

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

湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站） 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]132 号

湛江市财政局：

我们接受委托，对湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站）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，本次评价的湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站），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	124408005645622959
机构名称	湛江经济技术开发区土地储备交易中心
机构性质	事业单位
机构地址	湛江经济技术开发区人民大道中 42 号泰华大厦 14B17 房
负责人	梁菁萍
登记机关	湛江经济技术开发区事业单位登记管理局

（二）项目基本情况

1. 项目基本情况

按照财政部要求，此次湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站）专项债券募集资金计划用于回收湛江经济技术开发区存量闲置土地，收储 1.39 公顷土地，1 个地块，位于湛江经济技术开发区东海岛东海大道以南、新区东路西侧，为经济技术开发区存量闲置商务金融用地回收。本项目计划收储时间为 2025 年 1 月至 2025 年 12 月。地块规划用途为商务金融用地。项目实施单位是湛江经济技术开发区土地储备交易中心，主管部门是湛江经济技术开发区规划和自然资源局。

2. 湛江经济技术开发区土地储备(存量健康驿站)项目概况

单位：公顷、万元

市	县	地块名称	土地用途	地块面积	总体资金需求		完成收储时间
					评估地价	其中：专项债券资金需求	
湛江市	经济技术开发区	经开区健康驿站	商业金融用地	1.39	1518	1500.00	2025年12月
	小计			1.39	1518	1500.00	

(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 年尚未发行债券。

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湛江市经济技术开发区土地储备(存量健康驿站)，合计发行债券 1500 万元，发行利率 2.28%，期限七年，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，自发行之日起七年，债券存续期应付本息合计 1739.40 万元，详情如下表：

表 1-1 项目专项债券融资还本付息汇总表（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
2025 年	第 1 年	-	-	1,500.00	2.28%	34.2
2026 年	第 2 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2027 年	第 3 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2028 年	第 4 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2029 年	第 5 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2030 年	第 6 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2031 年	第 7 年	1,500.00	1,500.00	-	2.28%	34.2

	合计	-	1,500.00	-	-	239.4
本息合计			1,739.40			

（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 1,739.40 万元。

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	1,739.40	
1. 前期已发行债券本息合计	0.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	1,739.40	
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	1,739.40	

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

土地的出让收入是假定第七年开始挂牌交易并出让完毕，土地出让价格以评估地价的为基础，参考湛江市近十五年GDP平均增长率 8.75%计算，按照15年平均增速为8.75%测算。

表 1-2 湛江市近十五年 GDP 增速情况

年份	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

GDP（亿元）	3793.59	3710.82	3565.46	3103.3	3055.9
增速	2.23%	4.08%	14.89%	1.55%	3.78%
年份	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
GDP（亿元）	2944.5	2744.98	2487.25	2319.5	2201.88
增速	7.27%	10.36%	7.23%	5.34%	8.37%
年份	2013 年	2012 年	2011 年	2010 年	2009 年
GDP（亿元）	2031.8	1845.7	1699.02	1390.02	1155.95
增速	10.08%	8.63%	22.23%	20.25%	4.97%
均速	8.75%				

土地出让收入后，作为可用于资金平衡的项目收益。具体资金平衡情况如下：

表 1-3 项目土地出让收入

单位：公顷、万元

序号	地块名称	地块面积	用途	收回土地评估价	GDP8.75%增速测算出让收入
1	经开区健康驿站	1.39	商业金融用地	1518	2730.72
	合计	1.39		1518	2730.72

2. 项目成本测算

发行人拟发行专项债券募集资金金额 1500 万元，票面利率 2.28%，期限七年，半年支付一次利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息。

表 1-4 项目专项债券融资还本付息汇总表（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
2025 年	第 1 年	-	-	1,500.00	2.28%	34.2
2026 年	第 2 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2027 年	第 3 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2028 年	第 4 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2029 年	第 5 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2030 年	第 6 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2031 年	第 7 年	1,500.00	1,500.00	-	2.28%	34.2

	合计	-	1,500.00	-	-	239.4
本息合计			1,739.40			

(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1.57。

表1-5 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	土地出让金收入
2025年	第1年	-		1,500.00	2.28%	34.2	
2026年	第2年	1,500.00		1,500.00	2.28%	34.2	
2027年	第3年	1,500.00		1,500.00	2.28%	34.2	
2028年	第4年	1,500.00		1,500.00	2.28%	34.2	
2029年	第5年	1,500.00		1,500.00	2.28%	34.2	
2030年	第6年	1,500.00		1,500.00	2.28%	34.2	
2031年	第7年	1,500.00	1,500.00	-	2.28%	34.2	2730.72
合计		-	1,500.00	-	-	239.4	2730.72
本息覆盖倍数		1.57					

经过以上测算，该项目存续期还本付息合计1739.40万元，项目净收入为2730.72万元。经测算，本项目经营收益可覆盖专项债本息倍数为1.57。本次评价的湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站）项目实施方案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2019年国有建设用地基准地价更新项目成果，该项目所在地的楼面地价为537元/平方米，容积率3.8，基准地价为2720万元。同时《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

电话：0759-3385919

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2025 年 2 月 18 日