

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: gdqft@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: gdqft@126.com

## 吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡 镇田园综合小镇) (回收存量闲置土地) 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]131 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团(黄坡镇田园综合小镇)(回收存量闲置土地)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，本次评价的吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团（黄坡镇田园综合小镇）（回收存量闲置土地）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

表1-1 项目实施单位概况

统一社会信用代码	12440883770162129M
机构名称	吴川市土地储备管理中心
机构性质	事业单位
机构地址	吴川市梅录街道长寿路 19 号
负责人	林余辉
赋码机关	吴川市事业单位登记管理局

本项目组织实施单位和资产持有单位均为吴川市土地储备管理中心。

（二）项目基本情况

1.项目基本情况

项目 12 宗用地面积共 739995.49 平方米（1110 亩），由吴川市荣茂实业有限公司于 2020 年 12 月 4 日通过网上竞价出让方式竞得，竞得价格（含税费）共 695,301,171.70 元，其中土地出让金 671,400,000 元、延期支付产生利息 2,438,400.00 元、契税 20,215,152.00 元、印花稅 168,459.57 元、土地使用稅 1,079,160.13 元。荣茂川西新城项目投资方吴川市荣茂实业有限公司于 2024 年 4 月以政府未能按照出让合同约定的期限、条件交付土地及土地存在群众信访事项等原因导致其无法动工开发为由，向市政府申请退回 1110 亩项目用地，吴川市土地储备



管理中心按程序启动有偿收回荣茂川西新城项目用地工作。

按照财政部要求，此次吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团（黄坡镇田园综合小镇）（回收存量闲置土地）项目专项债券募集资金计划用于回收荣茂川西新城项目存量闲置土地，位于吴川市黄坡镇省道 373 线北面，收储面积 739995.49 平方米（1110 亩），涉及 12 个地块。

本项目计划收储时间为 2025 年 2 月至 2025 年 12 月。项目实施单位是吴川市土地储备管理中心，主管部门是吴川市自然资源局。

## 2.项目概况

表1-2 项目概况

序号	宗地编号	土地用途	地块面积 (平方米)	回收资金需求 (万元)	收储后未来 调整用途
合计			<b>739995.49</b>	<b>69600.00</b>	
1	地块一	城镇住宅用地	66725.74	69600.00	工业用地
2	地块二	城镇住宅用地	55735.61		工业用地
3	地块三	城镇住宅用地	61326.93		工业用地
4	地块四	城镇住宅用地	57985.59		工业用地
5	地块五	城镇住宅用地	52331.35		工业用地
6	地块六	城镇住宅用地	69256.34		工业用地
7	地块七	城镇住宅用地	69394.03		工业用地
8	地块八	城镇住宅用地	63017.25		工业用地
9	地块九	城镇住宅用地	57168.28		工业用地
10	地块十	城镇住宅用地	66115.21		工业用地
11	地块十一	城镇住宅用地	52895.22		工业用地
12	地块十二	城镇住宅用地	68043.94		工业用地

### （三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

#### 1.2025 年已发行债券应付本息情况

发行人 2025 年尚无发行债券。

#### 2.2025 年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吴川华昱产业转移工业园商务居

住配套服务组团（黄坡镇田园综合小镇）（回收存量闲置土地）项目，合计发行债券 69600 万元（其中本次拟发行专项债券募集资金金额 15000.00 万元，2025 年度以后月份发行专项债券募集资金金额 54600.00 万元），发行利率 2.28%，期限七年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起七年，债券存续期应付本息合计 80708.16 万元，详情如下表：

表 1-3 2025 年本次拟发行债券应付本息情况表

单位：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 1 年	-	-	15000	2.28%	342
第 2 年	15000	-	15000	2.28%	342
第 3 年	15000	-	15000	2.28%	342
第 4 年	15000	-	15000	2.28%	342
第 5 年	15000	-	15000	2.28%	342
第 6 年	15000	-	15000	2.28%	342
第 7 年	15000	15000	0	2.28%	342
合计	-	15000	-	-	2394
本息合计	17394				

表 1-4 2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况表

单位：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 1 年	-	-	54600	2.28%	1244.88
第 2 年	54600	-	54600	2.28%	1244.88
第 3 年	54600	-	54600	2.28%	1244.88
第 4 年	54600	-	54600	2.28%	1244.88
第 5 年	54600	-	54600	2.28%	1244.88
第 6 年	54600	-	54600	2.28%	1244.88



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 7 年	54600	54600	0	2.28%	1244.88
合计	-	54600	-	-	8714.16
本息合计	63314.16				

(四) 发行人前期已发行债券情况

无。

(五) 以后年度计划发行债券应付本息情况

无，发行人拟在 2025 年度将债券全部发行完毕。

(六) 市场化融资资金应付本息情况

本项目无市场化融资。

(七) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 **80708.16** 万元。

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	80708.16	
1.前期已发行债券本息合计	0.00	
2.2025 年拟发行债券本息合计	80708.16	
3.以后年度计划发行债券本息合计	0.00	
二、市场化融资资金本息合计	0.00	
三、项目总债务融资本息	80708.16	

## 二、项目收益和融资资金的平衡测算

(一) 项目预期收益情况

1.项目收入情况估算

(1) 土地出让收入。项目用地 739995.49 平方米（1110 亩），根据项目单位提供资料以及结合吴川市自然资源局《关于公布吴川市城区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目成果的公告》、近几年黄坡

镇范围内出让的工业用地相关项目，土地出让价格平均在 20 万-30 万元/亩，假设该项目每亩地以 30 万元/亩出让，7 年债券存续期内共收入 33,300.00 万元。

(2) 财政补助收入。根据湛江市工业和信息化局关于印发《湛江市工业园区产业招商准入标准(试行)》的通知，参考吴川同类型产业园项目，年均亩产税收 $\geq 10$  万/亩，假设该项目每年每亩亩产税收为 15 万元，每年增长 2%，7 年债券存续期内共收入 68453.03 万元。

项目土地出让收入明细如下：

表 2-1 项目土地出让收入情况明细表

建设及运营期	年出让土地计划 (%)	土地出让面积 (亩)	1.土地出让收入 (万元)	2.财政补助收入 (万元)	总收入 (万元)
第 1 年	14.00%	155.40	4662.00	2331.00	6993.00
第 2 年	14.00%	155.40	4662.00	4708.62	9370.62
第 3 年	14.00%	155.40	4662.00	7134.41	11796.41
第 4 年	14.00%	155.40	4662.00	9608.38	14270.38
第 5 年	14.00%	155.40	4662.00	12132.08	16794.08
第 6 年	15.00%	166.50	4995.00	14872.00	19867.00
第 7 年	15.00%	166.50	4995.00	17666.54	22661.54
合计	100%	1110	33300.00	68453.03	101753.03

## 2.项目成本测算

本项目成本主要为四项基本政策成本费用：前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费用，结合近几年黄坡镇范围内出让的工业用地相关项目，假设需缴纳的费用占土地出让收入的10%，即 7 年债券存续期内成本为 3330.00 万元，具体明细详见下表：

表 2-2 项目成本明细表

建设及运营期	土地收入总价 (万元)	成本占收入比例	总成本 (万元)
第 1 年	4662.00	10%	466.20
第 2 年	4662.00	10%	466.20



建设及运营期	土地收入总价（万元）	成本占收入比例	总成本（万元）
第3年	4662.00	10%	466.20
第4年	4662.00	10%	466.20
第5年	4662.00	10%	466.20
第6年	4995.00	10%	499.50
第7年	4995.00	10%	499.50
合计	33300.00	/	3330.00

### 3.债券存续期间累计运营结余

经测算，在7年债券存续期间，项目累计运营收益结余98423.03万元。

表 2-3 项目收益结余表

单位：万元

建设及运营期	总收入（万元）	总成本（万元）	运营收益结余（万元）
第1年	6993.00	466.20	6526.80
第2年	9370.62	466.20	8904.42
第3年	11796.41	466.20	11330.21
第4年	14270.38	466.20	13804.18
第5年	16794.08	466.20	16327.88
第6年	19867.00	499.50	19367.50
第7年	22661.54	499.50	22162.04
合计	101753.03	3330.00	98423.03

### 4.融资成本

发行人拟发行专项债券募集资金金额69600.00万元，计划全部在2025年发行（其中本次拟发行专项债券募集资金金额15000.00万元，2025年度以后月份发行专项债券募集资金金额54600.00万元），票面利率为2.28%，期限七年，按每年支付一次利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息共合计80708.16万元。

## （二）项目融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。本息偿债倍数为1.22。

表2-4 项目专项债券融资收益平衡情况汇总表

单位：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	土地出让金 收益
第1年	-	-	69600	2.28%	1586.88	98423.03
第2年	69600	-	69600	2.28%	1586.88	
第3年	69600	-	69600	2.28%	1586.88	
第4年	69600	-	69600	2.28%	1586.88	
第5年	69600	-	69600	2.28%	1586.88	
第6年	69600	-	69600	2.28%	1586.88	
第7年	69600	69600	-	2.28%	1586.88	
合计	-	69600	-	-	11108.16	
本息合计		80708.16				
本息覆盖倍数			1.22			

经过以上测算，该项目存续期还本付息合计80708.16万元，项目净收入为98423.03万元。经测算，本项目经营收益可覆盖专项债本息倍数为1.22。本次评价的吴川华昱产业转移工业园商务居住配套服务组团（黄坡镇田园综合小镇）（回收存量闲置土地）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。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。”以及《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土



资利用发（2018）8号）“全面建立基准地价体系，并结合市场变化情况，每2-3年更新一次”的规定，随着基准地价的提高，本次土地出让收入的相关收益将逐年上涨，土地出让收入也逐步提升，本息覆盖倍数将有所增长。

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 2 月 18 日