

2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）
——深圳河套学院建设工程
财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 8 月



2025 年深圳市政府专项债券（五十二期） ——深圳河套学院建设工程 财务评估咨询报告

上会深报字〔2025〕第 0350 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（五十二期）之深圳河套学院建设工程（以下简称本项目）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。

相关实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本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，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二五年八月



目录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	1
(四) 项目建设内容	2
二、 评估要素	3
(一) 基本假设	4
(二) 资金充足性	4
1. 项目建设成本投资估算	4
2. 建设成本资金筹措方案	5
3. 项目总投资成本估算	5
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	6
5. 资金覆盖率	7
6. 项目收益分析	8
7. 项目收益与融资平衡分析	8
8. 小结	9
(三) 资金稳定性	9
三、 风险分析	10
四、 评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	12
免责声明	16

一、项目基本情况

（一）项目名称

深圳河套学院建设工程（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2502-440304-04-01-115560，属于专项债券重点支持的国家重大战略-粤港澳大湾区建设领域项目。

（二）项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市福田区投资促进局，项目单位基本信息如下表：

表 1：项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市福田区投资促进局		
法定代表人	-	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	11440304MB2E46451F		
注册地址	深圳市福田区福田街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 F 座 2 楼		
经营范围	-		
单位类型	政府机构		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

深圳市福田区投资促进局是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市福田区投资促进局，统一社会信用代码 11440304MB2E46451F。

（四）项目建设内容

根据福田区投资促进局关于提请审定深圳河套学院建设项目纳入应急工程的请示；深圳市福田区人民政府办公室区政府常务会议纪要（八届六十九次）；深圳市福田区住房和建设局关于将深圳河套学院认定为应急工程的复函；深圳市福田区发展和改革委员会《关于河套科研中心项目总概算的批复》（深福发改〔2025〕64号）。

本项目主要建设规模和内容是：项目主要围绕深圳市福田区河套深港科技创新合作区深圳园区内深圳河套学院项目基础设施及配套设施建设工程展开，共1个项目，为深圳河套学院建设项目，本项目相关具体情况如下：

河套科研中心一号楼位于福田区福保街道红棉道6号万乘储运大厦，改造面积为77,800平方米。建设内容包含教室、研讨室、图书馆、会议室、多功能厅、科研用房、教学用房、实验室、室内活动室、食堂、茶水间、储藏间、设备房等功能用房改造。

河套科研中心二号楼位于福田区福保街道市花路5号长富金茂大厦2号楼，改造面积为23,000平方米。建设内容包括塔楼共享空间和裙楼多功能开放区域等内容，建成后将提供约612间综合配套空间。主要为室内拆除工程、结构工程、修缮工程、电气工程、智能化工程、通风空调工程、给排水工程、消防工程、屋面工程等。

相关主要指标如下表：

表 2：项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（平方米）	建设成本单价（万元/平方米）	投资估算（万元）
深圳河套学院建设工程	100,800	0.16	16,068

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），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，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

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，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）基本假设

1. 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
5. 项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）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，债券本息资金覆盖率可达到 1.28，本息覆盖倍数可达到 1.27 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 项目建设成本投资估算

本项目开发建设总成本为 16,068 万元，详细估算数据如表 3 所示：

表 3：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）	16,068

注 1：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。

2. 建设成本资金筹措方案

项目静态总投资概算 16,068 万元（不含建设期利息费用等），其中通过发行地方政府专项债券共计 3,800 万元，本项目拟投入项目财政资金 12,268 万元，约占项目总投资比例的 76.35%。

3. 项目总投资成本估算

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金约 12,342 万元，占调整后总投资的比例约 76.46%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金；未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 3,800 万元，其中，本项目计划于本期发行专项债资金 3,800 万元，剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

债券利率参考本报告测算日的五日 10 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.89%进行测算。经重新计算，本项目总投资调整为 16,142 万元，具体如下表 4 所示：

表 4：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	16,068
2	建设期利息	72
3	债券发行费	2.28
4	发行登记服务费	0.24
5	债券还本付息服务费	0.004
6	项目总投资	16,142

注：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，下同。

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目总成本估算 16,142 万元（含建设期利息费用等），其中通过发行地方政府专项债券共计 3,800 万元，本项目投入项目财政资金 12,342 元，约占项目总投资比例的 76.46%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位如表 5 所示：

表 5：项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年
财政预算资金	8,003	4,340
单位自有资金	-	-
专项债券（用作项目资本金）	-	-

资金来源类型	2025 年	2026 年
专项债券（不用作项目资本金）	3,800	-
银行贷款	-	-
其他来源资金	-	-
合计	11,803	4,340
分年度占比	73.12%	26.88%

5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.33，债券本息资金覆盖率可达到 1.28，债券本息资金覆盖倍数 1.27 倍。能够满足专项债券还本付息的需求。

根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 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。各年度现金流量分析测算表详见“表 6 债券资金覆盖率压力测试表”。

表 6：债券资金覆盖率压力测试表

项目	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.11	1.18	1.25	1.33	1.40	1.47	1.54
债券本息资金覆盖率	1.09	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41	1.47
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39	1.46
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.34	1.33	1.33	1.32	1.31	1.30
债券本息资金覆盖率	1.31	1.30	1.29	1.28	1.27	1.27	1.26
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.28	1.27	1.27	1.26	1.25	1.24

6. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 7：项目分年度收益表

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
项目 收入	700	700	700	700	700	700	700	700	700	408	6,708
运营 支出	122	122	122	122	122	122	122	122	122	71	1,169
收益	578	578	578	578	578	578	578	578	578	337	5,539

7. 项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 8：专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目累计 收益	融资			年度可否 平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年	-	-			
2	2026 年	578	-	72	72	是
3	2027 年	1,156	-	72	72	是
4	2028 年	1,734	-	72	72	是
5	2029 年	2,312	-	72	72	是
6	2030 年	2,890	-	72	72	是
7	2031 年	3,468	-	72	72	是
8	2032 年	4,046	-	57	57	是
9	2033 年	4,624	-	43	43	是

序号	年度	项目累计 收益	融资			年度可否 平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
10	2034 年	5,202	-	29	29	是
11	2035 年	5,539	3,800	14	3814	是
合计		5,539	3,800	575	4,375	是
本息覆盖倍数		1.27				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.27，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

8. 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。

（三）资金稳定性

本次发行的债券 3,800 万元，拟安排项目相关的租金收入作为专项债券还本付息资金来源，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 2035 年偿还专项债券本金后仍有 3,800 万元 1,236 万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：万元

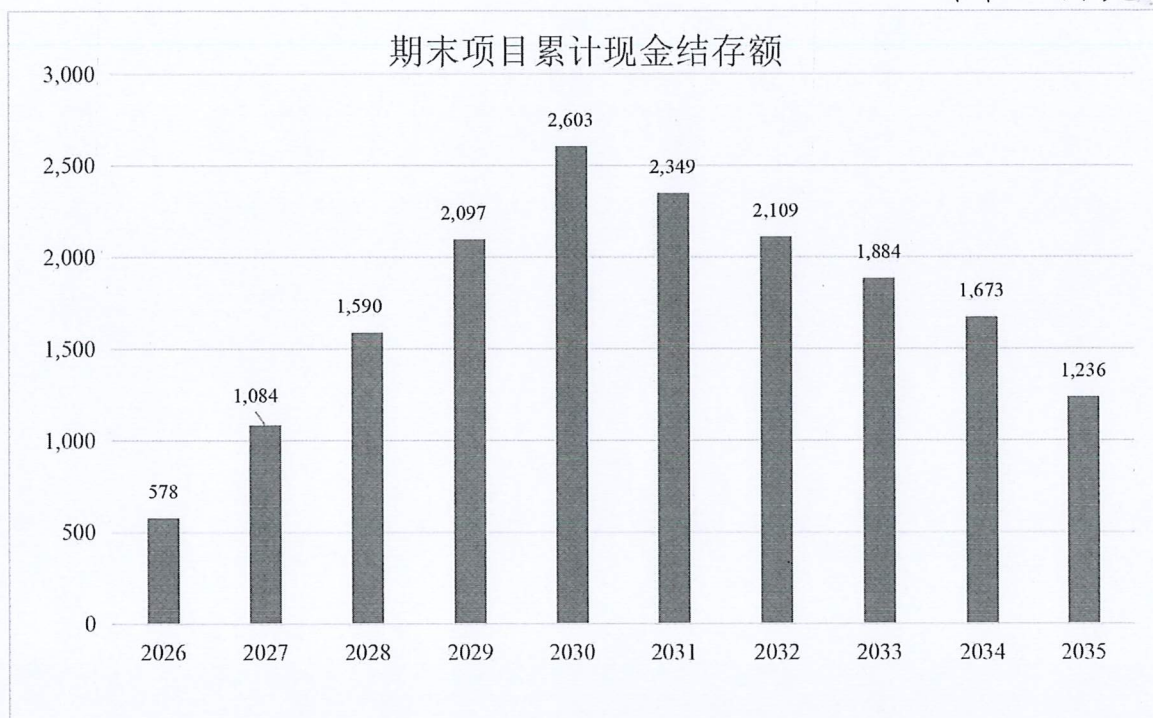


图 1：债券存续期内资金留存情况

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。

三、风险分析

总体而言，本项目使用租金收入等相关收入为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到相关收入、融资利率等影响因素浮动的影响较大，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项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

根据本报告中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以相关的租金收入等相关收入所对应的充足、稳定现金流作为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专项债券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的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：预期收益及成本分析

（一）项目经营性收入分析

结合项目运营情况，本项目收入来源主要为项目相关的租金收入，具体取项目相关租金收入金额为 6,708 万元。

附表 1：项目经营性收入情况表

单位：万元

收入类别	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
经营性收入	700	700	700	700	700	700	700	700	700	408	6,708
合计	700	700	700	700	700	700	700	700	700	408	6,708

本项目收入根据单位提供资料，长富金茂大厦 2 号楼可出租面积约 22,286.82 平方米，经福田区政府、市教育局与深圳河套学院沟通，长富金茂大厦 2 号楼出租单价暂按 125 元/平方米·月预估，每年租金收入约 3,343¹万元。基于以上，拟安排部分项目相关的产业用房租金收入共计 6,708 万元作为本期债券还本付息来源。

（二）项目政府补贴收入

不涉及。

（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

1 长富金茂大厦 2 号楼产业用房租金收入部分已用于 2022 年十四期的深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程，本次项目使用的为剩余部分收入。

附表 2：项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
经营性收入	700	700	700	700	700	700	700	700	700	408	6,708
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	700	700	700	700	700	700	700	700	700	408	6,708

（四）成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 1,169 万元。

1. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定，纳税人提供不动产租赁服务，征收率为 5%。本项目中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的 7%、3%、2% 计取。

印花税：本项目涉及的印花税按照租金收入的 0.10% 计算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

附表 3：项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
增值税	33	33	33	33	33	33	33	33	33	19	319
附加税	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	38
印花税	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.39	6.39
房产税	84	84	84	84	84	84	84	84	84	49	805
成本合计	122	122	122	122	122	122	122	122	122	71	1,169

2. 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。

本期债券利率参考实施方案测算日的五日 10 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.89% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。专项债券还本付息表如附表 4 所示：

附表 4：本项目专项债券还本付息表

单位：万元

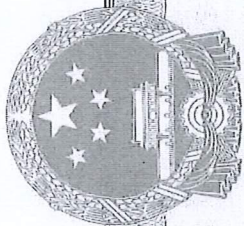
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
期初专项债券余额	-	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,040	2,280	1,520	760	
本期增加	3,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,800
利息支出	-	72	72	72	72	72	72	57	43	29	14	575
本期还款	-	72	72	72	72	72	832	817	803	789	774	4,375
其中：还本	-	-	-	-	-	-	760	760	760	760	760	3,800
付息	-	72	72	72	72	72	72	57	43	29	14	575
期末专项债券余额	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,040	2,280	1,520	760	-	

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 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作考虑。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；
- d. 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/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- e. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙）、其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



统一社会信用代码
91440300094329834Y

营业执照

(副本)



名称 上会计师事务所(普通合伙)深圳分所
类型 合伙企业分支机构
负责人 杨小磊

成立日期 2014年04月02日

营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

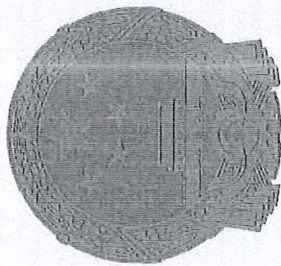
重要提示

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

2022年07月04日



会计师事务所分所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：3100000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日



证书序号：5001991

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制