

广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“广棠片区（第二期）（天河区）”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2026）07-952 号

我们接受委托，对“广棠片区（第二期）（天河区）”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“广棠片区（第二期）（天河区）”，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《土地储备管理办法》；



- 4、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）；
- 5、《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）；
- 6、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；
- 7、《土地储备资金财务管理办法》；
- 8、《广州市人民政府关于印发<广州市土地储备管理办法>的通知》（广州市人民政府办公厅秘书处 2023 年 1 月 20 日印发）；
- 9、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 11、《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资源厅发〔2018〕4号）；
- 12、《广州市 2023 年广州市国有建设用地基准地价等 4 项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号）；
- 13、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》；
- 14、《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》；
- 15、《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》；
- 16、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；
- 17、与委托方签署的“业务约定书”。

二、项目基本情况

1、项目收储范围

本项目收储面积约 6.5506 公顷，位于天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路。实施内容具体如下表所示。

表 1：项目收储用地情况表

序号	区县	项目名称	项目性质 (存量/ 新增)	土地座落	土地面积 (公顷)	预计出 让面积 (公顷)	规划用途	是否已录 入全民所 有土地资 产管理信 息系统
1	天河区	广棠片区 (第二期) (天河区)	新增	天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路。	6.5506	4.34	其他商务用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地、公园绿地等	是

2、地块现状与规划用地性质

拟收储用地为国有土地、集体土地及部队用地交错混杂，中部存在大量未开发村集体土地。根据国土空间总体规划“三区四线”成果，收储范围全部位于天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路。

项目地块用地性质为经营性用地，项目周边公共服务设施条件能够满足建成后使用需求，通过项目收储，可通过规划调整进一步完善储备用地范围内商业及公共服务设施。

3、国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区四线”成果，储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内，收储用地均不涉及生态保护红线。

4、收储补偿方案

收储范围为广棠片区（第二期）（天河区）地块，共 6.5506 公顷。由广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）和广州市天河区土地开发中心共同作为本项目收储主体，储备范围内土地为农村集体建设用地，补偿内容主要包括土地征收补偿等，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广州市人民政府办公厅关于印发

广州市农民集体所有土地征收补偿办法的通知》《广州市人民政府关于印发广州市土地储备管理办法的通知》，参照《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》等规定进行补偿。本项目计划 2025 年启动收储，按照整体收储、分期实施的工作思路，分三期推进土地收储。2026 年完成地块收储以及土地整理工作，达到出让条件，收储后出让面积 4.34 公顷，计划在 2026 年完成出让。

5、项目投资总额及实施安排

本项目总投资估算 53,765.39 万元，包括土地收储成本 45,181.00 万元和债券利息 8,584.39 万元（按照 45,181.00 万元、10 年期发行利率、1.90%测算）具体以实际发生费用为准。本项目计划 2026 年完成地块收储以及土地整理，达到出让条件。

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 2026 年 08 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、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目计划通过地方政府专项债券融资 45,181.00 万元，发行计划如下表所示：

表 2：发行计划汇总表（单位：万元）

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	2026 年广东省政府专项债券	45,181.00	10	1.90%	8,584.39	53,765.39	每半年付息一次，到期一次性还本
合计		45,181.00	——	——	8,584.39	53,765.39	

3、债券利率设定

假设债券利率 1.90%，期限 10 年，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 8,584.39 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。

6、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来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测算期内所产生的收益累计口径。

五、融资项目审核评估情况

（一）项目预期收益成本

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1、预期土地出让收入

（1）测算背景与控制性规划条件：出让收入测算基于控规进行。按照收储实施方案，收储范围内总收储面积 6.5506 公顷，收储后预计出让面积 4.34 公顷，用途包括其他商务用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地、公园绿地等。

（2）土地出让价格预测：根据现行控制性详细规划，地块规划用地性质为其他商务用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地、公园绿地等。按照天河区土地均价 27,108.13 万元/公顷进行测算。

（3）项目未来土地出让收入：土地出让收入测算基于控规，根据出让年度的评估单价，预测收储地块未来出让收入。根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市改革优化土地储备市区联动机制方案的通知》《广州市财政局、广州市规划和自然资源局关于落实<广州市改革优化土地储备市区联动机制方案>的通知》

《广州市财政局关于在土地出让收入中新增计提资金用于机场三期等项目的通知》。

2、项目成本费用

（1）项目土地出让成本

主要包括土地收储补偿费、土地储备综合开发费、土地储备前期费、预备费等。经测算，天河区项目收储总投资约 53,765.39 万元。

（2）政策性专项基金

包括：农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金等。其中：

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

根据财政部 住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原

有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 1%计提。

政策性专项基金计算详见“融资项目运营测算期自求平衡评估分析”章节。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划发行专项债券 45,181.00 万元，其中 2026 年计划发行 45,181.00 万元。债券期限 10 年，票面年利率按照 1.90%计算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本，其中全生命周期内债券利息 8,584.39 万元，本息合计 53,765.39 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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。

表 3：融资项目专项债券融资本息偿付表

单位：万元

年度		期初本金金额	本期新增	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026	第 1 年		45,181.00		45,181.00	429.22	429.22
2027	第 2 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2028	第 3 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2029	第 4 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2030	第 5 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2031	第 6 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2032	第 7 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2033	第 8 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2034	第 9 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2035	第 10 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2036	第 11 年	45,181.00		45,181.00	0.00	429.22	45,610.22
合计			45,181.00	45,181.00		8,584.39	53,765.39

（三）融资项目运营测算期自求平衡评估分析

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均大于 1.2，具体如下表所示：

表 4：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

单位：万元

序号	项目变动因素	按土地出让收入 100%预测	按土地出让收入 90%预测	按土地出让收入 80%预测
1	土地出让收入（区分配）	117,649.28	105,884.36	94,119.43
2	土地收储成本（区负担）	45,181.00	45,181.00	45,181.00
3	土地收储专项债券利息	8,584.39	8,584.39	8,584.39
4	土地出让净收益=1-2-3	63,883.89	52,118.97	40,354.04
5	土地出让计提的政策性成本 =5.1-5.6	20,709.26	17,062.13	13,415.00
5.1	农业开发资金	91.14	91.14	91.14
5.2	新增建设用地土地有偿使用费	434.00	434.00	434.00
5.3	计提教育资金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.4	计提住房保障基金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.5	计提水利基金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.6	国有土地收益基金	1,176.49	1,058.84	941.19
6	土地出让纯收益=1-5	96,940.03	88,822.23	80,704.43
7	看管费用	0.00	0.00	0.00
8	项目可用于还款的现金流=6-7	96,940.03	88,822.23	80,704.43
9	专项债券本息和	53,765.39	53,765.39	53,765.39
10	项目收益对债券本息和的覆盖 倍数=8/9	1.80	1.65	1.50

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，融资项目土地出让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

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：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《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）、《广州市人民政府关于印发<广州市土地储备管理办法>的通知》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 2026 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。

广州市光领有限责任会计师事务所



二〇二六年九月十一日

中国注册会计师：

Handwritten signature of the first CPA and a red square stamp. The stamp contains the text "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant) and "杨会" (Yang Hui).

中国注册会计师：

Handwritten signature of the second CPA and a red square stamp. The stamp 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。

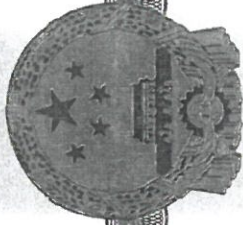
二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

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

2026

年02月03日

证书序号: 0002831

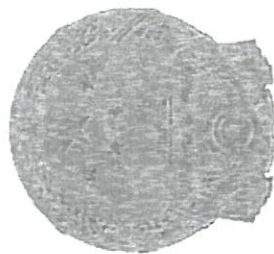
说明

- 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



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