2026 年深圳市政府专项债券（三十期）
——深圳市福田区老旧小区改造项目
（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（三十期）
——深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）
财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0454 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（三十期）之深圳市福田区老旧小区改造项目（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）项目主管单位及实施单位 1
（三）项目概况 1
二、评估要素 11
（一）基本假设 13
（二）资金充足性 13
1.项目建设成本投资估算 13
2.建设成本资金筹措方案 14
3.项目总投资成本估算 15
4.项目总投资资金筹措和平衡方案 17
5.资金覆盖率 17
6.小结 21
（三）资金稳定性 21
三、风险分析 22
四、评估结论 23
附件：预期收益及成本分析 24
（一）预期收益分析 24
（二）成本分析 25
免责声明 28

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）。

（二）项目主管单位及实施单位

项目主管单位：深圳市福田区住房和建设局。

项目实施单位：2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）和2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）项目实施主体为福田区莲花街道，2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区香蜜湖街道，福田区益田村老旧小区改造示范项目实施主体为福田区住房和建设局，2023年华富街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区华富街道，2023年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程、2023年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程实施主体为福田区园岭街道，2022年福田街道老旧小区改造工程、福田街道福民新村老旧小区改造工程实施主体为福田区福田街道，2022年南园街道老旧小区改造工程、2023年南园街道老旧小区改造工程实施主体为福田区南园街道，2023年福保街道老旧小区改造工程项目实施主体为福田区福保街道，2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）、2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）、梅林街道老旧小区改造工程（第二批）实施主体为福田区梅林街道，2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）实施主体为福田区华强北街道。

（三）项目概况

深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）共包括16个子项目，各子项目具体情况如下所述。

1.2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区莲花街道，对景鹏综合楼、景梅新村、景田南小区、景新花园(多层)进行改造。景鹏综合楼位于福田区莲花街道景田南路4号，建成于2001年，共1栋7层建筑，居民户数70户；景梅新村（必好花园）位于福田区北环大道6003号，建成于1995年，总建筑面积8,692.95平方米，共2栋8层建筑，居民户数84户；景田南小区位于深圳市福田区商报东路131号，建成于1994年，共14栋7至8层建筑，居民户数521户；景新花园（多层）小区位于福田区莲花路2002号，建成于1994年，共2栋7层建筑，居民户数126户。本次改造老旧小区总建筑面积71,598.04平方米，其中景鹏综合楼建筑面积4,667.39平方米、景梅新村建筑面积8,692.95平方米、景田南小区建筑面积48，081.94平方米、景新花园(多层)建筑面积10,155.76平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换、监控摄像头更换等。

2.2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）

项目位于福田区莲花街道，对景田西小区、景田北小区、景林花园、景田南综合楼进行改造。景田西小区位于福田区景田北一街26号，建成于1993年，共17栋8层建筑，居民户数801户；景田北小区位于福田区回雁路与景

田北三街交叉口，建成于1995年，共8栋8层建筑，居民户数436户；景林花园位于福田区景田东路47号，建成于1996年，共3栋8层建筑，居民户数176户；景田南综合楼小区位于福田区景田北一街，建成于1995年，共1栋8层建筑，居民户数105户。本次改造老旧小区总建筑面积115,370平方米，其中景田西小区建筑面积65,157平方米、景田北小区建筑面积24,949平方米、景林花园建筑面积17,134平方米、景田南综合楼建筑面积8,130平方米。改造内容包括楼梯和公共走道空间更新改造、屋面防水改造、小区道路整治、外墙渗漏改造、排水管及照明灯具更换等。

3.2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程

项目位于福田区香蜜湖街道，对耀荣园、鸿新花园2期、园博绿苑3个小区进行改造。

耀荣园小区位于福田区香蜜湖街道锦绣街8号，于1997年建成，小区共有174户，总建筑面积17,210.95平方米，小区内有9栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、拆除废弃空调架、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施、修整破损路面等。

鸿新花园2期位于福田区香蜜湖街道侨香路3028号，于2000年建成，小区共有426户，总建筑面积35534.07平方米，小区内有7栋建筑。本次改造内容主要为修复屋面防水、修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、更换消防设施等。

园博绿苑位于福田区香蜜湖街道侨香三道1号，于2002年建成，共有176户，总建筑面积18840.00平方米，小区内有1栋建筑。本次改造内容主要为修复楼道墙面、增设适老化设施、更换灯具、消防设施维修等。

4.福田区益田村老旧小区改造示范项目

项目位于福田区益田路与福强路交汇处，于1995年至2003年间建成，多层住宅82栋，中高层住宅6栋（益强居2栋，益荣居4栋），高层住宅21栋（101-121栋），居民8524户，总建筑面积约为99.8万平方米。项目主要针对住宅建筑本体和公共区域进行改造，包括:

全部楼栋：屋面、外墙等漏水部位进行防水修缮，单元门修复等。

多层住宅：楼梯间地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，照明灯具维修更换；住宅入口无障碍改造。

高层住宅：架空层地面、栏杆扶手、墙面和顶棚修补，玻璃透明顶清理和漏水部位进行补胶处理，照明灯具维修，架空层垃圾投放区域给排水管改造等。

益荣居：增设无障碍坡道，附近裸露地面补种草皮。

公共区域：室外人行道改造，完善无障碍通行设施等。

5.2023年华富街道老旧小区改造工程

项目位于福田区华富街道，对富荔花园、勘察院小区、恒通花园、岗厦邮电小区、依山居小区进行改造，总建筑面积116,965平方米。富荔花园位于深圳市福田区振华西路3号，建成于1991年，总建筑面积25,169平方

米，共11栋5至7层建筑。勘察院小区位于深圳市福田区福中路13号，建成于1983年，总建筑面积26,696平方米，共7栋6至8层建筑。恒通花园位于深圳市福田区上步北路2005号，建成于1996年，总建筑面积16,100平方米，共5栋8层建筑。岗厦邮电小区位于深圳市福田区一号路，建成于1988年，总建筑面积6,500平方米，共3栋7层建筑。依山居小区位于深圳市福田区梅岗路16号，建成于2000年，总建筑面积42,500平方米，共12栋12至13层建筑。主要改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

6.2023年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程

项目位于福田区园岭街道，对南天二花园、长城一花园进行改造。南天二花园建成于1993年，楼栋数3栋，共906户；长城一花园建成于1987年，楼栋数3栋，共1121户。本次改造老旧小区总面积222,566平方米，其中南天二花园88,528平方米，长城一花园134,038平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电改造、消防改造、小区道路整治等。

7.2023年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程

项目位于福田区园岭街道，对光纤小区、深华单身公寓、旭飞花园进行改造。光纤小区建于1989年，楼栋数2栋，共259户；深华单身公寓建于1992年，楼栋数1栋，共182户；旭飞花园建于1998年，楼栋数5栋，共1698户。本次改造老旧小区总面积103,270.3平方米，其中光

纤小区12,774.3平方米、深华单身公寓6,649平方米、旭飞花园83,847平方米。改造内容包括建筑本体加固、屋面防水改造、避雷带改造、给排水改造、消防改造、小区道路整治等。

8.2022年福田街道老旧小区改造工程

项目位于福田区福田街道，对天泽花园与南光捷佳小区进行综合整治和改造。天泽花园位于福田区皇岗口岸裕亨路80号，总建筑面积56,647平方米，主要工程内容包括公共区域水电气改造、外墙渗漏改造、楼梯和公共走道空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造和安防设施改造、无障碍改造、增加安全防护连廊等；南光捷佳小区位于福田区深南中路3037号，总建筑面积约67,444.16平方米，主要改造内容包括人行道及机动车道改造、增设安全防护连廊、完善垃圾集中收集点等。

9.福田街道福民新村老旧小区改造工程

福民新村位于深圳市福田区福田街道福强路1031号，占地面积约96,777平方米。本项目总建筑面积为205,365.54平方米，改造共涉及37栋楼(34栋多层住宅、综合楼、福昌大厦、福民大厦)、居民户数1922户。主要建设内容包括楼道修缮、屋面修缮、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施整治、安防设施改造、消防设施改造、照明设施改造、裸露地面复绿等。

10.2022年南园街道老旧小区改造工程

项目地点位于福田区南园街道，对长虹小区、赛格

苑、光华园三个小区进行改造，总建筑面积约 79,598 平方米。工程改造内容包括小区道路整治、屋面整修、建筑外立面改造、公共空间改造、供配电及消防设施改造等。主要建设内容包括：装饰工程、室外工程、安装工程等。

（1）装饰工程

拆除部分：拆除原有地砖面层、铲除油漆面、立面块料拆除、拆除外墙窗套、金属门窗拆除、拆除原有栏杆、余方弃置等。墙面：采用抹灰面油漆（内墙）、抹灰面油漆（顶）、墙面装饰板（内墙）、块料墙面（外墙）、抹灰面油漆（外）、分格缝、装饰线条等。

其他：采用保温隔热屋面、金属门窗、玻璃雨篷、墙面装饰板等。

（2）室外工程

包括人行道改造、路面改造、标线、小区宣传栏、园路、木质条形座椅、散水、坡道等。

（3）安装工程

改造监控系统、照明系统、门禁系统、雨污水系统、消火栓系统、喷淋系统、排风系统、防雷系统等。

11.2023 年南园街道老旧小区改造工程

项目位于福田区南园街道，对红岭大厦小区进行改造，总建筑面积 88000 平方米。小区共有 5 栋楼，每栋 28 层。第 3 栋现状为非住宅用途，不列入改造范围。项目存在楼梯及公共走道破损、外墙破损、管线混乱、屋面漏水，消防设施老化，室外道路破损等问题。本次工程改造

内容包括：建筑本体修缮、消防电气设施改造、消防栓系统改造、小区道路整治等。

12.2023年福保街道老旧小区改造工程

项目位于福田区福保街道，对博伦花园、信托花园、众孚花园、众孚新村进行改造，总建筑面积约137,766平方米。

博伦花园建成于1999年，占地面积为5,073平方米，建筑面积为11,460平方米，共3栋楼134户，1栋为9层，其余8层。项目存在单元入户门及防火门破损、老化，墙面潮湿发霉，扶手生锈，地面破损，管线杂乱，缺少无障碍设施，屋面破损且渗水严重，外立面墙砖脱落等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

信托花园建成于1997年，占地面积为30,042平方米，建筑面积为86,751平方米，共11栋楼496户，其中1栋22层，5栋11层，5栋8层。项目存在外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：改造楼道照明灯、防雷排查整治、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚花园建成于1994年，占地面积为9,800平方米，建筑面积为13,800平方米，共8栋楼210户，均为8层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破

损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

众孚新村建成于1996年，占地面积为8,066平方米，建筑面积为25,755平方米，共3栋楼352户，均为8层。项目存在单元入户门及防火门破损，楼梯及公共走道破损，外墙破损、渗漏，管线混乱、屋面破损且渗水严重，消防设施老化等问题。本次改造内容主要为：更换楼栋门、增加楼道照明灯、改造楼梯间无障碍通道、防雷排查整治、屋面防水改造、消防设施改造、车行道改造、人行道改造、修复漏水墙面等。

13.2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区梅林街道上梅林梅林路123号。梅林四村于1993年建成，总建筑面积约121,927.57平方米，大部分为7层住宅楼。经初步检测，梅林四村2、3、4、5、6、7、8、9、10、12、13、14、15栋既有建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面装饰、屋面工程、建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、既有植被及围墙等的修复；楼宇安防、户内单元供水管、配电房设备更换等。

14.2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）

项目位于福田区梅林街道，对百兴苑、梅林苑、市场

综合楼、深华科技园（住宅区）消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。

百兴苑建成于1999年，占地面积14,725平方米，总建筑面积25,735平方米，共计348户居民。小区内有5栋建筑，层数为8层。改造内容为更换入户门与防火门、结构加固、天面防水隔热处理、建筑外立面瓷砖修补、更换室外公共区域照明灯具、更换消防设备、增加建筑标识等。

梅林苑建成于1994年，占地面积10,958平方米，总建筑面积21,957平方米，共计256户居民。小区内有9栋建筑，层数为8层。经初步检测，梅林苑1栋既有建筑结构存在安全隐患。改造内容为规整楼道管线、更换消防设施和排水管道、更换室外公共区域照明灯具及线路、楼内增加老年扶手设施等。

市场综合楼建成于1993年，占地面积3,000平方米，总建筑面积7,000平方米，有1栋7层建筑，共计85户。改造内容为维修更换楼道楼梯踏步与扶手、修复楼道墙面、修复屋顶防水、修补建筑外立面瓷砖、更换楼道内排水管道、修整小区路面等。

深华科技园（住宅区）建成于1994年，占地面积5,727平方米，总建筑面积18,985平方米，小区内有5栋7层住宅建筑。经初步检测，深华科技园既有建筑存在安全隐患，小区现状出现多处建筑钢筋裸露，墙面大面积脱落

等隐患现象。改造内容为更换单元入户门与防火门、修复楼道墙面、修补和清洗建筑外立面瓷砖、更换楼内照明及路线、更换消防设备、规整管线、修整破损路面、增加建筑标识等。

15.梅林街道老旧小区改造工程（第二批）

项目位于福田区梅林街道，对梅林三村消防管网及设施、公共区域电气、建筑结构、屋面防水、楼梯及公共走道墙面等进行改造。梅林三村位于深圳市福田区梅林路127号，于1993年始建成，总建筑面积约59000平方米，经初步检测梅林三村1栋配电房、3栋、4栋建筑结构存在安全隐患。本次改造主要内容为结构加固、建筑立面、屋面工程和建筑楼梯墙面和栏杆扶手修复；小区道路、停车场、绿化及围墙等的修复；户内单元供水管、消防、配电房设备更换等。

16.2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）

项目位于福田区华强北街道，总建筑面积91554.30平方米。红荔村于1989年建成，建筑面积81663.60平方米。体委宿舍于1992年建成，建筑面积2709.40平方米。深勘大院于1994年建成，建筑面积7181.30平方米。改造内容包括建筑本体修缮、屋面防水改造、避雷带改造、强弱电、消防改造、小区道路整治等。

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1.40，本息覆盖倍数可达到1.35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35,011万元，详细数据如下表所示：

表1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	2023年莲花街道老旧小区改造工程（第一批）	1,644
2	2023年莲花街道老旧小区改造工程（第二批）	2,484

序号	项目名称	总投资
3	2023年香蜜湖街道老旧小区改造工程	1,217
4	福田区益田村老旧小区改造示范项目	5,859
5	2023年华富街道老旧小区改造工程	1,547
6	2023年园岭街道白沙岭片区老旧小区改造工程	2,932
7	2023年园岭街道八卦岭片区老旧小区改造工程	1,750
8	2022年福田街道老旧小区改造工程	2,218
9	福田街道福民新村老旧小区改造工程	3,414
10	2022年南园街道老旧小区改造工程	2,406
11	2023年南园街道老旧小区改造工程	1,102
12	2023年福保街道老旧小区改造工程	2,348
13	2023年梅林街道老旧小区改造工程（第一批）	1,919
14	2023年梅林街道老旧小区改造工程（第三批）	1,637
15	梅林街道老旧小区改造工程（第二批）	839
16	2023年华强北街道老旧小区改造工程（第一批）	1,695
总建设投资		**35,011**

注1：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、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注2：由于本报告中的数值取整呈现，故报告中实际合计数和分项加总数可能存在尾差（下同）。

2.建设成本资金筹措方案

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金。本项目静态总投资概算35,011万元（不含发行费、服务费、债券利息等），建设期计划通过发行专项债券融资15,766万元。其中，本项目已于2024年5月通过调整使用专项债券约12,566万元。本项目计划于2025年通过发行专项债券筹集资金共计2,100万元，期限20年，其中，2025年9月已发行1,100万元,票面利率2.35%，利息每半

年支付一次，到期一次性还本，即2045年到期一次性偿还本金1,100万元；2025年11月发行1,000万元，票面利率2.38%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即2045年到期一次性偿还本金1,000万元；计划于2026年6月发行1,100万元，期限20年，利率参照本报告测算日的前五日20年期国债收益率平均值，上浮15个基本点，即按2.36%测算，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即2046年到期一次性偿还本金1,100万元。自有资金投入19,245万元，占比约54.97%。未来年度计划的自有资金投入，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。项目主体单位根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位。具体投入计划如表2所示：

表2：建设资金投入计划表

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
深圳市福田区老旧小区改造项目（续发）	2,050.00	15,974.00	4,467.00	12,520.00	35,011

注1：上述项目建设投资源自项目情况表，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注2：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

3.项目总投资成本估算

本项目总成本估算36,095万元（含建设期利息费用等），其中通过发行专项债券融资15,766万元，占比约43.68%；自有资金流入20,329万元，占比约56.32%。

本项目已于2024年5月通过调整使用专项债券约12,566万元，已于2025年9月通过发行债券1,100万元，已于2025年11月通过发行债券1,000万元。本期债券利率参照本报告测算日的前五日20年期国债收益率平均值，上浮15个基本点，即按2.36%测算，利息每半年支付一次，到期一次性还本，即2046年到期一次性偿还本金1,100万元。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。

经过重新测算，本项目的总投资额为36,095万元，具体如下表3所示：

表3：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	35,011
2	建设期利息	1,081
3	债券发行费用	3
4	债券发行登记费	-
5	债券还本付息服务费	-
6	**项目总投资**	**36,095**

注1：债券发行费用2026年5月之前按债券发行额的万分之八测算，2026年6月及以后按债券发行额的万分之六测算，债券发行登记费按债券发行额的万分之零点六四测算，本项目2024年发债金额为债券资金调入项目，2024年债券发行费用不纳入考虑；

注2：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算，2024年从调入当年开始考虑，2025年及2026年发债从当年还本付息年度开始；

注3：由于本方案数据取整呈现，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

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，前述财政资金和专项债券筹集节点结合项目建设进度安排进行。本项目财政资金约为调整后总投资的56.32%，共计20,329万元，按照年度资金需求逐年到位。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。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	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
资金筹措					
财政资金	2,050	3,612	2,776	11,891	**20,329**
债券发行	-	12,566	2,100	1,100	**15,766**
上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	**2,050**	**16,178**	**4,876**	**12,991**	**36,095**
资金使用					
建设资金使用金额合计	**2,050**	**16,178**	**4,876**	**12,991**	**36,095**
资金余额	-	-	-	-	-

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1.57，对债券本息资金覆盖率为1.40，债券本息资金覆盖倍数为1.35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±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

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	1.28	1.38	1.47	1.57	1.67	1.77	1.86
债券本息资金覆盖率	1.19	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.15	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48	1.55
利率成本变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.64	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53	1.50
债券本息资金覆盖率	1.44	1.43	1.41	1.40	1.38	1.36	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.39	1.37	1.35	1.33	1.31	1.29

表 6：现金流模拟测试表

单位：万元

项目	2023 年	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												
财政资金流入	2,050.00	3,612.00	2,776.00	11,891.00	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	12,566.00	2,100.00	1,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
现金流入总额	2,050.00	16,178.00	4,876.00	12,991.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
现金流出												
建设期资金流出	2,050.00	15,974.00	4,467.00	12,520.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
债券还本付息	-	204.00	407.00	470.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	1,719.00	1,679.00
债券发行费用	-	-	2.00	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,050.00	16,178.00	4,876.00	12,991.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	602.00	1,838.00	1,798.00
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	-138.00	-98.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	1,098.00	2,196.00	3,294.00	4,392.00	5,490.00	6,588.00	6,450.00	6,353.00

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													
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-				-	-	20,329.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-				-	-	15,766.00
运营期现金流入	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	708.00	33,008.00
现金流入总额	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	708.00	69,103.00
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-				-	-	35,011.00
运营期现金流出	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	50.00	2,311.00
债券还本付息	1,638.00	1,597.00	1,557.00	1,516.00	1,475.00	1,434.00	1,394.00	1,353.00	76.00	76.00	2,176.00	1,113.00	22,778.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.00
现金流出总额	1,757.00	1,716.00	1,676.00	1,635.00	1,594.00	1,553.00	1,513.00	1,472.00	195.00	195.00	2,295.00	1,163.00	60,103.00
现金净流量													
当年项目现金净流入	-57.00	-16.00	24.00	65.00	106.00	147.00	187.00	228.00	1,505.00	1,505.00	-595.00	-455.00	-
期末项目累计现金结存额	6,296.00	6,281.00	6,305.00	6,370.00	6,477.00	6,624.00	6,812.00	7,040.00	8,545.00	10,050.00	9,455.00	9,000.00	-

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1,100万元，使用保障房出租收入和物业出租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9,000万元现金结余，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

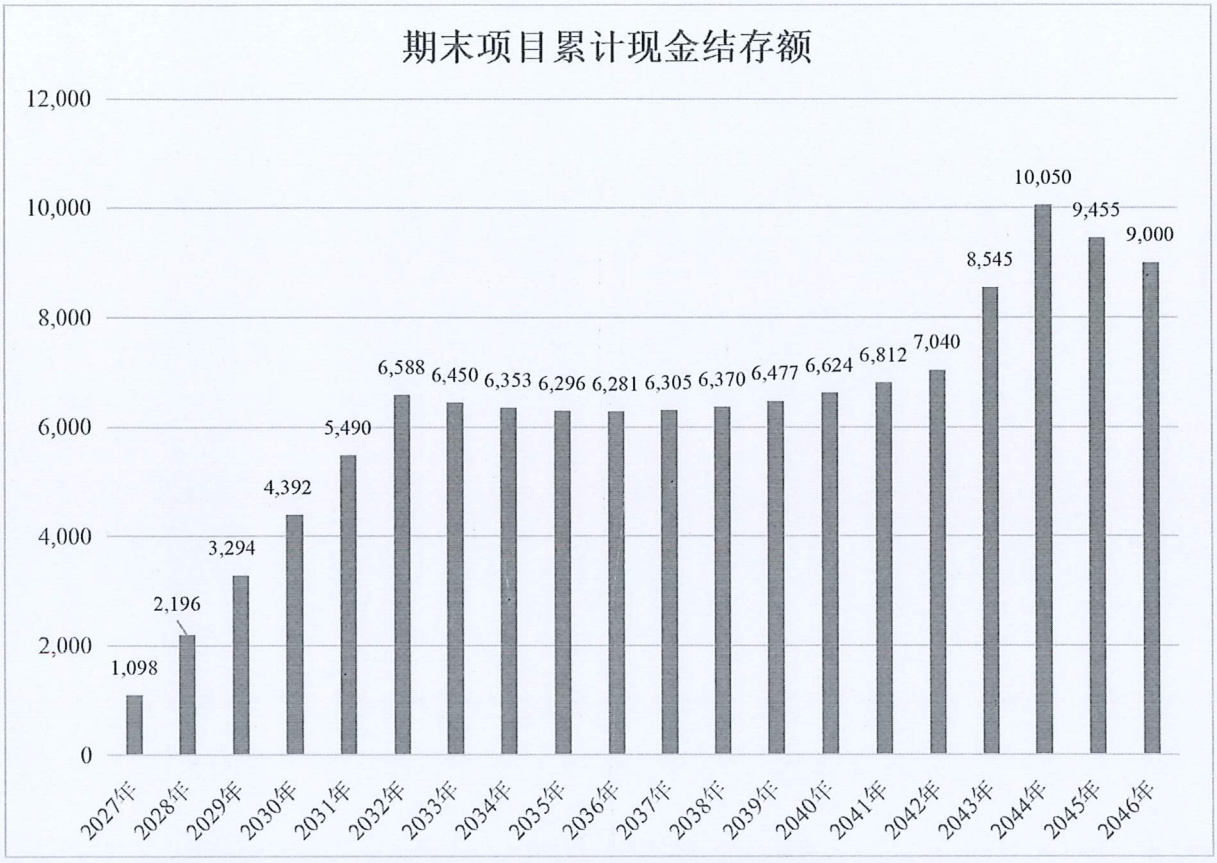

图 1：债券存续期内资金留存情况

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，本项目使用保障房出租收入和物业出租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±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，并以保障房出租收入和物业出租收入所对应的充足、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住房和建设局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，拟在还本付息年份内，安排项目相关的保障房出租收入和物业出租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

本项目将逐年分批完工，预计完工后对福田区整体投资价值将带来较大积极影响。考虑到老旧小区的改造将解决老旧小区安全隐患、消防设施不足等群众最关心的问题，改善社区生活环境，努力把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、环境优美、安全和谐的宜居社区，满足人民群众美好生活需要。按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的保障房出租收入和物业出租收入作为债券还本付息来源。具体拟安排保障房及改造范围内物业的部分租金收入作为还本付息来源，具体信息如下：

附表 1：保障房租金收入表

序号	项目名称	项目位置	可出租面积（平方米）	每平方米租金单价（元/月）	出租率	增长率	租金（万元/年）
1	颂德花园	福田区下梅林二街西侧	46,158.22	24	95%	-	1,262.89
2	梅林 29-02 地块保障房	梅林街道梅坳五路与梅坳三路交会处	24,440	69	95%	-	1,922.45

附表 2：物业租金收入表

序号	物业名称	建筑面积	年租金（万元）
1	益田村网球场、游泳池	3,904.61	48.18
2	益强居裙楼第 2 层 03 号	247.35	23.62
3	益强居裙楼第 2 层 02 号	160.23	15.38
4	梅林三村	-	135.25
5	梅林四村	-	281.04
6	合计	-	503.47

基于以上，债券存续期内，2027—2046 年每年取 1,700 万元收入用于债券还本付息，2046 年取 5 个月收入 708 万元，对应的部分收入共计 33,008 万元作为还本付息来源，债券存续期内各年度收入情况详见下表：

附表 3：项目运营收入表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保障房出租收入及物业出租收入	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
合计	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700

（续上表）

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
保障房出租收入及物业出租收入	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	**33,008**
合计	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	708	**33,008**

（二）成本分析

1.项目预期运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 2,311 万元，包括维修管理费及保险费 1,321 万元，物业大修基金等 990 万元，其中维修管理费及保险费按出租收入的 4%预计，物业大修基金按出租收入的 3%预计。保障房出租及政府物业出租属于非税收入，不涉及税费。债券存续期内，本项目分

年度运营支出情况如下表：

附表 4：项目运营支出表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
维修管理费及物业大修基金等	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
合计	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119

（续上表）

单位：万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
维修管理费及物业大修基金等	119	119	119	119	119	119	119	119	50	2,311
合计	119	119	119	119	119	119	119	119	50	2,311

2.财务费用

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，2024 年调入专项债券 12,566 万元票面利率按 3.24%进行测算。债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，债券发行费用 2026 年 5 月之前按照发行债券金额的万分之八测算，2026 年 6 月及之后按照发行债券金额的万分之六测算，发行登记服务费按照发行金额的十万分之六点四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算；调入专项债券过往发生的发行费用、发行登记费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

本期债券利率参照本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.36%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。

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，还本付息情况见下表:

附表 5：本项目专项债券还本付息表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
专项债券期初余额	-	12,566	14,666	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	14,509
本期债券发行	12,566	2,100	1,100	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	204	407	470	483	483	483	483	483	483	462	422
本期还款	204	407	470	483	483	483	483	483	483	1,719	1,679
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,257	1,257
利息	204	407	470	483	483	483	483	483	483	462	422
专项债券期末余额	12,566	14,666	14,666	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	15,766	14,509	13,253

（续上表）

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
专项债券期初余额	13,253	11,996	10,740	9,483	8,226	6,970	5,713	4,457	3,200	3,200	3,200	1,100	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**15,766**
利息支出	381	340	300	259	218	177	137	96	76	76	76	13	**7,012**
本期还款	1,638	1,597	1,557	1,516	1,475	1,434	1,394	1,353	76	76	2,176	1,113	**22,778**
其中：本金	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	-	-	2,100	1,100	**15,766**
利息	381	340	300	259	218	177	137	96	76	76	76	13	**7,012**
专项债券期末余额	11,996	10,740	9,483	8,226	6,970	5,713	4,457	3,200	3,200	3,200	1,100	-	-

注 1: 2024 年调入债券为 20 年期，2033 年-2042 年期间，分 10 年等额还本，每半年付息一次。

注 2：2025 年已发行债券为 20 年期，到期一次性偿还本金，即 2045 年到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

注 3：2026 年拟发行债券为 20 年期，到期一次性偿还本金，即 2046 年到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

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　上会会计师事务所（特殊普通合伙）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　深圳市市场监督管理局福田分局

2022 年 07 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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：深圳市财政局

二〇二二年 七 月二十六日

中华人民共和国财政部制