

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）
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 9 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.....	3
（一）资金充足性.....	4
1. 投资估算.....	4
2. 资金筹措.....	6
3. 资金覆盖率.....	6
4. 小结.....	7
（二）资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	9
四、评估结论.....	9
附件：预期收益及成本分析.....	11
一、项目预期收益情况.....	11
二、项目成本分析.....	12
（一）运营成本费用.....	12
（二）财务费用.....	13
（三）税费.....	14



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（五十四期）

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 068 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（五十四期）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

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》提出建立健全无障碍城市建设标准规则体系，实施残疾人服务设施提升工程。完善残疾人基本福利制度，加强残疾人特殊困难救助管理，建立分档补贴标准，完善困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴制度。

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，要加强残疾人照护和托养服务。建成区级残疾人综合服务中心，配备残疾人托养床位和综合康复床位，补齐残疾人照护和托养短板。《规划》进一步提出，要完善残疾人康复服务模式。推动残疾人家庭医生签约及履约服务全面落地，支持签约医生为残疾人提供基本医疗、公共卫生、健康管理等个性化服务。关注残疾人及家庭心理健康，搭建社会心理服务平台，利用康复机构、特殊教育机构、社康等公共服务设施，为残疾人及其家属提供心理辅导、情绪疏导、家庭关系调适等心理健康服务。

2025年5月，《深圳市特困人员救助供养实施办法》（以下简称《办法》）提出，要完善深圳市特困人员救助供养制度，做好特困人员救助供养工作，切实保障特困人员的基本生活。《办

法》秉持“应养尽养、适度保障、属地管理、社会参与”的基本原则，为特困人员提供基本生活、照料服务、疾病治疗、住房救助、教育救助等方面的保障。《办法》旨在促进深圳市特困人员救助供养制度进入系统化、规范化发展阶段，进一步织密扎牢民生保障安全网，为特困群体构建更加完善的社会救助体系。

深圳市龙华区颐养院及社会福利综合服务中心项目（以下简称本项目）的建设有利于解决龙华区的社会救助和助残服务需求，健全和完善龙华区社会保障体系，加快构建和谐社会进程，促进民生福利及公益事业的发展。

（二）项目基本情况

本项目位于深圳市龙华区大浪街道，南邻华霆路，西临规划华盛路，总用地面积 6,079.10 平方米，建筑面积 28,156.30 平方米。主要建设规模包括设计地下室两层，建筑面积合计 6,197.20 平方米，项目地上设计十三层，建筑面积 21,959.10 平方米，停车位 105 个，其中充电桩停车位 37 个。主要建设内容包括土建工程、安装工程和室外配套工程。

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 and 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 1.3 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 17,700 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	建安工程	15,148
2	工程建设其他费用	1,708
3	预备费	843
合计		17,700

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。

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，

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。

其中由项目财政资金承担部分约为 16,554 万元，占总投资的比例约为 93.24%，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 1,200 万元。本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,200 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 2.21%进行测算。专项债券发行计划详见下表 2：

表 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	1,200	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 17,754 万元。测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3 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	17,700
2	债券发行费用	1
3	建设期利息	53
4	还本付息服务费	0.003
投资估算		17,754

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

本项目在考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本后的项目总投资额是 17,754 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 1,200 万元，债券发行计划详见上表 2。

本项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

表 4 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	4,758	6,114	862	247	3,631	942	16,554
债券发行		-		1,200	-		1,200
加：上年资金余额	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,758	6,114	862	1,447	3,631	942	17,754
资金使用							
建设资金使用金额合计	4,758	6,114	862	1,447	3,631	942	17,754
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 1.45 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.33 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.3 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±20%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，即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，拟安排项目运营的残疾人康复收入和停车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。

本项目在偿还专项债券本金后有537万元现金结余，债券存续期间现金流状况测算如下表5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 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	4,758	6,114	862	247	3,631	942	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	1,200	-	-	-	-	-

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营期现金流入	-	-	-	-	-	14	45	66	88
现金流入总额	4,758	6,114	862	1,447	3,631	956	45	66	88
现金流出									
建设期资金流出	4,758	6,114	862	1,446	3,604	916	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	-	-	27	27	27	27	27
债券发行费用	-	-	-	1	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	-	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
现金流出总额	4,758	6,114	862	1,447	3,631	942	27	27	27
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	14	19	40	61
期末累计现金结存额	-	-	-	-	-	14	33	73	134

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	109	130	130	130	130	130	130	130	130
现金流入总额	109	130	130	130	130	130	130	130	130
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	27	27	27	27	27	147	144	141	139
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.007	0.007	0.007	0.007
现金流出总额	27	27	27	27	27	147	144	141	139
现金净流量									
当年项目现金净流入	83	104	104	104	104	-16	-13	-11	-8
期末累计现金结存额	217	321	425	529	632	616	603	592	584

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	-	-	-	-	-	-	16,554
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	1,200
运营期现金流入	130	130	130	130	130	76	2,095
现金流入总额	130	130	130	130	130	76	19,849
现金流出							-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	17,700
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	136	133	131	128	125	123	1,611
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	1
还本付息服务费	0.007	0.007	0.007	0.006	0.006	0.006	0.08
现金流出总额	136	133	131	128	125	123	19,312
现金净流量							
当年项目现金净流入	-5	-3	-0	3	5	-47	
期末累计现金结存额	579	576	576	578	584	537	

三、风险分析

总体而言，本项目以项目运营的残疾人康复收入和停车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，安排项目运营的残疾人康复收

入和停车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

二〇二五年九月

附件：预期收益及成本分析

一、项目预期收益情况

本项目运营收入来源主要为残疾人康复收入和停车费收入。项目建成后预计将于 2027 年 6 月开始运营，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，债券存续期第一年暂计算 6 个月的收入，最后一年暂按 7 个月计算收入。另由于本期发债规模较小，项目收支规模较大，暂安排 18%的收入用于保障本期专项债券还本付息。

1. 残疾人康复收入

根据单位提供的有关资料，项目建成后残疾人康复中心预计于 2027、2028 年将分别接收 30 和 50 位康复者，康复者人数从 2029 年开始逐年递增，至 2032 年接收的康复者人数达到 150 人后稳定不变。基于深圳市残联提供的数据，预计 25%的康复者残疾等级评级为三四级，75%的康复者残疾等级评级为一二级。收费标准结合《深圳市残疾人联合会关于签订残疾儿童康复服务定点机构有关协议书的通知》进行估算，其中，残疾评级等级为一二级的康复者的收费标准暂按 5 万/人·年，残疾评级等级为三四级的康复者的收费标准暂按 4 万/人·年进行预估。综合考虑后，平均收费标准为 3,950 元/人·月。

2. 停车费收入

本项目建成后预计可供租赁的停车位为 58 个，根据单位提供的有关资料，停车位月均收入暂按照 200 元/个·月进行预估。保守估计，停车位出租单价暂不考虑增长。

表 6 运营收入预测表³

金额单位：人民币万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
残疾人康复收入	71	237	356	474	593	711	711
停车费收入	7	14	14	14	14	14	14
合计	78	251	369	488	606	725	725
用于本期债券还本付息收入	14	45	66	88	109	130	130

续上表：

收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
残疾人康复收入	711	711	711	711	711	711	711
停车费收入	14	14	14	14	14	14	14
合计	725	725	725	725	725	725	725
用于本期债券还本付息收入	130	130	130	130	130	130	130

续上表：

收入类型	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
残疾人康复收入	711	711	711	711	415	11,388
停车费收入	14	14	14	14	8	252
合计	725	725	725	725	423	11,640
用于本期债券还本付息收入	130	130	130	130	76	2,095

二、项目成本分析

（一）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经费保障，暂不纳入本次测算范围。

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 7 个月计算收入。

（二）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，2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,200 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 2.21%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 7 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	-	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
债券发行	1,200	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	27	27	27	27	27	27
本期还款	-	27	27	27	27	27	27
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	27	27	27	27	27	27
专项债券期末余额	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

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	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,080	960
债券发行	-	-	-	-	-	-	-

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
利息支出	27	27	27	27	27	24	21
本期还款	27	27	27	27	147	144	141
其中：本金	-	-	-	-	120	120	120
利息	27	27	27	27	27	24	21
专项债券期末余额	1,200	1,200	1,200	1,200	1,080	960	840

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	840	720	600	480	360	240	120	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	1,200
利息支出	19	16	13	11	8	5	3	411
本期还款	139	136	133	131	128	125	123	1,611
其中：本金	120	120	120	120	120	120	120	1,200
利息	19	16	13	11	8	5	3	411
专项债券期末余额	720	600	480	360	240	120	-	

（三）税费

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。