

2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）

深圳市坪山区城中村改造项目（续发）

财务评估咨询报告

久安咨字[2025]第 00027 号



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-15
二、附件一 预期收益及成本分析	16-20
三、会计师事务所营业执照及资质证书	



2025 年深圳市政府专项债券（二十六期） 深圳市坪山区城中村改造项目（续发） 财务评估咨询报告

久安咨字[2025]第 00027 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）深圳市坪山区城中村改造项目（续发）实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为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。

一、项目概述

（一）项目建设内容及规模

本次发债项目为深圳市坪山区城中村改造项目（续发）（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2312-440310-04-01-924692，属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目。本项目包含“马峦街道红花岭村综合整治提升工程”“坪山街道中兴村综合整治提升项目”“坪山街道黄果坳村综合整治提升项目”等 3 个子项目，各子项目的具体情况如下：



（1）马峦街道红花岭村综合整治提升工程

项目位于马峦街道红花岭村，主要建设内容包含房屋结构安全整治工程、外立面及屋面工程、安装工程等。项目总占地面积约 6.23 万平方米，主要建设内容包含房屋加固改造建筑面积 4,085.79 平方米、外立面改造面积 6,001.95 平方米、屋面工程 2,541.84 平方米、室外安装工程 40,401.66 平方米。项目概算总投资 3,349.79 万元，其中工程费用 2,841.30 万元，工程建设其他费用 297.14 万元，预备费 156.92 万元，项目建设管理费 54.43 万元。项目于 2025 年 3 月开工，预计于 2025 年 12 月竣工。

（2）坪山街道中兴村综合整治提升项目

项目位于坪山街道，主要建设内容包括消防安全、社区治安治理等整治、道路交通安全、公共服务配套、公共空间品质提升、充电桩及非机动车位划分、环境卫生安全、电力迁改等工程。项目改造范围面积约 2.5 公顷，楼栋建筑共 82 栋。主要建设内容包含电力迁改 3,897 米、道路交通安全治理 7,567 平方米、消防安全整治 431 套等。项目概算总投资 1,248.58 万元，其中，建筑安装工程费 1,021.47 万元，工程建设其他费 112.97 万元，预备费 90.76 万元以及项目建设管理费 23.38 万元。项目于 2024 年 11 月开工，预计于 2026 年 12 月竣工。

（3）坪山街道黄果坳村综合整治提升项目

项目位于坪山街道和平社区，主要建设内容包括消防安



全、社区治安治理等整治、公共服务配套、宗祠广场改造、道路交通设施完善、非机动车位划分、环境卫生安全、电力迁改等。项目改造范围约 3.1 公顷，楼栋建筑共 66 栋。主要建设内容包含电力迁改 2,015 米、道路交通设施完善 1,150 平方米等。项目概算总投资 752.02 万元，其中工程费用 602.18 万元，工程建设其他费用 80.48 万元，预备费 54.61 万元，项目建设管理费 14.75 万元。项目于 2024 年 11 月开工，预计于 2026 年 12 月竣工。

（二）项目单位及主管单位

本项目专项债券资金使用单位（以下简称项目单位）为深圳市坪山区马峦街道办事处、深圳市坪山区坪山街道办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

本项目主管部门为深圳市坪山区城市更新和土地整备局，统一社会信用代码 11440310MB2D06619K。

（三）本次计划发行专项债情况

本次拟发行专项债券募集资金计划见下表 1：

表 1 专项债券发行计划表

年份	金额 (万元)	期限 (年)	还本付息方式
2025 年(本次发行)	1,000	15	每半年付息一次，本金到期一次性偿还。



二、评估要素

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》(以下简称“财预〔2017〕89 号”)，提出在法定专项债务限额内，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2024 年 12 月国务院办公厅发布《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），提出对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，专项债券本息覆盖率为 1.22 倍，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。



对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、投资估算

本项目静态投资总额为 5,350.39 万元（不含发行费、服务费、建设期利息等），具体情况如下表 2-1：

表 2-1 项目总投资概算

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资估算
1	马峦街道红花岭村综合整治提升工程	3,349.79
2	坪山街道中兴村综合整治提升项目	1,248.58
3	坪山街道黄果坳村综合整治提升项目	752.02
合计		5,350.39

注：因保留 2 位小数，四舍五入后可能存在尾差（下同）

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，本项目拟使用专项债券 2,000 万元，其中，2025 年 4 月已发行专项债券 1,000 万元，本次拟发行专项债券 1,000 万元，参考 2025 年 5 月 15 日前五个工作日 15 年期国债均价取整利率 1.83%加 15BP 得到利率 1.98%重新得到项目的总投资，具体如下表 2-2 所示：

表 2-2 项目总投资估算表

单位：人民币万元



序号	项目费用名称	金额
一	工程建设费用	5,350.39
二	建设期利息	57.00
三	发行费用	1.20
四	发行登记费用	0.13
五	还本付息手续费	-
建设项目总概算		5,408.72

2、资金筹措

本项目总投资估算 5,408.72 万元，计划使用财政预算资金 3,350.39 万元，占比 61.94%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；政府补贴收入 58.33 万元，占比 1.08%；专项债券资金 2,000 万元，占比 36.98%；以上合计 5,408.72 万元，占比 100%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 3,350.39 万元，占比 61.94%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。政府补贴收入 58.33 万元，占比 1.08%；专项债券资金 2,000 万元，占比 36.98%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。详见下表 2-3：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元



资金来源类型	2025 年	2026 年	合计	各类型 占比
财政预算资金	1,734.79	1,615.60	3,350.39	61.94%
单位自有资金	-	-	-	-
政府补贴收入	20.33	38.00	58.33	1.08%
专项债券（用作项目 资本金）	-	-	-	-
专项债券（不用作项目 资本金）	2,000.00	-	2,000.00	36.98%
银行贷款	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-
合计	3,755.12	1,653.60	5,408.72	
分年度占比	69.43%	30.57%		

注：本项目经过深圳市坪山区发展和改革局审批，并根据年度计划纳入坪山区政府投资计划。

由于本项目内各子项目实际进展情况不一，本次拟发行专项债券募集的债券资金将根据项目实际进展情况与资金需求统筹安排用于各子项目，但合计不超过所募集资金总额。本项目建设期资金平衡情况见下表 2-4：

表 2-4 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	合计
资金需求			



年度	2025 年	2026 年	合计
建设资金需求	3,734.79	1,615.60	5,350.39
债券发行费	1.20	-	1.20
债券登记费	0.13	-	0.13
偿还本金	-	-	-
债券利息	19.00	38.00	57.00
还本付息手续费	-	-	-
经营性现金流出	-	-	-
合计	3,755.12	1,653.60	5,408.72
资金流入			
财政资金投入	1,734.79	1,615.60	3,350.39
政府补贴收入	20.33	38.00	58.33
已发行专项债券流入	1,000.00	-	1,000.00
本次专项债券流入	1,000.00	-	1,000.00
经营性收入流入	-	-	-
期初资金流入	-	-	-
合计	3,755.12	1,653.60	5,408.72
资金余额 (资金流入 - 资金需求)	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3、资金覆盖率



根据项目收益与融资平衡分析结果，在专项债券存续期内，本项目预计可实现收益约 3,132.43 万元，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，专项债券本息覆盖率为 1.22 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。能够满足债券还本付息的需求，现金流平衡情况见表 3 现金流模拟测算表。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当生活垃圾处理费收入及债券利率等影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4、小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

（二）资金稳定性

债券存续期内，坪山区城中村改造项目的专项债券还本付息由坪山区政府安排坪山区的生活垃圾处理费收入及政府补贴收入作为还款来源，不足的部分由坪山区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对坪山区城中村改造项目的专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，坪山区城中村改造项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖全部专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在 2040 年，坪山区城中村改造项目的专项债券本金偿还完毕后仍有 561 万

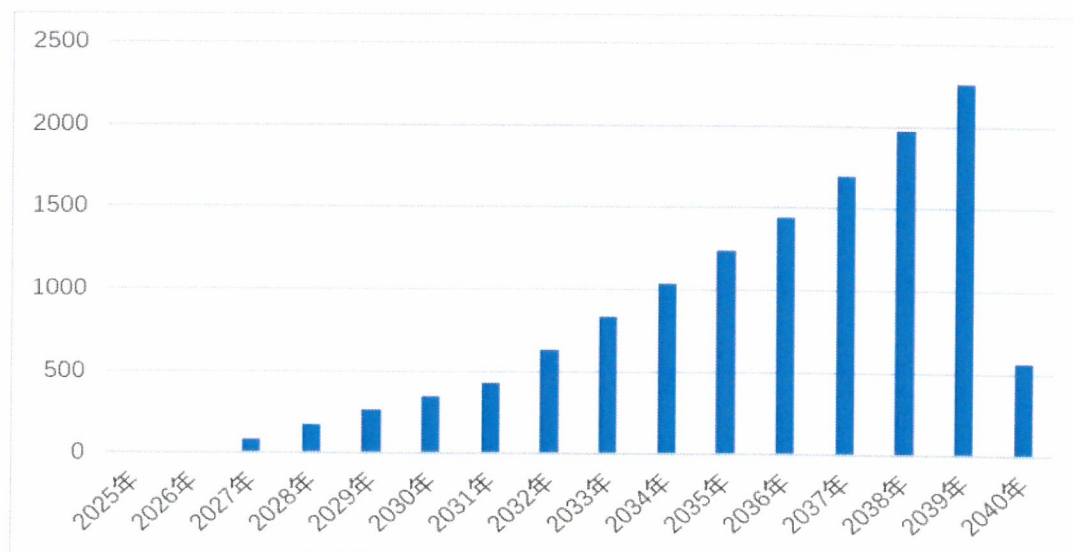


元的资金结余。

综上，针对坪山区城中村改造项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。

图一：专项债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元



三、风险分析

项目潜在的风险情况主要有：生活垃圾处理费收入未达预期收入；对于上述潜在风险情况，本项目实施方案已制定相应风险控制措施。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当运营收益（运营期现金流入）及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍大



于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力（详见表 3 现金流模拟测算表）。

总体而言，本项目预计的现金流收入情况对拟使用的专项债券资金保障程度较高。

四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89 号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以生活垃圾处理费收入和政府补贴收入所对应的充足、稳定现金流，作为还本付息的资金来源。预计项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息。本项目可实现收益约 3,132.43 万元，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，专项债券本息覆盖率为 1.22 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。通过对本项目资金平衡情况的分析，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。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月九日





表 3 现金流模拟测算表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入									
财政资金流入	1,734.79	1,615.60	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券资金流入	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	20.80	140.00	140.00
政府补贴收入	20.33	38.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
现金流入总额	3,755.12	1,653.60	125.00	125.00	125.00	125.00	120.80	240.00	240.00
现金流出									
建设期资金流出	3,734.79	1,615.60	-	-	-	-	-	-	-

单位：人民币万元



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.13	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	19.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
债券还本付息服务 费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,755.12	1,653.60	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	87.00	87.00	87.00	87.00	82.80	202.00	202.00
期末项目累计现金 结余	-	-	87.00	174.00	261.00	348.00	430.80	632.80	834.80



续上表

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	3,350.39
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
运营期现金流入	140.00	140.00	140.00	193.30	220.00	220.00	220.00	1,674.10
政府补贴收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,458.33
现金流入总额	240.00	240.00	240.00	293.30	320.00	320.00	320.00	8,482.82
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	5,350.39



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	1.20
债券登记费								0.13
债券还本	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00
债券付息	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	19.00	570.00
债券还本付息服务 费	-	-	-	-	-	-	0.10	0.10
现金流出总额	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	2,019.10	7,921.82
现金净流量								
当年项目现金净 流入	202.00	202.00	202.00	255.30	282.00	282.00	-1,699.10	561.00
期末项目累计现 金结存额	1,036.80	1,238.80	1,440.80	1,696.10	1,978.10	2,260.10	561.00	



附件一 预期收益及成本分析

1. 项目收入测算

本项目收入来源生活垃圾处理费收入和政府补贴收入。

（1）生活垃圾处理费收入

项目预计 2027 年开始投入运营，2027 年-2040 年期间的专项债券利息，安排部分坪山区的生活垃圾处理费偿还。

坪山区 2021 年-2023 年坪山区生活垃圾处理费收费情况详见下表 1:

表 1 坪山区生活垃圾处理费收费情况

单位：人民币万元

年度	收入
2021 年	2,280.00
2022 年	2,140.00
2023 年	2,215.00
平均值	2,211.67

根据近三年生活垃圾处理费收入情况，取平均值作为收入的基数。2027 年-2040 年计划用于本项目的生活垃圾处理费见下表 2:



表 2 可用于本项目的坪山区生活垃圾处理费

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
生活垃圾处理费	25.00	25.00	25.00	25.00	20.80	140.00	140.00	140.00

单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
生活垃圾处理费	140.00	140.00	193.30	220.00	220.00	220.00	1,674.10

(2) 项目政府补贴收入

本项目债券存续期内安排政府补贴收入 1,458.33 万元，政府补贴收入分年安排如下表 3:

表 3 项目分年度政府补贴收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
政府补贴收入	20.33	38.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

单位：人民币万元



项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府补贴收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,458.33

(3) 项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+政府补贴收入）如下表 4:

表 4 项目分年度收入合计（经营性收入+政府补贴收入）表

单位：人民币万元

收入类型	收入数据	分年收入									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	经营性收入	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	20.80	140.00		
2	政府补贴收入	20.33	38.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		
合计		20.33	38.00	125.00	125.00	125.00	125.00	120.80	240.00		



收入类型	收入数据	分年收入								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	经营性收入	140.00	140.00	140.00	140.00	193.30	220.00	220.00	220.00	1,674.10
2	政府补贴收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,458.33
合计		240.00	240.00	240.00	240.00	293.30	320.00	320.00	320.00	3,132.43

2. 项目成本及相关税费

(1) 运营成本

本项目建设完成后将由政府进行运营，所需经费部分由财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

(2) 财务费用

本项目拟使用专项债券 2,000 万元，其中，2025 年 4 月已发行专项债券 1,000 万元，本次拟发行专项债券 1,000 万元，参考 2025 年 5 月 15 日前五个工作日 15 年期国债均价取整利率 1.83%加 15BP 得到利率 1.98%进行计算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下表 5:



表 5 项目财务费用表

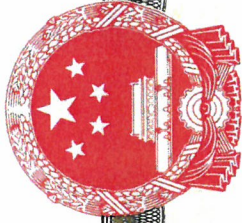
单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
利息支出	19.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
还本付息费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用合计	19.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
利息支出	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	19.00	570.00
还本付息费用	-	-	-	-	-	-	-	0.10	0.10
财务费用合计	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	19.10	570.10

(3) 税费

本项目各类收益为非税收入，暂不考虑各类税费。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403001923608867



名称 深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘洛

成立日期 2001年03月15日

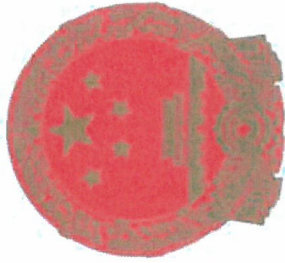
主要经营场所 深圳市南山区粤海街道高新社区高新南四道18号
创维半导体设计大厦西座1001-1005

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04月30日



会计师事务所 执业证书



名称：深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘洛
主任会计师：
经营场所：深圳市南山区粤海街道高新社区
高新南四道18号创维半导体设计大厦
厦西座1001-1005

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：44030052
批准执业文号：深注协字[1997]100号
批准执业日期：1997年12月17日

证书序号：0021200

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

2023年12月29日

中华人民共和国财政部制

