

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
深圳市龙华区城中村改造项目
财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2025 年 6 月

ShenzhenRihaoCertifiedPublicAccountants(General Partnership)

电话 (Tel) : 84711099 84711598 84711599 传真 (Fax) : 84711699

邮编 (P.C.) : 518129 网址 (Website) : <http://www.rihaocpa.com>

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	3
（一）资金充足性	4
（二）资金稳定性	10
三、风险分析	10
四、评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	14

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市龙华区城中村改造项目财务评估咨询报告

深浩咨字[2025]095 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市龙华区城中村改造项目（以下简称本项目）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预测编制基础的规定进行了列报。

一、项目概述

本项目共包含 5 个子项目，各子项目具体情况如下：

（一）城中村综合整治建设项目

本次城中村改造项目中，城中村综合整治建设项目共包括 348 个子项目。其中，大浪街道 62 个子项目、福城街道 62 个子项目、观湖街道 36 个子项目、观澜街道 68 个子项目、龙华街道 73 个子项目、民治街道 47 个子项目。

（二）“瓶改管”建设工程项目

本次项目还包括龙华区龙华街道、民治街道、福城街道、大浪街道、观澜街道和观湖街道六个街道的瓶改管建设工程项目，其建设内容主要包括管道铺设、户外环管立管、调压柜、燃气表、市政燃气管接驳、路面开挖及修复等。

（三）“瓶改管”查漏补缺建设工程项目

本次项目还包括龙华区龙华街道、民治街道、福城街道、大浪街道、观澜街道和观湖街道六个街道的“瓶改管”查漏补缺建设工程项目，其建设内容主要包括对街道范围内符合燃气相关规范标准的城中村、住宅区等居民用户实施管道天然气改造，实现管道天然气全覆盖。

（四）供用电安全应急整治工程

该项目包括龙华街道、民治街道、福城街道、大浪街道、观澜街道和观湖街道六个街道的供用电安全应急整治工程，其建设内容主要包括对街道范围内符合用电相关规范标准的城中村、住宅区等居民用户实施新建环网柜、变压器、低压柜、敷设电缆及新建电力管道等工程，保障供电安全。

（五）居民变压器过载安全隐患治理工程

该项目包括大浪和福城街道的居民变压器过载安全隐患治理工程。主要建设内容为新建电力井，敷设电力电缆、电线、光缆、线缆保护管等，提升城中村用电安全性，保障电力供应稳定，减少电气安全事故，确保人民群众生命财产安全。

本项目开发建设总成本为 1,274,623 万元，估算表如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	大浪街道城中村综合整治建设项目	200,893
2	福城街道城中村综合整治建设项目	178,958
3	观湖街道城中村综合整治建设项目	60,879
4	观澜街道城中村综合整治建设项目	133,455

序号	项目名称	投资金额
5	龙华街道城中村综合整治建设项目	248,307
6	民治街道城中村综合整治建设项目	159,330
7	观湖街道办街道“瓶改管”建设工程	20,916
8	民治街道办街道“瓶改管”建设工程	48,519
9	龙华街道办街道“瓶改管”建设工程	13,933
10	大浪街道办街道“瓶改管”建设工程	41,810
11	福城街道办街道“瓶改管”建设工程	21,324
12	观澜街道办街道“瓶改管”建设工程	28,551
13	观湖街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	19,307
14	民治街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	7,000
15	龙华街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	8,031
16	大浪街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	18,871
17	福城街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	8,090
18	观澜街道“瓶改管”查漏补缺建设工程	10,479
19	大浪街道供用电安全专项整治工程	6,178
20	福城街道供用电安全应急整治工程	1,503
21	观湖街道供用电安全应急整治工程	4,594
22	观澜街道供用电安全应急整治工程	2,084
23	龙华街道供用电安全应急整治工程	12,377
24	民治街道供用电安全应急整治工程	8,642
25	大浪街道居民变压器过载安全隐患治理工程	4,350
26	福城街道居民变压器过载安全隐患治理工程	6,240
合计		1,274,623

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》(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号文件要求,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。

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《2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市龙华区城中村改造项目实施方案》中的项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（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，债券本金资金覆盖率可达到 1.87 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.63 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目资本金¹相应进行调整，项目资本金为 1,083,673 万元，占总投资比例 83.08%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，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 220,713 万元，其中已于 2022 年 3 月发行 15 年期专项债券 21,744²万元，债券

¹若有实际需求且条件允许，后续资本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。

²该笔债券实际发行 38,600 万元，于 2024 年 5 月调出 16,856.433018 万元至深圳市龙华区重大集成电路产线配套基础设施建设项目，本报告数据取整呈现，但不影响项目实际测算，下同。

利率为 3.22%；于 2022 年 10 月发行 20 年期专项债券 36,438³ 万元，债券利率为 3.06%；于 2023 年 2 月发行 20 年期专项债券 62,320⁴ 万元，债券利率为 3.22%；于 2023 年 4 月发行 20 年期专项债券 20,950⁵ 万元，债券利率为 3.15%；于 2023 年 8 月发行 5 年期境外专项债券 30,500 万元，债券利率为 2.75%；于 2023 年 9 月发行 10 年期专项债券 25,768⁶ 万元，债券利率为 2.86%；于 2024 年 5 月⁷ 分别调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）约 7,072 万元、2023 年深圳市政府专项债券（四期）约 305 万元、2023 年深圳市政府专项债券（十四期）2,750 万元，合计调整专项债约 10,126 万元，债券利率分别为 3.06%、3.22%、3.15%；于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券约 8,783⁸ 万元，债券利率为 2.19%；于 2024 年 10 月发行 20 年期专项债券 1,544⁹ 万元，债券利率为 2.38%。2025 年本期计划申请 20 年期专项债券 2,540 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¹⁰ 的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.11% 进行测算。经重新计算，本项

³该笔债券实际发行 43,510 万元，于 2024 年 5 月调整 7,071.850694 万元至深圳市龙华区城中村改造项目 2024 年额度使用，本报告数据取整呈现，但不影响项目实际测算，下同。

⁴该笔债券实际发行 64,000 万元，于 2024 年 5 月调出 304.502431 万元至深圳市龙华区城中村改造项目，于 8 月调出 1,375.11062 万元至龙华区清湖文化产业园配套基础设施建设项目，本报告数据取整呈现，但不影响项目实际测算，下同。

⁵该笔债券实际发行 23,700 万元，于 2024 年 5 月调整 2,750 万元至深圳市龙华区城中村改造项目 2024 年额度使用，下同。

⁶该笔债券实际发行 34,000 万元，于 2024 年 8 月调出 8,232.393351 万元至龙华区清湖文化产业园配套基础设施建设项目，本报告数据取整呈现，但不影响项目实际测算，下同。

⁷2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）金额具体为 7,071.850694 万元、2023 年深圳市政府专项债券（四期）金额具体为 304.502431 万元，本报告数据取整呈现，但不影响项目实际测算，下同。

⁸2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）原发行金额 10,400 万元，于本次调整 1,617.125454 万元至深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发），调整后剩余债券金额 8,782.874546 万元，此处表述为约 8,783 万元，不影响实际测算，下同。

⁹2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）原发行金额 1,900 万元，于本次调整 356 万元至深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发），调整后剩余债券金额 1,544 万元。

¹⁰2025 年 5 月 16 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值，下同。

目的投资调整为 1,304,386 万元，详见表 2。

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	金额
1	建设投资	1,274,623
2	建设期利息	29,536
3	债券发行费用	225
4	还本付息服务费	1.31
合计		1,304,386

注：

1. 本期债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，暂按发行债券金额的 0.08% 和 0.0064% 进行测算。
2. 还本付息服务费为债券建设期利息的 0.005%。
3. 后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。
4. 建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

表 3 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措	资本金 ¹¹	577, 217	24, 391	126, 967	203, 013	97, 906	42, 260	11, 920	1, 083, 673
	债券发行	—	58, 182	139, 538	20, 453	2, 540	—	—	220, 713
	加: 上年留存 资金	—	—	—	—	—	—	—	—
	合计	577, 217	82, 572	266, 505	223, 467	100, 446	42, 260	11, 920	1, 304, 386
建设投资		577, 217	82, 572	266, 505	223, 467	100, 446	42, 260	11, 920	1, 304, 386

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券本金资金覆盖率可达到 1.87 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.63 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍。现金流测算如表 4 所示。

¹¹ 包括企业出资、业主出资及政府出资。

表 4 现金流模拟测试表¹²

单位：人民币万元

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	资本金流入	577,217	24,391	126,967	203,013	97,906	42,260	11,920	-	-
	债券资金流入	-	58,182	139,538	20,453	2,540	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	6,723	17,493	34,267	31,089	24,856	24,856	24,856	24,856
	合计	577,217	89,295	283,997	257,733	131,536	67,116	36,776	24,856	24,856
现金流出	建设期资金流出	577,217	82,151	263,214	217,350	93,818	35,607	5,266	-	-
	还本付息服务费	-	0.02	0.16	0.26	0.29	0.29	0.29	0.40	0.65
	债券还本付息	-	350	3,148	6,106	6,626	6,653	6,653	39,292	13,037
	债券发行费用	-	71	142	11	2	-	-	-	-
	合计	577,217	82,572	266,505	223,467	100,446	42,260	11,920	39,293	13,038
现金净流量	当年项目现金净流入	-	6,723	17,493	34,267	31,089	24,856	24,856	-14,437	11,818
	期末项目累计现金结存额	-	6,723	24,216	58,482	89,572	114,428	139,284	124,847	136,665

¹² 此表取整。

表 4 现金流模拟测试表（续）

项目		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	24,856	24,856	26,911	26,911	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501
	合计	24,856	24,856	26,911	26,911	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.64	0.63	0.62	0.83	0.98	1.00	0.99	0.97	0.83
	债券还本付息	12,820	12,602	12,385	16,518	19,509	20,062	19,811	19,303	16,656
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金净流量	合计	12,820	12,603	12,386	16,519	19,510	20,063	19,812	19,304	16,657
	当年项目现金净流入	12,036	12,253	14,525	10,392	-4,009	-4,562	-4,311	-3,803	-1,156
	期末项目累计现金结存额	148,701	160,954	175,479	185,871	181,862	177,300	172,989	169,186	168,030

单位：人民币万元

表 4 现金流模拟测试表 (续)

项目		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入	自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	1,083,673
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	220,713
	运营期现金流入	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	468,208
	合计	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	1,772,594
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	1,274,623
	还本付息服务费	0.81	0.79	0.77	0.75	0.51	0.07	0.01	14
	债券还本付息	16,218	15,781	15,343	14,905	10,117	1,318	257	305,471
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	225
	合计	16,219	15,781	15,344	14,906	10,117	1,318	257	1,580,332
现金净流量	当年项目现金净流入	-718	-280	157	595	5,384	14,183	4,910	
	期末项目累计现金结存额	167,312	167,032	167,189	167,784	173,168	187,351	192,261	

单位: 人民币万元

未来项目的实际收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大, 根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果, 当项目收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下, 专项债券本息资金覆盖率 >1 , 还本付息资金具有基本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，本项目的专项债券还本付息以保障房以及由该局运营的保障房租金收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2045 年项目本金偿还完毕后仍有 192,261 万元资金结余。

综上，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。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

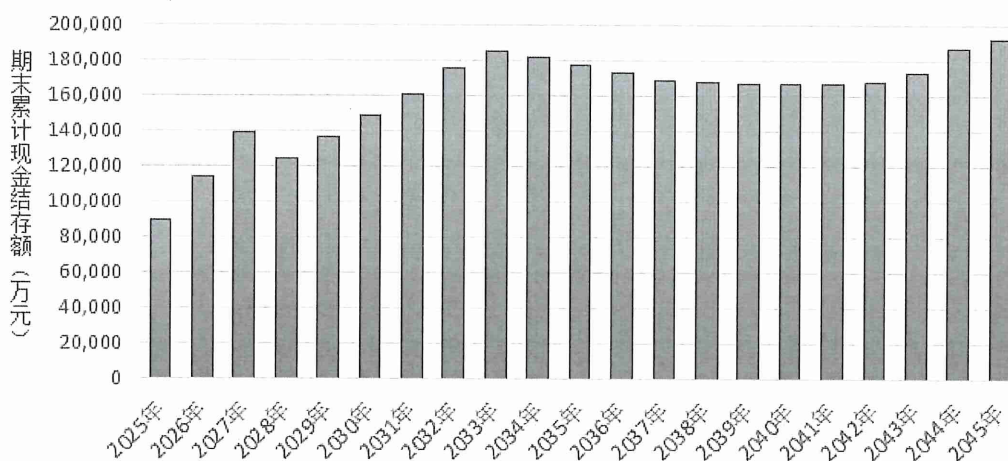


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡

的压力测试结果，当收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收入和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 5。

表 5 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率 ¹³	1.45	1.55	1.66	1.77	1.87	1.98	2.08	2.19	2.30
	债券本息资金覆 盖率 ¹⁴	1.32	1.40	1.48	1.55	1.63	1.71	1.78	1.86	1.94
	债券本息资金覆 盖倍数 ¹⁵	1.23	1.30	1.38	1.46	1.53	1.61	1.69	1.76	1.84
利率 变动 情况 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87
	债券本息资金覆 盖率	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
	债券本息资金覆 盖倍数	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53

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，并以入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入、项目所在部分街道的保障房租金收入以及龙华区辖区内的国有土地出让收入作为项目还本付息的来源。预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，债券本金资金覆盖率可达到 1.87 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.63 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目

¹³ 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

¹⁴ 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

¹⁵ 债券本息资金资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

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要求的情况。

(此页无正文)

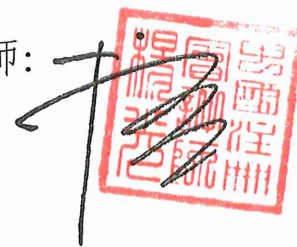
深圳日浩会计师事务所(普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:

(杨光)



中国注册会计师:

(曾祥金)



二〇二五年六月十一日

附件：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

(一) 收入

本项目收入来源主要为入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入、项目所在部分街道的保障房租金收入以及龙华区辖区内的国有土地出让收入。

1. 入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入

根据深龙华府办函〔2022〕18号《深圳市龙华区人民政府办公室关于印发〈深圳市龙华区管道天然气改造工作方案（2021-2023）〉的通知》，本次“瓶改管”工作将持续采取政府、企业、个人“三个一点”的出资政策。其中，居民出资部分统一按房屋持有人出资900元/户进行收费。根据《深圳市龙华区加快推进管道天然气改造工作补充方案》、各项目概算批复及与区财政局的沟通，房屋持有人承担的投资部分将一并纳入财政保障范围，从居民处收取的费用将按程序上缴财政，作为项目的偿债来源。债券存续期间用于本项目还本付息的入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入预估如下：

附表 1-1 入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入估算表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	合计
入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入	4,047	9,411	6,233	19,691

注：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4个月的收入。

2. 保障房租金收入

当前，我国已经步入城镇化较快发展的中后期，城市发

展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，城镇老旧小区改造成为城市发展新形势下改善老百姓住房条件、完善城市基础设施和公共服务的重要内容。加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措，用城镇老旧小区改造这个“小切口”，推进城市开发建设模式转型、基层社会治理新格局构建的大改革，为城市治理体系和治理能力现代化提供强大动力。

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善龙华区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升龙华区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对龙华区未来的保障房市场产生较大的积极影响，能大幅度提升龙华区的商业价值。

本项目逐年分批完工，预计完工后对龙华区整体投资价值将带来较大的积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目所在街道部分保障房出租收入作为债券还本付息的主要来源。根据辖区现有保障房的出租情况，本次将安排民治街道、观湖街道、福城街道、观澜街道、龙华街道以及大浪街道的部分保障房租金收入用于偿还本次专项债券本息。

项目的实施提高了项目所在的街道的环境品质和生活质量，提升了经济和社会效益，保障性住房租金收入的取得与项目实施密切相关，此类专项债券具有地域性，建议视为

一个整体项目考虑，不具体拆分里面的建设内容，这也是充分发挥项目收益作用，达到总体收益平衡。

结合专项债券还本付息情况，在 2022 年安排项目所在街道约 50%的保障房租金收入，在 2023 年及以后年度拟安排共计约 100%的保障房租金收入用于本项目还本付息，债券存续期间用于本项目还本付息的各街道保障房出租建筑面积计划和出租收入预估如下：

附表 1-2 运营期内用于本项目还本付息的保障房租金收入表

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
民治街道									
出租建筑面积 (平方米)	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894
小计	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258
观湖街道									
出租建筑面积 (平方米)	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696
小计	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136
福城街道									
出租建筑面积 (平方米)	43,126	43,126	43,126	43,126	43,126	43,126	43,126	43,126	43,126
小计	927	927	927	927	927	927	927	927	927
观澜街道									
出租建筑面积 (平方米)	2,182	2,182	2,182	2,182	2,182	2,182	2,182	2,182	2,182
小计	51	51	51	51	51	51	51	51	51
龙华街道									
出租建筑面积 (平方米)	194,946	194,946	194,946	194,946	194,946	194,946	194,946	194,946	194,946
小计	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074
大浪街道									
出租建筑面积 (平方米)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入合计	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446
比例	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
用于本次还本付息的收入	6,723	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446	13,446

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
民治街道									
出租建筑面积 (平方米)	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894
小计	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258
观湖街道									
出租建筑面积 (平方米)	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696
小计	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136
福城街道									
出租建筑面积 (平方米)	43,126	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980
小计	927	1,488	1,488	1,488	1,488	1,488	1,488	1,488	1,488
观澜街道									
出租建筑面积 (平方米)	2,182	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191
小计	51	994	994	994	994	994	994	994	994
龙华街道									
出租建筑面积 (平方米)	194,946	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614
小计	5,074	5,379	5,379	5,379	5,379	5,379	5,379	5,379	5,379
大浪街道									
出租建筑面积 (平方米)	-	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241
小计	-	246	246	246	246	246	246	246	246
收入合计	13,446	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
用于本次还本付息的收入	13,446	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
民治街道							
出租建筑面积（平方米）	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	
小计	5,258	5,258	5,258	5,258	5,258	1,753	122,687
观湖街道							
出租建筑面积（平方米）	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	84,696	
小计	2,136	2,136	2,136	2,136	2,136	712	49,840
福城街道							
出租建筑面积（平方米）	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	
小计	1,488	1,488	1,488	1,488	1,488	496	29,110
观澜街道							
出租建筑面积（平方米）	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	
小计	994	994	994	994	994	331	13,763
龙华街道							
出租建筑面积（平方米）	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	
小计	5,379	5,379	5,379	5,379	5,379	1,793	122,460
大浪街道							
出租建筑面积（平方米）	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	
小计	246	246	246	246	246	82	3,280
收入合计	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	341,140
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
用于本次还本付息的收入	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	334,417

注：1. 保障房租金收入按照辖区内现有的保障房租金收入进行预估。此外，为尽可能的谨慎保守，本次测算暂不考虑租金单价的年增长率。

2. 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 4 个月的收入。

3. 上表保障房收入系根据目前情况预估，未来结合实际收入情况，统筹安排龙华区保障房收入用于本项目还本付息，结合实际收入规模，用于本项目收入占总收入比例可能有所变化。

4. 福城街道、观澜街道、龙华街道及大浪街道共 7 个保障房 2019 年至 2031 年的收入安排用于 2019 年深圳市（龙华区）保障性住房专项债券（一期）-2019 年深圳市政府专项债券（十期）项目等其他债券的还本付息，2032 年至 2045 年的收入安排用于本项目还本付息。

3. 国有土地出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据，本次将安排民治街道的部分国有土地出让收入用于偿还本次专项债券本息。安排用于本次债券还本付息的国土信息如下：

附表 1-3 用于本项目还本付息的国有土地情况表

地块	所属区域	规划类型	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	楼面单价(元/平方米)
华南物流 4-16 地块	民治街道	居住	20,157	102,580	22,246

结合深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，该地块的出让总价预计约为 22.82 亿元，拟用于本项目还本付息的国有土地出让收入预估如下：

附表 1-4 用于本项目还本付息的国有土地出让收入表

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入(万元)	22,820	22,820	22,820	22,820	22,820	22,820
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	50%	50%	50%	50%	50%	50%
土地出让净收入(万元)	11,410	11,410	11,410	11,410	11,410	11,410
龙华区分成比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%
可用于还本付息的收入(万元)	11,410	11,410	11,410	11,410	11,410	11,410

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
土地出让收入(万元)	22,820	22,820	22,820	22,820	228,200
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	50%	50%	50%	50%	
土地出让净收入(万元)	11,410	11,410	11,410	11,410	114,100
龙华区分成比例	100%	100%	100%	100%	
可用于还本付息的收入(万元)	11,410	11,410	11,410	11,410	114,100

根据相关规定，龙华区的国有土地出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，全额返还。

结合龙华区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙华区土地出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为

相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）。

参考龙华区的历史数据情况，龙华区国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按 50% 预估来测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出后，剩余部分为龙华区收入，可结合区内需要统筹安排。

尽管上述对于债券存续期内的收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但是由于实际改造情况、改造进度等受居民主观意愿影响较大；实际居民上缴收入、保障房出租价格、出租进度、土地出让单价及进度等受宏观经济及市场影响较大。

(二) 成本分析

1. 运营成本费用

根据沟通，本项目在运营期的各类支出由龙华区政府另行统筹安排从财政拨款，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。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，已于 2022 年 3 月发行 15 年期专项债券 21,744 万元，债券利率为 3.22%；于 2022 年 10 月发行 20 年期专项债券 36,438 万元，债券利率为 3.06%；于 2023 年 2 月发行 20 年期专项债券 62,320 万元，债券利率为 3.22%；于 2023 年 4 月发行 20 年期专项债券 20,950 万元，债券利率为 3.15%；于 2023 年 8 月发行 5 年期境外专项债券 30,500 万元，债券利率为 2.75%；于 2023 年 9 月发行 10 年期专项债券 25,768 万元，债券利率为 2.86%；于 2024 年 5 月分别调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）约 7,072 万元、2023 年深圳市政府专项债券（四期）约 305 万元、2023 年深圳市政府专项债券（十四期）2,750 万元，合计调整专项债约 10,126 万元，债券利率分别为 3.06%、3.22%、3.15%；于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券约 8,783 万元，债券利率为 2.19%；于 2024 年 10 月发行 20 年期专项债券 1,544 万元，债券利率为 2.38%；2025 年本期计划申请 20 年期专项债券 2,540 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。境内债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 5 月以前的债券发行费用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，2025 年 5 月及以后年度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；境外债券发行费用暂按发行债券金额的万分之十二进行测算；境内债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。

结合项目收益情况，本期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况表见下表。

附表 2 专项债券还本付息表

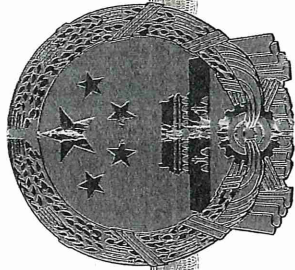
单位：人民币万元

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
期初专项债券余额	-	58,182	197,720	218,173	220,713	220,713	220,713	188,039	180,711	173,383	166,055	158,727	147,048
本期专项债券发行	58,182	139,538	20,453	2,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	350	3,148	6,106	6,626	6,653	6,653	6,618	5,709	5,492	5,274	5,057	4,840	4,351
本期还款	350	3,148	6,106	6,626	6,653	6,653	39,292	13,037	12,820	12,602	12,385	16,518	19,509
其中：还本（2022年）	-	-	-	-	-	-	2,174	2,174	2,174	2,174	2,174	5,818	5,818
其中：还本（2023年）	-	-	-	-	-	-	30,500	5,154	5,154	5,154	5,154	5,154	8,327
其中：还本（2024年）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	707	1,013
其中：还本（2025年本期）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：付息	350	3,148	6,106	6,626	6,653	6,653	6,618	5,709	5,492	5,274	5,057	4,840	4,351
期末专项债券余额	58,182	197,720	218,173	220,713	220,713	220,713	188,039	180,711	173,383	166,055	158,727	147,048	131,890

附表 2 专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
期初专项债券余额	131,890	115,700	99,255	82,811	68,541	54,270	40,000	25,730	11,460	1,541	254	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,713
利息支出	3,871	3,366	2,859	2,386	1,948	1,511	1,073	635	197	31	3	84,758
本期还款	20,062	19,811	19,303	16,656	16,218	15,781	15,343	14,905	10,117	1,318	257	305,471
其中：还本（2022 年）	5,818	5,818	5,818	3,644	3,644	3,644	3,644	3,644	-	-	-	58,182
其中：还本（2023 年）	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	-	-	139,538
其中：还本（2024 年）	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	1,338	1,033	-	20,453
其中：还本（2025 年本期）	-	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	2,540
其中：付息	3,871	3,366	2,859	2,386	1,948	1,511	1,073	635	197	31	3	84,758
期末专项债券余额	115,700	99,255	82,811	68,541	54,270	40,000	25,730	11,460	1,541	254	-	



营业执照

统一社会信用代码
9144030077032778X0



名称 深圳日浩会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 杨光

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市南山区粤海街道粤兴五道9号北理
创新中心大厦9层C区

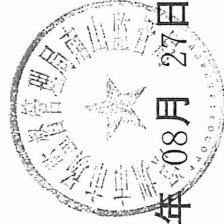
年度报告附件使用

重要提示

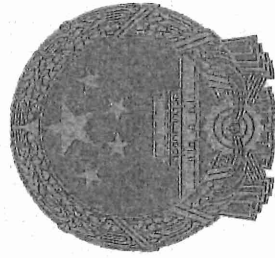
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关



2020年08月27日



证书序号: NO. 024252

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 深圳日浩会计师事务所

(普通合伙)

主任会计师: 杨光

办公场所:

深圳市南山区粤海街道粤海社区

北理工创新大厦9层C区

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470026

注册资本(出资额):

批准设立文号: 深财会[2005]3号

批准设立日期: 2005年1月10日

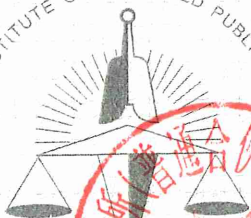


发证机关:



中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



中国注册会计师协会



审计报告附件使用



姓 名 曾祥金
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1976-08-13
Date of birth
工 作 单 位 深圳日浩会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身 份 证 号 码 511028197608132319
Identity card No.



仅供报告附件使用



姓名	杨光
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-4-2
Date of birth	
工作单位	深圳日浩会计师事务所
Working unit	
身份证号码	230102197604020719
Identity card No.	