广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目”收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2026）07-902 号

我们接受委托，对“花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目”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，本次评价的“花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目”，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、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉 的通知》（自然资规〔2025〕2 号）；

4、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关

工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）；

5、《广东省人民政府办公厅关于印发广东省地方政府专项债券“自审自发”试点工作实施方案的通知》（粤办函〔2025〕8 号）；

6、《广东省自然资源厅 广东省财政厅关于印发〈广东省用于土地储备领域的专项债券项目申报工作指引（试行）〉的通知》（粤自然资函〔2025〕166 号）；

7、《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）；

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、《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）；

11、《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》；

12、《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）；

13、《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》；

14、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；

15、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

本项目拟收储面积约 24.86 公顷，包含 1 宗地块，位于广州市花都区新雅街，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）	土地位置	土地面积（平方米）	可出让面积（平方米）	控规用地性质
1	花都区	花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目	新增	广州市花都区雅瑶涌以南，广花公路以东、华兴工业园以北	248600	248600	工业用地

2、地块现状与规划用地性质

根据国土空间总体规划“三区三线”成果，拟收储面积约 24.86 公顷，涉及集体权属 24.86 公顷（涉及 3 个权属单位）。储备范围内的宗地全部位于城镇开发边界内，控规用地性质为工业用地。

现状建筑主要为 1-2 层厂房、仓库，以混凝土、砖混及简易棚屋为主。根据 2022 年度土地利用现状调查结果，改造范围基本为建设用地，北侧涉及少量水浇地、其他草地、乔木林地。

3、国土空间总体规划

项目地块全部位于《广州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田保护红线。

4、收储方案

收储范围为花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目地块，共 248600 平方米，由广州市花都区土地开发储备中心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》（穗府办规〔2023〕3 号），参照《广州市花都区人民政府办公室关于印发广州市花都区“依法征收、净地出让”城中村改造项目农民集体所有土地征收补偿安置方案的通知》《广州市花都区人民政府关于公布实施广州市花都区征收农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗补偿费用标准的公告》（花府规〔2025〕3 号）等规定进行补偿。

本项目计划 2026 年启动收储，项目资金来源为区财政资金，2026 年 9 月完成地块收储以及土地整理工作，达到出让条件，收储后可出让面积 205300 平方米，计划在 2026 年和 2027 年完成出让。

5、项目投资总额及实施安排

投资计划：项目总投资 59,500 万元，财政性资金 9,500 万元，专项债券资金需求为 50,000 万元。

本项目计划 2026 年启动收储，2026 年 9 月完成地块收储，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 8 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》《项目建议书》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 50,000.00 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	50,000.00	10	1.90%	9,500.00	59,500.00	每半年付息一次

3、债券利率设定

假设债券利率 1.90%，债券期限为 10 年期，每半年付息一次。

4、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。

5、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，收储范围内控规为工业用地，收储范围内总收储面积 248600 平方米，规划经营性用地面积约 248600 平方米。

（2）土地出让价格预测：改造范围内用地初评基准土地价格约 3,097.35 元/㎡，以此作为评估价。

（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，收储地块未来出让收入 77,000.00 万元，预期土地出让收入如下：

表 3：土地出让收入预测表

序号	地块名称	控规用地性质	净用地面积（平方米）	出让时间	评估单价（元/平方米）	预期土地出让收入（万元）
1	花都区岑境村、东莞村、东镜村村镇工业集聚区改造项目地块	工业用地	248600	2026 年、2027 年	3,097.35	77,000.00

2、项目成本费用

项目成本为土地出让成本，包括：

【1】征地和拆迁补偿支出，主要包括土地补偿费、安置补偿费、地上附着物补偿费、拆迁补偿费等。

【2】政策性专项基金，包括：农田水利建设资金、教育资金、住房保障基金、农业土地开发资金等。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 住房和城乡建设部《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。

政策性专项基金计算详见“融资项目自求平衡评估分析”章节。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 50,000.00 万元，假设债券利率 1.90%，债券期限为 10 年期，每半年付息一次。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 4：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	50,000.00	0.00	50,000.00	1.90%	0.00	0.00
第二年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第三年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第四年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第五年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第六年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第七年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第八年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第九年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第十年	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1.90%	950.00	950.00
第十一年	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00	1.90%	950.00	50,950.00
合计		50,000.00	50,000.00	-	-	9,500.00	59,500.00

（三）融资项目自求平衡评估分析

按照上述假设和设定条件下，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 1.20，具体如下表所示：

表 5：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	合计
1	土地出让收入	77,000.00
2	土地收储成本	50,000.00
3	土地收储专项债券利息	9,500.00
4	土地出让净收益=1-2-3	17,500.00
5	土地出让计提的政策性成本=5.1~5.4	5,455.34
5.1	农业开发资金	293.34
5.2	计提教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	1,720.67
5.3	计提住房保障基金=（1-2-3-5.1）*10%	1,720.67
5.4	计提水利基金=（1-2-3-5.1）*10%	1,720.67
6	土地出让纯收益=1-5	71,544.66
7	项目可用于还款的现金流=6	71,544.66
8	专项债券本息和	59,500.00
9	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=7/8	1.20

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专项债券发行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，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关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）项目收益风险：本公益性项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受房地产和经济形势

的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

（二）其他风险，包括：1、自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

2、出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3、项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

（三）风险控制：针对上述风险采取控制措施如下：

1、建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

2、加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3、充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

4、委托中介机构在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

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，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、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。

（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·广州　　中国注册会计师：

二〇二六年九月十一日

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

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　广州市越秀区市场监督管理局

2026 年 02 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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

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

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制