

广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd, CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“广州市国家级青少年足球训练基地项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2025）07-345 号

我们受托对“广州市国家级青少年足球训练基地项目”收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。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了列报。

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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州市国家级青少年足球训练基地项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、审核评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

4、2019年6月10日，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

5、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

6、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

7、《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》；

8、融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；

9、与委托方签署的“业务约定书”。

二、项目基本情况

广州市国家级青少年足球训练基地项目（以下简称：本项目）的建设可缓解青少年足球训练基地供应紧张的现状，为青少年足球后备人才提供专业的训练场地；设置医疗设施和教学楼提供医疗和教育保障，促进储备人才全面发展；建设高标准、上规模的足球场地设施，满足各类高等级足球赛事和培训活动需求，促进广州足球高水平发展。建设内容包括：管理用房、室外球场附属用房、通用体能训练用房、科研与教学用房、医疗与康复用房、餐厅、运动员及教练员宿舍、运动员宿舍附属用房、地下室和看台等；室外部分主要建设室外球场17片（包括标准11人足球场10片、标准5人足球场6片、标准7人足球场1片）以及球场备用草坪、400米训练跑道等。

本项目计划总投资约68,112.00万元，其中：建筑工程费58,387.00万元，工程建设其他费6,482.00万元，预备费3,243.00万元。项目所需建设资金由广州市财政安排解决。

项目建设期38个月，预计2025年12月完成竣工验收，并于2026年1月投入使用。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为2025年7月31日。

四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限根据委托方提供的融资项目基础资料设定，运营收入、成本测算因素，参考委托方提供的《广州市国家级青少年足球训练基地项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目拟发行债券额度共 35,700.00 万元，其中：2024 年度拟发行 19,700.00 万元，2025 年度拟发行 16,000.00 万元。

3、债券利率设定

本项目在 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）已发行 5,800.00 万元，发行利率 2.62%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）已发行 1,200.00 万元，发行利率 2.33%，期限 10 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）已发行 9,700.00 万元，发行利率 2.21%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）已发行 3,000.00 万元，发行利率 2.37%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（五期）已发行 2,300.00 万元，发行利率 2.06%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（十七期）已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.07%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（二十一期）已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.12%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（二十八期）已发行 700.00 万元，发行利率 1.95%，期限 15 年，每半年付息，到期一次性还本；拟再发行 10,000.00 万元，发行期限为 30 年，假定发行利率为 2.51%，兑付方式为债券利息按每半年付息，到期一次性还本。

4、建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 18,962.55 万元。

5、利息支付时点设定为自起息日算，每半年付息一次，到期年度一次性归还本金。其中，考虑到计息期间与融资项目运营收益测算期间的适配性，在融资项目发债当年年末均按照权责发生制原则计提当年度利息费用，债券存续其它完整年度均视为当年度期初起息期末结算利息费用，归还本金当年业务同上所述。

6、本次融资项目收益的收入主要为 2026 年-2054 年运营期间广州市国家级青少年足球训练基地项目所产生的赛事承接费收入、培训收入、球场出租收入等，将以其运营收益用于偿还本次融资本金和利息。因此，本期发行专项债券融资项目，按照 29 年运营期进行预期收益与融资自求平衡测算。

7、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其运营测算期内所产生的“各年度收益”累计口径。

五、融资项目审核评估情况

（一）项目收入评估分析

本项目将以运营收益用于作为偿债来源，根据广州市体育局提供的《广州市国家级青少年足球训练基地项目实施方案》，本项目投入运营后收入有（第十八年起暂不考虑增长）：

1、赛事承接收入

训练基地预计每年承接国际足联、亚足联、中国足协等各类青少年比赛活动，赛事活动收费按 9,000.00 元/日、常规赛会制时间 15 天和 10 支球队计算，首年收入为 135.00 万元。后续收费按照每 5 年增长 5% 计算。

2、培训收入

训练基地预计每年承接国际足联、亚足联、中国足协教练员、裁判员等各类培训班及活动约为 224 万元。其中：D 级教练员培训班收费按 8,571.00 元/日计算，每年举办 15 期（每期 7 天，下同）；C 级教练员培训班收费按 5,714.00 元/日计算，每年举办 15 期；室内五人制教练员培训班收费按 6,285.00 元/日计算，每年举办 10 期；中国足协等级裁判员培训班收费按 4,285.00 元/日计算，每年举办 10 期。后续收费按照每 5 年增长 5% 计算。

3、职业俱乐部与青少年球队冬训收入

训练基地预计每年承接职业俱乐部与青少年球队冬训，每年冬训约 30 天，职业俱乐部有 6 支球队，一支球队按 30 人，按每天/每人 600 元标准计算，即每天收取 18,000.00 元。青少年球队有 6 支球队，一支球队按 30 人，按照每天/每人 300.00 元标准计算，即每天收取 9,000.00 元。后续收费按照每 5 年增长 5% 计算。

4、宿舍、餐饮、会务收入

训练基地共有宿舍房间 600 间/天对外开放，考虑承接赛事、培训班及冬训项目人员最大住宿天数 105 天（训练基地可同时满足赛事、培训班及冬训项目的开展），宿舍房间收入全年按 265 天，价格按 350 元/日，入住率按 60%计算。后续收费按照每 5 年增长 5%计算。宿舍房间收入与餐饮会务收入按 2: 1 暂估。

5、球场出租收入

训练基地将设置 11 人制、7 人制与 5 人制球场，因训练、培训活动较多，每日每片球场安排 1 场对外出租，预计每场 2 小时，11 人制球场按每天 1 场，7 人制按每天 3 场，室外 5 人制每天 3 场，收费分别按 900 元/小时、400 元/小时、200 元/小时计算，年场租率按 50%计算。

6、车场停车收入

安置区共设机动车泊位 326 个。参考广州市发展改革委广州市住房和城乡建设局广州市交通运输局广州市市场监管局《关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2 号），按财政性资金及城市建设投资（交通投资）公司投资建设的室内专业停车场机动车停放服务收费标准，副中心及外围城区 24 小时最高限价为 27 元/辆，停车场使用率 70%，价格按每五年增长 5%计算。

7、充电桩服务收入

安置区共设充电桩 98 个，每年收益按 10,000 元/个计，每五年增长 5%，利用率按 70%估算。

8、广告净收入与大型演艺活动场地租金收入

预计广告净收入每月按 1.5 万元计算，且预计每年安排两次大型演艺活动，提供场地服务每次按 50 万元计算，收入按每五年增长 5%计算。

9、体育用品服务净收入

预计体育用品净收入每月按 3 万元计算，净收入按每五年增长 5%计算。

本项目在计算运营期（2026 年-2054 年）内可实现收入总额为 201,274.33 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期收入汇总表”。

融资项目运营测算期收入汇总表

金额单位：人民币万元

年份	赛事承接 费收入	培训班收入	球队冬训	住宿、餐 饮、会务收 入	场地出租 收入	车场停车 收入	充电桩服 务费	广告净收入与大型 演艺活动场地租金 收入	体育用品服 务净收入	收入合计
第一年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第二年	135.00	223.98	486.00	4,914.00	98.55	224.89	68.60	118.00	36.00	6,305.02
第三年	135.00	223.98	486.00	4,914.00	98.55	224.89	68.60	118.00	36.00	6,305.02
第四年	135.00	223.98	486.00	4,914.00	98.55	224.89	68.60	118.00	36.00	6,305.02
第五年	135.00	223.98	486.00	4,914.00	98.55	224.89	68.60	118.00	36.00	6,305.02
第六年	135.00	223.98	486.00	4,914.00	98.55	224.89	68.60	118.00	36.00	6,305.02
第七年	141.75	235.18	510.30	5,159.70	98.55	236.14	72.03	123.90	37.80	6,615.35
第八年	141.75	235.18	510.30	5,159.70	98.55	236.14	72.03	123.90	37.80	6,615.35
第九年	141.75	235.18	510.30	5,159.70	98.55	236.14	72.03	123.90	37.80	6,615.35
第十年	141.75	235.18	510.30	5,159.70	98.55	236.14	72.03	123.90	37.80	6,615.35
第十一年	141.75	235.18	510.30	5,159.70	98.55	236.14	72.03	123.90	37.80	6,615.35
第十二年	148.84	246.94	535.82	5,417.69	98.55	247.94	75.63	130.10	39.69	6,941.20
第十三年	148.84	246.94	535.82	5,417.69	98.55	247.94	75.63	130.10	39.69	6,941.20
第十四年	148.84	246.94	535.82	5,417.69	98.55	247.94	75.63	130.10	39.69	6,941.20
第十五年	148.84	246.94	535.82	5,417.69	98.55	247.94	75.63	130.10	39.69	6,941.20
第十六年	148.84	246.94	535.82	5,417.69	98.55	247.94	75.63	130.10	39.69	6,941.20
第十七年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第十八年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第十九年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十一年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十二年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32

年份	赛事承接 费收入	培训班收入	球队冬训	住宿、餐 饮、会费收 入	场地出租 收入	车场停车 收入	充电桩服 务费	广告净收入与大型 演艺活动场地租金 收入	体育用品服 务净收入	收入合计
第二十二年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十四年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十五年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十六年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十七年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十八年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第二十九年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
第三十年	156.28	259.29	562.61	5,688.57	98.55	260.34	79.41	136.60	41.67	7,283.32
合计	4,315.87	7,160.56	15,537.14	157,096.93	2,857.95	7,189.61	2,193.04	3,772.40	1,150.83	201,274.33

（二）项目费用支出评估分析

根据广州市体育局提供的《广州市国家级青少年足球训练基地项目实施方案》，本项目投入运营后成本有（第二十一年起暂不考虑增长）：

1、员工工资及福利

基地人员定员 22 人。工资及福利包括工作人员的基本工资、津贴、奖金、福利费、社会保障费及其他费用。人均工资及福利按 25,000.00 元/月进行估算，之后按每年上涨 3% 计算。

2、水电气费

自来水费按广州市物价局《关于调整我市自来水价格相关问题的批复》（穗价函〔2012〕281 号）执行，非居民生活用水 3.46 元/立方米。

根据《关于调整我市居民生活类污水处理收费阶梯式计量有关问题的复函》（穗价函〔2012〕429 号）文件精神 and 《广州市城市污水处理费征收管理实施办法》（穗水〔2009〕90 号），广州市城市污水处理费（行政事业类污水）收费标准为 1.2 元/立方米，合计本项目水价为 4.66 元/立方米。

电费根据广东省物价局《关于调整销售电价的通知》（粤价〔2011〕275 号）的规定，非工业、普通工业电度电价按 0.9028 元/度计。

燃气费根据穗发改〔2018〕430 号文的规定，非居民用气价格为 4.15 元/立方米。

根据上述依据测算，预计项目年用水量为 27 万立方米，年耗电量为 809 万 kWh，年燃气用量为 5.9 万立方米。项目年水电气费 881 万元。

3、维修保养费

维修保养费指项目建构筑物和设备的日常维护保养费用，按固定资产原值的 0.5% 计取，维修保养费首年为 341.00 元，之后每年上涨 5% 计算。

4、其他费用

其他费用含办公费用及相关杂项费用，按 5,000.00 元/人/年进行估算，之后每年上涨 5%。

5、税金支出

各项收入需要缴纳增值税与税金及附加，赛事承接费收入、培训班收入、球队冬训收入等增值税税率为 6%，场地出租收入、车场停车收入、广告净收入与大型演艺活动场地租金收入等增值税税率为 9%，充电桩服务费、体育用品服务收入等增值税税率为 13%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%，房产税税率为 12%。

本项目在计算运营期（2026 年-2054 年）内的成本总额约为 87,484.22 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期费用支出表”。

融资项目运营测算期费用支出表

金额单位：人民币万元

年度	员工工资及福利	水电气费	维修保养费	其他费用	税金支出	支出合计
第一年	-	-	-	-	-	-
第二年	660.00	880.67	341.00	11.00	468.00	2,360.67
第三年	680.40	880.67	358.05	11.55	468.00	2,398.67
第四年	700.19	880.67	375.95	12.13	468.00	2,436.94
第五年	721.41	880.67	394.75	12.74	468.00	2,477.57
第六年	743.06	880.67	414.49	13.38	468.00	2,519.60
第七年	765.35	880.67	435.21	14.05	490.40	2,585.68
第八年	788.31	880.67	456.97	14.75	490.40	2,631.10
第九年	811.96	880.67	479.82	15.49	490.40	2,678.34
第十年	836.32	880.67	503.81	16.26	490.40	2,727.46
第十一年	861.40	880.67	529.00	17.07	490.40	2,778.54
第十二年	887.25	880.67	555.45	17.92	513.92	2,855.21
第十三年	913.86	880.67	583.22	18.82	513.92	2,910.49
第十四年	941.28	880.67	612.38	19.76	513.92	2,968.01
第十五年	969.52	880.67	643.00	20.75	513.92	3,027.86
第十六年	998.60	880.67	675.15	21.79	513.92	3,090.13
第十七年	1,028.56	880.67	708.91	22.88	538.61	3,179.63
第十八年	1,059.42	880.67	744.36	24.02	538.61	3,247.08
第十九年	1,091.20	880.67	781.58	25.22	538.61	3,317.28
第二十年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十一年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十二年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十三年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十四年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十五年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十六年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十七年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第二十八年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36

年度	员工工资及福利	水电气费	维修保养费	其他费用	税金支出	支出合计
第二十九年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
第三十年	1,123.94	880.67	820.66	26.48	538.61	3,390.36
合计	27,821.43	25,539.43	18,620.36	600.86	14,902.14	87,484.22

(三) 项目收益评估分析

融资项目运营测算期收益表

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	运营成本合计	运营收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	6,305.02	2,360.67	3,944.35
第三年	6,305.02	2,398.67	3,906.35
第四年	6,305.02	2,436.94	3,868.08
第五年	6,305.02	2,477.57	3,827.45
第六年	6,305.02	2,519.60	3,785.42
第七年	6,615.35	2,585.68	4,029.67
第八年	6,615.35	2,631.10	3,984.25
第九年	6,615.35	2,678.34	3,937.01
第十年	6,615.35	2,727.46	3,887.89
第十一年	6,615.35	2,778.54	3,836.81
第十二年	6,941.20	2,855.21	4,085.99
第十三年	6,941.20	2,910.49	4,030.71
第十四年	6,941.20	2,968.01	3,973.19
第十五年	6,941.20	3,027.86	3,913.34
第十六年	6,941.20	3,090.13	3,851.07
第十七年	7,283.32	3,179.63	4,103.69
第十八年	7,283.32	3,247.08	4,036.24
第十九年	7,283.32	3,317.28	3,966.04
第二十年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十一年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十二年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十三年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十四年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十五年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十六年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十七年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十八年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第二十九年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
第三十年	7,283.32	3,390.36	3,892.96
合计	201,274.33	87,484.22	113,790.11

（四）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目拟融资 35,700.00 万元，其中，2024 年度拟发行 19,700.00 万元，2025 年度拟发行 16,000.00 万元。在 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）已发行 5,800.00 万元，发行利率 2.62%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）已发行 1,200.00 万元，发行利率 2.33%，期限 10 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）已发行 9,700.00 万元，发行利率 2.21%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）已发行 3,000.00 万元，发行利率 2.37%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（五期）已发行 2,300.00 万元，发行利率 2.06%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（十七期）已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.07%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（二十一期）已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.12%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本；在 2025 年广东省政府专项债券（二十八期）已发行 700.00 万元，发行利率 1.95%，期限 15 年，每半年付息，到期一次性还本；拟再发行 10,000.00 万元，发行期限为 30 年，假定发行利率为 2.51%，兑付方式为债券利息按每半年付息，到期一次性还本。

应还本付息情况如下：

融资项目专项债券融资本息偿付表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
已融资	0.00	19,700.00	0.00	19,700.00	465.39	465.39
第一年	19,700.00	16,000.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第二年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第三年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第四年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第五年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第六年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第七年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第八年	35,700.00	0.00	0.00	35,700.00	840.02	840.02
第九年	35,700.00	0.00	1,200.00	34,500.00	840.02	2,040.02

年度	期初本金金额	本期发行金额	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
第十年	34,500.00	0.00	0.00	34,500.00	812.06	812.06
第十一年	34,500.00	0.00	0.00	34,500.00	812.06	812.06
第十二年	34,500.00	0.00	0.00	34,500.00	812.06	812.06
第十三年	34,500.00	0.00	0.00	34,500.00	812.06	812.06
第十四年	34,500.00	0.00	0.00	34,500.00	812.06	812.06
第十五年	34,500.00	0.00	700.00	33,800.00	812.06	1,512.06
第十六年	33,800.00	0.00	0.00	33,800.00	798.41	798.41
第十七年	33,800.00	0.00	0.00	33,800.00	798.41	798.41
第十八年	33,800.00	0.00	0.00	33,800.00	798.41	798.41
第十九年	33,800.00	0.00	18,500.00	15,300.00	798.41	19,298.41
第二十年	15,300.00	0.00	5,300.00	10,000.00	360.98	5,660.98
第二十一年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十二年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十三年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十四年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十五年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十六年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十七年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十八年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第二十九年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	251.00	251.00
第三十年	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	251.00	10,251.00
合计	-	35,700.00	35,700.00	-	18,962.55	54,662.55

（五）融资项目运营测算期自求平衡评估分析

融资项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“项目收益”现金净流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”偿付专项债券融资本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的本期专项债券本息和为 54,662.55 万元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“项目收益”为 113,790.11 万元。

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.08，具体如下表所示：

融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			经营性收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	0.00	465.39	465.39	0.00
第一年	0.00	840.02	840.02	0.00
第二年	0.00	840.02	840.02	3,944.35
第三年	0.00	840.02	840.02	3,906.35
第四年	0.00	840.02	840.02	3,868.08
第五年	0.00	840.02	840.02	3,827.45
第六年	0.00	840.02	840.02	3,785.42
第七年	0.00	840.02	840.02	4,029.67
第八年	0.00	840.02	840.02	3,984.25
第九年	1,200.00	840.02	2,040.02	3,937.01
第十年	0.00	812.06	812.06	3,887.89
第十一年	0.00	812.06	812.06	3,836.81
第十二年	0.00	812.06	812.06	4,085.99
第十三年	0.00	812.06	812.06	4,030.71
第十四年	0.00	812.06	812.06	3,973.19
第十五年	700.00	812.06	1,512.06	3,913.34
第十六年	0.00	798.41	798.41	3,851.07
第十七年	0.00	798.41	798.41	4,103.69
第十八年	0.00	798.41	798.41	4,036.24
第十九年	18,500.00	798.41	19,298.41	3,966.04
第二十年	5,300.00	360.98	5,660.98	3,892.96
第二十一年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十二年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十三年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十四年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十五年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十六年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十七年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十八年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第二十九年	0.00	251.00	251.00	3,892.96
第三十年	10,000.00	251.00	10,251.00	3,892.96
合计	35,700.00	18,962.55	54,662.55	113,790.11
本息覆盖倍数	2.08			

（六）项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到拟融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、运营成本增加等不确定因素，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益减少5%、项目净收益减少10%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆

盖倍数均大于 1.2，表明本项目对运营收益的变动具有较好的抗风险能力，预期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自求平衡，具有较高的安全边际。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

项目收益与融资平衡压力测算表如下：

金额单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益减少 5%	108,100.60	54,662.55	1.98
项目净收益减少 10%	102,411.10	54,662.55	1.87

六、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目的赛事承接费收入、培训收入、球场出租收入等作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

1、主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构

沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

1、风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

2、风险控制措施：《项目实施方案》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

1、风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

2、风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）政策风险及控制措施

1、风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

2、风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政

策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

八、审核需要说明的事项

（一）根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

（二）由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

（三）本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

九、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益（赛事承接费、培训、球场出租收益等）等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.2 ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计项目运营收益（赛事承接费、培训、球场出租收益等）对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目的收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到各项收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

十、评价结论

本项目可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目运营收益（赛事承接费、培训、球场出租收益等）所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足其还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债的方式满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

十一、报告的使用限制

有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

十二、本报告的使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年广东省政府专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

（以下无正文）

广州市光领有限责任会计师事务所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年八月十一日

声明

一、项目单位对所提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

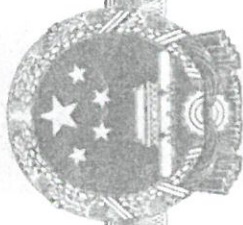
二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

三、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

四、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

五、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。



编号: S0412019067708G(1-1)

统一社会信用代码

91440101716357654X

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名

称 广州市光领有限责任公司

类

型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨虎祥

经营范围

商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系
统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准
的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 贰佰万元(人民币)

成立日期 1999年09月17日

住所 广州市越秀区寺贝通津29号2楼(自主申报)



登记机关

2023年03月23日



会计师事务所 执业证书

名称：广州市光领有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：杨虎祥

经营场所：广州市越秀区寺贝通津 29 号 2 楼

(自主申报)

组织形式：有限责任

执业证书编号：44010048

批准执业文号：粤注协[1999]69 号

批准执业日期：1999 年 08 月 20 日



证书序号：0002831

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制