

**2025 年深圳市政府专项债券（五十二期） -  
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 9 月

Shenzhen Rihao Certified Public Accountants (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 .....	11
三、风险分析 .....	11
四、评估结论 .....	12
附件：预期收益及成本分析 .....	15

# 2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）-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]163 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（五十二期）-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 358 个子项目。其中，大浪街道 62 个子项目、福城街道 65 个子项目、观湖街道 40 个子项目、观澜街道 70 个子项目、龙华街道 74 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 1,296,512 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	187,617
3	观湖街道城中村综合整治建设项目	65,239
4	观澜街道城中村综合整治建设项目	139,388



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	252,394
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	9,329
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		1,296,512

## 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（五十二期）- 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 1.61 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.47 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.34 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<sup>1</sup>相应进行调整，项目资本金为 888,658 万元，占总投资比例 64.41%，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 491,003 万元，其中部分债券发行了再融资债券<sup>2</sup>，考虑再融资债券后的专项债券金额共计约 559,264 万元。其中已于 2020 年 8 月发行 10

---

<sup>1</sup>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。

<sup>2</sup>主要为此前发行的债券展期之目的，发行的再融资债券并不增加本项目的资产负债率。

年期专项债券 169,796<sup>3</sup>万元，债券利率为 3.26%；已于 2021 年 8 月发行 10 年期专项债券 100,094<sup>4</sup>万元，债券利率为 3.13%；已于 2022 年 3 月发行 15 年期专项债券 21,707<sup>5</sup>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<sup>6</sup>万元，债券利率为 3.06%；于 2023 年 2 月发行 20 年期专项债券 62,289<sup>7</sup>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<sup>8</sup>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<sup>9</sup>万元，债券利率为 2.86%；于 2024 年 5 月<sup>10</sup>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

<sup>3</sup>该笔债券实际发行 169,800 万元，于 2025 年 8 月调出 3.96988 万元至深圳市龙华区城中村改造项目作为 2025 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。同时，该笔债券已于 2022 年 12 月、2023 年 12 月及 2024 年 9 月分别发行了 5 年期再融资专项债券 16,980 万元、10 年期再融资债券 16,980 万元及 7 年期再融资债券 15,282 万元，利率分别为 2.79%、2.74%及 1.92%。

<sup>4</sup>该笔债券实际发行 100,100 万元，于 2025 年 8 月调出 6.179736 万元至深圳市龙华区城中村改造项目作为 2025 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。同时，该笔债券已于 2023 年 12 月及 2024 年 9 月分别发行了 10 年期再融资专项债券 10,010 万元及 3 年期再融资专项债券 9,009 万元，利率分别为 2.74%及 1.50%。

<sup>5</sup>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，于 2025 年 8 月调出 36.245043 万元至深圳市龙华区城中村改造项目作为 2025 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。

<sup>6</sup>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。

<sup>7</sup>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 2024 年 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，于 2025 年 8 月调出 30.985242 万元至深圳市龙华区城中村改造项目作为 2025 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。

<sup>8</sup>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。

<sup>9</sup>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。

<sup>10</sup>2022 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。



发行 20 年期专项债券约 8,783<sup>11</sup>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<sup>12</sup>万元，债券利率为 2.38%。于 2025 年 6 月发行 20 年期专项债券 2,540 万元，债券利率为 1.98%；于 2025 年 8 月分别调整使用 2020 年深圳市（龙华区）城镇老旧小区改造专项债券（二期）-2020 年深圳市政府专项债券（七十二期）约 4 万元、2021 年深圳市（龙华区）城镇老旧小区改造专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（四十五期）约 6 万元、2022 年深圳市政府专项债券（九期）36 万元、2023 年深圳市政府专项债券（四期）31 万元，合计调整专项债 77 万元，债券利率分别为 3.26%、3.13%、3.22%和 3.22%；2025 年本期计划申请 10 年期专项债券 390 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 10 年期中债国债收益率<sup>13</sup>的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.89%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 1,379,661 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	1,295,512
2	建设期利息	82,637
3	债券发行费用	499
4	还本付息服务费	12.86
合计		1,379,661

注：

1. 境内债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的千分之一、万分之八或者万分之六进行测算（其中 2020 年债券发行手续费按照发行债券金额

<sup>11</sup>2024 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。

<sup>12</sup>2024 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。

<sup>13</sup>2025 年 8 月 19 日前五日的中国债券信息网公布的 10 年期中债国债收益率平均值，下同。

的千分之一进行测算，2021年-2025年2月债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025年2月以后债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算；发行登记服务费按照发行债券金额的万分之一或百万分之六十四进行测算（其中2020年发行登记服务费按照发行债券金额的万分之一进行测算，2021年及以后年度债券发行登记服务费按照发行债券金额的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；此外境内债券还本付息服务费为建设期还本付息金额的十万分之五。

2. 后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

3. 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		2020年	2021年	2022年	2023年
资金筹措	资本金	286,689	44,593	37,989	135,484
	债券发行	169,796	100,094	58,145	139,507
	加：上年留存资金		-	-	-
	合计	456,485	144,687	96,135	274,991
建设投资		456,485	144,687	96,135	274,991

项目		2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措	资本金	204,501	64,799	73,239	41,365	888,658
	债券发行	20,453	3,007	-	-	491,003 <sup>14</sup>
	加：上年留存资金	-	-	-	-	-
	合计	224,954	67,806	73,239	41,365	1,379,661
建设投资		224,954	67,806	73,239	41,365	1,379,661

## 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1.61倍，债券本息资金覆盖率可达到1.47倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.34倍。现金流测算如表4所示。

<sup>14</sup>建设期筹资口径，因此发行金额未包含再融资债券金额。

表 4 现金流模拟测试表<sup>15</sup>

项目		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	资本金流入	286,689	44,593	37,989	135,484	204,501	64,799	73,239	41,365	—
	债券资金流入	169,796	100,094	75,125	166,497	44,744	3,007	—	—	—
	运营期现金流入	—	—	54,068	58,965	77,274	72,868	66,546	66,328	66,328
	现金流入总额	456,485	144,687	167,183	360,946	326,519	140,674	139,785	107,693	66,328
现金流出	建设期资金流出	456,298	139,064	87,044	263,112	210,376	53,030	59,298	28,289	—
	运营期现金流出	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	还本付息服务费	—	0.28	1.3	1.94	2.04	2.05	2	3.26	1.99
	债券还本付息	—	5,535	25,998	38,726	41,555	41,762	40,929	66,051	71,225
	债券发行费用	187	86	71	142	11	2	—	—	—
	现金流出总额	456,485	144,687	113,115	301,981	251,944	94,796	100,229	94,344	71,227
	当年项目现金净流入	—	—	54,068	58,965	74,575	45,878	39,556	13,349	-4,899
现金净流量	期末项目累计现金结存额	—	—	54,068	113,033	187,608	233,485	273,042	286,391	281,492

单位：人民币万元

<sup>15</sup> 此表取整。



表 4 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	66,328	70,797	33,408	26,911	15,501	15,501	15,501	15,501
	现金流入总额	66,328	70,797	33,408	26,911	15,501	15,501	15,501	15,501
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	2.21	3	2.49	0.66	2.22	1.01	0.99	0.97
	债券还本付息	44,103	59,999	49,771	13,205	44,327	20,138	19,808	19,300
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
	现金流出总额	44,106	60,002	49,774	13,206	44,329	20,139	19,809	19,301
现金净流量	当年项目现金净流入	22,223	10,795	-16,366	13,705	-17,418	-4,638	-4,308	-3,800
	期末项目累计现金结存额	303,714	314,509	298,143	311,848	294,430	285,705	281,398	277,597

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	888,658
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	559,264
	运营期现金流入	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	862,410
	现金流入总额	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	2,310,331
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	1,296,512
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.83	0.81	0.79	0.77	0.75	0.07	0.01	34
	债券还本付息	16,654	16,216	15,779	15,341	14,904	1,317	257	712,603
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	499
	现金流出总额	16,654	16,217	15,780	15,342	14,905	1,317	257	2,009,648
现金净流量	当年项目现金净流入	-1,153	-716	-279	159	596	14,184	4,910	
	期末项目累计现金结存额	276,444	275,228	275,449	275,608	276,204	295,773	300,683	

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、龙华区辖区内的国有土地出让收入以及城市更新用地出让收入为基础，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 300,683 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：

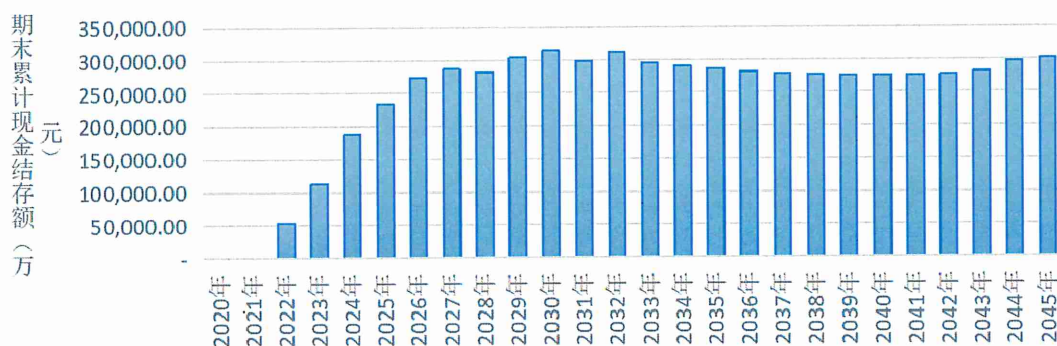


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

### 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%
收入 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率 <sup>16</sup>	1.26	1.35	1.44	1.52	1.61	1.70	1.79	1.88	1.96
	债券本息资金覆 盖率 <sup>17</sup>	1.20	1.27	1.33	1.40	1.47	1.53	1.60	1.67	1.73
	债券本息资金覆 盖倍数 <sup>18</sup>	1.07	1.14	1.20	1.27	1.34	1.41	1.47	1.54	1.61
利率 变动 情况 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
	债券本息资金覆 盖率	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
	债券本息资金覆 盖倍数	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34

#### 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、龙华区辖区内的国有土地出让收入以及城市更新用地出让收入的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 1.61 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.47

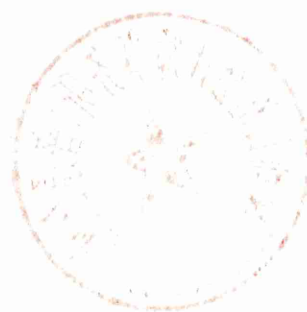
<sup>16</sup> 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

<sup>17</sup> 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

<sup>18</sup> 债券本息资金资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息



倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.34 倍，实现项目收益和融资自求平衡。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。



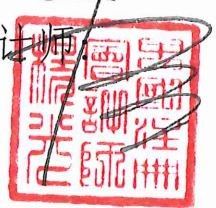
(此页无正文)

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师

（杨光）



中国注册会计师

（曾祥金）



二〇二五年九月四日



## 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和城市更新用地出让收入。

##### 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	2026	合计
入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入 <sup>19</sup>	4,047	10,946	6,539	218	21,750

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。

<sup>19</sup>入户阀至户内燃气用具前燃气管道及设备设施收入系根据目前街道摸排情况预估，未来结合实际改造情况可能有所变化。

## 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
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
小计	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
小计	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
小计	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
小计	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
小计	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074	5,074
大浪街道								



年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
出租建筑面积 (平方米)	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-
收入合计	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%
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

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 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
小计	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
小计	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	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980	66,980
小计	927	927	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	2,182	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191
小计	51	51	994	994	994	994	994	994
龙华街道								
出租建筑面积 (平方米)	194,946	194,946	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614	206,614
小计	5,074	5,074	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
小计	-	-	246	246	246	246	246	246
收入合计	13,446	13,446	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
用于本次还本 付息的收入	13,446	13,446	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501

年度	2038 年	2039 年	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	206,894	206,894	
小计	5,258	5,258	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	84,696	84,696	
小计	2,136	2,136	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	66,980	66,980	
小计	1,488	1,488	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	44,191	44,191	
小计	994	994	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	206,614	206,614	
小计	5,379	5,379	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	8,241	8,241	
小计	246	246	246	246	246	246	246	82	3,280
收入合计	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	15,501	5,167	341,140
比例	100%	100%	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	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)
华南物流 4-16 地块	民治街道	居住	20,157	102,580
【龙华新城核心地区】 13-03 地块南侧	民治街道	居住	8,974	44,869
【龙华新城核心地区】 12-08-01	民治街道	居住	26,114	135,791

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，三个地块的出让总价预计约为 73.35 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入（万元）	53,625	53,625	76,445	76,445	76,445	76,445
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）	26,813	26,813	38,223	38,223	38,223	38,223
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）	26,813	26,813	38,223	38,223	38,223	38,223

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
土地出让收入（万元）	76,445	76,445	85,383	22,820	22,820	22,820	719,763
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	38,223	38,223	42,691	11,410	11,410	11,410	359,881



年度 (万元)	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
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)	38,223	38,223	42,691	11,410	11,410	11,410	359,881

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%）<sup>20</sup>。

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。

#### 4. 城市更新用地出让收入

依照深圳市龙华区城市更新和土地整备局提供的相关数据，安排用于本次债券还本付息的城市更新单元信息如下：

附表 1-5 用于本项目还本付息的城市更新收入信息表

序号	街道	项目名称	预计出让收入 (万元)
1	龙华街道	彬峰桂工业园城市更新单元	27,377
2		龙华商业中心城市更新项目（北片区）	58,592
3		河背老村片区城市更新项目	4,000
4	民治街道	宝山工业区城市更新单元	7,297
5		宝山工业区城市更新项目（二期）	3,173

<sup>20</sup>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》规定。

序号	街道	项目名称	预计出让收入（万元）
6	大浪街道	英泰工业中心城市更新单元	3,022
7		英泰工业中心城市更新项目（二期）	8,131
8		赤岭头一片区城市更新项目	28,000
9		浪口村改造城市更新项目	20,000
10	观澜街道	蚌岭片区城市更新单元	5,970
11		蚌岭片区城市更新项目（一期）	18,000
12	观湖街道	观城第一期城市更新项目（一期）	80,000
13	福城街道	田背工业区城市更新单元	17,157
合计			280,719

根据相关的规定，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与龙华区按 40:60 比例分成。结合深圳市龙华区城市更新和土地整备局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，拟用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入预估如下：

附表 1-6 用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预估收入合计	34,221	24,433	24,433	24,433	24,433
龙华区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	20,533	14,660	14,660	14,660	14,660

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
预估收入合计	24,433	24,433	24,433	24,433	14,253	243,937
龙华区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	
可用于还本付息的收入	14,660	14,660	14,660	14,660	8,552	146,362

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，境内债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的千分之一、万分之八或者万分之六进行测算（其中 2020 年债券发行手续费按照发行债券金额的千分之一进行测算，2021 年-2025 年 2 月债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025 年 2 月以后债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算）；发行登记服务费按照发行债券金额的万分之一或百万分之六十四进行测算（其中 2020 年发行登记服务费按照发行债券金额的万分之一进行测算，2021 年及以后年度债券发行登记服务费按照发行债券金额的万分之六十四进行测算）；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，债券存续期最后五年等额还本。还本付息情况见下表。

附表 2 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	169,800	269,900	328,045	467,552	485,307	461,314	434,324	381,345	321,681	287,363	236,065	193,357	185,951
本期专项债券发行	169,796	100,094	75,125	166,497	44,744	3,007	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	5,535	9,018	11,736	14,565	14,772	13,939	13,072	11,561	9,785	8,701	7,063	5,799	5,580
本期还款	-	5,535	25,998	38,726	41,555	41,762	40,929	66,051	71,225	44,103	59,999	49,771	13,205	44,327
其中：还本	-	-	16,980	26,990	26,990	26,990	26,990	52,979	59,664	34,318	51,298	42,708	7,406	38,747
其中：付息	-	5,535	9,018	11,736	14,565	14,772	13,939	13,072	11,561	9,785	8,701	7,063	5,799	5,580
期末专项债券余额	169,800	269,900	328,045	467,552	485,307	461,314	434,324	381,345	321,681	287,363	236,065	193,357	185,951	147,204



附表 2 专项债券还本付息表 (续)

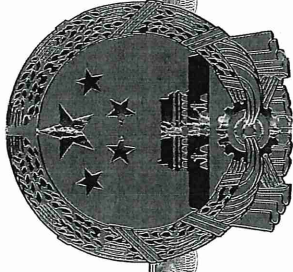
单位: 人民币万元

年度	2034 年	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	147,204	131,968	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559,264
利息支出	4,351	3,870	3,363	2,856	2,383	1,946	1,509	1,071	634	197	30	3	153,340
本期还款	19,586	20,138	19,808	19,300	16,654	16,216	15,779	15,341	14,904	10,116	1,317	257	712,603
其中: 还本	15,236	16,269	16,445	16,445	14,270	14,270	14,270	14,270	14,270	9,919	1,287	254	559,264
其中: 付息	4,351	3,870	3,363	2,856	2,383	1,946	1,509	1,071	634	197	30	3	153,340
期末专项债券余额	131,968	115,700	99,255	82,811	68,541	54,270	40,000	25,730	11,460	1,541	254	-	

3. 税费

本项目的收入作为非税收入处理, 暂不考虑各类税收。





# 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号北理工创新大厦9层C区



## 重要提示

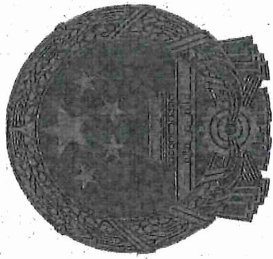
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2020年08月27日





# 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道9号

北理工创新大厦9层C区

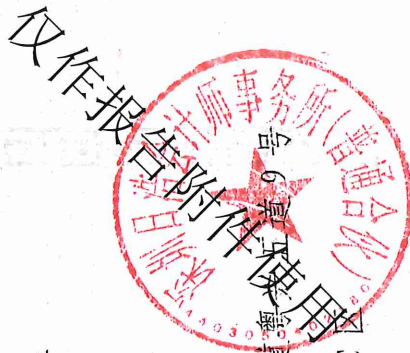
组织形式：普通合伙

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



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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制