

珠海华天会计师事务所（普通合伙）
关于 2018 年珠海市土地储备项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-7
二、附件	8-21
项目收益及现金流入评价说明	8-21

防伪条形码:



防伪编号: 07562018070006303780

报告文号: 珠海华天2018-Z00002

委托单位名称: 珠海市土地储备发展中心

被审验单位名称: 珠海市土地储备发展中心

被审单位所在地: 珠海

事务所名称: 珠海华天会计师事务所

报告日期: 2018-07-16

报备时间: 2018-08-13 15:04

签名注册会计师: 袁自强

周雁

珠海市土地储备发展中心 其他鉴证业务报告

事务所名称: 珠海华天会计师事务所

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>



2018 年珠海市土地储备项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

珠海华天 2018-Z00002

珠海市土地储备发展中心:

我们接受委托,对 2018 年珠海市土地储备项目收益与融资自求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》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责,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。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的珠海市三个土地储备项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

应付本息情况

珠海市三个土地储备项目计划总融资金额 45 亿元,假设融资利率 4%,期限五年,每年支付利息,第五年偿还本金,应还本付息情况见下表:



表 1

融资项目还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

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	450,000.00		450,000.00	4%	18,000.00	18,000.00
第二年	450,000.00		450,000.00	4%	18,000.00	18,000.00
第三年	450,000.00		450,000.00	4%	18,000.00	18,000.00
第四年	450,000.00		450,000.00	4%	18,000.00	18,000.00
第五年	450,000.00	450,000.00		4%	18,000.00	468,000.00
合计		450,000.00			90,000.00	540,000.00

表 1-1

交通集团名下 13 宗土地收储项目

融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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	166,200.00		166,200.00	4%	6,648.00	6,648.00
第二年	166,200.00		166,200.00	4%	6,648.00	6,648.00
第三年	166,200.00		166,200.00	4%	6,648.00	6,648.00
第四年	166,200.00		166,200.00	4%	6,648.00	6,648.00
第五年	166,200.00	166,200.00		4%	6,648.00	172,848.00
合计		166,200.00			33,240.00	199,440.00

表 1-2

香洲片区旧工业用地收储项目

融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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	150,000.00		150,000.00	4%	6,000.00	6,000.00
第二年	150,000.00		150,000.00	4%	6,000.00	6,000.00
第三年	150,000.00		150,000.00	4%	6,000.00	6,000.00
第四年	150,000.00		150,000.00	4%	6,000.00	6,000.00
第五年	150,000.00	150,000.00		4%	6,000.00	156,000.00
合计		150,000.00			30,000.00	180,000.00

表 1-3

红塔仁恒等格力周边地块收储项目

融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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	133,800.00		133,800.00	4%	5,352.00	5,352.00
第二年	133,800.00		133,800.00	4%	5,352.00	5,352.00
第三年	133,800.00		133,800.00	4%	5,352.00	5,352.00
第四年	133,800.00		133,800.00	4%	5,352.00	5,352.00
第五年	133,800.00	133,800.00		4%	5,352.00	139,152.00
合计		133,800.00			26,760.00	160,560.00



1. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

根据珠海市统计局统计信息，珠海市 2015-2017 年区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.00%、8.50%、9.20%，近三年平均增速 9.23%；在《珠海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中 2016 年至 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 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9%。

珠海市土地储备项目包含三个项目，分别是交通集团名下 13 宗土地收储项目、香洲片区旧工业用地收储项目、红塔仁恒等格力周边地块收储项目，土地全部位于珠海市。预测采取的方法和原理为：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

(2) 出让产生的净现金流入

假设珠海市三个土地储备项目，自融资开始日起 2019 年-2022 年土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕。本次评价分别以 2018 年珠海市 GDP 增速（9%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至计划竣工日期土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表的数据计算。

预测可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 2

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 9%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 9%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 9%的 80%
交通集团名下 13 宗 土地收储项目	1,242,244.09	1,202,105.00	1,163,023.83
香洲片区旧工业用 地收储项目	209,697.19	203,000.28	196,522.82
红塔仁恒等格力周 边地块收储项目	226,494.39	218,908.65	211,571.36
合计	1,678,435.67	1,624,013.93	1,571,118.01

2. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地挂牌计划均为分阶段实施（详见表 12），收入分年流入。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边地块成交情况和所在地块的基准评估价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现土地出让收入，并预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：



此次债券发行对应的3个项目地块计划收储土地面积合计182.79公顷，项目总投资合计450,000.00万元，其中项目融资450,000.00万元。地块预计分别将于2019-2022年进行出让，按照不同假设情形分析预计可用于资金平衡土地相关收益可能为1,678,435.67万元、1,624,013.93万元和1,571,118.01万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益等自筹资金安排。按珠海市2018年GDP增速9%的100%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为3.11、按珠海市2018年GDP增速9%的90%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为3.01、按珠海市2018年GDP增速9%的80%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为2.91。

表2-1：按珠海市2018年GDP增速9%的100%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数

A、融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		18,000.00	18,000.00		
第二年		18,000.00	18,000.00		
第三年		18,000.00	18,000.00	163,469.64	163,469.64
第四年		18,000.00	18,000.00	771,396.79	771,396.79
第五年	450,000.00	18,000.00	468,000.00	743,569.24	743,569.24
合计	450,000.00	90,000.00	540,000.00	1,678,435.67	1,678,435.67
本息覆盖倍数	3.11				

B、分项目本息覆盖倍数表

单位：万平方米、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划发行额	预计融资本息	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
交通集团名下13宗土地收储项目	129.06	住宅、商业、公共绿地等	166,200.00	1,242,244.09	166,200.00	199,440.00	6.23
香洲片区旧工业用地收储项目	18.14	中学、广场、文化设施、交通枢纽、交通站场、商业、商务	150,000.00	209,697.19	150,000.00	180,000.00	1.16
红塔仁恒等格力周边地块收储项目	35.59	商业、邻里中心、新型产业	133,800.00	226,494.39	133,800.00	160,560.00	1.41
合计	182.79		450,000.00	1,678,435.67	450,000.00	540,000.00	3.11



表 2-2: 按珠海市 2018 年 GDP 增速 9% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

A、融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		18,000.00	18,000.00		
第二年		18,000.00	18,000.00		
第三年		18,000.00	18,000.00	159,733.84	159,733.84
第四年		18,000.00	18,000.00	747,144.10	747,144.10
第五年	450,000.00	18,000.00	468,000.00	717,135.99	717,135.99
合计	450,000.00	90,000.00	540,000.00	1,624,013.93	1,624,013.93
本息覆盖 倍数	3.01				

B、分项目本息覆盖倍数表

单位：万平方米、万元

项目名称	规划收储 面积	土地规划 性质	项目资金 总需求	预计地块出 让收益	计划发 行额	预计融资 本息	土地出让 收益对融 资成本覆 盖倍数
交通集团 名下 13 宗 土地收储 项目	129.06	住宅、商业、 公共绿地等	166,200.00	1,202,105.00	166,200.00	199,440.00	6.03
香洲片区 旧工业用 地收储项 目	18.14	中学、广场、 文化设施、 交通枢纽、 交通站场、 商业、商务	150,000.00	203,000.28	150,000.00	180,000.00	1.13
红塔仁恒 等格力周 边地块收 储项目	35.59	商业、邻里 中心、新型 产业	133,800.00	218,908.65	133,800.00	160,560.00	1.36
合计	182.79		450,000.00	1,624,013.93	450,000.00	540,000.00	3.01



表 2-3: 按珠海市 2018 年 GDP 增速 9% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

(3) 融资项目本息覆盖倍数表

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		18,000.00	18,000.00		
第二年		18,000.00	18,000.00		
第三年		18,000.00	18,000.00	156,059.71	156,059.71
第四年		18,000.00	18,000.00	723,489.68	723,489.68
第五年	450,000.00	18,000.00	468,000.00	691,568.62	691,568.62
合计	450,000.00	90,000.00	540,000.00	1,571,118.01	1,571,118.01
本息覆盖 倍数	2.91				

(4) 分项目本息覆盖倍数表

单位: 万平方米、万元

项目名称	规划收储 面积	土地规划 性质	项目资金 总需求	预计地块出 让收益	计划发 行额	预计融资 本息	土地出让 收益对融 资成本覆 盖倍数
交通集团 名下 13 宗 土地收储 项目	129.06	住宅、商业、 公共绿地等	166,200.00	1,163,023.83	166,200.00	199,440.00	5.83
香洲片区 旧工业用 地收储项 目	18.14	中学、广场、 文化设施、 交通枢纽、 交通站场、 商业、商务	150,000.00	196,522.82	150,000.00	180,000.00	1.09
红塔仁恒 等格力周 边地块收 储项目	35.59	商业、邻里 中心、新型 产业	133,800.00	211,571.36	133,800.00	160,560.00	1.32
合计	182.79		450,000.00	1,571,118.01	450,000.00	540,000.00	2.91



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



二〇一八年七月十六日



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

本次预测以珠海市三个项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 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 2018 年珠海市土地储备项目土地出让收益预测表(2018 年 GDP 增速 9%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

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) 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) 建设单位基本情况

1. 项目实施单位基本情况

单位名称: 珠海市土地储备发展中心

企业住所: 珠海市吉大九洲大道中 2002 号

企业性质: 事业单位

法定代表人: 洪小华

开办资金: 145 万元

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; 对土地储备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. 项目位置

珠海市本次融资涉及三个土地储备项目, 具体情况如下:

(5) 交通集团名下 13 宗土地收储项目

交通集团名下现有待收回的土地 13 宗, 地块分别位于金湾区机场北路东侧、湖滨路北侧、金湾区珠海大道交湖心路夹角、珠海大道南侧、机场北路东侧等。



(6) 香洲片区旧工业用地收储项目

香洲片区旧工业用地收储项目包括：现珠海经济特区住宅有限公司用地，该用地位于香洲区建业三路1号；现珠海市商联兴华器件有限公司用地，该用地位于前山兰埔工业区；现珠海市船舶制造有限公司用地，该用地位于唐家淇澳大桥东侧；现公交集团香洲总站片区土地，该地块部分位于紫荆路东侧、银香路北侧，部分位于紫荆路西侧、运通路北侧。

(7) 红塔仁恒等格力周边地块收储项目

该项目该用地由两部分组成，其中现珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司用地，位于前山鹅槽山片区翠屏路东侧；现岐关车路用地，位于金鸡西路南侧、南屏大桥西侧。

2. 项目内容与规模

(1) 交通集团名下13宗土地收储项目

该项目土地13宗，总面积为129.06公顷，其中有约67.8公顷在土地利用现状中为农用地或未利用地，计划在按规定办理农用地转为建设用地后，于2020-2022年公开挂牌出让。

(2) 香洲片区旧工业用地收储项目

①珠海经济特区住宅有限公司用地

该地块面积约2.07公顷，土地用途为工业，地上建有办公楼、厂房、仓库、变电站等建筑物，建筑面积总计约16,709.59平方米。该用地及地上建筑物已租赁给珠海大运通物流有限公司使用，其中部分建筑物由大运通物流转租给其他企业，目前主要做仓储及办公使用。经向规划部门咨询，现规划功能为中学用地，计划将于2022年供地。

②珠海市商联兴华器件有限公司用地

该地块用地面积约0.92公顷，珠海市国土资源局已对该用地下达收地决定书（珠国土字〔2013〕1322号），用于市民文化广场项目，目前该项目已搁置。该用地已基本清拆，地上尚有一栋二层建筑物，搭建临时铁皮棚若干。空地目前做临时停车场使用，铁皮棚做仓储使用。经向规划部门咨询，现规划功能为广场用地，计划将于2022年供地。

③珠海市船舶制造有限公司用地

该地块面积约10.96公顷，土地用途为船厂及配套，土地性质为出让，已办理产权证书（C1520254号）。经现场勘查，该用地地上大部分为钢结构厂房，小部分为砖混结构建筑物，均未办理产权登记。该用地因环保要求目前已被关停，部分厂房已出租。经向规划部门咨询，该用地现规划功能为文化设施用地，计划将于2022年公开挂牌出让。

④公交集团香洲总站片区土地

香洲总站片区总用地面积约4.2公顷，功能包括工业厂房、公共汽车设施等，目前地上为公交枢纽站、长途汽车客运站及办公楼等配套设施，计划将于2022年公开挂牌出让。



(3) 红塔仁恒等格力周边地块收储项目

该用地由两部分共六宗地块组成,其中珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司位于前山鵝槽山片区翠屏路东侧五宗工业用地总面积约 33.28 公顷;岐关车路金鸡西路南侧、南屏大桥西侧地块面积约 2.3 公顷。该用地收回后作为香洲区产业用地,计划于 2022 年进行公开挂牌出让。

3.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

珠海本次融资涉及三个土地项目,项目总投资为 45 亿元;交通集团名下 13 宗土地收储项目 16.62 亿元、香洲片区旧工业用地收储项目 15 亿元、红塔仁恒等格力周边地块收储项目 13.38 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目投资资金筹措方式为珠海市政府土地储备专项债券,项目投资资金来源如下:

表 3 珠海市土地储备项目投资资金来源表

单位:万元

项目名称	假设出让时间	项目总需求	资金来源		预计项目融资到期本息
			小计	项目融资	
交通集团名下 13 宗土地收储项目	2020-2022 年	166,200.00	166,200.00	166,200.00	199,440.00
香洲片区旧工业用地收储项目	2022 年	150,000.00	150,000.00	150,000.00	180,000.00
红塔仁恒等格力周边地块收储项目	2022 年	133,800.00	133,800.00	133,800.00	160,560.00
合计		450,000.00	450,000.00	450,000.00	540,000.00

4、资金平衡

根据广东省财政厅和广东省国土资源厅《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》(粤财综[2004]186 号),广东省财政厅和广东省教育厅《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》(粤财综[2011]291 号),财政部和住房和城乡建设部《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》(财综[2011]41 号)文件,广东省财政厅和广东省水利厅《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》(粤财农[2011]276 号),广东省财政厅和广东国土资源厅《关于计提国有土地收益基金有关问题的通知》(粤财综[2018]31 号)等相关文件规定,本次三个土地项目出让收益剔除国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用土地有偿使用费、教育资金、农田水利建设资金、住房保障资金后的基金性收入按照广东省财政厅《关于做好三季度地方债发行工作的通知》(粤财金便[2018]23 号)等文件的要求,专项用于偿还本期募集债券本息。



(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素,经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录,参照项目所在地域的基准评估价,再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正,得出参考地价,作为预测的依据。

(1) 交通集团名下 13 宗土地收储项目土地出让价格预测

经查询珠海公共资源交易中心网站信息,自 2017 年至今选取交通集团名下 13 宗土地收储项目周边出让城镇住宅商服地块 4 宗,对该项目土地出让价格进行预测。

① 交通集团名下 13 宗土地收储项目土地整理储备项目周边土地出让情况表(表 4):

项目	地块	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	珠国土储 2017-62	22,887.94	2.0	45,775.88	64,100.00	14,003	2018.1.4	二类居住、商业
2	珠国土储 2017-64	93,522.77	2.38	222,355.20	131,80.000	5,927	2018.2.7	商务、二类住宅、商业、旅馆、服务设施(幼儿园)、广场、道路
3	珠国土储 2017-38	22,833.14	3.0	68,499.42	54,114.54	7,900	2017.6.29	商务、二类居住(商务 65%,住宅 35%)
4	珠国土储 2017-49	84,345.52	2.5	210,863.80	358,468.46	17,000	2017.11.3	二类居住

② 交通集团名下 13 宗土地收储项目区域土地价格预测表(表 5):

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积m ²	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	珠国土储 2017-62	22,887.94	45,775.88	64,100.00	14,003.00	0.45	6,301.35
2	珠国土储 2017-64	93,522.77	222,355.20	131,800.00	5,927.00	0.05	296.35
3	珠国土储 2017-38	22,833.14	68,499.42	54,114.54	7,900.00	0.05	395.00
4	珠国土储 2017-49	84,345.52	210,863.80	358,468.46	17,000.00	0.45	7,650.00
综合楼面地价						1	14,642.70



(2) 香洲片区旧工业用地收储项目土地出让价格预测

香洲片区旧工业用地收储项目周边没有出让纪录,我们根据政府公布的基准评估价,合理考虑年限、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,预测土地出让的合理价格:

香洲片区旧工业用地收储项目区域土地价格预测表(表6):

项目	地块	具体位置	规划功能	用地面积 (m ²)	容积率	地面地价 (元/平方米)	修正系数	修正后地面地价 (元/平方米)
1	珠海经济特区住宅有限公司用地	香洲区建业三路1号	中学	20,707.86	1.0	3,847.00	0.8	3,077.60
2	珠海市商联兴华器件有限公司用地	香洲区前山兰埔工业区e区	广场	9,183.40	-	-	-	-
3	珠海市船舶制造有限公司用地	珠海市唐家淇澳大桥东侧	文化设施	109,561.16	1.0	2,668.00	1.3	3,468.00
4	公交集团香洲总站片区土地	香洲区紫荆路东侧、银香路北侧	交通枢纽、交通站场、商业、商务	41,921.00	商业 3.5	13,157.00	1.3	17,104.00
					商务 3.5	4,052.00	1.3	5,268.00
					交通枢纽、交通站场 1.0	1,363.00	1.0	1,363.00

(3) 红塔仁恒等格力周边地块收储项目土地出让价格预测

红塔仁恒等格力周边地块收储项目周边没有出让纪录,我们根据政府公布的基准评估价,合理考虑年限、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,预测土地出让的合理价格:

红塔仁恒等格力周边地块收储项目区域土地价格预测表(表7):

项目	地块	具体位置	规划功能	用地面积 (m ²)	容积率	地面地价 (元/平方米)	修正系数	修正后地面地价 (元/平方米)
1	珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司	香洲区前山鹅槽山片区	商业、邻里中心、新型产业	332,826.48	商业 2.0	7,240.00	1.0	7,240.00
					邻里中心 2.0	7,240.00	1.0	7,240.00
					新型产业 4.0	1,069.00	1.0	1,069.00
2	岐关车路金鸡路地块	香洲区金鸡西路南侧、南屏大桥西侧	新型产业	23,071.50	新型产业 4.0	1,069.00	1.0	1,069.00



2.项目区域土地出让价格及出让金收入预测

(1) 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长率为珠海市 2018 年 GDP (9%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表 (表 8)

楼面地价 (元/m²)

项目	位置	规划土地性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
交通集团名下 13 宗土地收储项目	珠海大道、机场北路、湖滨路	住宅、商业、公共绿地等	14,642.70	15,960.54	17,396.99	18,962.72	20,669.37	22,529.61
香洲片区旧工业用地收储项目	香洲区建业三路 1 号	中学	3,077.60	3,354.58	3,656.50	3,985.58	4,344.28	4,735.27
	香洲区前山兰埔工业区 e 区	广场用地	-	-	-	-	-	-
	珠海市唐家淇澳大桥东侧	文化设施	3,468.00	3,780.12	4,120.33	4,491.16	4,895.37	5,335.95
	香洲区紫荆路东侧、银香路北侧	交通枢纽、交通站场、商业、商务	17,104.00	18,643.36	20,321.26	22,150.18	24,143.69	26,316.62
			5,268.00	5,742.12	6,258.91	6,822.21	7,436.21	8,105.47
			1,363.00	1,485.67	1,619.38	1,765.12	1,923.99	2,097.14
	红塔仁恒等格力周边地块收储项目	香洲区前山鹅槽山片区	商业、邻里中心、新型产业	7,240.00	7,891.60	8,601.84	9,376.01	10,219.85
7,240.00				7,891.60	8,601.84	9,376.01	10,219.85	11,139.64
1,069.00				1,165.21	1,270.08	1,384.39	1,508.98	1,644.79
香洲区金鸡西路南侧、南屏大桥西侧		新型产业	1,069.00	1,165.21	1,270.08	1,384.39	1,508.98	1,644.79



(2)土地出让收入预测

A、由于项目地块需要预留市政工程、绿化、教育、学校、停车场、体育配套设施等用地，预测三个项目地块可出让面积如下：

①交通集团名下 13 宗土地收储项目可出让面积表（表 9）

单位：平方米

序号	具体位置	规划功能	用地面积 (m ²)	容积率	出让部分占比	可出让建筑面积
1	珠海大道南侧、机场北路东侧	住宅	31,470.50	2.7	100%	84,970.35
2	机场北路东侧、湖滨路北侧	/	65,684.50	-		-
3	珠海大道南侧、机场北路东侧	小学、商业、体育、文化设施、社会停车产库、公共绿地	104,172.40	2.0	15%	31,251.72
4	机场北路东侧、湖滨路北侧	/	143,826.40	-		-
5	珠海大道南侧、机场北路东侧	住宅、商业、小学、社会停车场库、体育、公共加油加气站	96,420.60	2.0	50%	96,420.60
				2.0	15%	28,926.18
6	珠海大道南侧、机场北路东侧	住宅、公共绿地	110,326.80	3.0	95%	314,431.38
7	机场北路东侧、湖滨路北侧	/	157,134.40	-		-
8	珠海大道南侧、机场北路东侧	中学、商业、住宅、社会停车场库、公共交通、公共绿地 住宅、公共绿地	125,422.40	2.0	10%	25,084.48
				3.0	15%	56,440.08
9	珠海大道南侧、机场北路东侧	住宅、公共绿地	50,481.50	3.0	55%	83,294.48
10	珠海大道南侧、机场北路东侧	住宅、公共绿地	46,659.50	2.6	90%	109,183.23
11	机场北路东侧、湖滨路北侧	/	87,691.70	-		-
12	机场北路东侧、湖滨路北侧	/	134,168.80	-		-
13	金湾区珠海大道/湖心路交角	公共绿地	137,138.39	-		-
	合计		1,290,597.89			830,002.50



说明：基于谨慎性原则，我们仅按相关容积率和可出让部分比例计算价值较大的住宅、商业和商务可出让面积，除此三项规划功能外的可出让面积均暂不计算在内（但不计算部分在未来公开挂牌出让时将产生收益）。另外，交通集团名下 6 宗土地（合计面积 725,644.19 平方米）因控规正在编制，暂无用地功能及容积率等规划信息，本次预测暂未估算上述无用地功能的土地收益。待确定土地功能后，未来公开挂牌出让时将产生收益，对本项目融资本息覆盖倍数将产生较大的正面影响。

②香洲片区旧工业用地收储项目可出让面积表（表 10）

单位：平方米

序号	具体位置	规划功能	用地面积 (m ²)	容积率	出让部分 占比	可出让建筑 面积
1	香洲区建业三路 1 号 (珠海经济特区住宅 有限公司用地)	中学用地	20,707.86	1.0	100%	20,707.86
2	香洲区前山兰埔工业 区 e 区 (珠海市商联 兴华器件有限公司用 地)	广场用地	9,183.40	-		-
3	珠海市唐家淇澳大桥 东侧 (珠海市船舶制 造有限公司用地)	文化设施用 地	109,561.16	1.0	100%	109,561.16
4	香洲区紫荆路东侧、 银香路北侧 (公交集 团香洲总站片区土 地)	交通枢纽、交 通站场、商 业、商务	41,921.00	3.5	40%	58,689.40
				3.5	10%	20,960.50
				1.0	50%	14,672.35
	合计		181,373.42			224,591.27

说明：基于谨慎性原则，香洲区前山兰埔工业区 e 区（现珠海市商联兴华器件有限公司用地）用地 9,183.40 平方米现规划为广场用地，本次预测暂不估算收益。

③红塔仁恒等格力周边地块收储项目可出让面积表（表 11）

单位：平方米

序号	具体位置	规划功能	用地面积 (m ²)	容积率	出让部分 占比	可出让建筑 面积
1	香洲区前山鹅槽山片 区 (珠海经济特区红塔 仁恒纸业有限公司)	商业、邻里 中心、新型 产业	332,826.48	2.0	3%	19,969.59
				2.0	4%	26,626.12
				4.0	93%	1,238,114.51
2	香洲区金鸡西路南侧、 南屏大桥西侧 (岐关车 路金鸡路地块)	新型产业	23,071.50	4.0	100%	92,286.00
	合计		355,897.98			1,376,996.22



B、本次专项债券涉及的项目土地初步出让计划（表 12）

根据项目单位的初步计划，本次专项债券涉及的项目土地计划出让情况如下表，同一批

次出让的若干宗土地下称“组团”：

序号	项目名称	具体位置	功能	容积率	用地面积 (m ²)	计划出让 年度	备注
1	交通集团 名下 13 宗土地	珠海大道南 侧、机场北路 东侧	住宅	2.7	31,470.50	2020 年	组团 1
2		机场北路东 侧、湖滨路北 侧	/	/	65,684.50	2020 年	组团 1
3		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	小学、商业、体育、 文化设施、社会停 车产库、公共绿地	商业 2.0	104,172.40	2020 年	(组团 1) 商 业占比约 15%
4		机场北路东 侧、湖滨路北 侧	/	/	143,826.40	2020 年	组团 1
5		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	住宅、商业、小学、 社会停车场库、体 育、公共加油加气 站	住宅、商 业 2.0	96,420.60	2021 年	住宅占比约 50%；商业占 比约 15%。 (组团 2)
6		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	住宅、公共绿地	住宅 3.0	110,326.80	2021 年	住宅占比约 95%(组团 2)
7		机场北路东 侧、湖滨路北 侧	/	/	157,134.40	2021 年	组团 2
8		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	中学、商业、住宅、 社会停车场库、公 共交通、公共绿地	商业 2.0； 住宅 3.0	125,422.40	2021 年	住宅占比约 15%；商业占 比约 10%。 (组团 2)
9		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	住宅、公共绿地	住宅 3.0	50,481.50	2022 年	住宅占比约 55%(组团 3)
10		珠海大道南 侧、机场北路 东侧	住宅、公共绿地	住宅 2.6	46,659.50	2022 年	住宅占比约 90%(组团 3)
11		机场北路东 侧、湖滨路北 侧	/	/	87,691.70	2022 年	组团 3
12		机场北路东 侧、湖滨路北 侧	/	/	134,168.80	2022 年	组团 3
13		金湾区珠海大 道/湖心路交 角	公共绿地	/	137,138.39	2022 年	组团 3
	小计				1,290,597.89		



14	香洲片区 旧工业用 地收储项 目	香洲区建业三 路1号(珠海 经济特区住宅 有限公司用 地)	中学	1.0	20,707.86	2022 年	组团 1
15		香洲区前山兰 埔工业区 e 区 (珠海市商联 兴华器件有限 公司用地)	广场	1.0	9,183.40	2022 年	组团 1
16		珠海市唐家淇 澳大桥东侧 (珠海市船舶 制造有限公司 用地)	文化设施	1.0	109,561.16	2022 年	组团 1
17		香洲区紫荆路 东侧、银香路 北侧(公交集 团香洲总站片 区土地)	交通枢纽、交通站 场、商业、商务	商业 3.5; 商务 3.5; 交通枢 纽、交通 站场 1.0	41,921.00	2022 年	商业占比约 40%; 商务占 比约 10%; 交 通枢纽、交通 站场占比约 50%(组团 1)
	小计				181,373.42		
18	红塔仁恒 等格力周 边地块收 储项目	香洲区前山鹅 槽山片区	商业、邻里中心、 新型产业	商业 2.0; 邻里中心 2.0; 新型 产业 4.0	332,826.48	2022 年	商业占比约 3%; 邻里中 心占比约 4%; 新型产 业占比约 93%(组团 1)
19		香洲区金鸡西 路南侧、南屏 大桥西侧	新型产业	4.0	23,071.50	2022 年	组团 1
	小计				355,897.98		
	合计				1,827,869.29		



C、根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以珠海市 2018 年 GDP（9%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	地块	出让顺序	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	交通集团名下 13 宗土地收储项目	组团 1	170,180.49	185,496.74	202,191.45	* 220,388.68	240,223.66	261,843.79
		组团 2	763,327.94	832,027.46	906,909.94	988,531.84	* 1,077,499.70	1,174,474.67
		组团 3	281,839.34	307,204.88	334,853.32	364,990.12	397,839.23	* 433,644.76
2	香洲片区旧工业用地收储项目	组团 1	155,337.52	169,317.89	184,556.50	201,166.58	219,271.57	*239,006.02
3	红塔仁恒等格力周边地块收储项目	组团 1	175,955.10	191,791.06	209,052.25	227,866.95	248,374.98	*270,728.73
合计			1,546,640.39	1,685,838.03	1,837,563.46	2,002,944.17	2,183,209.14	2,379,697.97

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）时，预计项目土地出让收入合计为 2,241,267.89 万元。

测算表二：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 90%，即增幅 8.10%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	地块	出让顺序	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	交通集团名下 13 宗土地收储项目	组团 1	170,180.49	183,965.11	198,866.29	*214,974.46	232,387.39	251,210.77
		组团 2	763,327.94	825,157.51	891,995.27	964,246.88	* 1,042,350.87	1,126,781.29
		组团 3	281,839.34	304,668.32	329,346.45	356,023.51	384,861.42	* 416,035.19
2	香洲片区旧工业用地收储项目	组团 1	155,337.52	167,919.86	181,521.36	196,224.58	212,118.76	* 229,300.37
3	红塔仁恒等格力周边地块收储项目	组团 1	175,955.10	190,207.46	205,614.27	222,269.02	240,272.82	* 259,734.91
合计			1,546,640.39	1,671,918.26	1,807,343.64	1,953,738.45	2,111,991.26	2,283,062.53

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 90%时，预计项目土地出让收入合计为 2,162,395.80 万元。



测算表三：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 80%，即增幅 7.20%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	地块	出让顺序	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	交通集团名下 13 宗土地收储项目	组团 1	170,180.49	182,433.49	195,568.70	*209,649.64	224,744.42	240,926.02
		组团 2	763,327.94	818,287.55	877,204.25	940,362.96	*1,008,069.10	1,080,650.07
		组团 3	281,839.34	302,131.77	323,885.25	347,205.00	372,203.75	*399,002.42
2	香洲片区旧工业用地收储项目	组团 1	155,337.52	166,521.83	178,511.41	191,364.23	205,142.47	*219,912.73
3	红塔仁恒等格力周边地块收储项目	组团 1	175,955.10	188,623.87	202,204.79	216,763.53	232,370.50	*249,101.17
合计			1,546,640.39	1,657,998.51	1,777,374.40	1,905,345.36	2,042,530.24	2,189,592.41

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 80%时，预计项目土地出让收入合计为 2,085,735.06 万元。

3. 土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

① 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%。

② 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，本地区出让用地计提农业土地开发支出为每平方米 18 元。

③ 新增建设用地土地有偿使用费

根据《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财政部国土资源部和中国人民银行财综[2006]48 号）的文件规定，本地区出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米 80 元。

④ 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的差额，计提比例为 10%。

⑤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的差额，计提比例为 10%。

⑥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，目前本地征用土地保障性安居工程资金基数为土地出让收益扣除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的差额，计提比例为 10%。

（2）假设按自融资开始日起第 2019-2022 年完成土地挂牌交易（具体出让计划时间参考表 12），预测可用于资金平衡土地相关收益情况分别如下：

测算表四：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）

珠海市三块土地储备项目土地出让收益测算表

单位:万元

序号	项目	交通集团名下 13 宗土地收储 项目	香洲片区旧工 业用地收储 项目	红塔仁恒等格 力周边地块收 储项目	合计
一	出让土地回款	1,731,533.14	239,006.02	270,728.73	2,241,267.89
二	用于资金平衡土地相 关收益	1,242,244.09	209,697.19	226,494.39	1,678,435.67
1	土地出让收入	1,731,533.14	239,006.02	270,728.73	2,241,267.89
2	农业土地开发资金	1,016.93	309.94	640.62	1,967.49
3	农田水利建设资金	156,194.21	8,869.61	13,628.81	178,692.63
4	教育资金	156,194.21	8,869.61	13,628.81	178,692.63
5	住房保障资金	156,194.21	8,869.61	13,628.81	178,692.63
6	新增建设用地土地有 偿使用费	2,374.16	-	-	2,374.16
7	国有土地收益基金	17,315.33	2,390.06	2,707.29	22,412.68



测算表五：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 90%，即增幅 8.10%

珠海市三块土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	交通集团名下 13 宗土地收储 项目	香洲片区旧工 业用地收储 项目	红塔仁恒等格 力周边地块收 储项目	合计
一	出让土地回款	1,673,360.52	229,300.37	259,734.91	2,162,395.80
二	用于资金平衡土地相 关收益	1,202,105.00	203,000.28	218,908.65	1,624,013.93
1	土地出让收入	1,673,360.52	229,300.37	259,734.91	2,162,395.80
2	农业土地开发资金	1,016.93	309.94	640.62	1,967.49
3	农田水利建设资金	150,376.94	7,899.05	12,529.43	170,805.42
4	教育资金	150,376.94	7,899.05	12,529.43	170,805.42
5	住房保障资金	150,376.94	7,899.05	12,529.43	170,805.42
6	新增建设用地土地有 偿使用费	2,374.16	-	-	2,374.16
7	国有土地收益基金	16,733.61	2,293.00	2,597.35	21,623.96

测算表六：预计土地价格增速为珠海市 2018 年 GDP（9%）的 80%，即增幅 7.20%

珠海市三块土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	交通集团名下 13 宗土地收储 项目	香洲片区旧工 业用地收储 项目	红塔仁恒等格 力周边地块收 储项目	合计
一	出让土地回款	1,616,721.16	219,912.73	249,101.17	2,085,735.06
二	用于资金平衡土地相 关收益	1,163,023.83	196,522.82	211,571.36	1,571,118.01
1	土地出让收入	1,616,721.16	219,912.73	249,101.17	2,085,735.06
2	农业土地开发资金	1,016.93	309.94	640.62	1,967.49
3	农田水利建设资金	144,713.01	6,960.28	11,466.06	163,139.35
4	教育资金	144,713.01	6,960.28	11,466.06	163,139.35
5	住房保障资金	144,713.01	6,960.28	11,466.06	163,139.35
6	新增建设用地土地有 偿使用费	2,374.16	-	-	2,374.16
7	国有土地收益基金	16,167.21	2,199.13	2,491.01	20,857.35

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的珠海市三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年预计 GDP 增速（9%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



姓名	袁自强
Sex	男
Date of birth	1970-10-17
Working unit	珠海华天会计师事务所
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

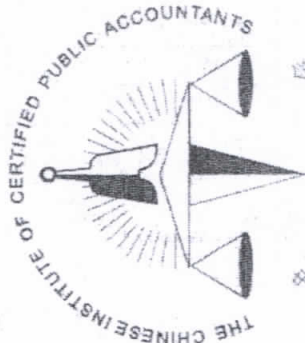
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



袁自强(440400020003)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕68号。



440400020003



姓名	周雁
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-07-19
Date of birth	
工作单位	珠海华天会计师事务所
Working unit	
身份证号码	440421198907198054
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.



周雁(440400130008)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协(2018)68号。



440400130008

证书编号: 440400130008
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: 2017 06 年 01 月 日
Date of Issuance .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

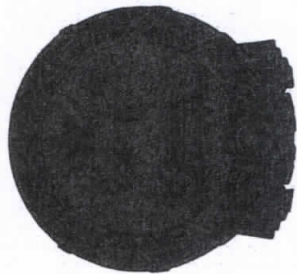
1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2016年12月8日



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