

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
深圳市龙华区颐养院及社会福利综合服务中心项目
专项债财务评估报告

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 6 月

目录

一、项目概述.....	2
（一）项目背景.....	2
（二）项目基本情况.....	3
二、评估要素.....	4
（一）资金充足性.....	4
1. 投资估算.....	5
2. 资金筹措.....	8
3. 资金覆盖率.....	8
4. 小结.....	9
（二）资金稳定性.....	9
三、风险分析.....	12
四、评估结论.....	13
附件：预期收益及成本分析.....	14
一、项目预期收益情况.....	14
二、项目成本分析.....	16
（一）运营成本费用.....	16
（二）财务费用.....	16
（三）税费.....	19



永信瑞和(深圳)会计师事务所

Yongxin Ruihe (Shenzhen) Certified Public Accountants

永信瑞和

地址：深圳市龙华区鸿荣源北站中心A塔10楼 电话：(0755)25985524 2594 335 2598 5866

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）

深圳市龙华区颐养院及社会福利综合服务中心项目

专项债财务评估报告

深永信咨询字[2025]第 027 号

深圳市龙华区财政局：

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市龙华区颐养院及社会福利综合服务中心项目中使用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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

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本项目没有为预测提供合理的基础。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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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：

一、项目概述

（一）项目背景

民政工作关系民生、连着民心，是社会建设的兜底性、基础性工作。《“十四五”民政事业发展规划》提出到2025年民政事业发展主要目标：民政系统党的建设全面加强，制度体系进一步健全完善，基本民生保障、基层社会治理、基本社会服务水平显著提高，城乡区域发展差距明显缩小，民政事业现代化建设取得明显进展。

2021年6月，龙华区发展和改革局印发《深圳市龙华区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》提出要打造现代养老服务体系。加快区颐养院项目和龙华敬老院提升改造项目建设，大力推进街道长者服务中心建设，探索建设嵌入式、小规模、多功能、专业化的社区托养中心，开展“家庭养老床位”建设试点，着力构建区、街道、社区、小区、家庭“五级养老服务网络”。开展社区适老化改造和“智慧+居家”服务，创新长者饭堂建设和运营模式，推动医养融合发展，建立长期护理保险制度。到2025年，构建兜底养老服务保障有力、基本养老服务人人可及、非基本养老服务充分发展的多层次多样化养老服务供给格局。同时，《纲要》提出要建设儿童友好型城市。实施儿童优先发展战略，全域推广儿童友好型医院、图书馆、公园、母婴室等空间设施建设改造，强化儿童安全保护。加快婴幼儿照护服务发展，探索2岁以下、2-3岁分层照护托育模式，拓展婴幼儿照护服务设施供

应渠道，基本形成管理规范、主体多元、布局合理、服务优质的婴幼儿照护服务体系。

2022年7月，《龙华区民政事业发展“十四五”规划》（以下简称《规划》）提出，要建立和完善与都市核心区相匹配的民政基本社会服务体系，人民群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。建成区社会福利综合服务中心、区颐养院（一期），改造完成原龙华敬老院，民政服务设施短板加速补齐，“老有颐养”城区建设取得实质性进展，残疾人多层次、多样化发展需要有效满足，婚姻登记、行政区划、收养、殡葬等专项社会事务管理服务水平明显提升，基本社会服务稳步向适度普惠型转变，努力在智慧养老服务、残疾人就业创业扶持、婚姻家庭文化建设等方面先行示范、树立标杆，到2025年，力争全面形成管理规范、智能精准、优质均衡的民政公共服务体系。同时，《规划》提出要加强儿童保障体系建设、夯实儿童保障工作基础。完善区、街道、社区三级服务阵地，推进龙华区未成年人救助保护中心建设和实体化运作，2025年底前，建成集养、治、教、康于一体的“一站式”保护中心。

为了龙华区民政及社会事业未来更好地发展，满足人民群众对民政服务设施的强烈需求，提出了深圳市龙华区民政及社会事业类项目的建设要求。

（二）项目基本情况

深圳市龙华区颐养院及社会福利综合服务中心项目共计包含2个子项目，分别为区颐养院项目和龙华区托育综合服务中心建设工程项目。

1. 区颐养院项目

区颐养院项目位于福城街道大水坑社区龙澜大道西侧、万科九龙山小区北侧，总用地面积 25,804.58 平方米，建筑面积 62,291.38 平方米，床位 655 床。主要建设内容为：地下室、裙楼、塔楼、门卫室、垃圾房、氧气间等。

2. 龙华区托育综合服务中心建设工程

龙华区托育综合服务中心选址于观澜大道深业泰然玫瑰苑B栋 1~2 层政府公配物业，是依托区妇幼保健院设立的区内第一所公立示范普惠性托育机构，兼具全区婴幼儿照护服务指导、托育机构从业人员卫生保健培训和健康检查、区域内婴幼儿家庭的科学育儿指导等职能。项目收托规模为 3 个托大班/60 托位，改造面积 750.31 平方米。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《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“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对深圳市龙华区卫生健康类项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目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，项目中涉及的债券本息资金覆盖倍数可达到

1.2 到 1.39 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1. 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 53,845 万元。项目开发建设总成本估算表如表 1 所示：

表 1 项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	区颐养院项目	53,533
2	龙华区托育综合服务中心建设工程项目	311
合计		53,845

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；数据因四舍五入的原因可能会有尾差。

(1) 区颐养院项目

根据债券发行融资的需求，对项目财政资金²相应进行调整，其中由项目财政资金承担部分约为 52,004 万元，占总投资的比例约为 96.99%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合项目建设资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 1,616 万元。本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,616 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。专项债券发行计划详见下表 2-1：

¹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。
²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。

表 2-1 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度	发行期限
1	2025 年本期	1,616	20 年期

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 53,620 万元。测算项目总投资估算如表 3-1 所示：

表 3-1 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	类型	合计
1	静态投资	53,533
2	建设期利息	85
3	债券发行费用	1
4	还本付息服务费	0.004
投资估算		53,620

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为建设期还本付息金额的十万分之五。

（2）龙华区托育综合服务中心建设工程项目

根据债券发行融资的需求，对项目财政资金相应进行调整，其中由项目财政资金承担部分约为 85 万元，占总投资的比例约为 26.65%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合项目建设资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 234 万元。本期计划申请发行 20 年期专项债券 234 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上

浮 15 个基本点，即按 2.11%进行测算。专项债券发行计划详见下表 2-2：

表 2-2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度	发行期限
1	2025 年本期	234	20 年期

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 319 万元。测算项目总投资估算如表 3-2 所示：

表 3-2 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	类型	合计
1	静态投资	311
2	建设期利息	7
3	债券发行费用	0.16
4	还本付息服务费	0.0004
投资估算		319

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为建设期还本付息金额的十万分之五。

2. 资金筹措

区颐养院项目和龙华区托育综合服务中心建设工程项目在考虑债券发行费用 and 建设期利息等融资成本后的项目总投资额分别是 53,620 万元和 319 万元，建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，按照年度建设资金需求到位。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约1,850万元，债券发行计划详见上表2-1、表2-2。

区颐养院项目和龙华区托育综合服务中心建设工程项目建设期资金平衡情况详见表4-1、4-2所示：

表 4-1 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措							
财政资金	6,454	11,000	5,058	8,402	8,826	12,263	52,004
债券发行	-	-	-	1,616	-	-	1,616
加：上年资金余额	-	-	-	-	-	-	-
合计	6,454	11,000	5,058	10,018	8,826	12,263	53,620
资金使用							
建设资金使用金额合计	6,454	11,000	5,058	10,018	8,826	12,263	53,620
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

注：数据因四舍五入的原因可能会有尾差，下同。

表 4-2 建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
财政资金	24	61	85
债券发行	234	-	234
加：上年资金余额	-	-	-
合计	258	61	319
资金使用			
建设资金使用金额合计	258	61	319
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现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，项目预计债券本金资金

覆盖率可达到 1.3 到 1.57 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.23 到 1.43 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.2 到 1.39 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

4. 小结

综上，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

本项目在项目存续期内，拟安排项目运营的人才宿舍收入、停车费收入和托育费收入作为还本付息来源。按照收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

区颐养院项目和龙华区托育综合服务中心建设工程项目在偿还专项债券本金后分别有 920 万元、71 万元现金结余，债券存续期间现金流状况测算如下表 5-1、5-2 所示。针对本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。

表 5-1 现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入									
财政资金流入	6,454	11,000	5,058	8,402	8,826	12,263	-	-	-

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
债券资金流入	-	-	-	1,616	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	30	134	149	163
现金流入总额	6,454	11,000	5,058	10,018	8,826	12,293	134	149	163
现金流出									
建设期资金流出	6,454	11,000	5,058	10,000	8,792	12,229	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	-	17	34	34	34	34	34
债券发行费用	-	-	-	1.07	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.001	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002
现金流出总额	6,454	11,000	5,058	10,018	8,826	12,263	34	34	34
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	30	100	115	129
期末累计现金结存额	-	-	-	-	-	30	130	244	373

续上表：

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	163	163	163	170	170	170	170	178	178
现金流入总额	163	163	163	170	170	170	170	178	178
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	34	34	34	34	34	194	191	187	184
债券发行费用	-	-			-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.010	0.010	0.009	0.009
现金流出总额	34	34	34	34	34	194	191	187	184
现金净流量									
当年项目现金净流入	129	129	129	136	136	-24	-20	-10	-6
期末累计现金结存额	502	631	760	897	1,033	1,009	989	979	973

续上表：

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入							
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	52,004

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	1,616
运营期现金流入	178	185	185	185	185	62	2,980
现金流入总额	178	185	185	185	185	62	56,599
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	53,533
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	180	177	174	170	167	163	2,145
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	1
还本付息服务费	0.009	0.009	0.009	0.009	0.008	0.008	0.107
现金流出总额	180	177	174	170	167	163	55,679
现金净流量							
当年项目现金净流入	-3	8	11	15	18	-102	
期末累计现金结存额	970	978	989	1,004	1,022	920	

表 5-2 现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入								
财政资金流入	24	61	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	234	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	158	225	225	230	230	232	232
现金流入总额	258	220	225	225	230	230	232	232
现金流出								
建设期资金流出	255	56	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	145	206	206	211	211	213	213
债券还本付息	2	5	5	5	5	5	5	5
债券发行费用	0.16	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.0001	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002
现金流出总额	258	207	211	211	216	216	218	218
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	13	14	14	14	14	14	14
期末累计现金结存额	-	13	27	40	54	68	82	97

续上表：

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	236	236	236	240	240	240	244	244
现金流入总额	236	236	236	240	240	240	244	244
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	216	216	216	220	220	220	224	224
债券还本付息	5	5	5	28	28	27	27	26
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.0002	0.0002	0.0002	0.0014	0.0014	0.0014	0.0013	0.0013
现金流出总额	221	221	221	248	248	247	250	250
现金净流量								
当年项目现金净流入	14	14	14	-8	-8	-7	-6	-6
期末累计现金结存额	111	126	140	132	124	117	110	104

续上表：

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入						
财政资金流入	-	-	-	-	-	85
债券资金流入	-	-	-	-	-	234
运营期现金流入	244	249	256	256	85	4,535
现金流入总额	244	249	256	256	85	4,854
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	311
运营期现金流出	224	229	235	235	78	4,161
债券还本付息	26	25	25	24	24	311
债券发行费用	-	-	-	-	-	0.16
还本付息服务费	0.0013	0.0013	0.0012	0.0012	0.0012	0.0155
现金流出总额	249	254	260	259	102	4,783
现金净流量						
当年项目现金净流入	-6	-5	-3	-3	-17	
期末累计现金结存额	99	94	91	88	71	

三、风险分析

总体而言，本项目以项目运营的人才宿舍收入、停车费收入和托育费收入作为还本付息来源。但鉴于相关收入受项目进展以及政策、市场环境等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。

如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足债券本息覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还本金等方式来满足还本要求。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，安排项目运营的人才宿舍收入、停车费收入和托育费收入作为还本付息来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 深圳

二〇二五年六月

附件：预期收益及成本分析

一、项目预期收益情况

1. 区颐养院项目

本项目运营收入来源主要为人才宿舍收入、停车费收入。

(1) 人才宿舍收入

根据单位提供的有关资料，项目建成后共配置人才宿舍 172 套，面积为 6,020 平方米。本项目计划 2027 年开始运营，考虑培育期，运营期前四年人才宿舍收入逐年递增。运营期第一年人才宿舍收入暂按 6 万元进行预估，至运营期第四年收入达到 116 万元，此后每三至四年按照一定幅度上涨，2041 年及以后不再考虑增长。

(2) 停车费收入

本项目建成后预计可提供 180 个车位，根据单位提供的有关资料，停车位月均收入约为 220 元/个·月，每年停车位收入约为 48 万元。保守估计，停车位收入暂不考虑增长。

2. 龙华区托育综合服务中心建设工程项目

本项目收入来源主要为托育费收入。

基于单位提供的资料，本项目建成后，项目收托规模为 3 个托大班/60 托位。运营期第一年保育服务费预计约为 3,200 元/人·月，餐费为 800 元/月，保育费按照每年递增 3% 进行计算，餐费暂不考虑增长。考虑培育期，本项目运营期第一年耗课率为 60%，第二年及以后耗课率为 83%。另由于本项目整体收支规模较大，本期发债金额较小，计划安排 8% 的托育费收入用于本项目专项债券还本付息。同时，考虑到龙华区妇幼保健院兼具区级婴幼儿照护中心的职能，负责对辖区内所有托育机构进行管理和

督导，在自身运营收入的基础上，本项目未来的还本付息还将由龙华区妇幼保健院的医疗收入来进一步保障。各年度运营收入具体详见下表：

表 6 运营收入预测表³

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
区颐养院项目	人才宿舍收入	-	6	87	101	116	116	116
	停车费收入	-	24	48	48	48	48	48
	小计	-	30	135	149	164	164	164
龙华区托育综合服务中心建设工程项目	托育费收入	158	225	225	230	230	232	232
合计		158	255	360	379	394	396	396

续上表：

项目名称	收入类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
区颐养院项目	人才宿舍收入	116	123	123	123	123	130	130
	停车费收入	48	48	48	48	48	48	48
	小计	164	171	171	171	171	178	178
龙华区托育综合服务中心建设工程项目	托育费收入	236	236	236	240	240	240	244
合计		400	407	407	411	411	418	422

续上表：

项目名称	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
区颐养院项目	人才宿舍收入	130	137	137	137	137	46	2,132
	停车费收入	48	48	48	48	48	16	847
	小计	178	185	185	185	185	62	2,979
龙华区托育综合服务中心建设工程项目	托育费收入	244	244	249	256	256	85	4,535
合计		422	429	434	441	441	147	7,514

³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，债券存续期内最后一年 2045 年暂按 4 个月计算收入。

二、项目成本分析

（一）运营成本费用

1. 区颐养院项目

项目在运营期的各类支出由龙华区政府另行统筹安排经费保障，暂不纳入本次测算范围。

2. 龙华区托育综合服务中心建设工程项目

龙华区托育综合服务中心建设工程项目成本包含物业管理费、水电费和其他费用。

基于单位提供的资料，本项目建成后的物业管理费暂按 7 元/平方米·月进行测算，水电费暂按 15 元/平方米·月进行测算。其他费用主要包括日常支出、幼儿费用、员工费用和营销费用。基于单位提供的资料，参考同类型项目，其他费用暂按照占收入比例的约 83%进行预估。

综上，本项目成本数据如下表所示：

表 7 项目运营成本表

金额单位：人民币万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
综合成本	145	206	206	211	211	213	213

续上表：

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
综合成本	216	216	216	220	220	220	224

续上表：

项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
综合成本	224	224	229	235	235	78	4,161

（二）财务费用

1. 区颐养院项目

区颐养院项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,616 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六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缴纳还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五进行测算。结合项目收益情况，本期计划发行的专项债券的还本付息方式均为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况详见下表：

表 8-1 专项债券还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券期初余额	-	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616
债券发行	1,616	-	-	-	-	-	-
利息支出	17	34	34	34	34	34	34
本期还款	17	34	34	34	34	34	34
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-
利息	17	34	34	34	34	34	34
专项债券期末余额	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616

续上表：

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
专项债券期初余额	1,616	1,616	1,616	1,616	1,616	1,454	1,293
债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	34	34	34	34	32	29	26
本期还款	34	34	34	34	194	191	187
其中：本金	-	-	-	-	162	162	162
利息	34	34	34	34	32	29	26
专项债券期末余额	1,616	1,616	1,616	1,616	1,454	1,293	1,131

续上表：

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	1,131	970	808	646	485	323	162	-
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	1,616
利息支出	22	19	15	12	9	5	2	529
本期还款	184	180	177	174	170	167	163	2,145
其中：本金	162	162	162	162	162	162	162	1,616
利息	22	19	15	12	9	5	2	529
专项债券期末余额	970	808	646	485	323	162	-	-

2. 龙华区托育综合服务中心建设工程项目

龙华区托育综合服务中心建设工程项目项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本期计划申请发行 20 年期专项债券 134 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，债券发行费用分别暂按发行债券金额的万分之六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缴纳还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五进行测算。结合项目收益情况，本期计划发行的专项债券的还本付息方式均为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况详见下表：

表 8-2 专项债券还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券期初余额	-	234	234	234	234	234	234
债券发行	234	-	-	-	-	-	-
利息支出	2	5	5	5	5	5	5
本期还款	2	5	5	5	5	5	5
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-
利息	2	5	5	5	5	5	5
专项债券期末余额	234	234	234	234	234	234	234

续上表：

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
专项债券期初余额	234	234	234	234	234	211	187
债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	5	5	5	5	5	4	4
本期还款	5	5	5	5	28	28	27
其中：本金	-	-	-	-	23	23	23
利息	5	5	5	5	5	4	4
专项债券期末余额	234	234	234	234	211	187	164

续上表：

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	164	140	117	94	70	47	23	-
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	234
利息支出	3	3	2	2	1	1	0.2	77
本期还款	27	26	26	25	25	24	24	311
其中：本金	23	23	23	23	23	23	23	234
利息	2	2	1	1	1	0.42	0.14	44
专项债券期末余额	80	67	54	40	27	13	-	

（三）税费

1. 区颐养院项目

本项目所需资金由龙华区财政统筹，实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。

2. 龙华区托育综合服务中心建设工程项目

根据财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告 2019 年第 76 号）第一条规定，提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。本项目所需资金由相关部门统筹，医院实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。