

2025年深圳市政府专项债券（五十三期）
深圳枢纽新建西丽站及相关工程项目
项目预期收益与融资平衡

财务评估咨询报告

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)
2025年9月



目录

一、项目概况	1
二、评估分析	2
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措与建设资金平衡	3
1.3 资金覆盖率	4
1.4 小结	7
2. 资金稳定性	7
三、评估结论	7
附件一：项目预期成本收益	8
1. 项目收入分析	8
2. 项目成本分析	10
3. 项目收益与融资平衡方案	11
3.1 项目收益分析	11
4. 项目收益与融资平衡分析	12
4.1 资金收益与融资自求平衡分析	12
附件二：免责声明	14



通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层
2101室
邮政编码：518000
电话：0755-82916519 传真：0755-82926578

2025年深圳市政府专项债券（五十三期）

深圳枢纽新建西丽站及相关工程项目

项目预期收益与融资平衡

财务评估报告

鹏盛咨字[2025]00468号

深圳市财政局：

我们接受委托，对2025年深圳市政府专项债券（五十三期）-深圳枢纽新建西丽站及相关工程项目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这些假设没有为预测提供合理基础。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，故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

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市地铁集团有限公司，位于深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层，深圳枢纽新建西丽站及相关工程总投资338.6亿元。其中：2025年计划申请专项债券总额59亿元，债券期限20年，本年已经发行15亿元，本批次申请发行15亿元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本项目建设地点位于广东省深圳市境内，线路北端自赣深高铁羊台山隧道出口引出，向南途径龙华区、南山区，而后自东向西引入西丽站。

根据《国铁集团 广东省人民政府关于新建深圳西丽站及相关工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2024〕175号）和《国铁集团 广东省人民政府关于新建西丽站及相关工程初步设计的批

复》（铁鉴函〔2024〕379号），该工程建设内容包括赣深高铁羊台山隧道出口至西丽站（含），配套建设深圳北动车所及动车走行线等相关设施。

为深入推进粤港澳大湾区建设，提升路网整体效益和深圳铁路枢纽能级，创新铁路投融资新模式，推动站城融合发展，新建深圳西丽站及相关工程是必要的。根据项目可行性研究报告的批复，在西丽站及周边土地实施站城融合开发，开发收益用于支持项目建设，项目实施有收益性。

该项目已获取《国铁集团广东省人民政府关于新建深圳西丽站及相关工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2024〕175号）以及《国铁集团广东省人民政府关于新建深圳西丽站及相关工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2024〕379号）的相关批复。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

深铁集团是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备作为深圳市投资本项目的出资主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

因此本项目类型不属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单。

二、评估分析

《财政部关于做好<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、公立高中、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。

《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。

《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知>》（厅字〔2019〕33号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。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。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

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）-深圳枢纽新建西丽站及相关工程项目实施方案》（以下简称本项目实施方案）分析评估如下：

1. 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，本项目的预期收益良好，预计可实现净收益326.7亿元，其中专项债券本息覆盖倍数为3.91倍，本金覆盖倍数为5.54倍，为专项债券和配套融资本息资金的偿还提供了较强保障。能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

对以上项目，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率和覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目总投资338.6亿元，其中全部为静态投资。从资金来源看，项目组合使用财政资金、专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用财政预算资金211.90亿元，占比63%；专项债券资金59亿元，占比17%；银行贷款67.73亿元，占比20%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

1.2 资金筹措与建设资金平衡

本项目总投资估算 338.6 亿元，计划使用财政预算资金 211.90 亿元，占比 63%；专项债券资金 59 亿元，占比 17%。两者合计 270.90 亿元，占比 80%。此次发行专项债券用作项目资本金，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用市场化融资 67.73 亿元，占比 20%。

表1 西丽站及相关工程项目资金筹措计划表

（单位：人民币亿元）

年度	深圳市 出资	已到位 金额	非融资资金							政府专项债券融资		
			已到位 金额	单位自 有资金	其中： 已到位 金额	财政性 资金	其中： 已到位 金额	其他	其中： 已到位 金额	本次发 行金额	以前发 行金额	计划以 后发行 金额
合计	338.63	12.75	12.75	0.00	0.00	211.90	12.75	67.73	0.00	15.00	15.00	39.00
2024年	11.25	11.25	11.25	0.00	0.00	11.25	11.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025年	60.50	1.50	1.50	0.00	0.00	1.50	1.50	0.00	0.00	15.00	15.00	39.00
2026年	88.96	0.00	0.00	0.00	0.00	66.38	0.00	22.58	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	88.96	0.00	0.00	0.00	0.00	66.38	0.00	22.58	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	88.96	0.00	0.00	0.00	0.00	66.38	0.00	22.58	0.00	0.00	0.00	0.00

基于以上已完成投资、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。

1.3 资金覆盖率

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，在专项债券存续期内，预计可实现净收益326.7亿元，其中专项债券本息覆盖倍数为3.91倍，本金覆盖倍数为5.54倍，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

考虑到拟建铁路投入运营后可能遇到运营收入减少等不确定因素，本着保守谨慎的原则，进行压力测试，结果如下：

项目运营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在下降10%变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然达3.52倍，专项债券本金覆盖率达4.98倍。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见表2：

表2 压力测试表

序号	项目运营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动分析表				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	专项债券本息覆盖率	3.52	3.71	3.91	4.10	4.30
2	专项债券本金覆盖率	4.98	5.26	5.54	5.81	6.09

根据项目实施方案中的现金流平衡表，本项目的现金流期末结余大于0，不存在资金缺口，各年度现金流平衡表详见表3。

表3 项目现金流平衡表

(单位: 人民币万元)

项目	合计		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
项目现金流入												
1.1现金流入总额	4,188,000.00		14,750.00	14,750.00	44,750.00	64,750.00	325,962.50	728,962.50	728,962.50	567,462.50	405,962.50	234,462.50
1.1.1运输收入	0.00											
1.1.2建设基金	0.00											
1.1.3补贴收入	59,000.00		14,750.00	14,750.00	14,750.00	14,750.00						
1.1.4其他收入	4,129,000.00				30,000.00	50,000.00	325,962.50	728,962.50	728,962.50	567,462.50	405,962.50	234,462.50
项目现金流出												
1.2现金流出总额	921,068.16		4,063.54	12,190.61	10,317.68	73,502.71	62,068.52	60,634.33	59,200.14	57,765.95	56,331.76	54,897.57
1.2.1维护营运成本	0.00											
1.2.2运营成本	0.00											
1.2.3营业税及附加	0.00											
1.2.4所得税	0.00											
1.2.5其他流出	0.00											
1.2.6各种利息支出	243,812.16		4,063.54	12,190.61	20,317.68	23,664.12	22,229.93	20,795.74	19,361.55	17,927.36	16,493.18	15,058.99
1.2.7偿还债务本金	677,256.00		0.00	0.00	0.00	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59
项目现金净现金流												
项目现金净现金流	3,266,931.84		10,686.46	2,559.39	34,432.32	-8,752.71	263,893.98	668,328.17	669,762.36	509,696.55	349,630.74	179,564.93
专项债券利息偿还	245,664.20		12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21
专项债券本金偿还	590,000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表3 项目现金流平衡表 (续)

(单位: 人民币万元)

项目	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
项目现金流入											
1.1 现金流入总额	4,188,000.00	224,462.50	224,462.50	244,462.50	54,462.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50
1.1.1 运输收入	0.00										
1.1.2 建设基金	0.00										
1.1.3 补贴收入	59,000.00										
1.1.4 其他收入	4,129,000.00	224,462.50	224,462.50	244,462.50	54,462.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50	51,562.50
项目现金流出											
1.2 现金流出总额	921,068.16	53,463.39	52,029.20	50,595.01	49,160.82	47,726.63	46,292.44	44,858.25	43,424.06	41,989.87	40,555.68
1.2.1 维护营运成本	0.00										
1.2.2 运营成本	0.00										
1.2.3 营业税及附加	0.00										
1.2.4 所得税	0.00										
1.2.5 其他流出	0.00										
1.2.6 各种利息支出	243,812.16	13,624.80	12,190.61	10,756.42	9,322.23	7,888.04	6,453.85	5,019.66	3,585.47	2,151.28	717.09
1.2.7 偿还债务本金	677,256.00	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59	39,838.59
项目现金净现金流											
项目现金净现金流	3,266,931.84	170,999.11	172,433.30	193,867.49	5,301.68	3,835.87	5,270.06	6,704.25	8,138.44	9,572.63	11,006.82
专项债券利息偿还	245,664.20	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21	12,283.21
专项债券本金偿还	590,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	590,000.00

1.4 小结

综上，本期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。

2. 资金稳定性

从资金来源看，本项目深圳市出资的资金来源包括财政资金、专项债券、银行贷款等。本项目资金来源以市政府批复投融资方案为准。根据《概算批复》，项目总投资为338.6万元，本项目全周期预计总成本费用为92.11亿元，主要为项目银行贷款本息的偿付。对于专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，分年度安排财政补助资金，确保项目实现收益平衡。若项目收益多余部分不足以偿还配套融资贷款本息，项目建设单位将承担偿还责任，以自有资金或再融资形式提供流动性支持，确保债券融资到期偿还。

综上，针对本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、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，本项目可通过发行专项债券的方式进行资金筹措，满足本项目部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

本项目以经营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了现实有保障的债券还本付息计划。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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年9月



附件一：项目预期成本收益

1. 项目收入分析

本项目可用于偿还专项债券的收益来源如下：

(1) 项目的资金盈余

①根据本项目初步设计的批复，项目静态投资338.6亿元，其中深圳市出资338.6亿元。

②根据本项目投融资方案研究报告，在不考虑项目还本付息下，合并赣深铁路广东段后，项目累计分红收益147亿元。其中，赣深铁路（广东）公司分红为144.4亿元，西丽站及相关工程深圳市独资部分收益为19.5亿元，西丽枢纽配套工程缺口为16.9亿元。测算结果如下：

表1 西丽站及相关工程项目经济测算

（单位：人民币亿元）

(单位：亿元)		赣深铁路（广东）公司			西丽站及相关工程 深圳市独资部分	西丽枢纽 配套工程	合计
		赣深铁路广东段	西丽站及相关工程路地合资范围	合计			
运营收入①		1442.8	157.7	1600.5	125.6	9.2	1735.3
运营成本②	营业成本	1106.5	141.5	1248	106	26.1	1380.2
	财务费用	132.5	0	132.5	0	0	132.5
利润总额③=①—②		203.8	16.1	219.9	19.5	-16.9	222.6
所得税④		59.1	6.2	65.3	0	0	65.3
净利润⑤=③—④		144.7	10	154.6	19.5	-16.9	157.3
盈余公积⑥		9.3	1	10.3	0	0	10.3
分红收益⑦=⑤—⑥		135.4	9	144.4	19.5	-16.9	147

③根据本项目投融资方案研究报告，建议西丽站及相关工程中路地合资范围资产应纳入赣深铁路（广东）公司，深圳市股比将由10%上升至22%；深圳市独资部分资产归属后续另行协商。如赣深铁路（广东）公司50%利润用于分红，深圳市预计可累计收益18.5亿元。

表 2 西丽站及相关工程深圳市盈余情况

(单位: 人民币亿元)

	赣深铁路(广东) 公司收益A	①深圳市获取赣深公 司分红=A×股比22%× 分红比例50%	②西丽站及相关 工程深圳市独资 部分	③西丽 枢纽配 套工程	深圳市累计收益 ④=①+②+③
第1年	-6.6	-0.7	-0.2	-0.2	-1.1
第2年	-4.2	-0.5	0	-0.3	-0.8
第3年	-1.2	-0.1	0.3	-0.3	-0.1
第n年
第26 年	17.6	1.9	3.6	-0.3	5.2
合计	144.4	15.9	19.5	-16.9	18.5

(2) 土地综合开发收入

本项目专项债券的偿债来源包括西丽高铁新城片区等土地综合开发收入。根据投融资方案研究报告,西丽高铁新城规划建筑面积332万平方米;扣除国铁站房16.5万平方米、国铁生产生活用房7.5万平方米、现状保留37.5万平方米、留用地及茶光村127.8万平方米后,可出让建筑体量142.6万平方米,地价收益为161.5亿元,开发收益为232.9亿元,可用于本项目专项债还本付息的金额合计394.4亿元。

(3) 财政补助收入

关于专项债利息,在项目收益实现前,由政府统筹国土出让收入等资金解决。

(4) 上述西丽高铁新城等土地综合开发收入取值于该项目投融资方案研究报告,若实际土地综合开发收入低于预期且不足以支持专项债要求的覆盖倍数,则通过增补该项目相关的其他片区开发地块补足。

本项目预计总收入为418.8亿元,具体明细如下表所示。

表3 项目收入预测表

(单位: 人民币万元)

年份	财政补助收入	项目的资金盈余	地价收益	开发收益	收入合计
2025年					-
2026年	14,750.00				14,750.00
2027年	14,750.00				14,750.00
2028年	14,750.00			30,000.00	44,750.00
2029年	14,750.00			50,000.00	64,750.00

年份	财政补助收入	项目的资金盈余	地价收益	开发收益	收入合计
2030年		11,562.50	161,500.00	152,900.00	325,962.50
2031年		11,563	484,500	232,900	728,963
2032年		11,563	484,500	232,900	728,963
2033年		11,563	323,000	232,900	567,463
2034年		11,563	161,500	232,900	405,963
2035年		11,563		222,900	234,463
2036年		11,563		212,900	224,463
2037年		11,563		212,900	224,463
2038年		11,563		232,900	244,463
2039年		11,563		42,900	54,463
2040年		11,563		40,000	51,563
2041年		11,563		40,000	51,563
2042年		11,563		40,000	51,563
2043年		11,563		40,000	51,563
2044年		11,563		40,000	51,563
2045年		11,563		40,000	51,563
合计	59,000	185,000	1,615,000	2,329,000	4,188,000

2. 项目成本分析

本项目全周期预计总成本费用为92.11亿元，主要为项目银行贷款本息的偿付。具体明细如下表所示。

表4 项目成本费用预测表

（单位：人民币万元）

年份	经营成本	增值税及附加	项目贷款偿付		运营支出合计
			本年利息	本年还本	
2025年					
2026年			4,064		4,064
2027年			12,191		12,191
2028年			20,318		20,318

年份	经营成本	增值税及附加	项目贷款偿付		运营支出合计
			本年利息	本年还本	
2029年			23,664	39,839	63,503
2030年			22,230	39,839	62,069
2031年			20,796	39,839	60,634
2032年			19,362	39,839	59,200
2033年			17,927	39,839	57,766
2034年			16,493	39,839	56,332
2035年			15,059	39,839	54,898
2036年			13,625	39,839	53,463
2037年			12,191	39,839	52,029
2038年			10,756	39,839	50,595
2039年			9,322	39,839	49,161
2040年			7,888	39,839	47,727
2041年			6,454	39,839	46,292
2042年			5,020	39,839	44,858
2043年			3,585	39,839	43,424
2044年			2,151	39,839	41,990
2045年			717	39,839	40,556
合 计	0	0	243,812	677,256	921,068

3. 项目收益与融资平衡方案

本项目专项债融资的收益主要包括两部分：一是项目运营取得的盈余资金；二是西丽高铁新城等土地综合开发收益。关于专项债利息，在项目收益实现前，由政府统筹国土出让收入等资金解决。

3.1 项目收益分析

①项目盈余资金。本项目计划于2028年开通运营，假设项目在2030-2045年期间均衡实现运营资金结余，可分配给深铁集团的盈余共计18.5亿元，平均每年盈余1.16亿元。

②土地综合开发收入。根据本项目投融资方案研究报告，西丽高铁新城等土地综合开发收益约394.4亿元。其中，地价收益约161.5亿元，开发收益约为232.9亿元。

本项目全周期预计运营净收益为326.69亿元，具体明细如下表所示。

表5 项目净收益预测表

（单位：人民币万元）

年份	项目运营收入	项目运营成本费用	项目运营净收益
2025年	-	-	-
2026年	14,750	4,064	10,686
2027年	14,750	12,191	2,559
2028年	44,750	20,318	24,432
2029年	64,750	63,503	1,247
2030年	325,963	62,069	263,894
2031年	728,963	60,634	668,328
2032年	728,963	59,200	669,762
2033年	567,463	57,766	509,697
2034年	405,963	56,332	349,631
2035年	234,463	54,898	179,565
2036年	224,463	53,463	170,999
2037年	224,463	52,029	172,433
2038年	244,463	50,595	193,867
2039年	54,463	49,161	5,302
2040年	51,563	47,727	3,836
2041年	51,563	46,292	5,270
2042年	51,563	44,858	6,704
2043年	51,563	43,424	8,138
2044年	51,563	41,990	9,573
2045年	51,563	40,556	11,007
合 计	4,188,000	921,068	3,266,932

4. 项目收益与融资平衡分析

4.1 资金收益与融资自求平衡分析

①项目收益。本项目融资的收益平衡主要通过运营净收益实现。根据测算，本项目专项债存续期预计取得运营净收益326.7亿元。

②还本付息。2025年全年预计发行专项债59亿元，已经发行15亿元，利率1.99%，期限20年。其中本次发行专项债15亿元，按照利率2.0819%、期限20年测算。则债券存续期间需偿还本金合计59亿元，偿还利息24.6亿元，还本付息总额为83.6亿元。

③覆盖倍数。按照项目运营净收益326.7亿元，专项债本息合计83.6亿元计算，本息覆盖倍数为3.91倍；专项债本金合计59亿元，本金覆盖倍数为5.54倍。

表6 项目专项债券本息覆盖倍数表

（单位：人民币万元）

年度	专项债发行		专项债本息支付			项目运营净收益	备注
	融资本金	利率	偿还利息	偿还本金	本息合计		
2025年	590,000.00	2.0819%					
2026年			12,283.21		12,283.21	10,686.46	
2027年			12,283.21		12,283.21	2,559.39	
2028年			12,283.21		12,283.21	24,432.32	
2029年			12,283.21		12,283.21	1,247.29	
2030年			12,283.21		12,283.21	263,893.98	
2031年			12,283.21		12,283.21	668,328.17	
2032年			12,283.21		12,283.21	669,762.36	
2033年			12,283.21		12,283.21	509,696.55	
2034年			12,283.21		12,283.21	349,630.74	
2035年			12,283.21		12,283.21	179,564.93	
2036年			12,283.21		12,283.21	170,999.11	
2037年			12,283.21		12,283.21	172,433.30	
2038年			12,283.21		12,283.21	193,867.49	
2039年			12,283.21		12,283.21	5,301.68	
2040年			12,283.21		12,283.21	3,835.87	
2041年			12,283.21		12,283.21	5,270.06	
2042年			12,283.21		12,283.21	6,704.25	
2043年			12,283.21		12,283.21	8,138.44	
2044年			12,283.21		12,283.21	9,572.63	
2045年			12,283.21	590,000.00	602,283.21	11,006.82	
合计	590,000.00		245,664.20	590,000.00	835,664.20	3,266,931.84	存续期净收益
本息覆盖倍数	3.91						
本金覆盖倍数	5.54						

备注：土地综合开发收入、项目运营盈余及实现的时间为预测数据，与实际发生或有偏差，以实际执行数据为准。

附件二：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所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解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；
- d. 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；
- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/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；
- f. 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，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）（“鹏盛”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。此约定业务的服务并非为任何第三方明示或默示的利益。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“鹏盛”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 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，贵方同意将保护鹏盛，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

91440300770329160G

营业执照

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101



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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012528

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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称:

鹏盛会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人:

杨步清

主任会计师:

深圳市福田区福田街道福山社区滨河

经营场所:

大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

47470029

批准执业文号:

深财会[2005]1 号

批准执业日期:

2005 年 1 月 6 日