

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: qftcpa@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: qftcpa@126.com

湛江旧机场回收存量土地项目 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】130 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对湛江旧机场回收存量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，本次评价的湛江旧机场回收存量土地项目，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	124408007455212493
机构名称	湛江市土地储备管理中心
机构性质	事业单位
机构地址	湛江市赤坎区跃进路 67 号市政府大院 9 号楼
负责人	郑志良
登记机关	湛江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湛江市土地储备管理中心。

（二）项目情况

1.项目基本情况

（1）项目名称

湛江旧机场回收存量土地项目

（2）项目建设内容和规模

本项目收回存量土地 80 公顷共 1 个地块，主要为霞山区旧机场用地。本项目属于土地回收储备项目，为具有一定收益性的公益型项目。项目建成后每年的收入扣除支出后略有结余，因此，能够维持项目的正常运营。

表 1-2 湛江旧机场回收存量土地项目概况

序号	项目名称	地块序号	地块名称	土地用途	地块面积 (公顷)	回收投资 (亿元)	回收土地储备 规划用途
1	湛江旧机场回收存量土地项目	1	湛江旧机场地块	机场用地	80.00	9.766	居住用地、商服用地

（3）项目建设地址

本项目建设位于湛江市霞山区湛江旧机场内。

(4) 2025 年专项债券发行金额

本项目 2025 年专项债券发行金额为 97600.00 万元，其中本次专项债券发行金额 20000.00 万元，2025 年度以后月份专项债券发行金额 77600.00 万元。

(5) 项目实施安排

本项目拟于 2025 年 2 月开工建设，预计于 2025 年 5 月完成收储，目前已开始地块前期调研工作。

2. 项目投资资金来源情况

本项目总投资为 97660.00 万元。拟通过申请专项债券与自筹渠道筹措解决。项目资金中包含财政性资金 60.00 万元和地方政府专项债券融资 97600.00 万元。

表 1-3 项目资金筹措情况

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	非融资资金		地方政府专项债券融资		
		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
湛江旧机场回收存量土地项目	97660.00	60.00	-	97600.00	0.00	0.00

3. 项目建设意义

土地储备项目的实施，将使地块价值得到提升有效改善居民的生活条件，取得的主要绩效有：一是改善城区用地，提高土地利用率。通过收购存量土地，改善、提高土地的利用率、产出率和节约、集约利用水平，使土地利用更加合理，优化、整合土地资源，节约土地使用，提高城市土地利用率，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。二是带动相关产业发展，加快城市化进程。回收存量闲置土地项目的实施带动相关商旅、娱乐等产业的发展，为优化空间功能布局、推动产业转型升级带来契机，也有

效缓解土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级。同时，该项目的实施加快本地区的城市化进程，有效带动周边地区的发展，进一步改善居民居住条件。三是促进经济繁荣，推动社会经济的发展。回收存量闲置土地项目的实施改变区域产业结构，不但提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流，进一步改善投资环境；同时也加快沿线区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济的持续发展。

本项目位于湛江市区核心区域，其开发与利用对湛江的城市建设发展具有重大意义，关乎城市未来规划布局与民生福祉，能够有效缓解湛江市当前城市建设用地紧张的局面，为城市发展提供充足的土地资源。本项目有助于实现土地资源合理配置和高效利用，推动城市更新和改造，提升城市整体形象和吸引力，助力产业升级转型，保障公共利益和基础设施建设，对提升居民生活质量、促进社会经济发展具有重要意义。

（三）2025 年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 年尚未发行债券。

2.2025 年拟发行债券应付本息情况

（1）2025 年本次拟发行债券应付本息情况

发行人本次拟发行债券募集资金用于湛江旧机场回收存量土地项目，合计发行债券 20000.00 万元，假定票面利率 2.28%，期限 7 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付息合计 23192.00 万元。详情见下表：

表 1-4 2025 年本次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 1 年	-	-	20000.00	2.28%	456.00
第 2 年	20000.00	-	97600.00	2.28%	456.00
第 3 年	20000.00	-	20000.00	2.28%	456.00
第 4 年	20000.00	-	20000.00	2.28%	456.00
第 5 年	2000.00	-	20000.00	2.28%	456.00
第 6 年	20000.00	-	20000.00	2.28%	456.00
第 7 年	20000.00	20000.00	0.00	2.28%	456.00
合计	-	20000.00	-	-	3192.00
本息合计	23192.00				

(2) 发行人 2025 年以后月份拟发行专项债券情况

发行人 2025 年以后月份拟发行债券募集资金用于湛江旧机场回收存量土地项目，合计发行债券 77600.00 万元，假定票面利率 2.28%，期限 7 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付息合计 89984.96 万元。详情见下表：

表 1-5 2025 年以后月份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 1 年	-	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 2 年	77600.00	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 3 年	77600.00	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 4 年	77600.00	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 5 年	77600.00	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 6 年	77600.00	-	77600.00	2.28%	1769.28
第 7 年	77600.00	77600.00	0.00	2.28%	1769.28
合计	-	77600.00	-	-	12384.96
本息合计	89984.96				

(四) 前期年度已发行债券应付本息情况

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 **113176.96** 万元。

表 1-6 项目总债务融资本息合计

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	113176.96	
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	113176.96	含本次和以后月份发债本息
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	113176.96	

二、项目收益与融资自求平衡评价测算

(一) 项目预期收益

1.项目收入估算

根据实施单位提供的项目资料可知，本项目在运营期间，经营收入主要为土地出让收入。

项目共回收土地 80 公顷，未来规划土地用途为居住用地、商服用地，根据初步项目资料，项目回收后土地可全部出让，出让土地为 80 公顷（1200 亩）。项目回收完成后在自债券发行之日起 7 年债券存续期内可通过土地出让取得收入，在此基础上综合考虑出让率为 100%。

参考广东卓越土地房地产评估咨询有限公司《土地估价报告》（编号：粤卓越评[2017]估字第 L121 号、备案号:44095171A0215）对项目地块未来规划居住用地和商服用地土地地价的评估，评估地面地价为 1700 元/平方米（土地开发程度设定为：宗地红线外“三通”、红线内场地平整），基于谨慎原则，本次按地面单价 1700 元/平方米作为为本项目土地开发程度设定为宗地红线外“三通”、红线内场地平整的底价基础；同时参考湛江市近十年 GDP 平均增长率，即按年均增速 5.79% 计算 7 年债券存续期内各年的土地出让地价水平。综上，结合项目年度出让土地计划进度情况，可计算得本项目土地出让收入为 180924.00 万元，项目土地出让收入明细表如下：

表 2-1 项目土地出让收入情况明细表

金额单位：人民币万元

建设及运营 期	年出让土地 计划（%）	土地出让面 积（公顷）	按年均递增 5.79% 计算 地价（元/平方米）	土地收入总 价（万元）
第 1 年	5%	4	1798	7192.00
第 2 年	5%	4	1902	7608.00
第 3 年	10%	8	2012	16096.00
第 4 年	15%	12	2128	25536.00
第 5 年	20%	16	2251	36016.00
第 6 年	20%	16	2381	38096.00
第 7 年	25%	20	2519	50380.00
合计	100%	80.00	/	180924.00

表 2-2 湛江市近十年 GDP 增速情况

年份	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
GDP（亿元）	3839.93	3793.59	3710.82	3565.46	3103.3
增速	1.2%	2.23%	4.08%	14.89%	1.55%
年份	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
GDP（亿元）	3055.9	2944.5	2744.98	2487.25	2319.5
增速	3.78%	7.27%	10.36%	7.23%	5.34%
均速	5.79%				

2.项目成本估算

《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》规定，年度出让的国有建设用地要确保“净地”出让，宗地要达到红线外通水通电通路，红线内场地平整。根据项目实施单位提供资料和广东卓越土地房地产评估咨询有限公司《土地估价报告》（编号:粤卓越评[2017]估字第L121号、备案号:44095171A0215），本项目土地尚未满足宗地红线外通给水通电通路、红线内场地平整的要求，需投入资金进行出让前开发建设工作，另外还需支附土地出让挂牌底价价格评估服务费和印花税等其他费用。

查阅现实施的《湛江市人民政府关于印发湛江市市区及下辖各镇2019年国有建设用地基准地价更新项目成果的通知》（湛府函〔2023〕134号），本项目所在基准地价2级开发片区的宗地红线外通给水通电通路、红线内场地平整的开发费用约合计200元/平方米；参考广东卓越土地房地产评估咨询有限公司《土地估价报告》（编号:粤卓越评[2017]估字第L121号、备案号:44095171A0215）对项目地块未来规划居住用地和商服用地土地地价的评估，本项目进行宗地红线外“三通”、红线内场地平整的评估结果为地面单价450元/平方米。本次综合项目具体情况和周边同类项目土地开发建设费用，确定按地面单价450元/平方米计算，项目土地开发成本费用为36000.00万元。

土地出让挂牌底价价格评估服务费和印花税等其他费用按项目土地开发成本费用的0.35%估算，其他费用为126.00万元。综上，本项目土地开发成本费用共36126.00万元，项目土地开发成本费用明细表如下：

表 2-3 项目土地开发成本情况明细表

金额单位：人民币万元

建设及运营期	年出让土地计划(%)	1.出让开发成本费用(万元)	2.其他费用(万元)	总成本(万元)
第1年	5%	1800.00	6.30	1806.30
第2年	5%	1800.00	6.30	1806.30
第3年	10%	3600.00	12.60	3612.60

第 4 年	15%	5400.00	18.90	5418.90
第 5 年	20%	7200.00	25.20	7225.20
第 6 年	20%	7200.00	25.20	7225.20
第 7 年	25%	9000.00	31.50	9031.50
合计	100%	36000.00	126.00	36126.00

3. 债券续期间累计运营结余

经测算，按计划该项目回收土地后于当年即可投入出让，在7年债券存续期间，累计运营收入结余144798.00万元。

表 2-4 项目收益结余表

金额单位：人民币万元

建设及运营期	运营土地出让收入	运营开发成本	运营收益结余
第 1 年	7192.00	1806.30	5385.70
第 2 年	7608.00	1806.30	5801.70
第 3 年	16096.00	3612.60	12483.40
第 4 年	25536.00	5418.90	20117.10
第 5 年	36016.00	7225.20	28790.80
第 6 年	38096.00	7225.20	30870.80
第 7 年	50380.00	9031.50	41348.50
合计	180924.00	36126.00	144798.00

(二) 项目收益偿还债券本息的测算情况

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 1.28（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	144798.00	
二、项目总债务融资本息	113176.96	
（一）地方政府债券本息合计	113176.96	
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	113176.96	含本次和以后月份本息
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、收益覆盖债券本息倍数	1.28	

(三) 项目收益和融资的平衡测算结论

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，债券存续期运营累计结余合计 144798.00 万元，专项债券本息合计 113176.96 万元，债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。本次评价的湛江旧机场回收存量土地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。

根据《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。

(本页以下无正文)

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