

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
——深圳市福田区安托山产业园区
基础设施建设工程（续发）
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

2026 年 6 月



2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）

——深圳市福田区安托山产业园区

基础设施建设工程（续发）

财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0461 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）之深圳市福田区安托山产业园区基础设施建设工程（续发）（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

二〇二六年六月



目录

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

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：深圳市福田区安托山产业园区基础设施建设工程（续发）。

（二）项目主体

项目主管单位：深圳市福田区政府物业管理中心。

项目单位：福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程、福田区居民小区二次供水设施提标改造工程—香蜜片区、福田区易涝风险区整治工程（2020年）实施主体为深圳市福田区水务局，南华村市政路建设项目、华富村市政路建设项目、凯丰路（八一路—梅坳八路段）道路改造工程、福保街道蓝花道（红花路—市花路）新建工程、林泰路（梅丰路—凯丰路）新建工程实施主体为深圳市福田区建筑工务署，梅林街道道路交通安全隐患治理工程实施主体为深圳市福田区梅林街道办事处。

（三）项目概况

深圳市福田区安托山产业园区基础设施建设工程（续发）共包括9个子项目，各子项目具体情况如下。

1. 福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程

该子项目共涉及福田区小区（含城中村）242个，其中：进行优质饮用水入户工程改造的小区（含城中村）158个，进行居民小区二次供水设施提标改造工程的小区121个（129个泵房），其中有37个小区同时进行优质饮用水

入户工程和居民小区二次供水设施提标改造。具体建设内容如下：

（1）居民小区优质饮用水入户工程改造主要内容为小区总水表、用户分表、市政管网与每户供水管道入户位置之间的供水管道等。城中村优质饮用水入户工程改造主要内容为：城中村总水表、埋地管、分栋水表等。

（2）居民小区二次供水设施提标改造工程改造主要内容为：改造存在水质和供水安全隐患的生活水池（箱）、泵房、泵房内管道及附属设施、与泵房外管网的连通管、加压水泵和控制系统，增设泵房内数据和视频采集传送系统、安防系统和远程监控系统等。该子项目概算批复总投资合计 77,839 万元。

2. 福田区居民小区二次供水设施提标改造工程 - 香蜜片区

该子项目位于深圳市福田区香蜜片区，拟对香蜜片区的特发小区等 94 个小区的二次供水设施进行改造。主要建设内容为：改造存在水质和供水安全隐患的生活水池（箱）、泵房、泵房内管道及附属设施、与泵房外管网的连通管、加压水泵和控制系统，增设泵房内数据和视频采集传送系统、安防系统和远程监控系统等。该项目概算批复总投资 20,458 万元。

3. 福田区易涝风险区整治工程（2020 年）

该子项目拟对福田区 25 个易涝风险片区（42 个易涝易淹点）进行内涝整治，主要包括：新建雨水泵站一座、

1,500 立方米调蓄池一座、雨水管道约 39,155 米、检查井约 767 座、雨水篦子约 2,623 套，改造雨水泵站一座。该项目概算批复总投资 55,906 万元。

4. 南华村市政路建设项目

该子项目位于福田区南园街道南华村棚改片区内。项目建设规模包括四条新建市政道路，道路等级均为城市支路，设计速度 20 公里/小时，双向 2 车道。分别为规划一路、规划二路、规划三路、爱华南路。其中：规划一路全长 478.154 米，道路红线内长约 431.37 米，呈南北走向，起点接现状华强南路，终点接现状滨河大道辅道，规划道路红线宽度 16 米，路面采用沥青混凝土路面。规划二路全长 217.26 米，道路红线内长为 160 米，呈东西走向，起点接规划一路，终点接爱华南路，道路红线宽度 16 米，路面采用沥青混凝土路面。规划三路全长 197.38 米，道路红线内长为 160 米，呈东西走向，起点接规划一路，终点接爱华南路，道路红线宽 15 米，路面采用沥青混凝土路面。爱华南路全长 790.255 米，道路红线内长约 748.49 米，呈南北走向，起点接现状华强南路，终点接现状滨河大道辅道，爱华南路（华强南路—规划二路）规划道路红线宽度 16 米，爱华南路（规划二路—滨河大道辅道）规划道路红线宽度 20 米，路面采用沥青混凝土路面。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程等。该项目概算批复总投资 5,047 万元。

5. 华富村市政路建设项目

该子项目位于深圳市福田区中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧，均按城市支路标准设计，包含华富南五路、华鹏路、华富南三路、华富南一路。其中华富南五路基本成南北走向，道路全长 450.7 米，道路红线宽度 15 米，采用双向 2 车道；华鹏路基本呈东西走向，道路全长 374.5 米，道路红线宽度 15 米，采用双向 2 车道；华富南三路基本呈南北走向，道路全长 395.5 米，道路红线宽度 15 米，采用双向 2 车道；华富南一路基本呈南北走向，道路全长 209.9 米，道路红线宽度 15 米，采用双向 2 车道。该项目概算批复总投资 8,734 万元。

6. 凯丰路（八一路-梅坳八路段）道路改造工程

该子项目改造道路全长 0.203 千米，现状道路东西两侧用地为新一代产业园及梅华小学等，由现状双向二车道拓宽为双向四车道，道路红线宽度为 22.5-25.5 米。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、管线迁改工程、智慧工程、交通疏解工程等。该项目项目建议书批复总投资 4,088 万元。

7. 梅林街道道路交通安全隐患治理工程

该子项目建设地点位于梅林街道所辖片区。建设内容包含重新对相关道路喷涂标志标线、完善道路护栏设置、优化交通组织、改造无障碍设施、整治非机动车道、新建交通信号控制设施等。该项目概算批复总投资 1,671 万元。

8. 福保街道蓝花道（红花路—市花路）新建工程

该子项目位于深圳市福田区福保街道福保社区，新建一条城市支路，道路全长 110 米，双向 2 车道，规划道路红线宽度 15 米，设计速度为 20 千米/小时。主要内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程等。该项目项目建议书批复总投资 987 万元。

9. 林泰路（梅丰路-凯丰路）新建工程

该子项目位于深圳市福田区梅林街道，为福田区国际体育文化交流中心配套道路。道路全长 99.006 米，道路红线内长为 80.545 米，道路红线宽 14 米，道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 20 公里/小时，路面采用沥青混凝土。主要建设内容包括道路工程、交通工程、雨水工程、电气工程、交通疏解工程等。该项目概算批复总投资 289 万元。

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 1.24，本息覆盖倍数可达到 1.23 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

根据项目相关文件，本项目开发建设总成本为 175,019 万元，详细数据如下表所示：

表 1: 项目开发建设总成本表

单位：万元

项目名称	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
深圳市福田区安托山产业园区基础设施建设工程（续发）	16,087.21	28,544.68	27,487.36	19,579.94	11,369.65	71,950.16	175,019.00

注：上述数据来源于项目单位提供的数据，暂未考虑建设期利息、债券发行费、债券发行登记费和债券还本付息服务等。

2. 建设成本资金筹措方案

本项目静态总投资 175,019 万元，拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入资本金约 102,172 万元，占总投资的比例约 58.38%。

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 72,847 万元，其中，本项目已于 2020

年—2024 年发行专项债券合计约 36,347 万元（已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），已于 2025 年 9 月发行境外专项债券 8,000 万元，已于 2025 年 11 月发行专项债券 14,400 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 1,000 万元，已于 2026 年 5 月发行专项债券 1,200 万元；已于 2026 年 6 月 18 日发行专项债券 1,800 万元；计划于 2026 年 6 月底（本期）发行专项债券 10,100 万元，剩余资金依据区财政要求使用资本金或申请专项债券资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

3. 项目总投资成本估算

2025 年已发行债券票面利率分别为 1.80%、2.38%，2026 年已发行债券票面利率分别为 2.44%、2.39%，2026 年 6 月 18 日发行专项债券利率以 2.40% 暂估，本期债券利率参考实施方案测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37% 进行测算，利息每半年支付一次，后十年等额还本。经重新计算，本项目总投资调整为 175,692 万元，具体如下表所示：

表 2: 项目总投资构成表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	175,019.00
2	建设期利息	654.55
3	债券发行费	17.10
4	发行登记服务费	1.82
5	债券还本付息服务费	0.03
6	项目总投资	175,692.49

注 1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。分别按照债券发行额的万分之六、十万分之六点四测算；债券还本付息服务费，按照当年还本付息总额的十万分之五测算。境外专项债券暂不考虑发行费、发行登记服务费及还本付息服务费。

注 2：由于本方案数据取整/保留 2 位小数呈现，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

本项目建设资金来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目资本金为调整后总投资约 58.54%，共计约 102,845 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及资本金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目计划于 2026 年 6 月底（本期）通过发行专项债券筹集资金 10,100 万元。上述资本金和专项债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 3: 项目资金筹措情况表

单位：万元

项目总投资（静态）	项目总投资（动态）	资本金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
				本次发行专项债券金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额		
175,019	175,692	102,845	-	10,100	62,747	-	-	-

注：计划以后发行专项债券金额待定，若条件允许，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。

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

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措							
资本金	8,087.21	197.63	5,096.92	6,143.87	11,369.65	71,950.16	102,845.44
债券发行	8,000.00	28,347.05	22,400.00	14,100.00	-	-	72,847.05
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	16,087.21	28,544.68	27,496.92	20,243.87	11,369.65	71,950.16	175,692.49
资金使用							
建设资金使用金额合计	16,087.21	28,544.68	27,496.92	20,243.87	11,369.65	71,950.16	175,692.49
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

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，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.32，对债券本息资金覆盖率为 1.24，债券本息资金覆盖倍数为 1.23 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

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 5 债券资金覆盖率压力测试表”及“表 6 现金流分析测试表”。

表 5：债券资金覆盖率压力测试表¹

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.08	1.16	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37	1.43
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.33	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30
债券本息资金覆盖率	1.26	1.25	1.25	1.24	1.24	1.23	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21

¹其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。下同。

表 6：现金流模拟测试表

单位：万元

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入												
资本金流入	8,087.21	197.63	5,096.92	6,143.87	11,369.65	71,950.16	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	8,000.00	28,347.05	22,400.00	14,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	4,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
现金流入总额	16,087.21	28,544.68	27,496.92	20,243.87	14,069.65	74,650.16	2,700.00	4,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
现金流出												
建设期资金流出	16,087.21	28,544.68	27,487.36	19,579.94	11,369.65	71,950.16	-	-	-	-	-	16,087.21
债券还本付息	-	-	-	654.55	822.37	822.37	822.37	8,822.37	678.37	678.37	678.37	-
债券发行及登记费	-	-	9.56	9.36	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	-
现金流出总额	16,087.21	28,544.68	27,496.92	20,243.87	12,192.05	72,772.56	822.40	8,822.40	678.40	678.40	678.40	16,087.21
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	1,877.60	1,877.60	1,877.60	4,822.40	1,521.60	1,521.60	1,521.60	1,521.60
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	1,877.60	3,755.19	5,632.79	810.38	2,331.98	3,853.58	5,375.17	6,896.77

表 6：现金流模拟测试表（续表）

单位：万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入													
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,845.44
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,847.05
运营期现金流入	2,200.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	2,150.00	58,650.00
现金流入总额	2,200.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	3,340.00	2,150.00	234,342.49
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,019.00
债券还本付息	678.37	2,118.37	3,477.32	3,409.48	3,341.64	3,273.80	3,205.97	3,138.13	3,070.29	3,002.46	2,934.62	1,426.78	47,734.74
债券发行及登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.92
还本付息服务费	0.03	0.11	0.17	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.07	1.95
现金流出总额	678.40	2,118.48	3,477.49	3,409.65	3,341.81	3,273.97	3,206.13	3,138.29	3,070.45	3,002.61	2,934.77	1,426.85	222,774.61
现金净流量													
当年项目现金净流入	1,521.60	1,221.52	-137.49	-69.65	-1.81	66.03	133.87	201.71	269.55	337.39	405.23	723.15	-
期末项目累计现金结存额	8,418.36	9,639.89	9,502.40	9,432.75	9,430.94	9,496.97	9,630.85	9,832.56	10,102.11	10,439.50	10,844.74	11,567.88	-

6. 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

本次拟发行的专项债券 10,100 万元，使用污水处理费收入及政府补贴收入作为债券偿债的主要来源进行测算，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。各年度现金流分析测算表详见上表 6。

本项目在 2046 年偿还专项债券本金后仍有 11,567.88 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

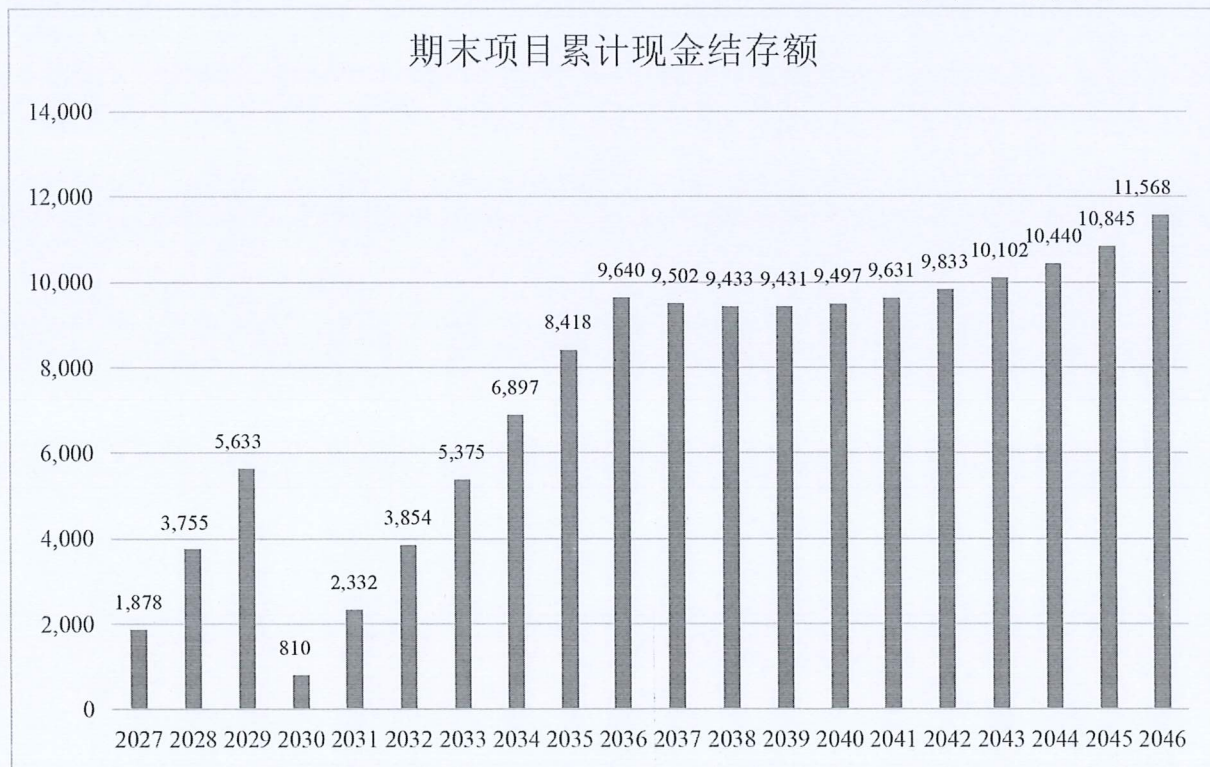


图 1：债券存续期内资金留存情况

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，本项目使用污水处理费收入及政府补贴收入为项目提供稳定的现金流入，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。

根据本项目《实施方案》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，并以污水处理费收入及政府补贴收入所对应的充足、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）预期收益分析

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区政府物业管理中心统筹承担还本付息责任，各项目业主具体承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，区政府拟安排污水处理费收入及政府补贴收入作为债券还本付息的主要来源，具体安排如下：

1. 项目收入测算

（1）污水处理费收入

根据项目单位提供的相关资料，福田区 2019 年—2023 年污水处理费收入具体情况如下：

附表 1：福田区污水处理费收入情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
污水处理费收入	1.66	1.58	1.65	1.41	2.45

结合债券实际发行时间和污水处理费收入实现情况预估，区政府拟安排部分污水处理费收入共计 30,250 万元作为专项债券还款来源。

（2）政府补贴收入

为确保本项目专项债券还本付息，区政府拟安排政府补贴收入作为还款来源，债券存续期合计安排政府补贴收入 28,400 万元。

本项目以污水处理费收入及政府补贴收入等作为债券还本付息的主要来源，债券存续期间的项目损益情况详见

下表:

附表 2: 项目运营收入表

单位: 万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	污水处理费收入	900	900	900	1,800	900	900	900
2	政府补贴收入	1,800	1,800	1,800	2,200	1,300	1,300	1,300
3	收入合计	2,700	2,700	2,700	4,000	2,200	2,200	2,200

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	污水处理费收入	900	900	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040
2	政府补贴收入	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
3	收入合计	2,200	2,200	3,340	3,340	3,340	3,340	3,340

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	污水处理费收入	2,040	2,040	2,040	2,040	2,040	850	30,250
2	政府补贴收入	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	28,400
3	收入合计	3,340	3,340	3,340	3,340	3,340	2,150	58,650

注 1: 区政府将根据债券存续期本息资金偿付实际需求适当调整用于本息偿付的相关收入, 确保债券本息资金按时、足额偿付。

注 2: 本期债券计划于 2026 年 6 月发行, 2046 年收入暂按 5 个月考虑。

(二) 成本分析

1. 项目运营成本

《深圳市人民政府办公厅关于印发〈深圳市居民小区二次供水设施提标改造工程实施方案〉的通知》(深府办函〔2018〕387 号) 第六条: 居民小区生活二次供水设施及小区每户入户管道外墙之前的生活供水管网移交供水企业统一运行管理和维护更新, 相关费用计入水价成本。

《深圳市第六轮市区财政体制实施方案》第三条: “道路交通设施维护管养和监控设备维护管养” 为市级事权。

基于以上，本项目涉及的改造小区内总水表、埋地管、分栋水表、生活水池（箱）、泵房、泵房内管道及附属设施、与泵房外管网的连通管、加压水泵和控制系统等内容运维相关费用计入水价成本，由供水企业统一运行管理和维护更新；道路交通设施、监控设备由市级相关部门负责维护管养。

2. 税费

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市污水处理费征收使用管理办法的通知》（深府〔2024〕24号），污水处理费系非税收入，暂不考虑其他各类税收。

3. 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。

2025 年已发行债券票面利率分别为 1.80%、2.38%，2026 年已发行债券票面利率分别为 2.44%、2.39%，2026 年 6 月 18 日发行专项债券利率以 2.40% 暂估，本期债券利率参考本方案测算日的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37% 进行测算。债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之六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。境外专项债券暂不考虑发行费、发行登记服务费及还本付息服务费。还本付息情况见下表：

附表 3：专项债券还本付息表（全部债券）

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
期初专项债券余额	-	22,400.00	36,500.00	36,500.00	36,500.00	36,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00
本期增加	22,400.00	14,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	654.55	822.37	822.37	822.37	822.37	678.37	678.37	678.37	678.37	678.37
本期还款	-	654.55	822.37	822.37	822.37	8,822.37	678.37	678.37	678.37	678.37	678.37
其中：还本	-	-	-	-	-	8,000.00	-	-	-	-	-
付息	-	654.55	822.37	822.37	822.37	822.37	678.37	678.37	678.37	678.37	678.37
期末专项债券余额	22,400.00	36,500.00	36,500.00	36,500.00	36,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00

（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	2046 年	合计
期初专项债券余额	28,500.00	27,060.00	24,210.00	21,360.00	18,510.00	15,660.00	12,810.00	9,960.00	7,110.00	4,260.00	1,410.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,500.00
利息支出	678.37	627.32	559.48	491.64	423.80	355.97	288.13	220.29	152.46	84.62	16.78	11,234.74
本期还款	2,118.37	3,477.32	3,409.48	3,341.64	3,273.80	3,205.97	3,138.13	3,070.29	3,002.46	2,934.62	1,426.78	47,734.74
其中：还本	1,440.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	1,410.00	36,500.00
付息	678.37	627.32	559.48	491.64	423.80	355.97	288.13	220.29	152.46	84.62	16.78	11,234.74
期末专项债券余额	27,060.00	24,210.00	21,360.00	18,510.00	15,660.00	12,810.00	9,960.00	7,110.00	4,260.00	1,410.00	-	-

附表 4：专项债券还本付息表（本期债券）

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额	-	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00
本期增加	10,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	119.69	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37
本期还款	119.69	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	119.69	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37	239.37
期末专项债券余额	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00

（续上表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	10,100.00	9,090.00	8,080.00	7,070.00	6,060.00	5,050.00	4,040.00	3,030.00	2,020.00	1,010.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	227.40	203.46	179.53	155.59	131.65	107.72	83.78	59.84	35.91	11.97	3,710.24
本期还款	1,237.40	1,213.46	1,189.53	1,165.59	1,141.65	1,117.72	1,093.78	1,069.84	1,045.91	1,021.97	13,810.24
其中：还本	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	10,100.00
付息	227.40	203.46	179.53	155.59	131.65	107.72	83.78	59.84	35.91	11.97	3,710.24
期末专项债券余额	9,090.00	8,080.00	7,070.00	6,060.00	5,050.00	4,040.00	3,030.00	2,020.00	1,010.00	-	-

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：

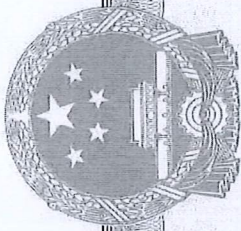
a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

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. 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

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

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。

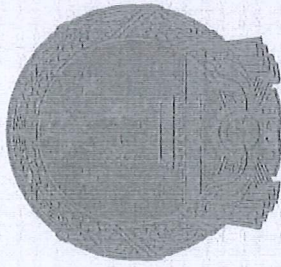
登记机关



<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



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：310000084701

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：

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制