

2023 年深圳市政府专项债券（十四期）

-深圳市南山区科技创新中心（六街坊）

——预期收益与融资自求平衡

财务评估报告

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所

2023 年 3 月





中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所

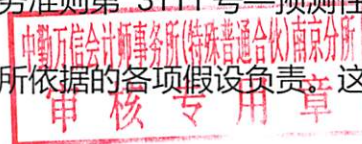
通讯地址：江苏省南京市鼓楼区铁路北街 128 号南财科技园 A 座 1301 室

**2023 年深圳市政府专项债券（十四期）
-深圳市南山区科技创新中心（六街坊）
预期收益与融资自求平衡
财务评估报告**

勤信宁咨字[2023]第 0006 号

我们接受委托，对 2023 年深圳市政府专项债券（十四期）-深圳市南山区科技创新中心（六街坊）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

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》。相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目实施方案中披露。



根据我们对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。

具体评估如下：

目 录

一、项目概况	1
二、评估分析	3
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措与建设资金平衡	5
1.3 资金覆盖率	6
1.4 小结	10
2. 资金稳定性	10
2.1 现金流	10
2.2 风险分析	11
2.3 小结	11
三、评估结论	11
附件一：预期收入及成本分析	12



一、项目概况

2019 年 8 月 9 日，中共中央、国务院印发《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称“意见”），意见指出到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。

2021 年 6 月 9 日，深圳市第七届人民代表大会第一次会议批准了《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称“纲要”），纲要指出到二〇二五年，建成现代化国际化创新型城市，基本实现社会主义现代化。经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平。显著提升创新能级，大湾区综合性国家科学中心建设取得显著成效，研发投入强度、产业创新能力跻身世界一流，全社会研发投入占地区生产总值比重达 5%左右，原始创新能力实现较大提升，关键核心技术攻关取得重要突破。

南山区作为国务院办公厅发布的《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》中首批 28 个双创示范基地之一，已初步形成了多元化的产业体系，其中新兴产业成为南山区经济增长的主引擎。当前，南山区发展面临着土地、能源和水资源等资源日渐短缺、生态治理成本不断上升、产业发展空间拥挤、成本过高等困境。

空间资源紧缺问题成为南山区创新创业发展的瓶颈。为解决这一问题，南山区政府提出了全力拓展城市空间，重点拓展产业用地的战略规划。

深圳市南山区科技创新中心（六街坊）（以下简称项目或本项目）的实施将为打造具有示范效应的双创基地提供有力的空间环境支持，以进一步促进南山区新兴产业发展。有助于优化南山区创新创业营商环境。项目的建设是贯彻落实南山区国民经济和社会发展规划纲要、实现《南山区双创示范基地建设工作方案》的重要举措。

项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西接创科路，南邻茶光路，东侧同发南路，用地面积 117,910.20 平方米，总建筑面积 1,057,043.47 平方米，其中：地下二层（局部地下三层），建筑面积 216,433.25 平方米，地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库，地下二层及以下为车库、设备用房和人防；地上由 7 栋塔楼（1 栋 50 米大板、5 栋超高层研发用房、1 栋超高层保障房）组成，建筑面积共计 840,610.22 平方米，功能用房为研发、保障房等。建设内容为：地下室及地上 7 栋塔楼（含对应裙楼、大板区、连廊）的基础土方（基坑支护、桩基、土石方迁移等）、土建（钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙）、机电安装、及配套工程等。

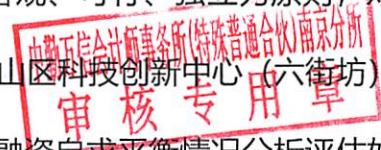
项目单位：深圳市南山区建筑工务署。项目建成后根据区政府工作安排将管理工作移交深圳市南山区国有资产监督管理局。

二、评估分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要满足在法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《2023 年深圳市政府专项债券（十四期）-深圳市南山区科技创新中心（六街坊）实施方案》（简称“项目实施方案”）中的项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：



1. 资金充足性

《项目实施方案》中收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，期末（2043 年末）现金结余 116,020 万元，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.45，对债券本息资金覆盖率为 1.30，对债券本息资金覆盖倍数为 1.26，能够达到项目收益与融资的自求平衡。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据项目可研批复文件和概算批复文件，经调整建设期利息及债券发行费用后的项目总投资估算为 1,047,851 万元。其中：项目建设投资 1,033,854 万元，占比

98.66%；建设期利息、债券发行费用及还本付息服务费共计 13,997 万元，占比 1.34%。

项目预计投资情况详见表 1-1：

表 1-1 项目预计投资表

单位：人民币万元

序号	类型	金额
1	建安工程费	910,253
2	工程建设其他费	73,190
3	预备费	29,503
4	代建单位管理费	20,158
5	国际招标补偿费	600
6	疫情防控费用	150
7	债券发行费用	221
8	建设期利息	13,775
9	还本付息服务费(建设期)	0.69
总投资		1,047,851

注：由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

债券发行费用包括发行承销和发行登记服务费；2021 年、2022 年、2023 年本期分别暂按发行债券金额的 0.08%和 0.0064%进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。上述测算符合专项债券发行现状。

分年度投资情况见表 1-2：

表 1-2 分年度投资计划表（不含债券利息及费用）

单位：人民币万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
深圳市南山区科技创新中心（六街坊）	234,200	129,000	80,000	100,000	100,000	390,654	1,033,854

1.2 资金筹措与建设资金平衡

根据《项目实施方案》，本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，其中财政资金 791,851 万元，占 75.57%。按照年度建设资金的需求逐步到位。若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集，下同。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 256,000 万元，其中 2021 年 8 月已发行 20 年期专项债券 129,000 万元，债券利率 3.56%；2022 年 3 月已发行 20 年期专项债券 25,000 万元，债券利率 3.31%；2022 年 6 月已发行 20 年期专项债券 50,000 万元，债券利率 3.23%；2022 年 10 月已发行 20 年期专项债券 5,000 万元，债券利率为 3.06%；本期计划发行 20 年期专项债券 47,000 万元，债券利率参考《项目实施方案》测算日的前五日 20 年国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 3.29%进行测算专项债券利息是符合实际的。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2：

表 2 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措							
财政资金	234,200	111	5,883	61,002	100,000	390,654	791,851
债券发行	-	129,000	80,000	47,000	-	-	256,000
加：上年资金余额	-	-	-	-	-	-	
合计	234,200	129,111	85,883	108,002	100,000	390,654	1,047,851
资金使用	234,200	129,111	85,883	108,002	100,000	390,654	1,047,851
资金余额	-	-	-	-	-	-	-

基于以上已完成投资、投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“现金流量表”以及本报告中的现金流分析测算表，本项目的各期现金流期末结余均大于等于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.45，对债券本息资金覆盖率为 1.30，对债券本息资金覆盖倍数为 1.26，项目偿债能力较强。各年度现金流分析测算表详见表 3。

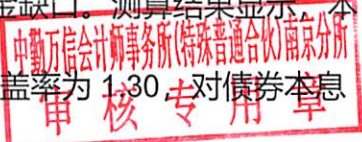


表 3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入									
财政资金流入	234,200	111	5,883	61,002	100,000	390,654	-	-	-
债券资金流入	-	129,000	80,000	47,000	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	12,232	12,232	12,232	20,969	20,969
现金流入总额	234,200	129,111	85,883	108,002	112,232	402,886	12,232	20,969	20,969
现金流出									
建设期资金流出	234,200	129,000	80,000	100,000	100,000	390,654	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	652	652	652	1,118	1,118
还本付息服务费	-	-	0.29	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
债券发行费用	-	111	69	41			-	-	-
债券还本付息	-	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
现金流出总额	234,200	129,111	85,883	108,002	109,387	400,041	9,387	9,853	9,853
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	2,845	2,845	2,845	11,116	11,116
期末项目现金结存额	-	-	-	-	2,845	5,690	8,535	19,651	30,768

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所
审核专用章

表 3 现金流分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	22,018	27,522	27,522	29,357	29,357	32,751	32,751	32,751
现金流入总额	22,018	27,522	27,522	29,357	29,357	32,751	32,751	32,751
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,174	1,468	1,468	1,566	1,566	1,747	1,747	1,747
还本付息服务费	0.44	0.44	0.44	1.08	1.45	1.65	1.60	1.56
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	8,734	8,734	8,734	21,634	29,053	32,957	32,083	31,210
现金流出总额	9,909	10,202	10,202	23,201	30,620	34,705	33,832	32,958
现金净流量								
当年项目现金净流入	12,109	17,320	17,320	6,156	-1,263	-1,954	-1,080	-207
期末项目现金结存额	42,877	60,196	77,516	83,672	82,409	80,455	79,375	79,168

表 3 现金流分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	791,851
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	256,000
运营期现金流入	32,751	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731	521,455
现金流入总额	32,751	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731	1,569,306
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	1,033,854
运营期现金流出	1,747	1,747	1,834	1,834	1,834	1,834	306	27,811
还本付息服务费	1.52	1.47	1.43	1.39	1.34	0.65	0.24	20.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	221
债券还本付息	30,336	29,463	28,590	27,716	26,843	23,069	4,777	391,380
现金流出总额	32,085	31,211	30,425	29,552	28,678	14,904	5,083	1,453,286
现金净流量								
当年项目现金净流入	667	1,540	3,964	4,837	5,711	19,485	648	116,020
期末项目现金结存额	79,835	81,375	85,339	90,176	95,887	115,372	116,020	



1.4 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

2.1 现金流

根据《项目实施方案》，本项目以对应产业用房出租收入来保障专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期 2024 年起每年末都有结余资金，2043 年债券本金利息全部偿还后仍有 116,020 万元的期末结余。债券存续期 2024 年起资金留存情况如图 1 所示。

单位：人民币万元

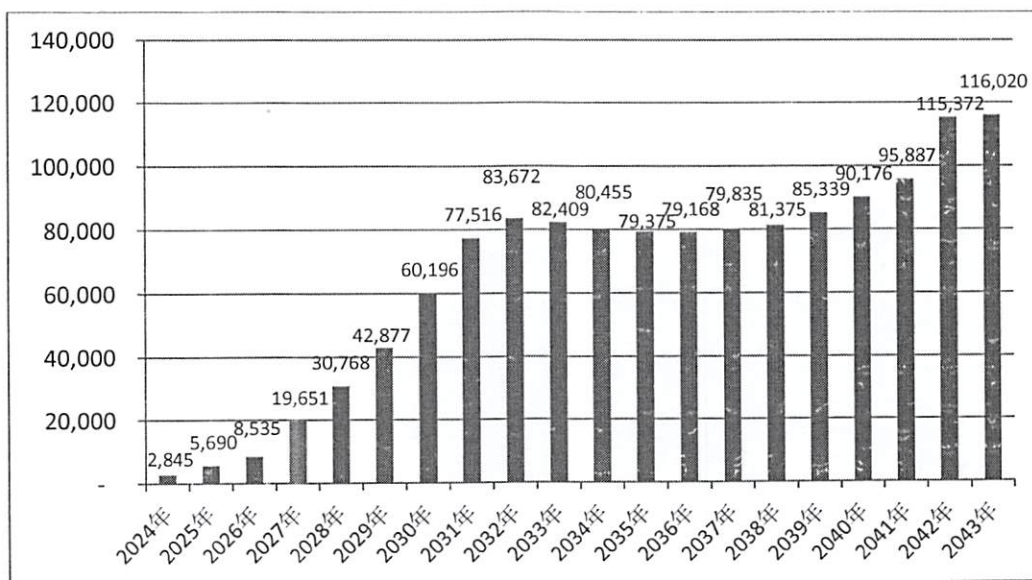


图 1 债券存续期内资金留存图

2.2 风险分析

根据《项目实施方案》，当项目运营收入、专项债券利率等影响债券还本付息的主要因素分别在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本（除无需付现）与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、评估结论

基于财政部对发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，本项目可通过发行专项债券的方式进行资金筹措，满足 2023 年深圳市政府专项债券（十四期）-深圳市南山区科技创新中心（六街坊）部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

本项目以产业用房出租收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，《项目实施方案》匹配了现实有保障债券还本付息计划。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的情况。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所

二〇二三年三月



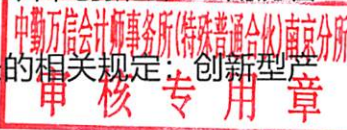
附件一：预期收入及成本分析

一、项目收入预计

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目对应产业用房出租收入作为债券还本付息的主要来源。根据类似项目运营经验，考虑到项目空置期等因素，预计项目建成移交后可于 2024 年开始正式运营。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 2 个月的收入。

本项目产业研发用房出租面积为 647,200 平方米，出租单价参考西丽街道内现有类似项目物业出租价格（90 元/平方米/月），根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1 号）第十三条的相关规定：创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠 30% - 70%。综合考虑本项目出租价格暂按参考价格的 50%折扣优惠计算，即 45 元/平方米/月，考虑通货膨胀率等原因，租金每 5 年按 5%的增长率递增；运营期前三年为培育期，出租率暂按 35%，2027 年至 2029 年出租率 60%，2030 年至 2031 年出租率 75%，2032 年至 2033 年出租率 80%，自 2034 年起往后每年出租率为 85%保持不变。

运营期内分年度收入测算表详见附表 1。



附表 1：项目运营收入表

单位：人民币万元

收入	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
可出租面积（平方米）	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200
出租单价（元/平/月）	45	45	45	45	45	47	47
出租率（%）	35%	35%	35%	60%	60%	60%	75%
运营收入合计	12,232	12,232	12,232	20,969	20,969	22,018	27,522

(续)

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
可出租面积（平方米）	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200
出租单价（元/平/月）	47	47	47	50	50	50	50
出租率（%）	75%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
运营收入合计	27,522	29,357	29,357	32,751	32,751	32,751	32,751

(续)

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
可出租面积（平方米）	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	
出租单价（元/平/月）	50	52	52	52	52	52	
出租率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
运营收入合计	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731	521,455

二、项目成本预计

1、预期运营成本

本项目在运营期的各类支出由南山区政府另行统筹安排从经费保障，暂不纳入本次测算范围。

2、财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 2。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中，2021 年 8 月已发行 20 年期专项债券 129,000 万元，债券利率 3.56%；2023 年 3 月已发行 20 年期专项债券 25,000 万元，债券利率 3.31%；2022 年 6 月已发行 20 年期专项债券 50,000 万元，债券利率为 3.23%；2022 年 10 月已发行 20 年期专项债券 5,000 万元，债券利率为 3.06%；本期计划发行 20 年期专项债券 47,000 万元，债券利率参考《项目实施方案》测算日的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 3.29%进行测算；债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。为提高资金利用率，结合项目收益情况，项目还本方式为债券后十年每年偿还 10%。

附表 2：还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
债券期初余额	-	129,000	209,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000
本期发行	129,000	80,000	47,000	-	-	-	-	-	-

还本付息表	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
当期需还利息	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
本期还款	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
其中：利息	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
其中：一期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	129,000	209,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000

(续)

还本付息表	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
债券期初余额	256,000	256,000	256,000	243,100	222,200	196,600	171,000	145,400
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	8,734	8,734	8,734	8,153	7,357	6,483	5,610	4,736
本期还款	8,734	8,734	21,634	29,053	32,957	32,083	31,210	30,336
其中：利息	8,734	8,734	8,734	8,153	7,357	6,483	5,610	4,736
其中：一期还本	-	-	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900
二期还本	-	-	-	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
三期还本	-	-	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
四期还本	-	-	-	500	500	500	500	500
五期还本	-	-	-	-	4,700	4,700	4,700	4,700
债券期末余额	256,000	256,000	243,100	222,200	196,600	171,000	145,400	119,800

(续)

还本付息表	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
债券期初余额	119,800	94,200	68,600	43,000	17,400	4,700	
本期发行	-	-	-	-	-	-	256,000
当期需还利息	3,863	2,990	2,116	1,243	369	77	135,380
本期还款	29,463	28,590	27,716	26,843	13,069	4,777	391,380
其中：利息	3,863	2,990	2,116	1,243	369	77	135,380
其中：一期还本	12,900	12,900	12,900	12,900	-	-	129,000
二期还本	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	-	25,000
三期还本	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	50,000
四期还本	500	500	500	500	500	-	5,000

还本付息表	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
五期还本	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	47,000
债券期末余额	94,200	68,600	43,000	17,400	4,700	-	

3、项目设施折旧及摊销

本项目基于权责发生制原则，测算项目各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。本项目采用年限平均法，固定资产按照 30 年折旧，残值率 5%。

4、税费

项目出租经营税金及附加主要包含增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加。



(1) 增值税

财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

本项目按照按简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

(2) 城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税

城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税额为增值税的 12% 计算。



营业执照

(副本)

编号 320100000201912050106

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。



统一社会信用代码
91320100MA1PB2JE28 (1/1)

名称	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	南京分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构	
负责人	刘华华	
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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)	
成立日期	2017年07月03日	
营业期限	2017年07月03日至2043年12月12日	
营业场所	南京市浦口区星甸街道三明南路6号-109	



登记机关

2017

年07

月03

证书序号: NO.504610

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



二〇一七年九月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所
执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
分所: 南京分所

负责人: 胡华华

办公场所: 南京市鼓楼区江浦街道江浦社区江浦大街155号

分所编号: 110001093202

批准设立文号: 苏财会[2017]152号

批准设立日期: 2017-09-26