

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）  
深圳市光明区城中村改造项目（续发）  
预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告  
信会师深报字〔2025〕第 20264 号

立信会  
（特殊普  
文 通 件）

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）  
——深圳市光明区城中村改造项目（续发）  
预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 9 月

## 目 录

财务评估咨询报告 .....	1
一、项目概况 .....	2
(一) 实施背景 .....	2
(二) 项目基本情况 .....	2
(三) 项目立项情况或事实依据 .....	7
(四) 项目主体 .....	7
二、评估分析 .....	10
(一) 资金充足性 .....	11
1. 投资估算 .....	12
2. 筹措方案 .....	13
3. 资金覆盖率 .....	14
4. 小结 .....	18
(二) 资金稳定性 .....	18
三、风险分析 .....	19
四、评估结论 .....	20
附件：预期收入及成本分析 .....	21
(一) 项目收入测算 .....	21
(二) 项目成本及相关税费 .....	29
1. 运营成本 .....	29
2. 财务费用 .....	29
3. 税费 .....	30
免责声明 .....	34



2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）  
——深圳市光明区城中村改造项目（续发）  
预期收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告

信会师深报字（2025）第 20264 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳市光明区城中村改造项目（续发）的预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

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《2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳市光明区城中村改造项目（续发）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：

## 一、项目概况

### （一）实施背景

《深圳市光明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》提出，加强城市综合减灾能力建设，着力提高城市生命线工程、重要建筑物和场所的设防水平，提高自然灾害防御能力。全域推进海绵城市建设，强化内涝治理。加强交通、水利、通信、供水、供电、供气等基础设施的抗损毁和快速恢复保障能力建设。建立灾害风险评估制度，加强气象、地震、地质灾害、森林火灾等重点灾害风险调查和隐患排查。完善灾害监测预警体系，推进灾害事故监测基础设施建设，构建天、空、地一体化全域覆盖监测网络。持续推进综合减灾社区创建，提升社区防灾减灾整体能力。

本项目的建设可以进一步提升光明区城市环境品质，建立以安全生产为基础的综合性和全方位、系统化的城市安全发展体系，确保人民安居乐业、社会安定有序，打造更加安全、更具韧性的现代化城市。

### （二）项目基本情况

深圳市光明区城中村改造项目（以下简称本项目或项目）共包含 14 个子项目。

#### 1、新湖街道森林防火建设项目

（1）建设地点：新湖街道。

（2）建设内容：新建森林防火站、瞭望塔、防火检查站、消防蓄水池、防火通道。

## 2、凤凰街道森林防火建设项目

(1) 建设地点：凤凰街道。

(2) 建设内容：森林防火站及物资储备库、瞭望塔、防火林带及室外配套工程等。

## 3、马头岭城中村综合治理工程项目

(1) 建设地点：马头岭。

(2) 建设内容：道路交通整治工程、建筑外立面改造工程、园建工程、配套设施工程、安装工程、供用电安全隐患整治工程等。

## 4、光明森林公园防火建设工程项目

(1) 建设地点：光明区与龙华区交界处，跨光明、新湖街道。南以观光路为界，与龙华区观澜街道的大水坑、新围相接；西以碧眼水库为界，与光明小镇运动森林公园、光明农场紧邻。

(2) 建设内容：新建瞭望塔、消防蓄水池、森林防火检查站、防火通道、防火林带等。

## 5、公明街道森林防火建设项目

(1) 建设地点：公明街道。

(2) 建设内容：森林防火站及物资储备库、瞭望塔、防火检查站、防火通道与防火林带等。

## 6、玉塘街道森林防火建设项目

(1) 建设地点：玉塘街道。

(2) 建设内容：森林防火站及物资储备库、瞭望塔、进山入口防火检查站、防火通道、防火林带等。

## 7、马田街道森林防火建设项目

(1) 建设地点：马田街道马山头社区南石路与太阳路交叉口北侧。

(2) 建设内容：二层钢筋混凝土框架结构的森林防火站及物资储备库一座。新建建筑面积共 723.46 平方米，其中森林防火站 623.46 平方米、物资储备库约 100 平方米。

## 8、虹桥公园及省立 5 号绿道边坡整治工程项目

(1) 建设地点：虹桥公园和省立 5 号绿道（大顶岭段）内。

(2) 建设内容：人工挖孔灌注桩、排（泄）水管、钢筋、三维网喷播植草护坡、冠梁、植筋、挖土方及回填方等。

## 9、公共厕所新建及提升改造工程项目

(1) 建设地点：光明区，包含 52 座公厕（光明街道 15 座、公明街道 9 座、新湖街道 6 座、凤凰街道 6 座、玉塘街道 4 座、马田街道 12 座），新建 6 座装配式成品公厕（东周文化公园、碧园路社区公园、玉塘街道玉律消防公园、玉沁园、锦星公园、大石古公园）。

### (2) 建设内容

①公厕提升改造：包括拆除破损瓷砖墙面、涂料天棚、洗手台、门窗、厕位及小便斗隔断、镜面玻璃、大小便器、台盆及给排水配件，新建墙地面、门槛石、天棚、卫生间门、水晶玻璃镜箱、厕位及小便斗隔断，新增干手机、拖布池、扶手、标识、盲道，安装 PPR 管给水系统、UPVC 管

排水系统、排风扇通风系统，增设装配式成品母婴室、第三卫生间、坐厕蹲厕及小便间等。

②新建装配式小型公厕工程：包括新建蹲便无性别厕位、坐便无性别厕位、母婴室、室外第三卫生间、增设洗手台、干手机、垃圾桶、化妆镜、无障碍坐便器及扶手等。

#### 10、俊颖塑胶制品厂后绿地边坡治理工程项目

(1) 建设地点：公明街道红花山公园北侧，民生大道南侧。

(2) 建设内容：拆除修复围墙 34 米、清除草皮 307.69 平方米、拆除路面 370.61 平方米、迁移乔木 9 株，新建路面 358.48 平方米、栏杆 55.01 米、挡墙 55.12 米、钢板桩 55.12 米、屋面 220 平方米、钢支撑 3.09 吨、深层水泥搅拌桩 1304 米，铺种草皮 200 平方米，挖土方 1503.97 立方米、回填方 1204.49 立方米、余方弃置 1503.97 立方米等。

#### 11、尖岗湖公园边坡治理工程项目

(1) 建设地点：马田街道尖岗湖公园东侧山体栈道旁。

(2) 建设内容：拆除混凝土结构 246 立方米，清表 1785 平方米，挖一般土方 219 立方米，挖、基坑沟槽土方 498 立方米，回填方 222 立方米，余方弃置 306 立方米，锚杆 2376 米，格构梁 331 立方米，植生袋 22 立方米，三维植被网 548 平方米，混凝土挡墙 124 立方米，截水沟 640 米，沉砂池 11 座，大叶油草草皮 708 平方米，紫花簕杜鹃 1235 平方米，栈道护栏修复 300 米等。

## 12、白花社区洋径山水塘旁 112 地块边坡治理工程项目

(1) 建设地点：光明街道白花社区吊神山北西侧。

(2) 建设内容：修整边坡、挖弃土方、乔木迁移、锚杆、格构梁、压顶梁、压底梁、现浇构件钢筋，挂网喷播植草，种植爬山虎等，截排水沟跌水踏步、栏杆、水泥混凝土硬化、沉砂池、被动防护网、挖沟槽土方、回填方、余方弃置等。

## 13、凤凰街道瓦窑头村综合整治工程项目

(1) 建设地点：凤凰街道。

(2) 建设内容

①供用电安全隐患整治：包括新建非开挖水平定向钻 1382 米、顶管坑 9 座、燃气观察工作坑 5 座、箱变 1 台、电缆、电线，路面破复等。

②公共配套设施完善：包括配套设施。拆除围挡 189 米、现状锈板景墙翻新 606 平方米、新建服务亭 1 座、清除标线、新建农耕碎石路、透水砖路面、栏杆等；绿化补种。包括乔木 37 株、草皮 2502 平方米、新建雨水口 12 座，新建雨水井 2 座、给水塑料管、花卉等；向科路地下燃气管线工程。包括塑料管、路面破复等。

## 14、玉塘街道红星村综合整治工程项目

(1) 建设地点：玉塘街道红星社区红星村。

(2) 建设内容

①道路环境整治包括新建园路铺装 10,963 平方米、隔

离护栏 1,266 米、排水沟 445 米、桥架 286 米、草皮 12,074 平方米，以及灯具 62 套、配电箱 2 台等。

②老旧小区改造涵盖多项工程：给排水工程含新建塑料管 3,547 米、微型消防站 4 套、雨水口 4 个；电气工程涉及新建灯具 515 套、配电箱 53 台、监控 4 套；加固修缮工程包括水泥砂浆楼地面 1,745 平方米、墙面刷漆 2,184 平方米、不锈钢扶手 808 米、上人屋面 2,443 平方米、瓦屋面 921 平方米、外立面瓷砖更换 880 平方米；园建工程有园路 9,292 平方米、道牙铺设 107 平方米、防滑砖地面 937 平方米；绿化工程需种植花卉 138 平方米。

③市政及建筑给水包含两部分：市政给水要新建阀门 54 个、铸铁管 964 米、混凝土井 23 座、砌筑井 1 座、室外消火栓 7 套；优饮给水覆盖长欣幼儿园等多个点位，主要新建塑料管 3,778 米、螺纹阀门 65 个、不锈钢管 750 米、焊接法兰阀门 20 个、水表 9 组等。

### （三）项目立项情况或事实依据

#### 1、国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件

《中华人民共和国城乡规划法》；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

#### 2、广东省及深圳市有关法规、政策文件

《深圳市城市规划标准与准则》（2019 年版）；

《深圳市可持续发展规划（2017—2030 年）》；

《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019—2025）》；

《深圳市光明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

### 3、委托单位提供的有关资料

《光明区发展和改革局关于新湖街道森林防火建设项目总概算的批复》（深光发改〔2022〕461号）；

《光明区发展和改革局关于新湖街道森林防火建设项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕349号）；

《光明区发展和改革局关于凤凰街道森林防火建设项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕76号）；

《光明区发展和改革局关于凤凰街道森林防火建设项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕343号）；

《光明区发展和改革局关于马头岭城中村综合治理工程等15个项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕338号）；

《光明区发展和改革局关于马头岭城中村综合治理工程项目建议书的批复》（深光发改〔2023〕90号）；

《光明区发展和改革局关于光明森林公园防火建设工程项目总概算的批复》（深光发改〔2022〕453号）；

《光明区发展和改革局关于光明森林公园防火建设工程立项的批复》（深光发改〔2022〕264号）；

《光明区发展和改革局关于公明街道森林防火建设项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕503号）；

《光明区发展和改革局关于公明街道森林防火建设项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕348号）；

《光明区发展和改革局关于玉塘街道森林防火建设项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕415号）；

《光明区发展和改革局关于玉塘街道森林防火建设项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕350号）；

《光明区发展和改革局关于马田街道森林防火建设项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕362号）；

《光明区发展和改革局关于马田街道森林防火建设项目建议书的批复》（深光发改〔2021〕351号）；

《光明区发展和改革局关于虹桥公园及省立5号绿道边坡整治工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕131号）；

《光明区发展和改革局关于虹桥公园及省立5号绿道边坡整治工程项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕64号）；

《光明区发展和改革局关于公共厕所新建及提升改造工程项目总概算的批复》（深光发改〔2025〕295号）；

《光明区发展和改革局关于公共厕所新建及提升改造工程项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕176号）；

《光明区发展和改革局关于俊颖塑胶制品厂后绿地边坡治理工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕223号）；

《光明区发展和改革局关于白花社区洋径山水塘旁 112 地块边坡、俊颖塑胶制品厂后绿地边坡、尖岗湖公园边坡等三个边坡治理工程项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕145 号）；

《光明区发展和改革局关于尖岗湖公园边坡治理工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕266 号）；

《光明区发展和改革局关于白花社区洋径山水塘旁 112 地块边坡治理工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕148 号）；

《光明区发展和改革局关于凤凰街道瓦窑头村综合整治工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕315 号）；

《光明区发展和改革局关于凤凰街道瓦窑头村、玉塘街道红星村等两个综合整治工程项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕4 号）；

《光明区发展和改革局关于玉塘街道红星村综合整治工程总概算的批复》（深光发改〔2024〕461 号）等。

#### （四）项目主体

本项目实施主体为市规划和自然资源局光明管理局、区城管和综合执法局以及项目相关各街道办事处。

本项目主管部门为光明区城市管理和综合执法局。

## 二、评估分析

《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进

行公开，其中，财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。此外，《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足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《2025年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳市光明区城中村改造项目（续发）实施方案》（以下简称《项目实施方案》）的项目预期收益和融资平衡情况分析评估如下：

#### （一）资金充足性

本项目实施方案中的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，本项目债券本金资金覆盖率为 2.11，债券本息资金覆盖率为 1.76，债券本息资金覆盖倍数为 1.72，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. 投资估算

根据本项目的资金安排计划，项目建设总概算（不含债券利息、服务费等）为 18,469 万元，计划发行专项债券合计 5,500 万元，其中本次拟发行专项债券 2,200 万元，往期发行专项债券 3,300 万元，期限均为 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

往期发行债券 3,300 万元利率按照 2.37%进行测算，本次发行参考利率按 2.26%计算（以 2025 年 8 月 22 日前五个工作日 20 年期国债平均利率 2.11%上浮 15Bp 得到），重新得到项目的总成本为 18,808 万元，具体如下表所示：

表 1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目费用名称	金额
1	建设期工程费用	18,469
2	建设期利息	334
3	债券发行费用	4.4
4	债券发行登记费	0.35
5	债券还本付息服务费	0.024
建设项目总成本		18,808

注 1：建设期专项债券利息参考 2025 年 8 月 22 日前五个工作日 20 年期国债平均利率 2.11%上浮 15Bp 得到 2.26%，每半年付息一次，往期发行债券利率按照 2.37%进行测算；

注 2：2025 年本期债券发行费按万分之八测算；

注 3：2025 年本期债券登记费按万分之零点六四测算；

注 4：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注 5：项目建设期专项债务利息通过对应专项收入或项目资本金偿还；

注 6：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异，下同。

结合各项目投资规模，各项目建设期的投资安排

如下表所示：

表 2 建设期投资安排表

单位：万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市光明区城中村改造项目	28	1,376	4,926	2,903	4,506	4,730	18,469
合计	28	1,376	4,926	2,903	4,506	4,730	18,469

注 1：上述项目建设投资源自项目情况表，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

注 3：上述建设投资计划表合计数参考各项目概算批复文件或可行性研究报告的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

## 2. 筹措方案

本项目资金来源主要有两方面，一是通过发行专项债券筹集资金，二是通过财政资金投入。

本项目总成本估算为 18,808 万元（含债券利息、服务费等），其中，本次计划发行专项债券融资 2,200 万元，占比 11.70%，往期发行专项债金额 3,300 万元，占比 17.55%；财政性资金 13,308 万元，占比 70.76%。本项目资金筹措情况如下表所示：

表 3 项目资金筹措情况

单位：万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额		
18,808	13,308		2,200	3,300			

前述财政资金和专项债券筹集节点结合项目建设进度安排进行，本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下

表：

表 4 建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
<b>资金使用</b>							
建设资金需求	28	1,376	4,926	2,903	4,506	4,730	18,469
专项债券利息	-	-	-	78	128	128	334
发行费用	-	-	2.60	1.80	-	-	4.40
登记费用	-	-	0.21	0.14	-	-	0.35
还本付息服务费	-	-	-	0.004	0.01	0.01	0.024
合计	28	1,376	4,929	2,983	4,634	4,858	18,808
<b>资金筹措</b>							
财政资金	28	1,376	1,629	783	4,634	4,858	13,308
债券资金流入	-	-	3,300	2,200	-	-	5,500
经营性现金	-	-	-	-	-	-	-
期初余额	-	-	-	-	-	-	-
合计	28	1,376	4,929	2,983	4,634	4,858	18,808
资金余额	-	-	-	-	-	-	-

基于以上已完成投资计划、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。

### 3. 资金覆盖率

根据项目实施方案中预期收益和融资平衡分析结果及项目现金流量分析测算结果，本项目的现金流期末结余均大于等于 0，不存在资金缺口；本项目的债券本金资金覆盖率为 2.11，债券本息资金覆盖率为 1.76，债券本息资金覆盖倍数为 1.72，项目期末累计可用于还本付息金额可以覆盖债券还本付息总额。

本项目在债券存续期现金流模拟测试见表 5，预期收入和成本分析见本报告附件。

表 5 现金流模拟测试表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入								
财政资金流入	28	1,376	1,629	783	4,634	4,858	-	-
债券资金流入	-	-	3,300	2,200	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	222	399	551	551	551	551
现金流入总额	28	1,376	5,151	3,383	5,185	5,409	551	551
现金流出								
建设期资金流出	28	1,376	4,926	2,903	4,506	4,730	-	-
运营期现金流出	-	-	-	8	154	154	154	154
债券发行费	-	-	2.6	1.8	-	-	-	-
债券登记费用	-	-	0.21	0.14	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	-	78	128	128	128	128
还本付息服务费	-	-	-	0.004	0.006	0.006	0.006	0.006
现金流出总额	28	1,376	4,929	2,991	4,788	5,012	282	282
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	222	392	397	397	269	269
期末项目累计现金结存额	-	-	222	613	1,010	1,407	1,675	1,944

表 5 现金流模拟测试表 (续)

单位: 万元

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	551	551	551	551	551	551	551	551
现金流入总额	551	551	551	551	551	551	551	551
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	154	154	154	154	154	154	154	154
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	128	128	128	128	128	128	128	128
还本付息服务费	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006
现金流出总额	282	282	282	282	282	282	282	282
现金净流量								
当年项目现金净流入	269	269	269	269	269	269	269	269
期末项目累计现金结存额	2,213	2,482	2,750	3,019	3,288	3,557	3,825	4,094

表 5 现金流模拟测试表 (续)

单位: 万元

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	13,308
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500
运营期现金流入	551	551	551	551	551	551	3,865	2,527	16,927
现金流入总额	551	551	551	551	551	551	3,865	2,527	35,735
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	18,469
运营期现金流出	154	154	154	154	154	154	154	154	3,090
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-	0.35
债券还本付息	128	128	128	128	128	128	3,428	2,250	8,059
还本付息服务费	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006	0.006	0.171	0.112	0.403
现金流出总额	282	282	282	282	282	282	3,582	2,404	29,623
现金净流量									
当年项目现金净流入	269	269	269	269	269	269	283	123	6,113
期末项目累计现金结存额	4,363	4,631	4,900	5,169	5,438	5,706	5,989	6,113	-

#### 4. 小结

综上，针对本项目本次拟发行政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

##### (二) 资金稳定性

根据《项目实施方案》，按照规划并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，项目存续期内，将以土地出让收入、充电桩收入、停车场收入作为本项目的还本付息来源。因此专项债券还本付息有稳定的现金流入，在 2045 年债券本金利息全部偿还后仍有 6,113 万元的现金结余。专项债券存续期内期末资金留存情况如图 1 所示：



图 1 存续期内资金留存情况

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、风险分析

根据《项目实施方案》，当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素分别在±20%范围内变动的情况下，分析对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测试结果如下：

表 6 单因素敏感性分析压力测试表

运营收益变动情况敏感性分析	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
债券本金资金覆盖率	2.11	1.99	1.86	1.73	1.61
债券本息资金覆盖率	1.76	1.67	1.59	1.50	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.72	1.63	1.55	1.46	1.37
债券利率变动情况敏感性分析	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	2.11	2.10	2.10	2.09	2.08
债券本息资金覆盖率	1.76	1.75	1.74	1.73	1.72
债券本息资金覆盖倍数	1.72	1.71	1.70	1.69	1.68

基于上表，本项目在运营收入下浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 1.61，债券本息资金覆盖率为 1.42，债券本息资金覆盖倍数为 1.37 倍，仍可实现债券还本付息的资金需要；当发债利率上浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 2.08，债券本息资金覆盖率为 1.72，债券本息资金覆盖倍数为 1.68 倍，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及敏感性分析，针对本项目已发行和本次及未来拟发行政府专项债券，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

#### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券以及进行配套融资的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行资金筹措，并以土地出让收入、充电桩收入、停车场收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券融资的方式，满足本项目的部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2025年9月4日

## 附件：预期收入及成本分析

### （一）项目收入测算

根据《项目实施方案》，按照规划并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，项目存续期内，将土地出让收入、充电桩收入、停车场收入作为本项目的还本付息来源。

#### 1. 土地出让收入

本项目完工后将对光明区整体投资价值带来较大的积极影响，为保障本项目的还本付息需求，拟在债券期限内，安排光明辖区内如下地块的国有土地使用权出让收入的部分作为债券还本付息的来源，其中，拟使用 05-12、03-03 地块的国有土地使用权出让收入的 4.53%和 03-15 地块国有土地使用权出让收入的 2.25%作为债券存续期间还本付息的来源，其中地块 05-12、03-03 按照 1.44 元/平方米的单价测算（基于上期发债测算单价），03-15 地块按照 2 元/平方米的单价测算。拟用于还本付息的地块信息详见下表：

拟出让地块	地块编号	地块位置	用地性质	总建筑面积 (平方米)	预估楼面 单价(万 元/平方 米)	地价预估(万 元)
公明中心地区 南片地区	05-12	马田街道，规划银泉 路与松白路交汇处西 南侧	二类居住用地	53,200.00	1.8	95,760.00
公明北地区	03-03	公明街道下村社区， 展业路和颜展路交汇 处西北侧	商业用地	77,200.00	1.2	92,640.00
光明北地区 (修编)	03-15	新湖街道，圳美大道 与光侨大道交汇处西 南侧	二类居住用地+商 业用地	190,300.00	2	380,600.00

注 1：上述地块经与市规划和自然资源局光明管理局沟通初步测算，具体以最终招拍挂出让成交价为  
准。

结合光明区的实际情况及与相关部门的沟通结果，光

明区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整備投入主要为按照《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）、《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）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》的规定计提教育基金（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（土地出让收益的3%）。除上述三项基金计提外，暂不考虑其他政策性刚性支出和土地整備投入；同时，根据《深圳市人民政府关于印发第六轮市区财政体制实施方案的通知》（深府〔2022〕96号）的规定，龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整備投入后，全额返还区（新区）。本项目可用于还本付息的土地出让收益详见附表1-1。

## 2. 充电桩收入

项目建设范围内的百草园公园建有超级充电桩12个，按照单价0.6元/千瓦时，单桩最大充电量480千瓦，单桩利用率5%。充电桩具体拟用于还本付息的收入情况详见附表1-2。

## 3. 停车场收入

项目建设范围内的百草园公园建有停车位91个。具体运营情况如下表所示：

项目	停车周转架次	收费标准	平均每车收费 (元)
工作日高峰 (8:00-20:00)	1	首小时 5 元, 1 元 1 小时	8
工作日非高峰 (20:00-8:00)	1	每小时 0.5 元	6
非工作日	1	首小时 3 元, 1 元 1 小时	6

停车场具体拟用于还本付息的收入情况详见附表 1-3。

附表 1-1 土地出让收益测算表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.1 出让面积占总出让地块面积比例	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
1.2 出让土地面积（平方米）	200	200	200	200	200	200	200	200
1.3 出让用地单价（万元/平方米）	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
1. 土地出让收入小计	288	288	288	288	288	288	288	288
2.1 出让面积占总出让地块面积比例	0.00%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
2.2 出让土地面积（平方米）	-	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15
2.3 出让用地单价（万元/平方米）	-	2	2	2	2	2	2	2
2. 土地出让收入小计	-	190	190	190	190	190	190	190
3. 土地出让收入合计	288	478	478	478	478	478	478	478
4.1 教育基金	29	48	48	48	48	48	48	48
4.2 农田水利建设基金	29	48	48	48	48	48	48	48
4.3 水利建设基金	9	14	14	14	14	14	14	14
4. 计提的各项教育基金	66	110	110	110	110	110	110	110
可用于本项目还本付息的金额	222	368	368	368	368	368	368	368

(续上表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.1 出让面积占总出让地块面积比例	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
1.2 出让土地面积 (平方米)	200	200	200	200	200	200	200	200
1.3 出让用地单价 (万元/平方米)	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
1. 土地出让收入小计	288	288	288	288	288	288	288	288
2.1 出让面积占总出让地块面积比例	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
2.2 出让土地面积 (平方米)	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15	95.15
2.3 出让用地单价 (万元/平方米)	2	2	2	2	2	2	2	2
2. 土地出让收入小计	190	190	190	190	190	190	190	190
3. 土地出让收入合计	478	478	478	478	478	478	478	478
4.1 教育基金	48	48	48	48	48	48	48	48
4.2 农田水利建设基金	48	48	48	48	48	48	48	48
4.3 水利建设基金	14	14	14	14	14	14	14	14
4. 计提的各项教育基金	110	110	110	110	110	110	110	110
可用于本项目还本付息的金额	368	368	368	368	368	368	368	368

(续上表)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.1 出让面积占总可出让地块面积比例	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	1.53%	-	4.53%
1.2 出让土地面积 (平方米)	200	200	200	200	2,000	-	6,000
1.3 出让用地单价 (万元/平方米)	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	-	-
1. 土地出让收入小计	288	288	288	288	2,880	-	8,640
2.1 出让面积占总可出让地块面积比例	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.50%	0.80%	2.25%
2.2 出让土地面积 (平方米)	95.15	95.15	95.15	95.15	951.5	1522.4	4,282
2.3 出让用地单价 (万元/平方米)	2	2	2	2	2	2	-
2. 土地出让收入小计	190	190	190	190	1,903	3,045	8,564
3. 土地出让收入小计	478	478	478	478	4,783	3,045	17,204
4.1 教育基金	48	48	48	48	478	304	1,720
4.2 农田水利建设基金	48	48	48	48	478	304	1,720
4.3 水利建设基金	14	14	14	14	143	91	516
4. 计提的各项教育基金	110	110	110	110	1,100	700	3,957
可用于本项目还本付息的金额	368	368	368	368	3,683	2,344	13,247

附表 1-2 充电桩收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
单价（元/KWh）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
单桩最大充电量（KW）	480	480	480	480	480	480	480
单桩利用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
充电桩个数	12	12	12	12	12	12	12
收入合计	151	151	151	151	151	151	151

（续上表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
单价（元/KWh）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
单桩最大充电量（KW）	480	480	480	480	480	480	480
单桩利用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
充电桩个数	12	12	12	12	12	12	12
收入合计	151	151	151	151	151	151	151

（续上表）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
单价（元/KWh）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	-
单桩最大充电量（KW）	480	480	480	480	480	480	-
单桩利用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	-
充电桩个数	12	12	12	12	12	12	-
收入合计	151	151	151	151	151	151	3,027

附表 1-3 债券期限内停车场收入情况表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位数量	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
空置率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
实际使用车位数	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
收入合计	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31

(续上表)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车位数量	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	-
空置率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
实际使用车位数	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
收入合计	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	653

## （二）项目成本及相关税费

### 1. 运营成本

#### （1）土地出让成本

土地出让相关支出由负责部门统筹安排列支，暂不纳入本次测算范围。

#### （2）充电桩成本

成本主要为充电桩的电费和运营成本，其他相关支出由行业主管部门统筹安排列支，暂不纳入本次测算范围。其中：充电桩运营电费按 0.4 元/千瓦时测算，运营成本为充电桩收益的 90%，充电桩成本情况详见附表 2-1。

#### （3）停车场成本

成本主要为人工成本、修理费用、水电费，其他相关支出由行业主管部门统筹安排列支，暂不纳入本次测算范围。其中：人工成本按收入的 10%测算，修理费用按收入的 10%测算，水电费按收入的 5%测算。停车场成本情况详见附表 2-2。

### 2. 财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，计划发行专项债券合计 5,500 万元，其中往期发行债券 3,300 万元，本次计划发行的债券 2,200 万元，往期发行债券利率按照 2.37%进行测算，本次发行债券参考利率按 2.26%计算（以 2025 年 8 月 22 日前五个工作日 20 年期国债平均利率 2.11%上浮 15Bp 得到），债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息

服务费。债券存续期间财务费用详见附表 3。

### 3. 税费

对于纳入还款来源部分的收入暂不计算相关税费。

附表 2-1 债券期限内充电桩成本情况表

单位：万元

项目/年	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
单价（元/KWh）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
单桩最大充电量（KW）	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
单桩利用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
充电桩个数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
项目运营成本	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
成本合计	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146

（续上表）

项目/年	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
单价（元/KWh）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	-
单桩最大充电量（KW）	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	-
单桩利用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	-
充电桩个数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	-
项目运营成本	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	908
成本合计	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	2,927

附表 2-2 债券期限内停车场成本情况表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
人工成本	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
修理费用	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
水电费	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
停车场成本	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

(续上表)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
人工成本	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	65
修理费用	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	65
水电费	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	33
停车场成本	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	163

附表 3 债券存续期内财务费用

单位：万元

年份	2024 年发行	2025 年发行	还本付息手续费
2025 年	78	-	0.004
2026 年	78	50	0.01
2027 年	78	50	0.01
2028 年	78	50	0.01
2029 年	78	50	0.01
2030 年	78	50	0.01
2031 年	78	50	0.01
2032 年	78	50	0.01
2033 年	78	50	0.01
2034 年	78	50	0.01
2035 年	78	50	0.01
2036 年	78	50	0.01
2037 年	78	50	0.01
2038 年	78	50	0.01
2039 年	78	50	0.01
2040 年	78	50	0.01
2041 年	78	50	0.01
2042 年	78	50	0.01
2043 年	78	50	0.01
2044 年	78	50	0.17
2045 年	-	50	0.11
小计	1,564	994	0.40
财务费用合计	2,559		

## 免责声明

本报告为应深圳市光明区财政局（“贵方”）聘请以评估 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳市光明区城中村改造项目（续发）预期收益与融资自求平衡为目的所出具。本报告中的评估结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的评估结论将仅基于下列事项：

1. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 9 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；

2. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

3. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

4. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构经将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

5. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“立信”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系；

6. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“立信”的提交物、建议、评论、报告或其他服务。



统一社会信用代码  
9144030057635248XG

# 营业执照

(副本)



名称 立信会计师事务所(普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 钱志昂

成立日期 2011年05月17日

营业场所

深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区香梅路1061号中  
投国际商务中心A栋8ABCD、14层、16层、17层

## 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。

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

登记机关



2021年01月26日



# 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)深圳分所

负责人：钱志昂

经营场所：深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区  
香梅路1061号中投国际商务中心A栋  
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号：3100000064701

批准执业文号：深财会[2008]20号

批准执业日期：2008年03月27日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

证书序号：5001974

## 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，准予持证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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制