

雷州市城市管理和综合执法局

2020 年度咨询业务报告

湛泰咨字【2020】第 12 号



目 录	页 码
一、咨询报告正文	1-7
二、附件	8-11
二、事务所营业执照及行政登记证书	

防伪条形码:



07592020040004801430



防伪编号: 07592020040004801430

报告文号: 湛泰咨字【2020】第12号

委托单位名称: 湛江市财政局

被审验单位名称: 雷州市城市管理和综合执法局

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 10:15

签名注册会计师: 杨伟祝

黄观华



雷州市城市管理和综合执法局 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

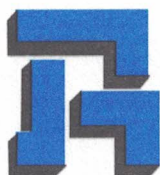
电 子 邮 件: RTKM6688@163.com

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>



湛江潤泰會計師事務所

ZHANJIANG RUNTAI C.P.A. PARTNERSHIP

ADD: 9 Haijing 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号羊城晚报社湛江办事处五楼
公咨询电话: (0759) 2263488 2111508 2271111
传 真: (0759) 2260918
邮 编: 524000

2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

湛泰咨字[2020]第12号



湛江市财政局:

我们接受委托，对雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设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》进行的。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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）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，本次评价的雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目，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、本期拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）募集资金用于雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目，合计发行金额 10,000.00 万元。假定票面利率 3.25%，期限十年，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，自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 13,250.00 万元，详情如下表：

表 1 本期拟发行债券应付本息情况表

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	3.25%	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00
....	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00	-	3.25%	325.00
合计	-	10,000.00		-	3,250.00
本息合计	13,250.00				

二、前期已发行债券应付本息情况

发行人前期已发行 2020 年广东省政府专项债券（二十四期）募集资金用于雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目，合计发行金额 2,000.00 万元，票面利率 3.34%，期限十年，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，自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 2,668.00 万元，详情如下表：

表 2 前期发行债券应付本息情况表

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			2,000.00	3.34%	66.80
第二年	2,000.00		2,000.00	3.34%	66.80
....	66.80
第十年	2,000.00	2,000.00	-	3.34%	66.80
小计	-	2,000.00		-	668.00
本息合计	2,668.00				

三、用于资金平衡的收益情况

(一) 项目收益情况

本项目预计施工建设工期 1 年，预计 2020 年底前竣工投入使用，2021 年开始运营，具体经营情况如下：

1、租金收入

(1) 出租规模：项目建成后可出租管线及广告位：通信管线、燃气管线、电力管线各一条，道路路灯广告牌 7 条路合计 400 个。假定广告牌出租率为 85%。

(2) 出租单价：根据建设单位提供相关资料，通信管线、燃气管线、电力管线年租金为 20 万元每条，道路路灯广告年租金为 0.05 万元每个。

(3) 通信管线、燃气管线、电力管线租赁年收入： $20 \times 3 = 60$ 万元；路灯广告牌年收入： $400 \times 0.05 \times 0.85 = 17$ 万元，合计 77 万元。

2、运营成本

根据项目单位提供的相关资料，项目成本较低，主要是税费等，假定其运营成本为收益的 25%，即年运营成本： $(60 + 17) \times 0.25 = 19.25$ 万元。

3、测算结果

经测算，按计划该项目 2021 年投入使用，减去建设期 1 年，预计在债券存续期间累计运营结余合计： $(77 - 19.25) \times 9 = 519.75$ 万元。

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本次发行债券的雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目为基础建设



项目，主要目的为建设雷州市高铁片区及龙游湖片区七条道路等。项目建设对相关的综合开发用地的价值提升能起到较大作用，鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以用相关地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

该等土地储备项目位于雷州市。经查询近几年湛江市该等土地储备项目周边（鉴于部分土地项目周边缺乏土地出让的记录，因此我们选取了该区域其他土地的出让信息，并做加权修正，以下报告中不再单独说明）土地出让信息，选取周边 3 宗出让的商服用地土地的出让信息作为预测土地价格的基准，考虑到个别土地不具可比性，我们咨询了专业的评估师，并对其做了相应的修正。

湛江市统计信息公布的湛江市 2015-2019 年全市实现地区生产总值（GDP）同比增速分别为：8.5%、7.9%、6.8%、6.0%、4.0%，近五年平均增速 6.64%。此次测算假定未来土地价格增速为湛江市近五年 GDP 平均增速 6.64%。

2、出让产生的净现金流入

假设用于资金平衡的土地从本次融资起第七年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。分别按湛江市近五年 GDP 平均增速（6.64%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第七年末土地挂牌交易计算现金流入。根据国家和广东省的文件，土地出让收入需剔除四项政策基金。预计征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于谨慎性原则，按土地出让收入的 60%作为上述政策基金的计提基数，扣除后作为土地出让的收益，如该土地项目已经发行了专项债券，还需扣除应付的债券本息。经测算，本次评价可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

表 3 用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计第七年末出 让土地收益	按增速 6.64% (90%) 增速预计第七年末出 让土地收益	按增速 6.64% (80%) 增速预计第七年末出 让土地收益
雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设 项目	200,584.19	191,877.50	183,491.99



(三) 可用于资金平衡的收益情况

经测算，按土地价格增速（6.64%）的 100%、90%、80%测算，用于资金平衡的第七年末土地收益和项目收益合计分别为 201,103.94 万元、192,397.25 万元 184,011.74 万元，详情如下表：

表4 资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益	按增速 6.64% (90%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益	按增速 6.64% (80%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益
1	可用于资金平衡的土地收益	200,584.19	191,877.50	183,491.99
2	可用于资金平衡的项目收益	519.75	519.75	519.75
3	用于资金平衡的相关收益合计	201,103.94	192,397.25	184,011.74

(四) 预期土地出让收入对应政府性基金收入偿还融资本金和利息的情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数情况如下：

- 1、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 15.18（详见下表 5-1）；
- 2、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 14.52（详见下表 5-2）；
- 3、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 13.89（详见下表 5-3）。



表 5-1 按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%比例计算本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		325.00	325.00	201,103.94
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	15.18			

表 5-2 按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 90%比例计算的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		325.00	325.00	192,397.25
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	14.52			

表 5-3 按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 80%比例计算的本息覆盖倍数

金额单位; 人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		325.00	325.00	184,011.74
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	

本息覆盖倍数	13.89
--------	-------

(五) 还本付息的测算

经过以上测算，在对项目自身收益和相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以湛江市近五年平均GDP增速(6.64%)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及项目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。

湛江润泰会计师事务所(普通合伙)
中国·湛江



中国注册会计师



中国注册会计师



2020年4月30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

本次预测以雷州市土地储备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、湛江市近五年 GDP 增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2020 年湛江市土地储备项目土地出让收益预测表（湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）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

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性失业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（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）政府制定的污水处理计划、污水处理价格等能够顺利执行；

（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）项目基本情况

1、项目组织实施单位情况



项目	内容
统一社会信用代码	11440882MB2D25377X
机构名称	雷州市城市管理和综合执法局
机构性质	机关
机构地址	雷州市西湖大道 263 号
负责人	李杨林
赋码机关	雷州市机构编制委员会办公室

2、项目所属县（区）：雷州市

3、建设内容主要包括：站前西路，全长 2180m，道路红线宽 50m，全线含跨桥梁两座。站前南路，全长 2723.5m，道路红线宽 50m，全线含跨桥梁一座。龙游湖北路，全长 2029.3m，道路红线宽 50m。清端五路，全长 2089.7m，道路红线宽 40m，全线含跨桥梁一座。龙游湖东路，全长 2434.7m，道路红线宽 40m，全线含跨桥梁一座。龙游湖南路，全长 1902.8m，道路红线宽 40m。西二路，全长 374.5m，道路红线宽 30m。

4、项目投资资金来源情况

项目总投资 (万元)	市场化融资 资金（如银 行贷款等） (万元)	非融资资金（万元）			地方政府专项债券融资（万元）		
		单位自有资 金	财政性资金	其他	本次拟专项 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
125,690.89	-	-	113,690.89	-	10,000.00	2,000.00	-

（二）地块概况和四至范围

雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目对应土储地块位于：雷州市中心城区北部，该地块尚未获得用地批复，尚未与土地储备中心签订收储协议，现正在组织用地报批材料。该地块涉及的权属主体包括沈塘镇塘边村经济合作社，已签订征地补偿协议，不存在纠纷和抵押的情况。四至范围：东至塘边村土地；南至塘边水库；西至塘边水库；北至雷州林业局林地。土地性质为商住、旅游用地。储备面积 32.82 公顷。



(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让价格预测

经查询雷州市土地出让信息，选取相关综合开发用地地块 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

项目	地块	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	地面地价 (元/平方)	权重	计算权重 (元/平方米)	用途
1	雷州市原徐马鸡场 地块	79,769.71	24,400.00	3,058.81	33%	1,009.41	商住 用地
2	雷州市工业大道与 工业四路交叉处东 南侧	95,751.87	52,167.00	5,448.14	33%	1,797.89	商住 用地
3	雷州市文化路中央 商务区 C 地块	73,033.3	43,274.00	5,925.24	34%	2,014.58	商住 用地
商住用地均价					100.00%	4,821.88	

2、按照上述出让价格，测算如果在 2019 年度出让，可实现土地收入为：

项目名称	土地面积(公 顷)	地面价格 (元/平方米)	修正系数	预计 2019 年出 让收入(万元)	备注
龙游湖片区 A 地块 土地储备项目	32.82	4,821.88	1.00	158,254.10	

3、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（分别以湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长），测算项目实现土地出让收入情况如下表：

项目	预计 2019 年出 让收入(万元)	按增速 6.64%(100%) 增速预计第七年末出 让收入(万元)	按增速 6.64%(90%) 增速预计第七年末出 让收入(万元)	按增速 6.64%(80%) 增速预计第七年末出 让收入(万元)
增长系数	1	1.568343	1.501249	1.436630
出让收入	158,254.10	248,196.71	237,578.81	227,352.59

4、土地出让收益预测，按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易测算情况如下表：



测算表：预计土地价格增速为湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%、90%、80%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计 第七年末出让收入	按增速 6.64% (90%) 增速预计第 七年末出让收入	按增速 6.64% (80%) 增速预计第 七年末出让收入
一	土地出让收入	248,196.71	237,578.81	227,352.59
二	相关成本	47,612.52	45,701.31	43,860.60
1	基本政策成本	44,944.52	43,033.31	41,192.60
1.1	保障性住房建设资金	14,891.80	14,254.73	13,641.16
1.2	农田水利建设资金	14,891.80	14,254.73	13,641.16
1.3	教育资金	14,891.80	14,254.73	13,641.16
1.4	农业土地开发资金(按十等土地)	269.12	269.12	269.12
2	已用于平衡其他项目成本	2,668.00	2,668.00	2,668.00
三	分成比例	1	1	1
四	可用于资金平衡的土地收益	200,584.19	191,877.50	183,491.99
五	可用于资金平衡的其他收益	519.75	519.75	519.75
六	用于资金平衡的相关收益	201,103.94	192,397.25	184,011.74

注：①保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金三项基本政策成本的计算基数为土地出让收入的 60%；②农业土地开发资金按十等土地计算。

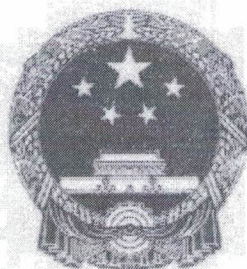
根据上述测算，在按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地及项目相关收益为 201,103.94 万元；

同理计算，在按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地及项目相关收益为 192,397.25 万元；

同理计算，在按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地及项目相关收益为 184,011.74 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在对项目自身收益和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，本次评价的雷州市高铁新区龙游湖片区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以湛江市近五年平均 GDP 增速(6.64%)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及项目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自求平衡。



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

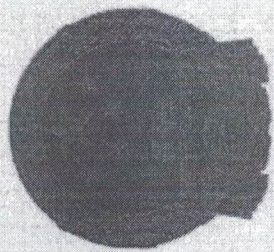
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



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

证书序号：0004903

- 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



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 440811771027031
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。



440800070014

fy fm fd

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2019
年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



440800070014

fy fm fd



姓名
Full name 黄观华
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1956-06-13
工作单位
Working unit 湛江润泰会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 440823195606130014



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.



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: 2004 年 12 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

2019年4月换发

黄观华(440800060022), 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。



440800060022

/y /m /d