960.61	2,829.17	2,702.87
土地出让净收入	256,925.34	247,856.02	239,140.99

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	256,925.34	247,856.02	239,140.99
融资本息合计	203,807.88	203,807.88	203,807.88
本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.17

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：本项目实施过程中，受市场因素影响导致 GDP 增长速度下降，将导致财务负担加重，进而影响储备土地出让，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：在项目实施过程中，需关注国家发展及市场走向。如在项目实施过程中由于 GDP 增长速度下降，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：在实施过程中土地政策的变化等因素，会对项目产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位应关注土地政策的变化，及时做出应对措施。

(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



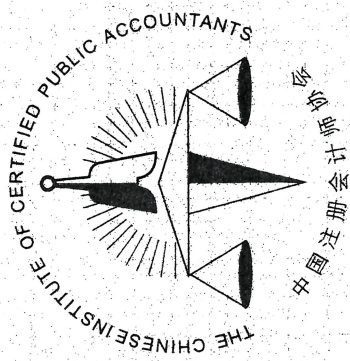
家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

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.



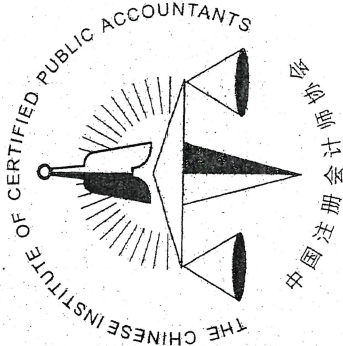
年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003
No. of Certificate

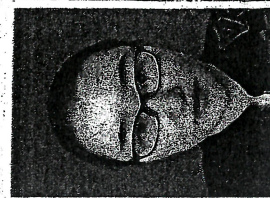
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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	珠海友成会计师事务所 (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

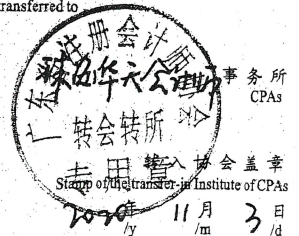
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

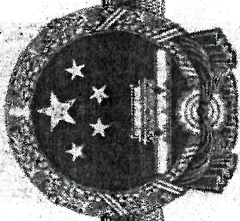
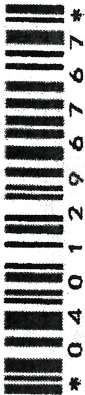


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日



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、登记、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

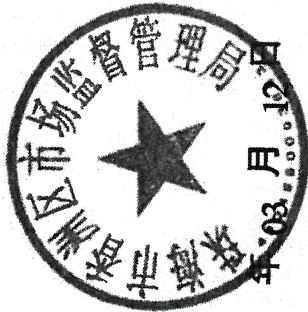
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

重要提示

- 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年03月12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

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