

广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“广州市番禺区‘十四五’期间老旧小区改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2025）07-081 号

我们接受委托，对“广州市番禺区‘十四五’期间老旧小区改造项目”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，评价的“广州市番禺区‘十四五’期间老旧小区改造项目”，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。

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、《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》；

7、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；

8、与委托方签署的“业务约定书”。

二、项目基本情况

（一）广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）共包含26个改造子项目，涉及9个镇街，涵盖53个城镇老旧小区。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
1	市桥街康乐园社区（二期）微改造项目	1	康乐园社区	本项目拟对番禺区市桥街康乐园社区的房屋建筑本体公共部分及社区公共空间进行改造，共88栋房屋，建筑面积208972平方米，占地面积约81738平方米，涉及户数1619户。主要工程包括：更换楼栋门20樘、楼道照明1658处，翻新楼道墙面约57330平方米，增设不锈钢扶手约12285米，遮阳篷约234平方米，非机动车停车棚约180平方米及室外路灯照明约80盏，改造楼栋“三线”约117梯，更换消防栓箱约819套、空调冷凝水排水管约4914米，清疏化粪池约234座，铺筑沥青路面约7150平方米、排水管约3448米。“三线”捆扎约2430米等。
2	市桥街桥东社区微改造项目	1	桥东社区	本项目拟对市桥街桥东社区开展微改造工程，改造范围约11818平方米，涉及改造建筑面积约53431平方米，涉及改造户数343户。主要改造内容包括更换楼栋门21樘、更换楼道照明189处、楼道墙体翻新约13230平方米、增设不锈钢扶手约2835米、增设楼栋消防设施189套、清疏化粪池40座、铺筑沥青路面约1537平方米、“三线”捆扎约2000米、铺装防滑砖约1885平方米、外立面翻新约2780平方米、更换照明灯具约56盏等配套设施工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
3	市桥街西城社区微改造项目	5	西城花园小区、西环大厦、旧西秀园小区、新西秀园小区、华侨城综合楼	本项目拟对番禺区市桥街西城社区进行微改造，涉及西城花园、新旧西秀园、西环大厦、华侨综合楼5个小区，约2836户，82栋建筑，建筑面积约309306平方米，用地面积约106345平方米。主要工程包括粉刷清洗楼栋门134樘，更换楼道照明灯具736处、楼道全面修缮约47110平方米，增设不锈钢扶手约10300米、楼栋消防设施约368套，楼栋外墙翻新约4850平方米，楼道“三线”整治约134梯，修复无障碍坡道92处、铺筑沥青路面约12050平方米、透水砖约2090平方米，“三线”下地约2200米，“三线”捆扎约2283米，敷设污水管约850米等配套设施。
4	市桥街禺山社区微改造项目	1	禺山社区	本项目拟对番禺区市桥街禺山社区开展微改造工程，改造范围约24908平方米、改造建筑面积约76420平方米，涉及建筑物共42栋、户数约571户。主要工程包括：更换楼栋门52樘、楼道照明灯364处，翻新楼道墙体约22000平方米、外立面约5500平方米，新设不锈钢扶手约5000米、楼栋消防设施约182套，景观灯约20盏，清疏化粪池52座，道路改造约3300平方米，捆扎“三线”约1653米等工程。
5	钟村街顺景苑小区微改造项目	1	顺景苑小区	本项目拟对番禺区钟村街顺景苑开展老旧小区微改造工程，占地面积约10000平方米，总建筑面积约26304平方米，小区内共有221户。主要建设内容包括楼梯间墙体翻新约12636平方米、楼道照明灯具更换约200个、楼栋排水设施改造约426米、建筑外墙改造约1976米、防盗网改造约800平方米、适老化设施改造约1420平方米、道路铺装改造约2934平方米、“三线”整治约1069米、环境提升改造约681平方米、非机动车停车棚改造约154平方米、智慧社区设施改造约3000平方米、海绵城市设施改造约200平方米、屋面防水改造约3651.60平方米及充电桩安装等公共设施改造。
6	钟村街怡乐园小区微改造项目	1	怡乐园小区	本项目拟对番禺区钟村街怡乐园小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门9套、楼道照明灯2处、楼道修缮约8632.44平方米、楼栋“三线”969米、楼栋消防设施约324套、楼栋排水设施900米、屋面防水2134平方米、清疏化粪池1座、外墙治理2707平方米、适老化设施1500米、“三线”整治625米、雨污分流改造965米及充电桩安装等工程。
7	市桥街沙园社区微改造项目	5	海关小区、万丰路片区、德胜路一巷片区、清河一街片区、环城东路152号片	本项目拟对番禺区市桥街沙园社区开展微改造工程，改造建筑面积约31999平方米、涉及建筑物共39栋、户数约810户。主要工程包括：更换楼栋门35樘、楼道照明灯737处，翻新楼道墙体约24570平方米、楼道“三线”整治约55梯、楼栋消防设施约176套、清疏化粪池89座、新设不锈钢扶手2处、铺筑沥青路面约1000平方米、修复水泥路面590平

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
			区	方米、“三线”捆扎约 933.33 米、更换照明灯具约 56 盏等工程。
8	市桥街禺秀禺华园微改造项目	1	禺华园小区	本项目拟对番禺区市桥街禺秀禺华园开展微改造工程，改造建筑面积约 28525 平方米、涉及建筑物共 20 栋、户数约 422 户。主要工程包括：更换楼栋门 5 樘、楼道照明灯 457 处，翻新楼道墙体约 15820 平方米、重铺防滑耐磨梯面砖 5424 平方米、新设不锈钢扶手约 3390 米、楼道“三线”整治约 35 梯、楼栋消防设施约 113 套、更换雨水管 2025 米、清疏化粪池 177 座、铺筑沥青路面约 1000 平方米、透水砖约 525 平方米、新设无障碍设施 10 处、“三线”整治约 1333 米、机动车泊位嵌草砖 2120 平方米、洗澡能宣传栏 1 平方米等工程。
9	市桥街怡乐北丽园微改造项目	1	怡乐北丽园小区	本项目拟对番禺区市桥街怡乐北丽园开展微改造工程，改造范围约 180000 平方米、改造建筑面积约 38996 平方米，涉及建筑物共 141 栋、户数约 3427 户。主要工程包括：更换楼栋门 110 樘、楼道照明灯 1502 处，翻新楼道墙体约 48720 平方米、楼栋“三线”110 梯、楼栋消防设施约 348 套，清疏化粪池 177 座，铺筑沥青路面约 1703.95 平方米、“三线”整治约 1120 米、更换照明灯具约 149 盏、机动车泊位嵌草砖 1116.5 平方米等工程。
10	大石街怡居新村一期小区微改造项目	1	怡居新村一期小区	本项目拟对番禺区市桥街怡居新村一期小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 1 套、楼道照明灯 24 处、楼栋供水设施约 52 米、屋面防水 2200 平方米、清疏化粪池 5 座、电气设施 4650 米、外墙治理 1000 平方米、一户一表 75 户、监控设施 2 个、“三线”整治 1200 米、供水管网改造 80 米及充电桩安装等工程。
11	市桥街德兴社区东秀园小区微改造项目	1	德兴社区东秀园小区	本项目拟对番禺区市桥街德兴社区东秀园开展微改造工程，改造范围约 765214 平方米、改造建筑面积约 27300 平方米，涉及户数约 4475 户。主要工程包括：更换楼栋门 38 樘、楼道照明灯 634 处，翻新楼道墙体约 20860 平方米、楼栋“三线”38 梯、楼栋消防设施约 149 套，清疏化粪池 177 座，铺筑沥青路面约 1000 平方米、透水砖约 630 平方米、“三线”捆扎 150 米、“三线”下地 2300 米等工程。
12	市桥街桥福社区微改造项目	1	桥福社区	本项目拟对番禺区市桥街桥福社区开展微改造工程，改造范围约 700 平方米、改造建筑面积约 17964 平方米，涉及建筑物共 17 栋、户数约 282 户。主要工程包括：更换楼栋门 22 樘、楼道照明灯 352 处，翻新楼道墙体约 11550 平方米、楼栋“三线”22 梯、楼栋消防设施约 165 套，清疏化粪池 53 座，铺筑沥青路面约 1486.67 平方米、新增监控设施 30 个点、“三线”捆扎 540 米、雨污分流改造 540 米等工程。

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
13	市桥街德安东沙小区微改造项目	1	德安东沙小区	本项目拟对番禺区市桥街德安东沙小区开展微改造工程，改造范围约 54000 平方米、改造建筑面积约 38246 平方米，涉及建筑物共 108 栋、户数约 1055 户。主要工程包括：更换楼栋门 62 樘、楼道照明灯 854 处，翻新楼道墙体约 27720 平方米、楼栋“三线”62 梯、楼栋消防设施约 396 套，清疏化粪池 124 座，铺筑沥青路面约 2222 平方米、“三线”捆扎 513 米等工程。
14	大龙街城市花园小区微改造项目	1	城市花园小区	本项目拟对番禺区大龙街城市花园小区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 50 樘、门禁系统 50 套、楼道修缮 2700 平方米、楼栋“三线”1260 米等工程。
15	大石街金城花园社区微改造项目	1	金城花园小区	本项目拟对番禺区大石街金城花园社区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋消防设施约 21 套、楼栋供水及排水设施 756 米、外墙治理 12250 平方米、防盗网 500 平方米、一户一表 800 户、适老化设施 2112 平方米、监控设施 32 个、供水管网 1000 米等工程。
16	大石街富庭华园小区微改造项目	1	富庭华园小区	本项目拟对番禺区大石街富庭华园小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 36 套、门禁系统 36 套、楼道照明灯 252 处，楼道修缮约 360 平方米、楼栋“三线”3990 米、楼栋消防设施约 36 套、外墙治理 5000 平方米、适老化设施 2016 米、“三线”整治 1500 米、雨污分流改造 280 米等工程。
17	沙湾街东区社区微改造项目	2	东圆新村、恒盛花园	本项目拟对番禺区沙湾街东区社区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 94 套、楼道照明灯 328 处，楼道修缮约 12000 平方米、楼道消防设施 118 套、清疏化粪池 32 座、外墙治理 21659 平方米、适老化设施 2100 米、管道燃气 1050 米等工程。
18	南村镇南兴花园社区微改造项目	1	南兴花苑	本项目拟对番禺区南村镇南兴花园社区微改造工程，主要建设内容包括更换楼道照明灯 400 处，楼栋“三线”6312 米、楼道消防设施 178 套、清疏化粪池 54 座、排水管网 5500 米、雨污分流 11000 平方米等工程。
19	石碁镇大龙岐山社区微改造项目	5	富怡一区、富怡二区、龙碁花园、荔新园、荔新小区	本项目拟对番禺区石碁镇大龙岐山社区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 113 套、门禁系统 105 套、楼道照明灯 28 处、楼道修缮约 45838 平方米、楼栋“三线”4500 米、楼栋消防设施约 119 套、屋面防水 5126.8 平方米、清疏化粪池 330 座、适老化设施 1010 米、无障碍设施 785 米，排水管网 5790 米等工程。
20	市桥街德安散区微改造项目	1	德安散区	本项目拟对番禺区市桥街德安散区开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门 43 樘、楼道照明 43 套、楼道修缮 25157 平方米、清疏化粪池 43 座、外墙治理 12000 平方米、一户一水表 723 户等工程。
21	市桥街禺秀社区	4	江南花园、禺丰园、祺	本项目拟对番禺区市桥街禺秀社区（二期）开展老旧小区微改造工程，主要建设内容包括更换楼栋门

序号	项目名称	涉及小区数量	涉及小区名称	建设内容
	(二期)微改造项目		康园、禺秀园	93 樘、楼道照明 93 套、楼栋“三线”5612 米、楼栋消防设施 83 套等工程
22	市桥街三堂社区(二期)微改造项目	11	江丽苑小区、解放 5 巷片区、解放 8 巷片区、解放路片区(三堂社区)、金安园小区、立新大街、三堂路片区(三堂社区)、西堤路片区、西坊大街、迎曦大街、涌边大街	本项目拟对番禺区市桥街三堂社区(二期)开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋门 28 樘、楼道照明 28 套、楼道修缮 2169 平方米、楼栋“三线”13310 米、更换防盗网 6470 平方米、地面铺装 1800 平方米、“三线”整治 3040 米等工程
23	沙头街丽景花园(二期)微改造项目	1	丽景花园	本项目拟对番禺区沙头街丽景花园(二期)开展微改造工程,改造范围约 5830 平方米、改造建筑面积约 15138 平方米,涉及户数约 144 户。主要工程包括:对外墙进行重新整饰 13300 平方米、空调机架更换约 360 个、“三线”整治通讯 430 米、供电 230 米,楼栋“三线”144 户、电箱整治 12 梯、更换防盗网 3500 平方米、104 个楼道防盗门增加逃生出口、改造无障碍通道 14 个、更换遮阳篷 900 平方米、排水管网井盖更换 20 个、楼体安装空调排水管 60 条、增设只能急救站 1 处等工程。
24	钟村街金花楼小区微改造项目	1	金花楼小区	本项目拟对番禺区钟村街金花楼小区开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋门 2 套、门禁系统 34 套、楼道照明灯 1 处、楼道修缮约 7483.4 平方米、楼栋“三线”228 米、楼栋消防设施约 76 套、屋面防水 995 平方米、清疏化粪池 1 座、适老化设施 280 米、人行安全设施 42 米,排水管网 119 米等工程。
25	新造镇社区微改造项目	1	新造镇新丽园	本项目拟对番禺区新造镇社区开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋门 13 套、门禁系统 11 套、楼道照明灯 13 处、楼道修缮约 1500 平方米、楼栋“三线”982 米、楼栋消防设施约 15 套、清疏化粪池 4 座、小区道路 11518 米,垃圾分类 2 座等工程。
26	大石街富丽社区微改造项目	2	福泰园小区、乳芳园小区	本项目拟对番禺区大石街富丽社区开展老旧小区微改造工程,主要建设内容包括更换楼栋门 125 套、门禁系统 125 套、楼道照明灯 941 处、楼道修缮约 34702 平方米、楼栋“三线”17500 米、屋面防水 4690 平方米、清疏化粪池 250 座、外墙治理 25648 平方米等工程。

（二）项目总投资及项目建设期

项目总投资 43,286.00 万元。

项目建设期：本项目建设总周期为 48 个月，计划 2026 年 12 月份完成竣工验收。本项目（含子项目）采取分期、分片区、分阶段实施，项目具体实施进度以实际情况为准。

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 2024 年 12 月 31 日。

四、审核评估设定条件说明

（一）融资项目债券发行规模与期限、收入测算因素，参考委托方提供的《广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目实施方案》中所载信息和数据设定。

（二）本项目计划通过地方政府专项债券融资 26,000.00 万元，发行计划如下表所示：

发行计划汇总表

序号	债券名称	债券金额	债券期限	债券利率	应付利息	应付本息和	备注
1	2023 年广东省政府专项债券（五十五期）	3,100.00	30	2.99%	2,780.70	5,880.70	每六个月付息一次，到期一次性还本
2	2024 年广东省政府专项债券（四十七期）	500.00	15	2.51%	188.25	688.25	
3	2024 年广东省政府专项债券（六十三期）	500.00	15	2.30%	172.50	672.50	
4	2024 年广东省政府专项债券（七十六期）	2,000.00	15	2.28%	684.00	2,684.00	
5	2025 年广东省政府专项债券	8,000.00	20	4.05%	6,480.00	14,480.00	
6	2026 年广东省政府专项债券	11,900.00	20	4.05%	9,639.00	21,539.00	
7	小计	26,000.00			19,944.45	45,944.45	

（三）债券利率设定

本项目计划通过专项债券融资 26,000.00 万元，其中 2023 年度在 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）已发行专项债券 3,100.00 万元，债券利率 2.99%，发行期限 30 年，每半年付息，到期一次性还本；2024 年度在 2024 年广东省政府专项债券（四十七期）已发行专项债券 500.00 万元，债券利率 2.51%，发行期限 15 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（六十三期）已发行专项债券 500.00 万元，债券利率 2.30%，发行期限 15 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（七十六期）已发行专项债券 2,000.00 万元，债券利率 2.28%，发行期限 15 年，每半年付息，到期一次性还本；2025 年度及以后年度拟发行专项债券 19,900.00 万元，发行期限 20 年，预计债券利率 4.05%，每半年付息，到期一次性还本。

（四）债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 19,944.45 万元。

（五）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，债券存续其他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。

（六）融资项目收益为地块出租收入，项目运营所产生的增值税、附加税均为运营成本。广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目收益能全额用来偿还融资本金和利息。因此，本期发行专项债券融资项目，按照预期地块出租收入与融资自求平衡测算。

（七）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“地块出租收入”累计口径。

五、融资项目审核评估情况

（一）项目收入评估分析

根据广州市番禺区城市更新局提供的《广州市番禺区“十四五”期间老旧小区改造项目实施》，还本付息资金来源于项目建成后的地块出租收入。

项目涉及的老旧小区多位于番禺区人流大、交通通达度高的区域，本项目预计有 12 块地块用于出租，分别位于番禺区钟村街新光快速路、番禺区大龙街金龙花园东侧、番禺区大龙街亚运大道、市桥街黄编富华东路、市桥街禺山大道、市桥街迎曦大街、市桥街清河中路、市桥街东兴路、石碁镇海傍村亚运大道、番禺区沙头街银平路等，出租用途有生活市场、停车场、足球场和堆放种植等，预计出租面积有 200306.41 平方米，预计年收入 2,542.54 万元，按每三年增长 5%测算。所有地块均已达到可出租状态，预计 2025 年开始出租。

本项目（含子项目）采取分期、分片区、分阶段实施，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	地块出租收入
第一年	2,542.54
第二年	2,542.54
第三年	2,542.54
第四年	2,669.67
第五年	2,669.67
第六年	2,669.67
第七年	2,803.15
第八年	2,803.15
第九年	2,803.15
第十年	2,943.31
第十一年	2,943.31
第十二年	2,943.31
第十三年	3,090.48
第十四年	3,090.48
第十五年	3,090.48
第十六年	3,245.00
第十七年	3,245.00
第十八年	3,245.00
第十九年	3,407.25
第二十年	3,407.25
第二十一年	3,407.25
第二十二年	3,577.61

年份	地块出租收入
第二十二年	3,577.61
第二十四年	3,577.61
第二十五年	3,756.49
第二十六年	3,756.49
第二十七年	3,756.49
第二十八年	3,944.31
第二十九年	3,944.31
合计	91,995.12

按照专项债券偿还要求，项目收入实行专账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付。

（二）项目费用支出评估分析

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括增值税、附加税。

1、增值税

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%；原适用6%税率的，税率不变。因此：土地租赁收入的增值税税率取值9%。

2、税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育附加和地方教育费附加。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》：“纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%”。项目位于番禺区的市区，因此城市维护建设税税率为7%。

教育附加和地方教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（国令第448号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），教育附加率和地方教育费附加率分别为3%和2%。

测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营成本费用汇总表”。

融资项目运营测算期运营成本费用汇总表

金额单位：人民币万元

年份	增值税	附加税	支出合计
第一年	209.93	25.19	235.12
第二年	209.93	25.19	235.12
第三年	209.93	25.19	235.12
第四年	220.43	26.45	246.88
第五年	220.43	26.45	246.88
第六年	220.43	26.45	246.88
第七年	231.45	27.77	259.22
第八年	231.45	27.77	259.22
第九年	231.45	27.77	259.22
第十年	243.03	29.16	272.19
第十一年	243.03	29.16	272.19
第十二年	243.03	29.16	272.19
第十三年	255.18	30.62	285.80
第十四年	255.18	30.62	285.80
第十五年	255.18	30.62	285.80
第十六年	267.94	32.15	300.09
第十七年	267.94	32.15	300.09
第十八年	267.94	32.15	300.09
第十九年	281.33	33.76	315.09
第二十年	281.33	33.76	315.09
第二十一年	281.33	33.76	315.09
第二十二年	295.40	35.45	330.85
第二十三年	295.40	35.45	330.85
第二十四年	295.40	35.45	330.85
第二十五年	310.17	37.22	347.39
第二十六年	310.17	37.22	347.39
第二十七年	310.17	37.22	347.39
第二十八年	325.68	39.08	364.76
第二十九年	325.68	39.08	364.76
合计	7,595.94	911.47	8,507.41

（三）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过专项债券融资 26,000.00 万元，其中 2023 年度在 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）已发行专项债券 3,100.00 万元，债券利率 2.99%，发行期限 30 年，每半年付息，到期一次性还本；2024 年度在 2024 年广东省政府

专项债券（四十七期）已发行专项债券 500.00 万元，债券利率 2.51%，发行期限 15 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（六十三期）已发行专项债券 500.00 万元，债券利率 2.30%，发行期限 15 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（七十六期）已发行专项债券 2,000.00 万元，债券利率 2.28%，发行期限 15 年，每半年付息，到期一次性还本；2025 年度及以后年度拟发行专项债券 19,900.00 万元，发行期限 20 年，预计债券利率 4.05%，每半年付息，到期一次性还本。融资项目在专项债券存续期内应还本付息金额，如下列融资项目专项债券融资本息偿付测算表。

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	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
已融资	0.00	6,100.00	0.00	6,100.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%	173.87	173.87
第一年	6,100.00	8,000.00	0.00	14,100.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	324.34	324.34
第二年	14,100.00	11,900.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	727.32	727.32
第三年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第四年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第五年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第六年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第七年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第八年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第九年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第十年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第十一年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%\2.28%\4.05%	968.29	968.29
第十二年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30%	968.29	968.29

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
					\2.28%\4.05%		
第十三年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30% \2.28%\4.05%	968.29	968.29
第十四年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	2.99%\2.51%\2.30% \2.28%\4.05%	968.29	968.29
第十五年	26,000.00	0.00	3,000.00	23,000.00	2.99%\2.51%\2.30% \2.28%\4.05%	933.46	3,933.46
第十六年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	2.99%\4.05%	898.64	898.64
第十七年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	2.99%\4.05%	898.64	898.64
第十八年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	2.99%\4.05%	898.64	898.64
第十九年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	2.99%\4.05%	898.64	898.64
第二十年	23,000.00	0.00	0.00	23,000.00	2.99%\4.05%	898.64	898.64
第二十一年	23,000.00	0.00	8,000.00	15,000.00	2.99%\4.05%	736.64	8,736.64
第二十二年	15,000.00	0.00	11,900.00	3,100.00	2.99%\4.05%	333.66	12,233.66
第二十三年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十四年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十五年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十六年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十七年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十八年	3,100.00	0.00	0.00	3,100.00	2.99%	92.69	92.69
第二十九年	3,100.00	0.00	3,100.00	0.00	2.99%	46.34	3,146.34
合计	-	26,000.00	26,000.00	-	-	19,944.45	45,944.45

（四）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后的地块出租收入现金流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期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专项债券本息和为 45,944.45 万元，而融资项目在债券存续期内预计实现的收益合计为 83,487.71 万元。

因此，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 1.82，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			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
已融资	0.00	173.87	173.87	0.00
第一年	0.00	324.34	324.34	2,307.42
第二年	0.00	727.32	727.32	2,307.42
第三年	0.00	968.29	968.29	2,307.42
第四年	0.00	968.29	968.29	2,422.79
第五年	0.00	968.29	968.29	2,422.79
第六年	0.00	968.29	968.29	2,422.79
第七年	0.00	968.29	968.29	2,543.93
第八年	0.00	968.29	968.29	2,543.93
第九年	0.00	968.29	968.29	2,543.93
第十年	0.00	968.29	968.29	2,671.12
第十一年	0.00	968.29	968.29	2,671.12
第十二年	0.00	968.29	968.29	2,671.12
第十三年	0.00	968.29	968.29	2,804.68
第十四年	0.00	968.29	968.29	2,804.68
第十五年	3,000.00	933.46	3,933.46	2,804.68
第十六年	0.00	898.64	898.64	2,944.91
第十七年	0.00	898.64	898.64	2,944.91
第十八年	0.00	898.64	898.64	2,944.91
第十九年	0.00	898.64	898.64	3,092.16
第二十年	0.00	898.64	898.64	3,092.16
第二十一年	8,000.00	736.64	8,736.64	3,092.16
第二十二年	11,900.00	333.66	12,233.66	3,246.76
第二十三年	0.00	92.69	92.69	3,246.76
第二十四年	0.00	92.69	92.69	3,246.76
第二十五年	0.00	92.69	92.69	3,409.10
第二十六年	0.00	92.69	92.69	3,409.10
第二十七年	0.00	92.69	92.69	3,409.10
第二十八年	0.00	92.69	92.69	3,579.55
第二十九年	3,100.00	46.34	3,146.34	3,579.55
合计	26,000.00	19,944.45	45,944.45	83,487.71
本息覆盖倍数	1.82			

（五）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

10%、项目净收益减少 20%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。

项目收益对融资本息和的覆盖情况（单位：万元）

项目	按项目收益的 100%预测	按项目收益的 90%预测	按项目收益的 80%预测
项目运营收益	83,487.71	75,138.94	66,790.17
融资本息合计	45,944.45	45,944.45	45,944.45
本息覆盖倍数	1.82	1.64	1.45

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，融资项目地块出租收入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：《项目可行性研究报告》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和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、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，并以项目运营期的经营性收益所对应的充足、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、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。

(此页无正文)

广州市光领有限责任会计师事务所



二〇二五年一月九日

中国注册会计师:

杨虎祥 注册

中国注册会计师:

陈以冬 注册

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。

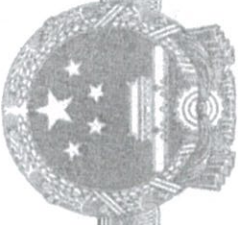
二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

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。

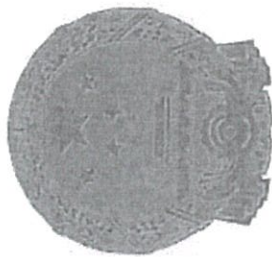
名称	广州市光领有限会计师事务所	注册资本	贰佰万元(人民币)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年09月17日
法定代表人	杨虎祥	住所	广州市越秀区寺贝通津29号2楼(自主申报)

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。)



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》。



发证机关：广东省财政厅

二〇〇八年八月十五日

中华人民共和国财政部制