

广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2025）07-360 号

我们接受委托，对“广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目”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，本次评价的广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目，预期的大型活动场地出租收入、场地租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入等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

项目主要建设内容包括新建1座含科学、文化、体育功能的儿童校外教育基地，增加儿童活动空间32982平方米；新建图书馆74744平方米（含配套停车场及设备用房21512平方米），配套亲子活动体验区等丰富儿童文体服务供给，改造少年宫4424.39平方米，改造少年儿童图书馆3198平方米。

投资计划：项目总投资147,268.60万元。

资金筹措方式：专项债和财政统筹解决。

本项目建设期：本项目预计建设周期为48个月，预计2028年12月竣工。

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、收入等测算因素，参考委托方提供的《项目可行性研究报告》、《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目拟计划通过地方政府专项债券融资 100,000.00 万元，发行计划如下表所示：

发行年度	发行规模	付息方式	发行期限
2025 年	360 万元	每半年付息，到期还本	30 年
2025 年	29640 万元	每半年付息，到期还本	20 年
2026 年	30000 万元	每半年付息，到期还本	20 年
2027 年	20000 万元	每半年付息，到期还本	20 年
2028 年	20000 万元	每半年付息，到期还本	20 年

3、债券利率设定

本项目计划申请发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，2025 年计划发行 360.00 万元，假设发行利率 2.51%，发行期限 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。2025 年后计划发行 29,640.00 万元，2026 年计划发行 30,000.00 万元，2027 年计划发行 20,000.00 万元，2028 年计划发行 20,000.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

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 50,091.20 万元。

5、利息支付时点设定为自起息日算，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

6、融资项目收入为大型活动场地出租收入、场地租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入等；运营成本为外购燃料动力费、工资福利费、修理费、其他管理费用等。2029 年-2055 年广州市天河区儿童友好城市服务设施建设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 27 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

根据《项目可行性研究报告》、《项目实施方案》，与项目相关的收入为大型活动场地出租收入、场地租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入等。

1、大型活动场地出租收入


项目建成后，运营期内计划天河区图书馆新馆、天河区少年儿童图书馆每个月分别开展不少于2场大型活动，通过开展大型活动，面向广大市民宣传儿童友好的理念，创造儿童劳动教育、课外实践、科技体验、素质拓展等校外活动机会，落实儿童友好城市建设工作。根据谨慎性原则，项目每年开展大型活动场次按48场进行测算。

大型活动将面向社会活动承办方提供场地，对活动内容进行把关，提高活动质量及群众体验感。大型活动可在天河区图书馆、天河区少年儿童图书馆室内或室外举办，根据天河区大型活动场地价格，谨慎估算，运营期首年每场活动场地出租费用按8万元进行测算。活动场地出租费用按每3年增长10%，债券存续期内，年均复合增长率3.06%。广州市2015-2024年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年GDP平均涨幅的80%（即4.41%）。

2、场地租金收入

项目建成后，天河区儿童校外教育基地、天河区少年宫新区、天河区图书新馆部分场地计划委托专业第三方公司运营，提供更专业优质的儿童服务，给周边居民带来更好的体验。天河区儿童校外教育基地计容面积和地下设备用房（不含停车场）共24193平方米，天河区少年宫新区面积4424.39平方米，天河区图书新馆借阅区面积15970平方米，合计可用于出租场地面积44587.39平方米。

天河区儿童校外教育基地、天河区少年宫新区、天河区图书新馆借阅区计划在项目建成前分别确定运营第三方公司，并与运营公司达成全场地租赁协议。从运营期首年开始场地将出租给至多三家运营公司，不存在空租场地，因此不考虑部分场地空租的情况。



天河 | 珠江新城 | 环球都会广场 | 一线望江 望广州塔 ...

天河·珠江新城中心 | 环球都会广场 | 可容纳262-524工位

纯写字楼 高层(共67层)

李宇 远行房地产

2384.1㎡ | 可分割 5.33元/㎡/天

建筑面积 38.15万/月

无忧交易 免租3个月 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

参考 58 同城等网站市场信息，天河区商区等场地每月租金约 5.1-8 元/平方米/日不等，即每月租金 153-240 元/平方米，谨慎测算，本项目场地租金按 150 元/平方米/月进行测算，场地租金按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.06%。广州市 2015-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.41%）。

3、停车费收入


项目建成后，天河区图书馆新馆将提供 426 个公共停车位，天河区儿童校外教育基地将提供 188 个公共停车位，合计新增公共停车位 614 个，将全部开放使用。

根据广州市交通运输局《广州市中心城区城市道路临时泊位使用及缴费服务指南》以及天河区停车场停车费收费情况，本项目停车场停车费收入测算如下：运营期首年每次收费按 32 元进行测算，每日周转次数按 3 次测算。停车收费按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.06%。广州市 2015-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.41%）。

1. 收费时段：工作日（07:30-21:30）；非工作日（10:00-21:30）； 2. 收费时段外停车免费； 3. 停车15分钟内不收费； 4. 计时收费单位：元/半小时； 5. 有未缴费记录的车辆不享受优惠政策。				收费时段内 单次连续停放 最高限价
阶梯梯次	第一阶梯	第二阶梯	第三阶梯	
停车时长	1小时内 (含1小时)	1-3小时 (含3小时)	3小时以上	
重点区域收费标准	5元/半小时	8元/半小时	13元/半小时	工作日：328元 非工作日：263元
非重点区域收费标准	2元/半小时	3元/半小时	5元/半小时	26元

停车收费标准 Parking Tips		
时间	消费时段	收费标准
工作日	08:00-22:00	4元/15分钟
	22:00-次日08:00	1元/15分钟
周末及节假日	08:00-22:00	2.5元/15分钟
	22:00-次日08:00	1元/15分钟

22点至次日8点最高限价为10元, 24小时最高限价为128元/天
广州国际金融中心在法律许可范围内有权对以上内容进行修改调整



正佳广场停车收费标准

Notice of Parking Fee Standard in Grandview Mall

根据《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号文), 依据市场调节价格, 从2021年8月1日00:00起, 正佳广场停车场收费标准将作出如下调整:

In accordance with the Notice of on Improving the Management of the Parking Services by the Guangzhou Municipal Development and Reform Commission, Guangzhou Municipal Housing and Urban-Rural Development Bureau, Guangzhou Municipal Transportation Bureau and Guangzhou Municipal Market Supervision Bureau, the parking fees in Grandview Mall will be adjusted based on the market condition as follows from 0:00 a.m of August 1st, 2021:

日常价格 Daily Price	
停车时段 Parking Period	收费标准 Fee/Per car
周一至周日 Monday-Sunday	08:00-22:00 7.5元/半小时 ¥ 7.5/0.5h
	22:00-翌日08:00 2元/半小时 ¥ 2/0.5h (Upper Limit ¥ 10) (10元封顶)

PS: 正佳广场24小时单次停车最高限价: 120元/辆。停车不超过15分钟的车辆免费, 超过15分钟不足30分钟按30分钟计费, 跨时段停放的按上述标准累加收费。
PS: Car parking in Grandview Mall per time within 24 hours is charged for no more than ¥ 120. Parking for no more than 15 minutes is free of charge. Parking for more than 15 minutes and less than 30 minutes is charged equal to 30 minutes. Parking across different periods is charged cumulatively according to the above standards.

运营期第1年停车位使用率按65%进行测算;第2年使用率按75%进行测算;第3年使用率按85%进行测算;第4年及以后使用率按95%进行测算。

4、充电桩服务费收入

根据项目建设内容,本项目配套建设快速充电桩184个,预计功率为60KW。

参考紧凑型轿车的电池容量:约为40-69.5kwh,保守预测,本项目机动车每次充电量按50kwh估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

充电桩按每天充电 3 次；充电桩按每年运营 340 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 50%进行测算，第 2 年充电桩使用率按 60%进行测算，第 3 年及以后充电桩使用率按 70%进行测算。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号），充电设施收费标准由电费和服务两个部分组成。参考广州市天河区充电桩服务费收费情况，谨慎保守估算，本项目充电桩服务费按照 0.50 元/千瓦时计算，谨慎测算，债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。

谨慎估算，本项目收入测算不考虑充电桩电费收入。

特来电汽车充电站(华南快速干线路政所充电站)

充电站

特来电汽车充电站 > 免费停车

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

距全部驾车 2 公里 8 分钟

天河区景园街与黄埔大道西交叉口西北 60 米地面停车场



照片 (2) >



< 充电价格详情 特来电

快充

00:00-23:59

参考价 ¥ 1.20/度

当前计费时段

电费: ¥ 0.67/度 | 服务费: ¥ 0.53/度

充电费用由特来电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知 >

电站信息

3 小时内有人充电



Ⓟ 免费停车

特来电 >

¥ 1.20/度
全时段均一价



5、广告位出租收入

本项目建成后，场地室内电梯、楼道等公共空间计划设置 200 个室内广告位。

建成后全部面向第三方运营公司出租，本着谨慎性原则，运营期第 1 年广告牌使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 85%进行测算；第 4 年及以后使用率按 95%进行测算。未出租广告位计划投放公益广告。

经查询易播网数据，根据天河区市场平均价格，谨慎测算，本项目室内广告位出租价格按 5000 元/个/月进行测算。租金按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.06%。广州市 2015-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.41%）。

广州市楼宇电梯框架海报广告

● 人气4118 |



刊例价：1380元/面/周

所在地区：广东>广州

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：770mm (L) * 570mm (H)

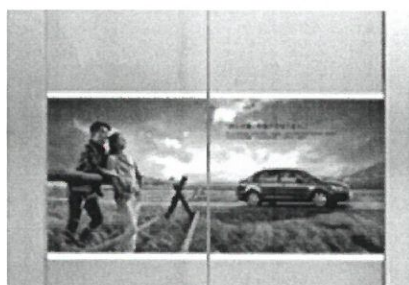
资源标签：广州社区电梯广告 广州楼宇电梯广告

资源文档下载

加入询价单

广州市社区电梯门贴广告

● 人气503 |



刊例价：1280元/周/块

所在地区：广东>广州

资源类型：楼宇>墙贴/门贴

资源规格：90cm (L) * 38cm (H)

资源标签：电梯媒体 住宅楼 商务楼 广州电梯广告 广州小区广告

资源文档下载

加入询价单

在债券存续期间，本项目运营收入合计 497,615.28 万元。本项目各项收入测算如下：

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	大型活动场地出租收入	场地租金收入	停车费收入	充电桩服务收入	广告位出租收入	运营收入合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	480.00	8,025.73	1,379.29	234.60	780.00	10,899.62
第六年	480.00	8,025.73	1,591.49	281.52	900.00	11,278.74
第七年	528.00	8,828.30	1,984.06	328.44	1,122.00	12,790.80
第八年	528.00	8,828.30	2,217.47	328.44	1,254.00	13,156.21
第九年	528.00	8,828.30	2,217.47	328.44	1,254.00	13,156.21
第十年	580.80	9,711.13	2,439.22	328.44	1,379.40	14,438.99
第十一年	580.80	9,711.13	2,439.22	328.44	1,379.40	14,438.99
第十二年	580.80	9,711.13	2,439.22	328.44	1,379.40	14,438.99
第十三年	638.88	10,682.25	2,683.14	328.44	1,517.34	15,850.05
第十四年	638.88	10,682.25	2,683.14	328.44	1,517.34	15,850.05
第十五年	638.88	10,682.25	2,683.14	328.44	1,517.34	15,850.05
第十六年	702.77	11,750.74	2,951.46	328.44	1,669.07	17,402.48
第十七年	702.77	11,750.74	2,951.46	328.44	1,669.07	17,402.48
第十八年	702.77	11,750.74	2,951.46	328.44	1,669.07	17,402.48
第十九年	773.04	12,925.71	3,246.60	328.44	1,835.98	19,109.77
第二十年	773.04	12,925.71	3,246.60	328.44	1,835.98	19,109.77
第二十一年	773.04	12,925.71	3,246.60	328.44	1,835.98	19,109.77
第二十二年	850.35	14,218.38	3,571.26	328.44	2,019.58	20,988.01
第二十三年	850.35	14,218.38	3,571.26	328.44	2,019.58	20,988.01
第二十四年	850.35	14,218.38	3,571.26	328.44	2,019.58	20,988.01
第二十五年	935.38	15,640.01	3,928.39	328.44	2,221.54	23,053.76
第二十六年	935.38	15,640.01	3,928.39	328.44	2,221.54	23,053.76
第二十七年	935.38	15,640.01	3,928.39	328.44	2,221.54	23,053.76
第二十八年	1,028.92	17,203.96	4,321.23	328.44	2,443.69	25,326.24
第二十九年	1,028.92	17,203.96	4,321.23	328.44	2,443.69	25,326.24
第三十年	1,028.92	17,203.96	4,321.23	328.44	2,443.69	25,326.24
第三十一年	1,131.81	18,924.14	4,753.35	328.44	2,688.06	27,825.80
合计	20,206.23	337,857.04	83,567.03	8,727.12	47,257.86	497,615.28

（二）项目运营成本分析

1、外购燃料动力费：因为本项目收入测算不考虑充电桩电费收入，相应的成本测算也不考虑充电桩电费成本。外购燃料动力费主要为员工工作用水电费，本项目外购燃料动力费按其他管理费的 60%测算。

2、工资福利费：本项目按新增员工 15 人测算（本项目停车位收费为自动计费，非人工收费），运营期首年员工人均工资福利费用按 9.5 万元/年估算。工资福利费按每年增长 3.5%（略高于收入涨幅）进行测算。

3、修理费：运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 0.5%进行测算，维修费按每年增长 3.5%（略高于收入涨幅）进行测算。充电桩维修、更新费用均摊计提在修理费中。

4、其他管理费用：按工资福利费的 30%估算。

5、相关税费

——增值税：本项目充电桩充电服务费增值税销项税率按 6%，其他各项收入增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税：场地租金收入的 12%。

——所得税率：应纳税额的 25%。

（以上为参照行业一般水平估算；项目运营后，在成本节约原则下，具体成本以实际支出为准）

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 0.00%计，折旧摊销年限取 20 年。

在债券存续期间，项目运营的总成本费用与税金合计为 122,120.68 万元。

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	外购燃料动力费	工资福利费	修理费	其他管理费用	相关税费	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	外购燃料动力费	工资福利费	修理费	其他管理费用	相关税费	合计
第四年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第五年	25.65	142.50	24.54	42.75	1,622.68	1,858.12
第六年	26.55	147.49	25.40	44.25	1,718.31	1,962.00
第七年	27.48	152.65	26.29	45.80	2,178.51	2,430.73
第八年	28.44	157.99	27.21	47.40	2,270.57	2,531.61
第九年	29.44	163.52	28.16	49.06	2,268.24	2,538.42
第十年	30.46	169.24	29.15	50.77	2,676.38	2,956.00
第十一年	31.53	175.16	30.17	52.55	2,673.89	2,963.30
第十二年	32.63	181.29	31.23	54.39	2,671.30	2,970.84
第十三年	33.77	187.64	32.32	56.29	3,120.23	3,430.25
第十四年	34.96	194.21	33.45	58.26	3,117.46	3,438.34
第十五年	36.18	201.01	34.62	60.30	3,114.60	3,446.71
第十六年	37.45	208.05	35.83	62.42	3,608.49	3,952.24
第十七年	38.76	215.33	37.08	64.60	3,605.43	3,961.20
第十八年	40.12	222.87	38.38	66.86	3,602.26	3,970.49
第十九年	41.52	230.67	39.72	69.20	4,145.38	4,526.49
第二十年	42.97	238.74	41.11	71.62	4,141.98	4,536.42
第二十一年	44.48	247.10	42.55	74.13	4,138.47	4,546.73
第二十二年	46.04	255.75	44.04	76.73	5,014.94	5,437.50
第二十三年	47.65	264.70	45.58	79.41	5,167.43	5,604.77
第二十四年	49.31	273.96	47.18	82.19	5,288.53	5,741.17
第二十五年	51.04	283.55	48.83	85.07	6,008.10	6,476.59
第二十六年	52.82	293.47	50.54	88.04	6,003.93	6,488.80
第二十七年	54.67	303.74	52.31	91.12	5,999.62	6,501.46
第二十八年	56.59	314.37	54.14	94.31	6,722.42	7,241.83
第二十九年	58.57	325.37	56.03	97.61	6,717.80	7,255.38
第三十年	60.62	336.76	57.99	101.03	6,713.01	7,269.41
第三十一年	62.74	348.55	60.02	104.57	7,508.00	8,083.88
合计	1,122.44	6,235.68	1,073.87	1,870.73	111,817.96	122,120.68

(三) 项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划申请发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，2025 年计划发行 360.00 万元，假设发行利率 2.51%，发行期限 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。2025 年后计划发行 29,640.00 万元，2026 年计划发行 30,000.00 万元，2027 年计划发行 20,000.00 万元，2028 年计划发行 20,000.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。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	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应还本息
第一年	0.00	30,000.00	0.00	30,000.00	2.51%\2.50%	0.00	0.00
第二年	30,000.00	30,000.00	0.00	60,000.00	2.51%\2.50%	1,125.04	1,125.04
第三年	60,000.00	20,000.00	0.00	80,000.00	2.51%\2.50%	1,750.04	1,750.04
第四年	80,000.00	20,000.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,250.04	2,250.04
第五年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第六年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第七年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第八年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第九年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十一年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十二年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十三年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十四年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十五年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十六年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十七年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十八年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第十九年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第二十年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	2.51%\2.50%	2,500.04	2,500.04
第二十一年	100,000.00	0.00	29,640.00	70,360.00	2.51%\2.50%	2,500.04	32,140.04
第二十二年	70,360.00	0.00	30,000.00	40,360.00	2.51%\2.50%	1,384.04	31,384.04
第二十三年	40,360.00	0.00	20,000.00	20,360.00	2.51%\2.50%	759.04	20,759.04
第二十四年	20,360.00	0.00	20,000.00	360.00	2.51%\2.50%	259.04	20,259.04
第二十五年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第二十六年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第二十七年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第二十八年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第二十九年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第三十年	360.00	0.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
第三十一年	360.00	0.00	360.00	0.00	2.51%	9.04	369.04
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	-	50,091.20	150,091.20

（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交付使用后产生的现金流入。

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 150,091.20 万元，而融资项目在债券存续期内预计实现的收益合计为 375,494.60 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 2.50，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			收益合计
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,125.04	1,125.04	0.00
第三年	0.00	1,750.04	1,750.04	0.00
第四年	0.00	2,250.04	2,250.04	0.00
第五年	0.00	2,500.04	2,500.04	9,041.50
第六年	0.00	2,500.04	2,500.04	9,316.74
第七年	0.00	2,500.04	2,500.04	10,360.07
第八年	0.00	2,500.04	2,500.04	10,624.60
第九年	0.00	2,500.04	2,500.04	10,617.79
第十年	0.00	2,500.04	2,500.04	11,482.99
第十一年	0.00	2,500.04	2,500.04	11,475.69
第十二年	0.00	2,500.04	2,500.04	11,468.15
第十三年	0.00	2,500.04	2,500.04	12,419.80
第十四年	0.00	2,500.04	2,500.04	12,411.71
第十五年	0.00	2,500.04	2,500.04	12,403.34
第十六年	0.00	2,500.04	2,500.04	13,450.24
第十七年	0.00	2,500.04	2,500.04	13,441.28
第十八年	0.00	2,500.04	2,500.04	13,431.99
第十九年	0.00	2,500.04	2,500.04	14,583.28
第二十年	0.00	2,500.04	2,500.04	14,573.35
第二十一年	29,640.00	2,500.04	32,140.04	14,563.04
第二十二年	30,000.00	1,384.04	31,384.04	15,550.51
第二十三年	20,000.00	759.04	20,759.04	15,383.24
第二十四年	20,000.00	259.04	20,259.04	15,246.84
第二十五年	0.00	9.04	9.04	16,577.17
第二十六年	0.00	9.04	9.04	16,564.96
第二十七年	0.00	9.04	9.04	16,552.30
第二十八年	0.00	9.04	9.04	18,084.41
第二十九年	0.00	9.04	9.04	18,070.86
第三十年	0.00	9.04	9.04	18,056.83
第三十一年	360.00	9.04	369.04	19,741.92
合计	100,000.00	50,091.20	150,091.20	375,494.60
本息覆盖倍数	2.50			

（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，在运营净收益降低 10%、20%的情况下，项目综合收益对融资本息和的覆盖倍数均大于 1.20，具有较好的抗风险能力。

项目收益对本息和的覆盖情况表（单位：万元）

序号	项目	按照收益的 100%	按照收益的 90%	按照收益的 80%
1	运营净收益	375,494.60	337,945.14	300,395.68
2	专项债券本息和	150,091.20	150,091.20	150,091.20
3	收益对融资本息和的覆盖倍数	2.50	2.25	2.00

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，融资项目大型活动场地出租收入、场地租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位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

1、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，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2、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。

3、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。

4、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：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

1、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。

2、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。

3、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、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



二〇二五年八月十一日

中国注册会计师:

Handwritten signature of the first CPA in black ink, with a red square seal to its right. The seal contains the text "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant) and "杨祥" (Yang Xiang).

中国注册会计师:

Handwritten signature of the second CPA in black ink, with a red square seal to its right. The seal contains the text "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant) and "陈文冬" (Chen Wendong).

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。

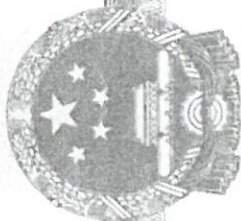
二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

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会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 杨虎祥
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)



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》。



中华人民共和国财政部制