

GUANGDONG QIANFUTIAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD
19th Floor,Jingji Plaza,41/43 Renmin Avenue North,
Chikan District,Zhanjiang
Tel: 0759-3385919 Fax: 0759-3388939
E-mail: gdqftcpa@126.com

广东千福田会计师事务所有限公司
湛江市赤坎区人民大道北 41/43 号
京基大厦 19 层
电话: 0759-3385919 传真: 0759-3388939
电子邮箱: gdqftcpa@126.com

广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程 收益与融资资金平衡测算评价报告

报告号: 粤千福田专债咨字[2025]002 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2025 年专项债券之目的使用,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，本次评价的广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程，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、募投项目概况

（一）项目组织实施单位情况

统一社会信用代码	91440800MABQX3W88K
机构名称	湛江市高铁新城建设投资有限公司
机构性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
机构地址	湛江市霞山区椹川大道西一路车间办公室
负责人	王启丞
赋码机关	湛江市市场监督管理局

（二）项目基本情况

1. 项目基本情况

项目名称	广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程
项目总投资	496,613.52 万元
建设范围	湛江北站综合交通枢纽地区位于湛江市霞山区，规划范围东至黎湛铁路、南至规划南岑路、西至湛江大道、北至湖光快线，规划面积为 10368 亩。
建设内容	（一）站场范围内基础设施配套工程。配合湛江北站站房工程同步进行，补齐高铁站点与城市衔接基础设施工程，建设内容包括湛江北站站房及同步建设的综合换乘设施、交通接驳设施、高架平台、进站匝道及相关配套附属工程等。（二）站场周边基础设施配套工程。包括站场周边道路建设工程、土方工程及南北站前广场建设工程、油管改迁工程，湛海高铁、合湛联络线、广湛铁路动走线六线并行段建设工程、广湛高铁湛江北牵引变电所位置调整建设工程。其中，站场周边道路建设工程新建市政道路 3 条，其中主干道 2 条、次干路 1 条，以及菱形立交一处，道路长度总计 6,740.50 米，占地面积约 325,923.10 平方米。随道路建设地下综合管廊，设置给水管、中水管、电力缆线、通信缆线入廊。

2025 年专项债券发行金额	229,300.00 万元
项目实施文件	<p>1) 2022 年 6 月 30 日, 湛江市发展和改革局《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程项目可行性研究报告的批复》(湛发改投审(2022)36 号), 发展改革委审批监管平台代码: 2205-440803-04-01-925497;</p> <p>2) 2022 年 9 月 29 日, 湛江市自然资源局《广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程项目用地预审和选址意见书》(用字第 440803202200004 号);</p> <p>3) 2022 年 10 月 20 日, 《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程(市政道路紫荆大道、湛江路)初步设计审查的批复》(湛建管(初设)(2022)4 号</p> <p>4) 2022 年 10 月 25 日, 湛江市发展和改革局《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程(市政道路湛江路、紫荆大道)初步设计概算的批复》(湛发改投审(2022)73 号);</p> <p>5) 2022 年 10 月 26 日, 湛江市发展和改革局《关于湛江市城市发展集团有限公司广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程节能报告的审查意见》(湛发改能许可(2022)30 号);</p> <p>6) 2022 年 11 月 1 日, 湛江生态环境局《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程项环境影响报告的批复》(湛环建(2022)24 号);</p> <p>7) 2022 年 11 月 23 日, 《霞山区人民政府办公室关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程社会稳定风险评估报告审查意见的函》</p> <p>8) 2022 年 12 月 16 日, 湛江市发展和改革局《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程及一体化工程项目实施主体问题的复函》(湛发改基础函[2022]473 号);</p> <p>9) 2023 年 3 月 2 日, 根据湛江北站枢纽及片区建设指挥部会议纪要(2022)5 号的要求, “湛江市高铁北站片区建设投资有限公司”变更为“湛江市高铁新城建设投资有限公司”。</p> <p>10) 2023 年 7 月 26 日, 《湛江市发展和改革局关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程可行性研究报告调整修编稿的复函》(湛发改基础(2023)593 号);</p> <p>11) 2023 年 8 月 16 日, 湛江市发展和改革局《关于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程项目变更的复函》(湛发改投审(2023)38 号)。</p>

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	2025 年专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程	496,613.52	49,600.00	68,560.52	1,053.00	12,400.00	229,300.00	43,700.00	92,000.00

3. 项目建设意义

湛江市中心枢纽站是国家级交通枢纽，本项目的建设有利于湛江市主动融入粤港澳大湾区一体化建设，积极承接临港产业、滨海旅游、军民融合发展、现代特色农业等产业转移，充分发挥湛江枢纽经济、临港经济及海洋经济特色。

本项目的实施将为湛江高铁新城的经济快速发展提供重要的基础设施保证，有利于城市格局的调整与完善，加快湛江“西拓”战略的实施，有利于落实城市总体规划，促进湛江西部地区的经济发展，提高湛江经济的整体竞争力。同时将有效解决中心站枢纽地区的交通出行问题，是落实湛江市总体规划“西拓”的重要举措，使湛江城区联系更加紧密，城市结构更加合理高效。

(三) 2025 年度拟发行债券应付本息情况

(1) 2025 年拟发行债券应付本息情况

发行人 2025 年拟发行专项债券募集资金用于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程，合计发行债券 229,300.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿

还本金,自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 343,950.00 万元。

2025年度拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	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	-	-	229,300.00	2.50%	5,732.50
第二年	229,300.00	-	229,300.00	2.50%	5,732.50
.....	229,300.00	-	229,300.00	2.50%	5,732.50
第二十年	229,300.00	229,300.00	-	2.50%	5,732.50
合计	-	229,300.00	-	-	114,650.00
本息合计	343,950.00				

(四) 发行人前期已发行债券情况

1. 2023 年及 2024 年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券八期(普通专项债)6,000.00 万元,债券期限三十年,票面利率 3.34%,债券本息合计 12,012.00 万元,在债券存续期每半年支付一次债券利息,到期一次性偿还本金,还款来源为预期项目收益,与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(2) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券十四期(普通专项债)8,000.00 万元,债券期限三十年,票面利率 3.33%,债券本息合计 15,992.00 万元,在债券存续期每半年支付一次债券利息,到期一次性偿还本金,还款来源为预期项目收益,与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(3) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券二十六期(普通专项债)3,600.00 万元,债券期限三十年,票面利率 3.12%,债券本息合计 6,969.60 万元,在债券存续期每半年支付一次债券利息,到期一次

性偿还本金，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(4) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券五十二期(普通专项债)20,000.00 万元，债券期限十五年，票面利率 2.96%，债券本息合计 28,880.00 万元，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(5) 发行人前期已发行 2024 年广东省专项债券十七期(普通专项债)4,100.00 万元，债券期限三十年，票面利率 2.67%，债券本息合计 7,384.10 万元，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(6) 发行人前期已发行 2024 年广东省专项债券七十二期(普通专项债)2,000.00 万元，债券期限二十年，票面利率 2.21%，债券本息合计 2,884.00 万元，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(五) 以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后年度计划发行用于该项目的债券募集资金92,000.00 万元，发行利率2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，经测算，以后计划发行专项债券本息合计138,000.00万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(五) 市场化融资资金应付本息情况

湛江市城市发展集团有限公司申请市场化融资49,600.00万元用于广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程(合作金融机构为国开基

基础设施基金有限公司)，融资利率3.2%，期限20年，融资本息合计为81,344.00万元。

注：湛江市城市发展集团有限公司为实施单位股东。

（六）经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计637,415.70万元。

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	556,071.70	
1. 前期已发行债券本息合计	74,121.70	
2. 2025 年度发行债券本息合计	343,950.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	138,000.00	
二、市场化融资资金本息合计	81,344.00	
三、项目总债务融资本息	637,415.70	

二、项目收益和融资资金的平衡测算

（一）项目运营收益情况

项目计划工程建设期为4年，开工时间为2022年11月、计划整体竣工时间为2026年11月，项目运营期为27年。

1. 运营收入测算

本项目中的站房运营收入，道路工程中各子项目道路可设置停车位和路灯广告位对外出租，所建设地下综合管廊可征收入廊使用费，各子项目具体收入情况如下所示：

（1）道路

道路运营收入主要包含地下综合管廊入廊费收入、路边停车位出租收入和路灯广告位出租收入，具体如下

1) 地下综合管廊入廊收入

湛江市尚未发布地下综合管廊收费标准，各地出台综合管廊收费标准不尽相同，综合对比省内各市地下综合管廊收费标准，本次测算

参考深圳市 2017 年发布的地下综合管廊收费参考标准进行。

项目地下综合管廊总长度为 5,258 米，地下综合管廊主要包含供水管道、中水管道、通信管道和电力工程管道，本报告参考深圳市地下综合管廊收费标准，设定供水管道（DN600）的收费标准为 201.11 元/米·年，年均增长率为 5%，计算期内供水管道收入合计 4,278.83 万元；设定中水管道的收费标准为 94.52 元/米·年（DN400）、87.23 元/米·年（DN300）、80.17 元/米·年（DN200），年均增长率为 5%，计算期内中水管道收入合计 1,843.40 万元；设定电力工程管道（10KV）的收入标准为 23.38 元/米·回路·年，年均增长率为 5%，计算期内电力工程管道收入合计 5,969.21 万元；设定通信工程管道的收费标准为 19.45 元/米·回路·年，年均增长率为 5%，计算期内通信工程管道收入合计 9,931.67 万元。

综上所述，计算期内地下综合管廊入廊收费收入合计 31,860.60 万元。

2) 路边停车位出租收入

本项目道路合计长度 6,740.5 米，设定道路总长度的 60%~65%可设置双向路边停车位，每个停车位的长度设定为 6 米，合计可设置 1,348 个路边停车位。根据湛江市公路管理局制定的停车位收入费标准，即白天 3 小时内（含 3 小时）由为 5 元，超过 3 小时至 6 小时内（含 6 小时）由每次为 8 元，超过 6 小时以上由每次为 10 元，本报告设定路边停车位的收费标准为平均 6 元/次，年均增长率为 5%，每个车位的日周转次数为 5 次，计算期内停车位收入合计 81,437.67 万元。

3) 广告牌收入

本项目道路双向每隔 30 米安置路灯，每个路灯杆可进行广告牌设置，经测算，共设置 448 个路灯杆广告牌，经过对湛江市户外广告牌进行价格调研，结合审慎性原则，对项目路灯广告牌出租价格设定为 4,000 元/个/年，计算期内广告牌收入合计 10,465.74 万元。

湛江市市政道路广告位价格统计表

表 1.1-1

序号	位置	广告位面积 (平方米)	价格 (元/年)	车流量
1	东平路与德新路交叉路口单立柱广告	324.00	130,000.00	2 万车次/天
2	人民大道平阳路口单立柱广告 媒体广告	216.00	500,000.00	10 万车次/天
3	海田路与东盛路交汇处单立柱 广告	216.00	260,000.00	10 万车次/天
4	椹川大道与绿塘路交汇口单立 柱广告	216.00	260,000.00	10 万车次/天
5	人民大道加油站路障看板广告	0.24	36,000.00	1 万车次/天
6	城北大道灯旗广告	1.50	3,360.00	2 万车次/天
7	开发区海滨大道龙潮路口湛 00256B 候车亭灯箱广告	10.50	39,600.00	
8	开发区绿华路锦绣华景湛 00105B 候车亭灯箱广告	10.50	39,600.00	
9	霞山区解放东路花圃湛 00114B 候车亭灯箱广告	10.50	42,000.00	
10	赤坎区候车亭广告	10.50	50,400.00	

(2) 站房运营收入

站房运营收入包含停车位出租收入、广告牌收入和配套服务用房出租收入，计算期内合计 299,476.32 万元，具体如下：

1) 停车位出租收入

站房可供出租的停车位合计 2,014 个，参考其他高铁站及湛江室内停车位的收费情况，设定本项目的停车位收费标准为，日间（8:00-22:00）平均每小时收费 5 元，每年递增 5%，起始出租为 70%，每天增加 10%，增加至 90%以后不再增加；夜间（22:00-次日 8:00）平均每次收费 10 元，起始出租为 70%，每天增加 10%，增加至 90%以后不再增加。

综上所述计算期停车位日间收入为 227,357.80 万元，夜间收入为 38,478.63 万元，合计 265,836.43 万元。

2) 广告收入

根据站房设计，参考其他高铁站站房广告位的设置原则，本项目站房可设置大型广告位两块（约 22m*8m），小型广告箱 100 块（约 1.5m*3m）。

参考其他高铁站及湛江本市广告箱收费标准，设定本项目站房大型广告位的收费标准为 30 万元/块/年，广告箱的收费标准为 3 万元/块/年，每年增长 5%。

综上所述，计算期内大型广告位的收入合计 3,504.16 万元，小型广告箱的收入合计 17,520.78 万元，合计 21,024.93 万元。

3) 配套服务用房出租收入

根据站房设计，可供出租的配套服务用房面积约 3,000 平方米，参考其他高铁站及湛江市相关配套服务用房出租收费标准，设定本站房配套服务用房出租收费标准为 60 元/平方米/月，计算期内合计收入

12,614.96 万元。

2、土地出让收入

项目区内部分二类居住用地和商住混合用地可按计划进行公开出让，参考《湛江市自然资源局关于公布湛江市 2020 年国有建设用地标定地价更新项目成果的公告》，结合项目周边类似用地的出让价格，本项目设定二类居住用地和商住混合用地的综合地面价格为 12,000.00 元/平方米，湛江市 2020 年 GDP 增速为 1.9%，2021 年 GDP 增速为 8.5%，考虑到 2020 年受疫情影响的原因，并基于审慎的原则，设定土地出售嘉泽年均增长率为 5%，计算期内土地出让总面积为 499,353 平方米，收入合计 1,514,022.61 万元，具体出让计划如下表所示：

项目区土地出让计划表

序号	地块编码	用地性质	用地面积（平方米）	计划出让时间
1	zxxz-01-13-01	商住混合用地	25,524.00	第 1 年
2	zxxz-01-13-02	二类居住用地	22,284.00	第 4 年
3	zxxz-01-18-01	商住混合用地	29,325.00	第 5 年
	zxxz-02-12-02	二类居住用地	26,994.00	
4	zxxz-01-15-04	商住混合用地	10,558.00	第 7 年
5	zxxz-02-06-02	商住混合用地	11,594.00	第 8 年
6	zxxz-02-22-02	商住混合用地	12,617.00	第 9 年
7	zxxz-02-15-01	二类居住用地	14,604.00	第 10 年
8	zxxz-02-23-01	商住混合用地	14,691.00	第 11 年
9	zxxz-02-09-04	二类居住用地	15,832.00	第 13 年
10	zxxz-01-14-04	二类居住用地	22,144.00	第 14 年
11	zxxz-02-04-02	商住混合用地	22,766.00	第 17 年
12	zxxz-02-30-01	商住混合用地	24,409.00	第 22 年
13	zxxz-01-18-02	二类居住用地	25,521.00	第 23 年
14	zxxz-02-22-04	商住混合用地	25,733.00	第 24 年
15	zxxz-02-05-02	商住混合用地	28,485.00	第 25 年
16	zxxz-01-19-04	二类居住用地	31,993.00	第 26 年
17	zxxz-02-03-05	商住混合用地	34,770.00	第 27 年

序号	地块编码	用地性质	用地面积（平方米）	计划出让时间
18	zxz-02-13-01	二类居住用地	49,749.00	第 28 年
19	zxz-02-11-01	二类居住用地	49,760.00	第 29 年
合计			499,353.00	

综上所述，计算期内项目收入合计 1,937,262.94 万元，详见附表：

运营收入测算表

单位：万元

年度	地下综合管廊运营收入	路边停车场运营收入	道路广告位运营收入	站房停车场运营收入	站房广告位运营收入	站房商铺出租运营收入	土地出让收入	小计
2022							30,628.80	30,628.80
2023							0.00	0.00
2024								0.00
2025							30,955.82	30,955.82
2026	545.53	1,180.85	179.20	2,572.89	360.00	216.00	82,147.32	87,201.78
2027	572.81	1,317.38	188.16	3,396.21	378.00	226.80	0.00	6,079.36
2028	601.45	1,464.62	197.57	4,376.48	396.90	238.14	16,978.48	24,253.63
2029	631.52	1,623.29	207.45	4,978.24	416.75	250.05	19,576.71	27,684.00
2030	663.10	1,704.45	217.82	5,629.24	437.58	262.55	22,369.27	31,284.01
2031	696.26	1,789.67	228.71	5,910.71	459.46	275.68	27,186.72	36,547.20
2032	731.07	1,879.16	240.15	6,206.24	482.43	289.46	28,716.11	38,544.62
2033	767.62	1,973.12	252.15	6,516.55	506.56	303.93	0.00	10,319.93
2034	806.00	2,071.77	264.76	6,842.38	531.88	319.13	34,118.40	44,954.33
2035	846.30	2,175.36	278.00	7,184.50	558.48	335.09	50,106.98	61,484.70
2036	888.62	2,284.13	291.90	7,543.73	586.40	351.84	0.00	11,946.61
2037	933.05	2,398.34	306.49	7,920.91	615.72	369.43	0.00	12,543.94
2038	979.70	2,518.25	321.82	8,316.96	646.51	387.90	59,634.39	72,805.53
2039	1,028.69	2,644.16	337.91	8,732.81	678.83	407.30	0.00	13,829.70
2040	1,080.12	2,776.37	354.80	9,169.45	712.78	427.67	0.00	14,521.18
2041	1,134.13	2,915.19	372.54	9,627.92	748.41	449.05	0.00	15,247.24
2042	1,190.83	3,060.95	391.17	10,109.31	785.83	471.50	0.00	16,009.60
2043	1,250.37	3,214.00	410.73	10,614.78	825.13	495.08	81,603.07	98,413.16
2044	1,312.89	3,374.70	431.27	11,145.52	866.38	519.83	89,586.69	107,237.28
2045	1,378.54	3,543.43	452.83	11,702.79	909.70	545.82	94,847.42	113,380.54
2046	1,447.46	3,720.61	475.47	12,287.93	955.19	573.11	110,240.37	129,700.14
2047	1,519.84	3,906.64	499.24	12,902.33	1,002.95	601.77	130,007.58	150,440.35
2048	1,595.83	4,101.97	524.21	13,547.45	1,053.09	631.86	148,356.89	169,811.29
2049	1,675.62	4,307.07	550.42	14,224.82	1,105.75	663.45	222,882.86	245,409.98
2050	1,759.40	4,522.42	577.94	14,936.06	1,161.04	696.62	234,078.75	257,732.23

年度	地下综合管廊运营收入	路边停车场运营收入	道路广告位运营收入	站房停车场运营收入	站房广告位运营收入	站房商铺出租运营收入	土地出让收入	小计
2051	1,847.37	4,748.54	606.83	15,682.86	1,219.09	731.45	0.00	24,836.15
2052	1,939.74	4,985.97	637.18	16,467.01	1,280.04	768.03	0.00	26,077.96
2053	2,036.73	5,235.27	669.04	17,290.36	1,344.04	806.43	0.00	27,381.86
合计	31,860.60	81,437.67	10,465.74	265,836.43	21,024.93	12,614.96	1,514,022.61	1,937,262.94

2. 运营成本测算

本项目现金流出主要包括经营成本、土地出让征地拆迁补偿及政策基金计提。

(1) 地下综合管廊运营成本

1) 日常维护及修理成本

结合横琴、广州等城市的测算结果，并参考深圳市地下综合地下综合管廊测算维修费用的思路和《上海市市政工程养护维修预算定额》（第五册城市综合地下综合管廊（试行））（SHAI-41（05）-2015）文件，设定本项目日常维护及修理成本为 36.85 万元/公里·年，计算期内合计 5,425.20 万元。

2) 水电能源费

参考广州、深圳、肇庆等地的地下综合管廊运维成本数据，设定本项目水电能源费用标准为 10.10 万元/公里·年，计算期内合计 1,486.96 万元。

3) 工资及福利费

本项目定员 10 人，设定年均工资为 5 万元/人，计算期内合计 1,400.00 万元。

4) 其他费用

其他费用按照上述三种费用的 8% 计提，计算期内合计 664.98 万元。

（2）道路运维成本

道路运维成本主要包含检修维护费和工资及福利费用。

1) 检修维护费

本项目检修维护费用按照建设投资的 0.20% 计提，计算期内合计 15,675.68 万元。

2) 工资及福利费

本项目定员 20 人，设定年均工资为 5 万元/人，计算期内合计 2,800.00 万元。

（3）站房运营成本

1) 检修维护费

检修维护费每年按照站房建设投资的 1% 计提，约 1,124.00 万元/年，计算期内合计 42,201.47 万元。

2) 物业管理费

物业管理费按照站房运营收入的 5% 计提，计算期内合计 14,330.26 万元。

3) 工资及福利费

本项目定员 15 人，设定年均工资为 5 万元/人，计算期内合计 2,100.00 万元。

（4）土地出让成本

土地出让成本主要包含征地拆迁补偿费用、四项基本政策成本和其他政策成本。

本项目计划共计出让土地约 499,353.00 平方米，合计实现土地出

让收入 1,514,022.61 万元，产生征地拆迁补偿费用 151,402.26 万元，计提保障性住房建设资金 113,551.70 万元，计提农田水利建设资金 113,551.70 万元，计提教育基金 113,551.70 万元，计提农业土地开发资金 12,112.18 万元，计提其他政策性成本 57,532.86 万元，合计产生土地出让成本 561,702.39 万元。

综上所述，本项目总成本费用为 647,786.95 万元，详见附表：

成本明细表

(单位：万元)

年度	地下综合管廊运营成本	道路运维成本	站房运营成本	土地出让成本	小计
2022					0.00
2023				11,363.28	11,363.28
2024				0.00	0.00
2025					0.00
2026	320.61	659.85	1,716.85	11,484.61	14,181.92
2027	320.61	659.85	1,759.46	30,476.65	33,216.57
2028	320.61	659.85	1,809.99	0.00	2,790.44
2029	320.61	659.85	1,841.66	6,299.01	9,121.13
2030	320.61	659.85	1,875.88	7,262.96	10,119.29
2031	320.61	659.85	1,891.70	8,299.00	11,171.16
2032	320.61	659.85	1,908.32	10,086.27	12,975.05
2033	320.61	659.85	1,925.76	10,653.68	13,559.90
2034	320.61	659.85	1,944.08	0.00	2,924.54
2035	320.61	659.85	1,963.31	12,657.93	15,601.70
2036	320.61	659.85	1,983.51	18,589.69	21,553.65
2037	320.61	659.85	2,004.71	0.00	2,985.17
2038	320.61	659.85	2,026.98	0.00	3,007.44
2039	320.61	659.85	2,050.36	22,124.36	25,155.17
2040	320.61	659.85	2,074.90	0.00	3,055.36
2041	320.61	659.85	2,100.68	0.00	3,081.14
2042	320.61	659.85	2,127.74	0.00	3,108.20
2043	320.61	659.85	2,156.16	0.00	3,136.62
2044	320.61	659.85	2,186.00	30,274.74	33,441.19
2045	320.61	659.85	2,217.33	33,236.66	36,434.45
2046	320.61	659.85	2,250.22	35,188.39	38,419.07
2047	320.61	659.85	2,284.76	40,899.18	44,164.40

年度	地下综合管廊 运营成本	道路运维成本	站房运营成本	土地出让成本	小计
2048	320.61	659.85	2,321.03	48,232.81	51,534.30
2049	320.61	659.85	2,359.11	55,040.41	58,379.97
2050	320.61	659.85	2,399.10	82,689.54	86,069.10
2051	320.61	659.85	2,441.08	86,843.22	90,264.75
2052	320.61	659.85	2,483.80	0.00	3,464.26
2053	320.61	659.85	2,527.27	0.00	3,507.72
合计	8,977.14	18,475.68	58,631.73	561,702.39	647,786.95

3. 运营结余测算结果

经测算，项目运营总收入为 1,937,262.94 万元，运营总成本为 647,786.95 万元，项目运营结余为 1,289,475.99 万元。具体测算情况如下表：

运营结余测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量
2022	30,628.8	0.00	30,628.80
2023	0.00	11,363.28	-11,363.28
2024	0.00	0.00	0.00
2025	30,955.8186	0.00	30,955.82
2026	87,201.78	14,181.92	73,019.86
2027	6,079.36	33,216.57	-27,137.21
2028	24,253.63	2,790.44	21,463.19
2029	27,684.00	9,121.13	18,562.87
2030	31,284.01	10,119.29	21,164.72
2031	36,547.20	11,171.16	25,376.04
2032	38,544.62	12,975.05	25,569.57
2033	10,319.93	13,559.90	-3,239.96
2034	44,954.33	2,924.54	42,029.79
2035	61,484.70	15,601.70	45,883.01
2036	11,946.61	21,553.65	-9,607.04
2037	12,543.94	2,985.17	9,558.77
2038	72,805.53	3,007.44	69,798.09
2039	13,829.70	25,155.17	-11,325.47
2040	14,521.18	3,055.36	11,465.82
2041	15,247.24	3,081.14	12,166.11
2042	16,009.60	3,108.20	12,901.40
2043	98,413.16	3,136.62	95,276.54

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量
2044	107,237.28	33,441.19	73,796.09
2045	113,380.54	36,434.45	76,946.10
2046	129,700.14	38,419.07	91,281.07
2047	150,440.35	44,164.40	106,275.95
2048	169,811.29	51,534.30	118,276.99
2049	245,409.98	58,379.97	187,030.01
2050	257,732.23	86,069.10	171,663.13
2051	24,836.15	90,264.75	-65,428.60
2052	26,077.96	3,464.26	22,613.70
2053	27,381.86	3,507.72	23,874.13
合计	1,937,262.94	647,786.95	1,289,475.99

（二）项目收益偿还债券本息的测算情况

（1）项目总债务融资本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，项目收益 1,289,475.99 万元，项目总债务融资本息 637,415.70 万元，项目总债务融资本息的覆盖倍数为 2.02 倍。（详见下表）：

收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	1,289,475.99	
二、项目总债务融资本息	637,415.70	
1. 前期已发行债券本息合计	74,121.70	
2. 2025 年度发行债券本息合计	343,950.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	138,000.00	
4. 市场化融资资金本息合计	81,344.00	
三、项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.02	

（2）地方政府债券本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，项目收益 1,289,475.99 万元，项目地方政府债券本息 556,071.70 万元，地方政府债券本息的覆盖倍数为 2.32 倍。

（3）市场化融资本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成

后运营产生的现金流入，市场化融资期间项目收益（不含土地出让收益）121,847.95 万元，项目市场化融资本息 81,344.00 万元，市场化融资本息的覆盖倍数为 1.50 倍。

（三）还本付息的测算

经过以上测算，项目信息调整后，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内累计运营结余1,289,475.99万元，项目总债务融资本息合计637,415.70万元，项目收益对项目总债务融资本息的覆盖倍数为2.02倍。本次评价的广湛高铁湛江北站综合交通枢纽配套工程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。

广东千福田会计师事务所有限公司

广东



电话:0759-3385919

中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 1 月 9 日