

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025

年）

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 1275 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受佛山市禅城区财政局委托，对广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人对本期债券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。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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评估咨询报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局。

2. 项目情况

项目名称	广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）
项目总投资金额（万元）	382,002.52
项目建设内容	主要建设内容包括老旧小区的三线整治、外立面修复、沥青路面、围墙改造等内容，将建设停车位总数为 37,887 个，汽车充电桩 1894 个，广告位 3541 个。
项目计划建设工期	2020 年 8 月- 2025 年 12 月
项目获批情况	2021 年 1 月 18 日，根据佛山市禅城区发展和改革局的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021—2025 年）可行性研究报告的复函》（禅发改投函〔2021〕15 号）复函内容，根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），来文项目符合产业准入要求，佛山市禅城区发展和改革局原则同意该项目可行性研究报告。（项目代码：2020-440604-50-01-100236），项目总投资估算约 38.2 亿元。

序号	项目名称	建设内容 (简要描述)	是否 已开 工	计划开工时 间(年-月)	计划竣工时 间 (年-月)
1	南庄镇老旧小区改造项目（南庄社区永丰楼）	本项目仅对南庄社区永丰楼局部进行改造装饰，包括管线改造，消防改造，首层立面改造，新增公共服务设施。	是	2020 年 8 月	2020 年 10 月
2	南庄镇老旧小区改造项目（吉利社区）	本项目仅对吉利社区工商楼局部进行改造装饰，包括管线改造，消防改造，首层	是	2020 年 8 月	2020 年 10 月

	工商楼)	立面改造, 新增公共服务设施。			
3	南庄镇老旧小区改造项目 (第二批)	本项目将涉及管线、消防、路网、公共服务设施等内容的提升	是	2020 年 12 月	2021 年 4 月
4	南庄镇老旧小区改造项目 (第三批)	完善南庄镇老旧小区的建设, 提升南庄社区和吉利社区的配套设施, 将涉及建筑结构、管线、路网、公共服务设施等内容的改造提升。	否	2021 年 12 月	2022 年 12 月
5	榴苑四街老旧小区改造工程	道路与停车位改造、雨污水改造工程、照明、电气改造工程。	是	2021 年 1 月	2021 年 6 月
6	忠信东平老旧小区改造	东平小区位于海口大道以西, 忠信路以北, 建筑面积约 35634.88 平方米, 该改造内容包括: 雨污混接点改造、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021 年 6 月	2021 年 12 月
7	季华教工老旧小区改造	教工小区位于平远直街以东, 影荫路以南, 建筑面积约 17151.4 平方米, 该改造工程包括: 雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021 年 6 月	2021 年 12 月
8	金子苑老旧小区改造	金子苑小区位于金源街以南, 建筑面积约 12000 平方米, 该改造工程包括: 雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	是	2021 年 6 月	2021 年 12 月
9	金澜新村老旧小区改造	金澜新村位于金澜北路以东, 深宁路以南, 金澜一街以北, 建筑面积约 15775.66 平方米, 该改造工程包括: 管道疏通、道路提升、停车位优化、架空三线整治及其	是	2021 年 6 月	2021 年 12 月

		他微改造工程			
10	华远西小区（老旧小区）改造工程	道路与停车改造、雨污水改造工程、电气改造工程。	是	2020年11月	2021年3月
11	纯阳社区联运宿舍小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、场地道路整治、停车规划、消防安全治理、环境整治等综合治理。	是	2020年11月	2021年5月
12	金沙社区佛山大道北81、83、85号市运小区改造工程	本次改造范围为金沙社区内的市运小区，共三座居民楼，一座单车房建筑，占地面积约为2485平方米。该项目拟对小区进行楼栋改造、场地道路整治、雨污分流和环境整治等综合治理。	是	2020年12月	2021年5月
13	东便社区轻工北七街老旧小区改造工程	拟对轻工北七街小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	是	2021年6月	2021年12月
14	纯阳社区联运宿舍小区改造工程二期	工程主要包括楼道翻新，增加门禁对讲系统等。	是	2021年4月	2021年6月
15	清水桥社区清水街小区改造工程	拟对清水二街13、15、19号楼栋小区进行楼栋改造、场地道路提升、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	是	2021年6月	2021年12月
16	佛山市禅城区清水二街1号、3号、4号、6号	拟对清水二街1、3、4、6号楼栋小区进行楼栋改造、场地道路提升、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2023年6月	2024年6月
17	江湾	通线管道改造、照明设施改造、小区内房屋公共区域修缮、道路改造提升	否	2023年6月	2024年6月

18	升平商贸片区雨污分流改造工程	新建一套雨水收集排放系统,原合流管改造为污水收集排放系统,同时对轻工北七街道路、园林、交通、照明及慢行系统一并进行提升。	是	2020年12月	2021年7月
19	垂虹五街老旧小区改造工程	对垂虹五街小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020年11月	2021年5月
20	塔坡社区老旧小区改造工程	对塔坡社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020年12月	2022年4月
21	旭日社区北区一期工程	对旭日社区北区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020年11月	2022年11月
22	同济新村老旧小区改造工程	对同济新村社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
23	铁军社区老旧小区改造工程	对铁军社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
24	花园社区老旧小区改造工程	对花园社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
25	保安社区老旧小区改造工程	对保安社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
26	同华社区老旧小区改造工程	对同华社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
27	南浦社区老旧小区改造工程	对南浦社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2021年6月	2022年7月
28	祖庙街道核心区域道路提升工程	主要改造内容为对现状道路进行沥青罩面工程,对现状破损路面进行修复,更换并提升检查井井盖,部分人行道破损严重的进行修复。	否	2021年6月	2021年7月
29	沙塘内街小巷环境整治工程	对沙塘社区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	是	2020年11月	2022年9月

30	燎原路任围内街巷提升项目	项目工程主要内容是对任围片区内房屋、道路进行修复，对排水管网、电线电缆进行清理，在区域内增加标识，拆除违建。 通过对任围片区的改造提升，以活化老城、文化旅游创意产业为基础，将逐步恢复佛山古镇旧风貌，推动禅城旅游文化创意产业发展，助力城市升级升值。	是	2020年9月	2021年12月底
31	卫国东路南侧地块普君老旧小区改造安置房建设项目	本项目规划净用地面积约21235.69平方米，总建筑面积约145607平方米。规划建设3栋28层、4栋30层高的住宅楼，30层高层住宅楼下设有裙楼，裙楼1至2层为商业、公共配套设施用房，3-4层为办公用房，设两层地下室，提供932个机动车停车位（20%预留充电桩位）。	是	2020年12月	2023年4月
32	石湾镇街道福华社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2025年6月	2025年12月
33	石湾镇街道和平社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023年6月	2024年12月
34	石湾镇街道红卫社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2022年6月	2023年12月
35	石湾镇街道金子苑社区老旧小区改造工程（二期）	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024年6月	2024年12月

36	石湾镇街道季华社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
37	石湾镇街道劳动社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2024 年 12 月
38	石湾镇街道莲峰社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2024 年 12 月
39	石湾镇街道莲三友社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
40	石湾镇街道莲忠信社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
41	石湾镇街道环湖社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
42	石湾镇街道平远社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
43	石湾镇街道鸿翔社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
44	石湾镇街道湖景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月

45	石湾镇街道江滨社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
46	石湾镇街道澜石社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
47	石湾镇街道洸景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
48	石湾镇街道绿景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
49	石湾镇街道怡景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
50	石湾镇街道惠景社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
51	石湾镇街道丽银社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
52	石湾镇街道玫瑰社区老旧小区改造工程	雨污混接点改造、新增雨水管、道路提升、停车位优化、三线整治及其他微改造工程	否	2024 年 6 月	2025 年 12 月
53	张槎街道马岗社区老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2022 年 6 月	2023 年 6 月
54	张槎街道江海社区老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2024 年 6 月	2025 年 6 月

55	张槎街道纯阳社区 老旧小区改造工程 (三期)	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2024 年 6 月	2025 年 6 月
56	张槎街道东便社区 老旧小区改造工程 (二期)	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
57	张槎街道马岗社区 老旧小区改造工程 (二期)	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
58	张槎街道玉带社区 老旧小区改造工程	拟对小区进行楼栋改造、停车规划、消防安全、环境整治等综合治理。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
59	祖庙街道朝安东社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
60	祖庙街道城北社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
61	祖庙街道大观社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
62	祖庙街道东城社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
63	祖庙街道福祿社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
64	祖庙街道福贤社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
65	祖庙街道高基社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月

66	祖庙街道后街社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
67	祖庙街道建设社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
68	祖庙街道卫国社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2023 年 6 月	2023 年 12 月
69	祖庙街道体育社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
70	祖庙街道培德社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2022 年 6 月	2022 年 12 月
71	祖庙街道同安社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
72	祖庙街道山紫社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
73	祖庙街道东园社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
74	祖庙街道红棉社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
75	祖庙街道普东社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
76	祖庙街道普南社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
77	祖庙街道同福社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
78	祖庙街道圣堂社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
79	祖庙街道永安社区 老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造，改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月

80	祖庙街道市东社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2025 年 6 月	2025 年 12 月
81	祖庙街道白燕社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
82	祖庙街道升平社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
83	祖庙街道佛平社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
84	祖庙街道唐园社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
85	祖庙街道文南社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
86	祖庙街道文北社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
87	祖庙街道上沙社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月
88	祖庙街道桂园社区老旧小区改造工程	对小区进行老旧小区改造,改造道路、停车位、公共娱乐设施等。	否	2024 年 6 月	2024 年 12 月

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目 2021 年已发行债券 20,000.00 万元（其中：10 月发行债券 15,500.00 万元，债券利率为 3.63%；11 月发行债券 4,500.00 万元，债券利率为 3.45%；债券期限均为 20 年），2022 年已发行债券 11,500.00 万元（其中：1 月发行债券 6,500.00 万元，债券利率为 3.28%；3 月发行债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.32%；债券期限均为 20 年），2023 年已发行债券融资 16,500.00 万元（其中：1 月已发行债券 14,000.00 万元，债券利率为 3.12%；债券期限为 15 年，8 月上旬已发行债券 1000.00 万元，债券利率为 2.85%，债券期限为 10 年；8 月下旬已发行债券 1,500.00 万元，债券利率为 2.7%，债券期限为 10 年。）2024 年已发行债券 2,251.00 万元（其中：

5月已发行债券1,500.00万元，债券利率为2.45%，债券期限为10年；11月拟从2024年广东省政府专项债券（七十期）广湛高铁枢纽城西产业园基础设施工程调整债券500.00万元，债券利率为2.10%，债券期限10年；从2024年广东省政府专项债券（二十一期）广东佛山禅城高品质美丽乡村建设调整债券251.00万元，债券利率为2.20%，债券期限5年，利息按年支付，本金到期一次支付）。

2025年8月已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）630.00万元，债券期限为30年，债券利率为2.32%。

2. 还本付息测算

2026年计划申请发行债券融资2,900.00万元，其中：

1月已发行500.00万元，期限为20年，利率为2.43%；

9月及以后拟发行2,400.00万元，期限为7年，假设债券利率为2.28%，利息按每年支付，本金到期一次支付。

2027年计划申请发行债券融资71,219.00万元，债券期限为20年，假设债券利率为2.50%，利息按半年支付，本金到期一次支付。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	2021年10月 债券金额	2021年11月 债券金额	2022年1月 债券金额	2022年3月 债券金额	2023年1月 债券金额	2023年8月 债券金额	2023年9月 债券金额	2024年5月发 债券金额	11月已调整 债券金额1
2021	0.00	15,500.00	4,500.00							
2022	20,000.00			6,500.00	5,000.00					
2023	31,500.00					14,000.00	1,000.00	1,500.00		
2024	48,000.00								1,500.00	500.00
2025	50,251.00									
2026	50,881.00									
2027	53,781.00									
2028	125,000.00									
2029	125,000.00									
2030	124,749.00									
2031	124,749.00									
2032	124,749.00									
2033	124,749.00									
200	119,849.00									
2035	117,849.00									
2036	117,849.00									
2037	117,849.00									
2038	117,849.00									
2039	103,849.00									
2040	103,849.00									
2041	103,849.00									
2042	83,849.00									
2043	72,349.00									
2044	72,349.00									
2045	72,349.00									
2046	72,349.00									
2047	71,849.00									
2048	630.00									
2049	630.00									
2050	630.00									
2051	630.00									
2052	630.00									
2053	630.00									
2054	630.00									
合计		15,500.00	4,500.00	6,500.00	5,000.00	14,000.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	500.00

续表 1:

年度	11月已调整 债券金额2	2025年8月发 行债券	2026年拟发债 券金额	2027年拟发债 券金额	本期偿还本 金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2021						20,000.00	0.00	0.00
2022						31,500.00	907.50	907.50
2023						48,000.00	1,315.50	1315.50
2024	251.00					50,251.00	1,621.28	1621.28
2025		630.00				50,881.00	1,670.29	1670.29
2026			2,900.00			53,781.00	1,676.36	1676.36
2027				71,219.00		125,000.00	2,627.40	2627.40
2028						125,000.00	3,517.63	3517.63
2029					251.00	124,749.00	3,517.63	3768.63
2030						124,749.00	3,512.11	3512.11
2031						124,749.00	3,512.11	3512.11
2032						124,749.00	3,512.11	3512.11
2033					4,900.00	119,849.00	3,512.11	8412.11
200					2,000.00	117,849.00	3,370.02	5370.02
2035						117,849.00	3,341.14	3341.14
2036						117,849.00	3,341.14	3341.14
2037						117,849.00	3,341.14	3341.14
2038					14,000.00	103,849.00	3,122.74	17122.74
2039						103,849.00	2,904.34	2904.34
2040						103,849.00	2,904.34	2904.34
2041					20,000.00	83,849.00	2,904.34	22904.34
2042					11,500.00	72,349.00	1,996.84	13496.84
2043						72,349.00	1,807.24	1807.24
2044						72,349.00	1,807.24	1807.24
2045						72,349.00	1,807.24	1807.24
2046					500.00	71,849.00	1,801.17	2301.17
2047					71,219.00	630.00	904.85	72123.85
2048						630.00	14.62	14.62
2049						630.00	14.62	14.62
2050						630.00	14.62	14.62
2051						630.00	14.62	14.62
2052						630.00	14.62	14.62
2053						630.00	14.62	14.62
2054					630.00	0.00	14.62	644.62
合计	251.00	630.00	2,900.00	71,219.00	125,000.00		66,358.13	191,358.13

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足佛山市市政建设需求，推进佛山市禅城区经济发展，完善佛山市禅城区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025年）自身收益与融资进行自求平衡。

（二）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(三) 项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目主要是禅城区内老旧小区以及周边配套基础设施的改造提升，项目的实施不仅有助于“整洁、舒适、安全、美丽”人居环境目标的实现，也能使公共产品与服务大幅提升，项目具有明显公益性。

广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）项目主要收入的项目有停车位租金收入、充电桩收入、广告位租金收入。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目收益期限 29 年，项目运营总收益为 870,256.99 万元，具体计算过程如下表：

说明 1、停车位租金收入：本项目涉及改造片区 88 个，小区共 1405 个，户数 126291 户，预计新增停车位 37,887 个。目前小区户外停车位一般租金在 200-300 元/月·个之间，结合地区考虑，租金按每个 200 元/月，租金每五年递增 10%。目前禅城老旧小区的停车位缺口巨大，车位供不应求，使用率基本可达到 100%。

说明 2、充电桩收入：项目改造后新增车位 37887 个，汽车充电桩按规划停车位的 5%配置，则充电桩总数=37887*5%=1894 个。目前主流电动汽车的电池容量在 50 度左右，考虑实际充电率按 60%估算，每车每次充电用电为 30 度电。住宅小区充电桩配置以慢充（6-8 小时）为主、快充（2-3 小时）为辅，每桩使用率按 2 次/天计算，则每桩每天用电为 60 度，每年每桩用电为 60*30*12=21600 度。佛山充电桩按用电度数进行收费（服务费+电费），电费由充电用户承担，

服务费的政府指导价不超过 1.2 元/度，经调查，目前佛山市内主流的充电服务费收费标准为 0.8 元/度。

说明 3、本项目涉及改造片区 88 个，小区共 1405 个，楼栋数 11804 栋。由政府投资改造，因外墙改造、加装电梯、沿街改造产生的广告位政府有权取得其收益权。综合考虑广告位按楼栋数的 30%比例计算，产生收益的广告位总数为 $11804 \times 30\% = 3541$ 栋，每栋广告位租金按 3000 元/月计算，租金每五年递增 10%，前 3 年出租率按 60%、70%、80%，第四年开始出租率稳定在 90%，稳定后从第 2 年开始租金每四年递增 10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
停车位租金收入	336,141.41	9,092.88	9,092.88	9,092.88	9,092.88	9,092.88	10,002.17	10,002.17	10,002.17	10,002.17
充电桩收入	94,912.13	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83
广告位租金收入	439,203.46	7,648.56	8,923.32	10,198.08	11,472.84	11,472.84	12,620.12	12,620.12	12,620.12	12,620.12
合计	870,256.99	20,014.27	21,289.03	22,563.79	23,838.55	23,838.55	25,895.12	25,895.12	25,895.12	25,895.12

续表

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
停车位租金收入	10,002.17	11,002.38	11,002.38	11,002.38	11,002.38	11,002.38	12,102.62	12,102.62	12,102.62	12,102.62
充电桩收入	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83
广告位租金收入	13,882.14	13,882.14	13,882.14	13,882.14	15,270.35	15,270.35	15,270.35	15,270.35	16,797.39	16,797.39
合计	27,157.14	28,157.35	28,157.35	28,157.35	29,545.57	29,545.57	30,645.81	30,645.81	32,172.84	32,172.84

续表

项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	测算说明
停车位租金收入	12,102.62	13,312.89	13,312.89	13,312.89	13,312.89	13,312.89	14,644.17	14,644.17	14,644.17	14,644.17	说明1
充电桩收入	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	3,272.83	说明2
广告位租金收入	16,797.39	16,797.39	18,477.12	18,477.12	18,477.12	18,477.12	20,324.84	20,324.84	20,324.84	20,324.84	说明3
合计	32,172.84	33,383.10	35,062.84	35,062.84	35,062.84	35,062.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	

2. 成本预测

本项目运营成本主要有停车位运营费用、充电桩运营费用、广告位运营费用。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营成本从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目运营成本期限 29 年，项目运营总成本为 297,954.71 万元，具体计算过程如下表：

说明 1、停车位运营费用：车位管理成本包括人工、办公、管理及设备维护及更新费用等，预计需要管理人员 160 人，人员工资及福利按照 6000 元/人，办公费及管理费 216 万元，停车场设备维护费用包含安防监控设备维护成本及设备

更新，预计费用 450.58 万/年，每 5 年增长 10%；

说明 2、充电桩运营费用：每年每桩用电为 $60 \times 30 \times 12 = 21600$ 度，充电服务费成本标准为 0.6 元/度。

说明 3、广告位运营费用：按出租率按 60% 计算，预计需要管理人员 100 人，人员工资及福利按照 8000 元/人，办公费及管理费 324 万元，推广费及宣传费 245.71 万元。

说明 4、项目相关税费：①广告牌、停车费收入增值税税费按广告牌、停车费收入按税率 9% 估算，不考虑进项税；充电桩收入增值税税费按 13% 的税率计算，成本主要为电费，按 13% 计算进项税。

②税金及附加：城建税按增值税的 7% 计算，教育附加按增值税的 5% 计算，地方教育附加按照增值税的 3% 计算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	经营成本合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	停车位运营费用	67,228.28	1,818.58	1,818.58	1,818.58	1,818.58	1,818.58	2,000.43	2,000.43	2,000.43	2,000.43
2	充电桩运营费用	71,184.10	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62
3	广告位运营费用	87,840.69	1,529.71	1,784.66	2,039.62	2,294.57	2,294.57	2,524.02	2,524.02	2,524.02	2,524.02
4	相关税费	71,701.64	1,548.20	1,666.09	1,783.97	1,901.86	1,901.86	2,092.05	2,092.05	2,092.05	2,092.05
①	增值税	64,019.33	1,382.32	1,487.58	1,592.83	1,698.09	1,698.09	1,867.90	1,867.90	1,867.90	1,867.90
②	税金及附加	7,682.31	165.88	178.51	191.14	203.77	203.77	224.15	224.15	224.15	224.15
5	经营成本合计	297,954.71	7,351.11	7,723.95	8,096.79	8,469.63	8,469.63	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,071.13

附表 1：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	停车位运营费用	2,000.43	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,200.48	2,420.52	2,420.52	2,420.52	2,420.52
2	充电桩运营费用	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62
3	广告位运营费用	2,776.43	2,776.43	2,776.43	2,776.43	3,054.07	3,054.07	3,054.07	3,054.07	3,359.48	3,359.48
4	相关税费	2,208.75	2,301.25	2,301.25	2,301.25	2,429.63	2,429.63	2,531.37	2,531.37	2,672.59	2,672.59
①	增值税	1,972.10	2,054.69	2,054.69	2,054.69	2,169.31	2,169.31	2,260.15	2,260.15	2,386.24	2,386.24
②	税金及附加	236.65	246.56	246.56	246.56	260.32	260.32	271.22	271.22	286.35	286.35
5	经营成本合计	9,440.23	9,732.78	9,732.78	9,732.78	10,138.80	10,138.80	10,460.59	10,460.59	10,907.22	10,907.22

附表 2：

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	测算说明
1	停车位运营费用	2,420.52	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,662.58	2,928.83	2,928.83	2,928.83	2,928.83	见说明1
2	充电桩运营费用	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	2,454.62	见说明2
3	广告位运营费用	3,359.48	3,359.48	3,695.42	3,695.42	3,695.42	3,695.42	4,064.97	4,064.97	4,064.97	4,064.97	见说明3
4	相关税费	2,672.59	2,784.51	2,939.84	2,939.84	2,939.84	2,939.84	3,233.83	3,233.83	3,233.83	3,233.83	见说明4
①	增值税	2,386.24	2,486.17	2,624.86	2,624.86	2,624.86	2,624.86	2,887.35	2,887.35	2,887.35	2,887.35	
②	税金及附加	286.35	298.34	314.98	314.98	314.98	314.98	346.48	346.48	346.48	346.48	
5	经营成本合计	10,907.22	11,261.19	11,752.47	11,752.47	11,752.47	11,752.47	12,682.26	12,682.26	12,682.26	12,682.26	

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

预测项目运营期 2026 年至 2054 年产生的总净收益为 572,302.28 万元,即:

870,256.99 万元-297,954.71 万元=572,302.28 万元。

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

项目	2020及以前	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流量净额							12,663.16	13,565.08
1、经营活动中收到的现金							20,014.27	21,289.03
2、经营活动中支付的现金							7,351.11	7,723.95
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-94,578.06	-22,871.82	-14,269.76	-20,872.93	-115,096.50	-40,194.45	-2,900.00	-71,219.00
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	94,578.06	22,871.82	14,269.76	20,872.93	115,096.50	40,194.45	2,900.00	71,219.00
三、融资活动产生的现金流量净额	94,578.06	22,871.82	13,362.26	19,557.43	113,475.23	38,524.16	1,223.64	68,591.60
1、收到项目自筹资金	94,578.06	2,871.82	2,769.76	4,372.93	112,845.50	39,564.45		
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款		20,000.00	11,500.00	16,500.00	2,251.00	630.00	2,900.00	71,219.00
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息	0.00	0.00	907.50	1,315.50	1,621.28	1,670.29	1,676.36	2,627.40
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	-907.50	-1,315.50	-1,621.27	-1,670.29	10,986.80	10,937.68
1、现金的期初余额	0.00	0.00	0.00	-907.50	-2,223.00	-3,844.27	-5,514.56	5,472.23
2、现金的期末余额	0.00	0.00	-907.50	-2,223.00	-3,844.27	-5,514.56	5,472.23	16,409.92

续表 1

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动产生的现金流量净额	14,467.01	15,368.92	15,368.92	16,823.99	16,823.99	16,823.99	16,823.99	17,716.90
1、经营活动中收到的现金	22,563.79	23,838.55	23,838.55	25,895.12	25,895.12	25,895.12	25,895.12	27,157.14
2、经营活动中支付的现金	8,096.79	8,469.63	8,469.63	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,071.13	9,440.23
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额								
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金								
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,517.63	-3,768.63	-3,512.11	-3,512.11	-3,512.11	-22,412.11	-5,370.02	-3,341.14
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金		251.00	0.00	0.00	0.00	18,900.00	2,000.00	0.00
5、支付债券利息	3,517.63	3,517.63	3,512.11	3,512.11	3,512.11	3,512.11	3,370.02	3,341.14
四、现金及现金等价物净增加额	10,949.37	11,600.29	11,856.81	13,311.88	13,311.88	-5,588.12	11,453.98	14,375.76
1、现金的期初余额	16,409.92	27,359.29	38,959.58	50,816.39	64,128.27	77,440.15	71,852.04	83,306.01
2、现金的期末余额	27,359.29	38,959.58	50,816.39	64,128.27	77,440.15	71,852.04	83,306.01	97,681.77

续表 2

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动中产生的现金流量净额	18,424.57	18,424.57	18,424.57	19,406.77	19,406.77	20,185.22	20,185.22	21,265.62
1、经营活动中收到的现金	28,157.35	28,157.35	28,157.35	29,545.57	29,545.57	30,645.81	30,645.81	32,172.84
2、经营活动中支付的现金	9,732.78	9,732.78	9,732.78	10,138.80	10,138.80	10,460.59	10,460.59	10,907.22
3、所得税金								
二、投资活动产生的现金流量净额								
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金								
三、融资活动产生的现金流量净额	-3,341.14	-3,341.14	-3,122.74	-2,904.34	-2,904.34	-22,904.34	-13,496.84	-1,807.24
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	11,500.00	0.00
5、支付债券利息	3,341.14	3,341.14	3,122.74	2,904.34	2,904.34	2,904.34	1,996.84	1,807.24
四、现金及现金等价物净增加额	15,083.43	15,083.43	15,301.83	16,502.42	16,502.42	-2,719.12	6,688.38	19,458.38
1、现金的期初余额	97,681.77	112,765.21	127,848.64	143,150.47	159,652.90	176,155.32	173,436.20	180,124.57
2、现金的期末余额	112,765.21	127,848.64	143,150.47	159,652.90	176,155.32	173,436.20	180,124.57	199,582.96

续表 3

项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
一、经营活动中产生的现金流量净额	21,265.62	21,265.62	22,121.91	23,310.38	23,310.38	23,310.38	23,310.38	25,559.59	25,559.59	25,559.59	25,559.59
1、经营活动中收到的现金	32,172.84	32,172.84	33,383.10	35,062.84	35,062.84	35,062.84	35,062.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84	38,241.84
2、经营活动中支付的现金	10,907.22	10,907.22	11,261.19	11,752.47	11,752.47	11,752.47	11,752.47	12,682.26	12,682.26	12,682.26	12,682.26
3、所得税金											
二、投资活动产生的现金流量净额											
1、收回投资收到的现金											
2、支付项目建设资金											
三、融资活动产生的现金流量净额	-1,807.24	-1,807.24	-2,301.17	-72,123.85	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-14.62	-644.62
1、收到项目自筹资金											
2、收到银行融资款											
2、收到债券融资款											
3、支出债券发行费											
4、偿还债券本金	0.00	0.00	500.00	71,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	630.00
5、支付债券利息	1,807.24	1,807.24	1,801.17	904.85	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62
四、现金及现金等价物净增加额	19,458.38	19,458.38	19,820.75	-48,813.48	23,295.76	23,295.76	23,295.76	25,544.97	25,544.97	25,544.97	24,914.97
1、现金的期初余额	199,582.96	219,041.34	238,499.73	258,320.47	209,507.00	232,802.76	256,098.51	279,394.27	304,939.24	330,484.21	356,029.18
2、现金的期末余额	219,041.34	238,499.73	258,320.47	209,507.00	232,802.76	256,098.51	279,394.27	304,939.24	330,484.21	356,029.18	380,944.15

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	已发债券金额	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2021	20,000.00		0.00	0.00	
2022	11,500.00		907.50	907.50	
2023	16,500.00		1,315.50	1,315.50	
2024	2,251.00		1,621.28	1,621.28	
2025	630.00		1,670.29	1,670.29	
2026	2,900.00		1,676.36	1,676.36	12,663.16

2027	71,219.00		2,627.40	2,627.40	13,565.08
2028			3,517.63	3,517.63	14,467.01
2029		251.00	3,517.63	3,768.63	15,368.92
2030			3,512.11	3,512.11	15,368.92
2031			3,512.11	3,512.11	16,823.99
2032			3,512.11	3,512.11	16,823.99
2033		16,500.00	3,512.11	8,412.11	16,823.99
2034		2,000.00	3,370.02	5,370.02	16,823.99
2035			3,341.14	3,341.14	17,716.90
2036			3,341.14	3,341.14	18,424.57
2037			3,341.14	3,341.14	18,424.57
2038			3,122.74	17,122.74	18,424.57
2039			2,904.34	2,904.34	19,406.77
2040			2,904.34	2,904.34	19,406.77
2041		20,000.00	2,904.34	22,904.34	20,185.22
2042		11,500.00	1,996.84	13,496.84	20,185.22
2043			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2044			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2045			1,807.24	1,807.24	21,265.62
2046		2,900.00	1,801.17	2,301.17	22,121.91
2047		71,219.00	904.85	72,123.85	23,310.38
2048			14.62	14.62	23,310.38
2049			14.62	14.62	23,310.38
2050			14.62	14.62	23,310.38
2051			14.62	14.62	25,559.59
2052			14.62	14.62	25,559.59
2053			14.62	14.62	25,559.59
2054		630.00	14.62	644.62	25,559.59
合计	125,000.00	125,000.00	66,358.13	191,358.13	572,302.28
本息覆盖倍数				2.99	

（五）总体评价

综上所述，在广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东佛山禅城老旧小区改造工程（2021-2025 年）在项目预计自身收益 100%实现的情况下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、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，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、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。

五、本报告使用范围

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 2026 年广东省政府地方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)



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



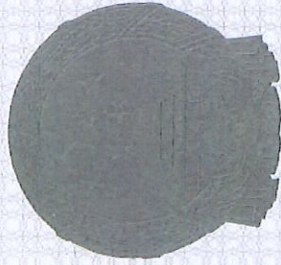
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年11月21日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：王洪星
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470483
批准执业文号：深财会（2025）117号
批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

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：深圳市财政局

2025年12月29日

中华人民共和国财政部制

