

GUANGDONG CITY QIANFUTIAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD
No.40 Middle Renmin Road ,Zhanjiang City
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

湛江西城片区保障性租赁住房项目 收益与融资资金平衡专项评价报告

报告号：粤千福田专债咨字[2025]049 号

湛江市财政局：

我们接受委托，对湛江西城片区保障性租赁住房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，本次评价的湛江西城片区保障性租赁住房项目，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、募投项目概况

（一）项目组织实施单位情况

1. 组织实施单位

统一社会信用代码	11440811007101832A
机构名称	湛江市麻章区教育局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市麻章区瑞云南路9号
负责人	戴红娣
赋码机关	湛江市机构编制委员会办公室

（二）项目情况

1. 项目基本情况

项目名称	湛江西城片区保障性租赁住房项目
项目总投资	55343.72 万元
建设范围	<p>本项目为湛江西城片区保障性租赁住房项目，包括：</p> <p>（1）湛江市西城片区保障性租赁住房（市政配套道路），项目建设内容及规模为：星光大道（主干路）、规划纵八路（次干路）、规划横八路（支路）共计三条市政道路 2760 米。</p> <p>（2）湛江市西城片区保障性租赁住房（房建部分），项目建设内容及规模为：建设 4 栋单体建筑 610 户保障性租赁住房，其中地上部分 46106.33 平方米，地下室建筑面积 14366.41 平方米及室外配套工程</p>

建设内容	<p>(1) 湛江市西城片区保障性租赁住房(市政配套道路), 项目建设内容及规模为: 星光大道(主干路)、规划纵八路(次干路)、规划横八路(支路) 共计三条市政道路, 其中星光大道宽 40m 长约 1700m, 设计时速 50km/h, 规划纵八路宽 30m 长约 800m, 设计时速 40km/h, 规划横八路宽 20m 长约 350m, 设计时速 30km/h。项目设计的主要内容含道路、桥梁、给排水、电气照明、交通工程等。</p> <p>(2) 湛江市西城片区保障性租赁住房(房建部分), 项目建设内容及规模为: 建设 4 栋单体建筑 610 户保障性租赁住房, 其中地上部分 46106.33 方米, 地下室建筑面积 14366.41 平方米及室外配套工程。主要包括建筑装修工程、给排水工程、电气照明工程、通风空调工程、消防工程、燃气工程、电梯工程、智能化工程、屋面光伏工程、人防设备工程、道路广场工程、绿化工程等。</p>
2025 年专项债券发行金额	24,200 万元
项目情况	<p>(1) 2022年6月30日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》(湛发改投审〔2022〕38号);</p> <p>(2) 2022年10月19日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目(市政配套道路)初步设计概算的复函》(湛发改投审〔2022〕70号);</p> <p>(3) 本项目于2023年6月21日取得《湛江市发展和改革局关于湛江西城片区保障性租赁住房项目(房建部分)初步设计概算的复函》(湛发改投审〔2023〕26号)。</p>

2. 项目投资资金来源情况

金额单位: 人民币万元

项目总投资	市场化融	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自	财政性	其他	2025 年	以前发	计划以后

	资 金 (如 银 行 贷 款 等)	有资金	资金		专项债 券拟发 行金额	行专项 债券金 额	发行专项 债券金额
55343.72			11143.72		24200	20000	0

3. 项目建设意义

党的十九届五中全会提出:有效增加保障性住房供给,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,扩大保障性租赁住房供给。习近平总书记在中央经济工作会议上指出:解决好大城市住房突出问题,要高度重视保障性租赁房建设。土地供应要向租赁住房建设倾斜,单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房,要降低租赁住房税费负担。2021年4月30日,中央政治局会议强调:增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,防止以学区房名义炒作房价。李克强总理在作《政府工作报告》时强调:解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年6月24日,国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号),明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策,首次明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计,以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。2021年7月22日,国务院组织召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议,韩正副总理要求要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房供给的重点。

2021年11月5日，广东发布《加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《意见》），明确了保障性租赁住房的对象标准、发展重点，并发布了用地供地、资金保障、税费优惠等多项支持政策

本项目的实施紧跟国家和省市相关政策，有效缓解部分人群住房困难。

（三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行债券募集资金用于湛江西城片区保障性租赁住房项目，合计发行债券 24,200.00 万元，假定发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 36,300.00 万元，详情如下表：

2025 年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			24,200.00	2.50%	605.00
第二年	24,200.00		24,200.00	2.50%	605.00
.....
第二十年	24,200.00	24,200.00	-	2.50%	605.00
小计	-	24,200.00		-	12,100.00
本息合计	36,300.00				

（四）经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计

70,460.00 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	34,160.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	36,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	0	
项目总债务融资本息	70,460.00	

二、项目收益和融资资金的平衡测算

（一）项目运营收益情况

1. 项目收入测算

本项目开工时间为 2023 年 7 月，预计于 2025 年 12 月竣工。2026

年 1 月开始运营。

根据项目单位提供的项目资料可知，本项目在运营期间，经营收入主要包括租金收入、停车位经营收入、汽车充电桩收费收入、光伏发电收入、广告位经营收入、物业收费收入。以上具体数据假设如下：

（1）租金收入

项目所在区域湛江西城片区为新区，尚未形成明确的租赁市场，结合该区域的规划和定位，预计该区域建成后居住环境和居住水平均要优于麻章旧城区，且计容建筑面积为 36302 m²（包含物业管理用房 174 m²），其中能够出租的住宅面积为 34628 m²，铺面出租面积为 1500 m²。综合考虑住宅租金水平为 5 元/平方米·月，铺面租金按 100 元/平方米·月，费用单价每年按 4%进行递增。暂定出租率为 90%。则计算运营期间租金收入包括住房租金收入以及铺面租金收入合计 17437.83 万元。

（2）停车位收入

本项目区设置有停车位 576 个，另外配建的三条市政道路约可设停车位 456 个，保障性租赁住宅区停车位由运营单位进行收费管理，道路上的停车位由政府特许中标社会资本经营，此部分产品由使用者付费，作为本项目经济收益的一部分。根据周边规划结合现在停车位的收费情况，停车位单次收费为 5 元，由于停车位涉及周转，考虑日周转次数 4 次，费用单价每年按 4%进行递增。停车率为 90%，年使用天数 365 天。则计算运营期间停车位经营收入合计 33879.56 万元。

（3）汽车充电桩收费收入

本工程拟设 486 个充电桩，其中快、慢充按 1:9 比例配置，快充为 30Kw，慢充为 7Kw，根据广东省发改委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》中“各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时 0.80 元”的规定，本项目 486 个汽车充电桩，

每日按 10 小时充电计费，使用率 80%，年使用天数 365 天，费用单价每年按 4%进行递增。则计算期运营期间汽车充电桩收费收入合计 157029.29 万元。

(4) 光伏发电收入

项目拟设置太阳能光伏发电系统，充分利用建筑屋顶布置太阳能电池板，在屋顶设置太阳能电池板、直流汇流箱、并网逆变器等设备。屋面面积 4978 平方米，每平米安装 150W 太阳能发电板，装机容量 746.7kw，按年平均日照时数 1714.8~2038.2 小时，年发电量 128.04~152.18 万 kwh，本项目按年发电量 152 万 kwh，按太阳能利用率 90%，上网电价每千瓦时 0.4 元，费用单价每年按 4%进行递增，则光伏发电收入在运营期间总计 2737.46 万元。

(5) 广告位经营收入

本项目配建的三条市政道路可设 200 个广告位，每个广告位年租赁收入为 5000 元，按出租率 90%，费用单价每年按 4%进行递增，则道路广告收费在运营期间总计 4496.44 万元。

(6) 物业管理收入

本项目属于保障性安居工程项目，根据相关标准，其物业可收费管理费用，按照住宅面积与物业面积共计 36128 m²，2.5 元/m²，费用单价每年按 4%进行递增，则物业管理收费在运营期间总计 5415.85 万元。

上述汇总，本项目计算期内收入合计为 220996.43 万元。项目收入明细表如下：

表 4-1 运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	租金收入	停车位收入	光伏发电收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	物业管理收费	总收入(万元)
2023							
2024							

年限	租金收入	停车位收入	光伏发电收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	物业管理收费	总收入(万元)
2025							
2026	348.99	678.02	54.79	3142.62	90	108.38	4422.8
2027	362.95	705.14	56.98	3268.32	93.6	112.72	4599.71
2028	377.47	733.35	59.26	3399.05	97.34	117.23	4783.7
2029	392.57	762.68	61.63	3535.01	101.23	121.92	4975.04
2030	408.27	793.19	64.1	3676.41	105.28	126.8	5174.05
2031	424.6	824.92	66.66	3823.47	109.49	131.87	5381.01
2032	441.58	857.92	69.33	3976.41	113.87	137.14	5596.25
2033	459.24	892.24	72.1	4135.47	118.42	142.63	5820.1
2034	477.61	927.93	74.98	4300.89	123.16	148.34	6052.91
2035	496.71	965.05	77.98	4472.93	128.09	154.27	6295.03
2036	516.58	1003.65	81.1	4651.85	133.21	160.44	6546.83
2037	537.24	1043.8	84.34	4837.92	138.54	166.86	6808.7
2038	558.73	1085.55	87.71	5031.44	144.08	173.53	7081.04
2039	581.08	1128.97	91.22	5232.7	149.84	180.47	7364.28
2040	604.32	1174.13	94.87	5442.01	155.83	187.69	7658.85
2041	628.49	1221.1	98.66	5659.69	162.06	195.2	7965.2
2042	653.63	1269.94	102.61	5886.08	168.54	203.01	8283.81
2043	679.78	1320.74	106.71	6121.52	175.28	211.13	8615.16
2044	706.97	1373.57	110.98	6366.38	182.29	219.58	8959.77
2045	735.25	1428.51	115.42	6621.04	189.58	228.36	9318.16
2046	764.66	1485.65	120.04	6885.88	197.16	237.49	9690.88
2047	795.25	1545.08	124.84	7161.32	205.05	246.99	10078.53
2048	827.06	1606.88	129.83	7447.77	213.25	256.87	10481.66
2049	860.14	1671.16	135.02	7745.68	221.78	267.14	10900.92
2050	894.55	1738.01	140.42	8055.51	230.65	277.83	11336.97
2051	930.33	1807.53	146.04	8377.73	239.88	288.94	11790.45
2052	967.54	1879.83	151.88	8712.84	249.48	300.5	12262.07
2053	1006.24	1955.02	157.96	9061.35	259.46	312.52	12752.55
合计	17437.83	33879.56	2737.46	157029.29	4496.44	5415.85	220996.43

2. 运营成本及相关税费测算

本项目计算期内的经营成本及相关费用主要包括运营检修维护费、工资及福利费、用水用电费、城镇土地使用税。

(1) 运营检修维护费

运营检修维护费按建设投资的 0.5% 进行估算，第一年成本：

$55343.72 \times 0.5\% = 276.72$ 万元，每五年按 5% 进行递增。

(2) 工资及福利费

本项目为保障性租赁住房，有实施单位进行运营，估计管理及环卫人员 8 人，年工资及福利费共计 40 万元，每年按 3% 进行递增。

(3) 水电费

项目水电费由实际住户承担，这里仅考虑公共部分水电费，总水电费的按年收入的 0.5% 估算，第一年成本： $4422.8 \times 0.5\% = 22.11$ 万元。

(4) 城镇土地使用税

根据《湛江市城镇土地使用税适用税额调整方案》(湛财法(2017)21 号)，本项目所在区域为麻章镇范围内的土地，属于市辖区二级，年城镇土地使用税为 12 万元。

上述汇总，本项目计算期经营成本合计为 11863.08 万元。项目成本明细表如下：

表 4-2 运营成本测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	运营检修维护费	工资及福利费	水电费	城镇土地使用税	总成本
2023					
2024					
2025					
2026	276.72	40	22.11	12	350.83
2027	276.72	41.2	23	12	352.92
2028	276.72	42.44	23.92	12	355.08
2029	276.72	43.71	24.88	12	357.31
2030	276.72	45.02	25.87	12	359.61
2031	290.56	46.37	26.91	12	375.84
2032	290.56	47.76	27.98	12	378.3
2033	290.56	49.19	29.1	12	380.85
2034	290.56	50.67	30.26	12	383.49
2035	290.56	52.19	31.48	12	386.23
2036	305.09	53.76	32.73	12	403.58
2037	305.09	55.37	34.04	12	406.5
2038	305.09	57.03	35.41	12	409.53
2039	305.09	58.74	36.82	12	412.65

年限	运营检修维护费	工资及福利费	水电费	城镇土地使用税	总成本
2040	305.09	60.5	38.29	12	415.88
2041	320.34	62.32	39.83	12	434.49
2042	320.34	64.19	41.42	12	437.95
2043	320.34	66.12	43.08	12	441.54
2044	320.34	68.1	44.8	12	445.24
2045	320.34	70.14	46.59	12	449.07
2046	336.36	72.24	48.45	12	469.05
2047	336.36	74.41	50.39	12	473.16
2048	336.36	76.64	52.41	12	477.41
2049	336.36	78.94	54.5	12	481.8
2050	336.36	81.31	56.68	12	486.35
2051	353.18	83.75	58.95	12	507.88
2052	353.18	86.26	61.31	12	512.75
2053	353.18	88.85	63.76	12	517.79
合计	8704.89	1717.22	1104.97	336	11863.08

3. 运营结余测算

按计划该项目 2026 年投入使用，经测算，累计运营结余为 220996.43-11863.08=209133.35 万元。具体测算情况如下表：

表 4-3 运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

年限	总收入	总成本	结余
2023			
2024			
2025			
2026	4422.8	350.83	4071.97
2027	4599.71	352.92	4246.79
2028	4783.7	355.08	4428.62
2029	4975.04	357.31	4617.73
2030	5174.05	359.61	4814.44
2031	5381.01	375.84	5005.17
2032	5596.25	378.3	5217.95
2033	5820.1	380.85	5439.25
2034	6052.91	383.49	5669.42

年限	总收入	总成本	结余
2035	6295.03	386.23	5908.8
2036	6546.83	403.58	6143.25
2037	6808.7	406.5	6402.2
2038	7081.04	409.53	6671.51
2039	7364.28	412.65	6951.63
2040	7658.85	415.88	7242.97
2041	7965.2	434.49	7530.71
2042	8283.81	437.95	7845.86
2043	8615.16	441.54	8173.62
2044	8959.77	445.24	8514.53
2045	9318.16	449.07	8869.09
2046	9690.88	469.05	9221.83
2047	10078.53	473.16	9605.37
2048	10481.66	477.41	10004.25
2049	10900.92	481.8	10419.12
2050	11336.97	486.35	10850.62
2051	11790.45	507.88	11282.57
2052	12262.07	512.75	11749.32
2053	12752.55	517.79	12234.76
合计	220996.43	11863.08	209133.35

(二) 项目收益偿还债券本息的测算情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 2.97, 详见下表：

表 2-5 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	209,133.35	
二、项目总债务融资本息	70,460.00	
1. 前期已发行债券本息合计	34,160.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	36,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	0	

三、收益覆盖债券本息倍数	2.97	
--------------	------	--

(三) 还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计结余 209,133.35 万元，专项债券本息合计 70,460.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.97 倍。本次评价的湛江西城片区保障性租赁住房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。

广东千福田会计师事务所有限公司



广东·湛江

中国注册会计师：



中国注册会计师：



电话:0759-3385919

报告日期：2025 年 1 月 9 日