

湛江市城投实业发展有限责任公司

2020 年度咨询业务报告

湛泰咨字【2020】第 21 号



目 录	页 码
一、咨询报告正文	1-8
二、事务所营业执照及行政登记证书	

防伪条形码:



07592020040004902048



防伪编号: 07592020040004902048

报告文号: 湛泰咨字【2020】第21号

委托单位名称: 湛江市财政局

被审验单位名称: 湛江市城投实业发展有限责任公司

被审单位所在地: 湛江

事务所名称: 湛江润泰会计师事务所

报告日期: 2020-04-30

报备时间: 2020-04-30 10:43

签名注册会计师: 杨伟祝

黄观华

湛江市城投实业发展有限责任公司  
2020年度咨询业务报告

事务所名称: 湛江润泰会计师事务所

事务所电话: 0759-2263488

传 真: 0759-2260918

通 讯 地 址: 湛江市霞山区海景路9号羊城晚报社湛江办事处五楼

电 子 邮 件: RTKM6688@163.com

事务所网址:

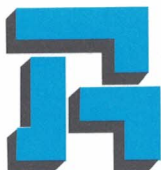
---

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>





ADD:9Haijing Road Zhanjiang Guangdong China  
TEL:(0759)2263488 2111508 2271111  
FAX:(0759)2260918  
Post Code: 524000

公 司 地 址: 湛江市霞山区海景路9號羊城晚報社湛江辦事處五樓  
公 咨 詢 電 話: (0759) 2263488 2111508 2271111  
傳 真: (0759) 2260918  
郵 編: 524000

## 2020 年广东省交通基础设施专项债券（七期）

### 湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程

### 收益与融资资金平衡测算评价报告

湛泰咨字[2020]第21号



湛江市财政局：

我们接受委托，对湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程项目收益与融资资金平衡测算情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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的基础。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列报。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套的假设，包括对未来运营收入推测性假设。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。

本次对项目收益与融资资金平衡情况的总体评价，假定仅以本次发行的专项债券本息作为融资资金平衡测算的基础，不考虑未来计划发行专项债券和其



他融资的情况。

本次总体评价仅供发行人本次发行 2020 年广东省交通基础设施专项债券（七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程项目，预期的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资金平衡。

## 一、募投项目基本情况

### （一）项目实施单位情况

统一社会信用代码	91440800557323296T
名称	湛江市城投实业发展有限责任公司
经营范围	实业项目投资、物业管理、自有物业租赁、会议及展览服务、餐饮服务、房地产中介服务、房地产开发经营、工程项目建设及投资、商业项目投资。
住所	湛江市赤坎区海滨大道北以西会展中心二楼 210-213 房
法定代表人	张志武
开办资金	¥8,600.00 万元
登记管理机关	湛江市工商行政管理局

### （二）募投项目概况

#### 1、项目基本情况

项目名称	基本概况	项目实施方
湛江铁路西站 客运综合交通 枢纽工程	建设范围为湛江市麻章区疏港大道西侧、西城快线（规划路）北侧，按交通类项目立项建设，分二期实施：一期工程包括进站路（疏港大道改造段）道路、下穿隧道及综合管廊，一期已完成投入使用；二期工程包括进站高架桥、停车场、公交首末站场、长途客运站场、出站路（西城快线局部）、附属配套设施及用地范围内柳坑河改造、高压线迁移等，本项目为第二期工程。	湛江市城投实 业发展有限责 任公司

#### 2、项目投资资金来源情况

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	市场化融资 资金（如银 行贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自有资 金	财政性资 金	其他	本次专项 债券发行 金额	以前发行 专项债券 金额	以后计划 发行专项 债券金额





湛江铁路 西站客运 综合交通 枢纽工程	126,800.00	75,500.00	10,740.00	25,360.00	-	10,000.00	5,200.00	
合计	126,800.00	75,500.00	10,740.00	25,360.00	-	10,000.00	5,200.00	-

### (三) 募投专项债券情况

1、本次发行的专项债券期限为 30 年，发行规模 10,000.00 万元。假定按年利率 4.00%进行测算。

2、利息按每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

### (四) 项目所在区域经济情况

湛江市位于中国大陆最南端、广东省西南部。湛江是广东省域副中心城市，是粤西和北部湾城市群中心城市、全国首批沿海开放城市、首批“一带一路”海上合作支点城市、首批全国海洋经济创新发展示范城市、全国性综合交通枢纽，被评为全国综合实力百强城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、中国特色魅力城市，目前正加快打造现代化沿海经济带重要发展。

2017-2019 年，湛江市实现生产总值(GDP)分别为 2,806.88 亿元、3,008.39 亿元、3,064.72 亿元，按可比价计算 2018 年、2019 年分别比上年增长 6.0%、4.0%。2017-2019 年全市一般公共预算收入 135.00 亿元、121.84 亿元、131.26 亿元，2018 年、2019 年分别比上年增长 15.40%、7.70%。

### (五) 湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程现状及改造升级后基本情况

该项目建设范围为湛江市麻章区疏港大道西侧、西城快线（规划路）北侧，按交通类项目立项建设，分二期实施：一期工程包括进站路（疏港大道改造段）道路、下穿隧道及综合管廊，一期已完成投入使用；二期工程包括进站高架桥、停车场、公交首末站场、长途客运站场、出站路（西城快线局部）、附属配套设施及用地范围内柳坑河改造、高压线迁移等，本项目为第二期工程。

该工程的建成，可以进一步优化湛江铁路西站客运站场布局，改善湛江市的交通状况，促进经济和城市公共交通事业的健康发展，加快湛江实现经济强





市、现代化的交通枢纽及区域中心城市的发展目标。该项目已在 2017 年 10 月开工，计划在 2021 年 12 月竣工。

## 二、项目收益与融资自求平衡评价测算

### (一) 债券应付本息情况

发行人拟发行 2020 年广东省交通基础设施专项债券（七期）募集资金用于湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程项目，合计发行债券 10,000.00 万元，假定票面利率 4.00%，期限三十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
.....	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三十年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	4.00%	400.00
合计	-	10,000.00		-	12,000.00
本息合计	22,000.00				

### (二) 其他发行的专项债券及已实现的市场化融资

#### 1、已发行的 2020 年广东省政府专项债券（二十期）

湛江市城投实业发展有限责任公司于 2020 年 1 月发行了 2020 年广东省政府专项债券（十期），债券本金 5,200.00 万元，债券期限十年期，债券利率 3.34%，经计算该期已发行专项债券应付本息合计 6,936.80 万元，还款来源于单位预期自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致，因此，本次发行债券收益与融资资金平衡测算应扣除本项目已发行的 2020 年广东省政府专项债券（十期）应付本息合计。

#### 2、已实现的市场化融资

湛江市城投实业发展有限责任公司向中国光大银行借款 7.55 亿元整，约定实际支付年利率为 6.615%，每年等额还本，成本测算如下表：

金额单位：人民币万元





年度	待还本金	利率	本期应还本金	本期应付利息	应付本息合计
2020	75,500.00	6.615%	4,718.75	4,994.33	9,713.08
2021	70,781.25	6.615%	4,718.75	4,682.18	9,400.93
2022	66,062.50	6.615%	4,718.75	4,370.03	9,088.78
2023	61,343.75	6.615%	4,718.75	4,057.89	8,776.64
2024	56,625.00	6.615%	4,718.75	3,745.74	8,464.49
2025	51,906.25	6.615%	4,718.75	3,433.60	8,152.35
2026	47,187.50	6.615%	4,718.75	3,121.45	7,840.20
2027	42,468.75	6.615%	4,718.75	2,809.31	7,528.06
2028	37,750.00	6.615%	4,718.75	2,497.16	7,215.91
2029	33,031.25	6.615%	4,718.75	2,185.02	6,903.77
2030	28,312.50	6.615%	4,718.75	1,872.87	6,591.62
2031	23,593.75	6.615%	4,718.75	1,560.73	6,279.48
2032	18,875.00	6.615%	4,718.75	1,248.58	5,967.33
2033	14,156.25	6.615%	4,718.75	936.44	5,655.19
2034	9,437.50	6.615%	4,718.75	624.29	5,343.04
2035	4,718.75	6.615%	4,718.75	312.15	5,030.90
合计			75,500.00	42,451.77	117,951.77

(三) 项目收益测算

该项目分为两期，第一期已完成，于2017年开始盈利，本次为第二期，预计施工建设工期3年，2019年进行施工，至2021年底竣工投入使用。运营收入分为长途车客运站承包费收入、公交车站承包费收入和停车场收入三个部分，具体盈利情况如下：

1、长途车客运站承包费用收入测算

(1) 承包期间：湛江市城投实业发展有限责任公司与广东省湛江汽车运输集团有限公司签订了《长途车客运站承包合同》，约定承包经营期限为2017年12月14日至2035年12月14日；假定承包合同到期后，长途车客运站继续经营，对外承包收入仍以每年5,000.00万元计算。

(2) 承包费：每年5,000.00万元；

(3) 长途车客运站承包费总收入： $5000 \times 30 = 150000$  万元；





## 2、公交车站承包费用收入测算

(1) 承包期间：湛江市城投实业发展有限责任公司与湛江市公共交通集团有限公司签订了《公共车站承包合同》，约定承包经营期限为 2017 年 12 月 14 日至 2035 年 12 月 14 日；假定承包合同到期后，公交车站继续经营，对外承包收入仍以每年 5,000.00 万元计算。

(2) 承包费：每年 5,000.00 万元；

(3) 公交车站承包费总收入： $5000 \times 30 = 150000$  万元；

## 3、停车场收入测算

根据湛江市城投实业发展有限责任公司上报停车场每年收入为 250.00 万元，故在债券存续期三十年内，停车场总收入为  $250 \times 30 = 7500$  万元；

## 4、运营成本测算

湛江铁路西站客运综合交通枢纽工程的运营成本主要为停车场运行成本。长途车客运站与公交车客运站为外包经营，故不计算成本，停车场的运营成本占运行收入的比例为 10%。

## 5、测算结果

该项目第一期于 2017 年底投入使用，经测算，在债券存续三十年期间，剔除银行贷款本息及已发债券本息结余合计 181,861.43 万元，具体测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

债券存续期	承包经营费用收入（万元/年）			运行成本（万元/年）
	长途车客运站	公交车客运站	停车场收入	停车场运行成本
第一年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第二年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第三年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第四年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第五年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第六年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第七年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第八年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第九年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00





第十年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十一年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十二年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十三年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十四年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十五年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十六年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十七年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十八年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
第十九年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
...	...	...	...	...
第三十年	5,000.00	5,000.00	250.00	25.00
合计	150,000.00	150,000.00	7,500.00	750.00
收入合计	307,500.00			
运行成本合计	750.00			
应还银行贷款本息	117,951.77			
已发债券本息合计	6,936.80			
剔除银行贷款本息 及已发债券本息结 余	181,861.43			
债券本息合计	22,000.00			
覆盖倍数	8.27			

#### (四) 还本付息的测算

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内，剔除银行贷款本息及已发债券本息结余合计 181,861.43 万元，本期专项债券本息合计 22,000.00 万元。债券存续期内承包及经营结余对债券本息的覆盖倍数为 8.27 倍。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的平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师:

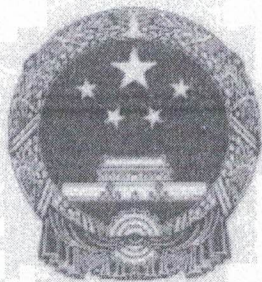


中国注册会计师:



2020年4月30日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440803564580004Q

名称	湛江润泰会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
主要经营场所	湛江市霞山区海景路9号507、508、509房
执行事务合伙人	杨伟祝
成立日期	2010年11月25日
合伙期限	长期
经营范围	审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

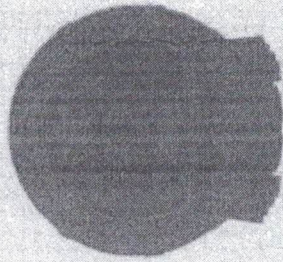


登记机关



2017 年 9 月 4 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：湛江润泰会计师事务所

首席合伙人：杨伟祝

主任会计师：

经营场所：湛江市霞山区海景路9号507、508、  
509房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44080011

批准执业文号：粤财会[2010]66号

批准执业日期：2010年11月11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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

证书序号：0004903





姓名 杨伟祝  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1977-10-27  
 Date of birth  
 工作单位 湛江润泰会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 4408117710270014  
 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.



杨伟祝(440800070014)，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〕58号。



证书编号: 440800070014  
 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: 2004 07 月 A2 日  
 Date of Issuance

2017年4月换发





姓名 黄观华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1956-06-13  
Date of birth  
工作单位 湛江市粤西会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 440823560613001  
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



黄观华(440800060022)，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〕38号。



440800060022

年 月 日  
y m d

证书编号: 440800060022  
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: 二〇〇四年十二月十三日  
Date of Issuance 2010年3月30日换发

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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年5月8日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年5月9日  
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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d