

2026年深圳市政府专项债券（三十期）

深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000053号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年六月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	2
（二）项目进度安排	6
（三）项目主体	7
（四）项目立项情况或实施依据	9
二、评估分析	14
（一）资金充足性	15
（二）资金稳定性	24
三、评估结论	24
附件：项目预测收益及成本分析	26
（一）项目收益预测	26
（二）项目成本及相关税费	28

2026年深圳市政府专项债券（三十期） 深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目 财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000053号

深圳市罗湖区财政局：

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）接受贵局委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对2026年深圳市政府专项债券（三十期）—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目情况进行财务评估咨询。

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。我们根据《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》以及国家相关法律、法规的规定对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，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，所以本咨询报告并非对预测数据承担保证责任。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 罗湖区2024年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

本项目主要对黄贝、翠竹、东门等十个街道辖区内共31个老旧小区进行改造，总改造面积约816,189.73平方米，主要建设内容包括建筑结构加固、楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施、无障碍设施改造及交通疏解工程等。

2. 罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

本项目对横排岭村、虎竹吓村环境进行整治改造，含道路、排水、园建，主要建设内容包括：

道路：整治改造横排岭路，长1,140米，其中翻新沥青混凝土路面6,385平方米，补强沥青混凝土路面基层2,529平方米，更换陶瓷透水砖路面480平方米，完善标志标线850平方米，安装标牌25套、车止石24套，更换破损雨水口45个、井座井圈111个等。

排水：新建宽1米、深1~1.2米的钢筋混凝土排水渠133米及沉砂池1处，安装护栏135米等。

园建：改造福泰克园区入口和横排岭牌坊区域，新建廊架2座、挡土墙65米、花岗岩园路210平方米等。

3. 笋岗村整治提升工程项目

本项目整治改造笋岗村环境，包含消防安全整治、管道清淤及井盖改造、弱电整治、道路交通改造，主要建设内容包括：

消防安全整治：新增微型消防站设备柜及设备12套，室外消防

管道刷漆4,452米。

管道清淤及井盖改造：对检查井、阀门井进行调平加固，对现状污水管道及检查井进行清淤85立方米。

弱电整治：新增光纤入户，楼栋内敷设DN40-DN80PVC通信保护管10,706米；安装视频监控系统，含高清摄像头55台、网络交换机14台、液晶监视器8台等。

道路交通改造：改造现状一号至五号路和部分巷道，维持现状道路平面线位不变，将现状混凝土车行道路面和巷道路面铣刨后铺沥青混凝土罩面22,878平方米，修复混凝土人行道5,025平方米，更换路缘石1,826米，完善道路交通标志标线等。

4. 罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批—深城公寓等28个台区）项目

本项目对七个街道28个台区进行安全隐患整治，更换残旧设备和出线电缆，设置接地系统等，具体包括东门街道立新花园三期B栋1#、2#、3#变压器、世濠大厦专用变压器、旺业豪苑1#、2#、3#专用变压器；南湖街道友谊大厦1#、2#专用变压器、世界金融中心2#、3#专用变压器、阳光新干线3#、4#专用变压器、海丰苑1#、2#变压器；翠竹街道洪湖东岸1#专用变压器、鸿业苑二期鸿怡阁专用变压器；桂园街道茂业和平大厦2#、3#、4#、5#专用变压器、人民桥中医院变压器；东晓街道翠山小区1#、2#、3#变压器；笋岗街道深城公寓1#、2#专用变压器；黄贝街道赤龙花园1#变压器。

5. 横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项

目

本项目对横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网进行改造，改造道路总长度465米，主要建设内容包括：

园建：拆除原有混凝土路面、透水砖路面，铺设花岗岩路面1,721平方米、仿古青砖路面1,985平方米、竹木地面140平方米，安砌路缘石866米，新建景墙74平方米，安装座凳55个等。

电气：监控敷设电缆保护管551米，新建手孔井31座等。

给排水：含给水、雨水和污水。1.给水：拆除原有室外消火栓、阀门井，敷设DN100无缝钢管41米、de63PE给水管105米，安装闸阀6个、室外消火栓6套，新建阀门井6座，新旧给水管连接25处等。2.雨水：敷设DN400PVC-UH排水管19米，新建盖板沟541米、检查井2座等。3.污水：敷设DN400PVC-UH排水管521米，新建检查井52座等。

交通及交通疏解：含交通和交通疏解。1.交通：安装标志牌5块、凸透镜4块，喷涂标线150平方米等。2.交通疏解：安装警示灯12个、水马63米等。

6. 宝润路（佳兆业段）建设工程项目

项目主要建设内容为新建宝润路（佳兆业段），东侧与现状道路衔接，西侧与独树村城市更新项目在建道路衔接，长161米，红线宽12米，设计速度20公里/小时，双向2车道，为城市支路。主要建设内容包括：道路、交通、给排水、电气、燃气及交通疏解等。

7. 正坑水碧道越桥东北侧边坡等12处边坡治理工程项目

本项目对罗湖区正坑水碧道越桥东北侧边坡、东晓金威新苑边

坡、渗滤液三厂西侧道路3号边坡、渗滤液三厂西侧道路4号边坡、飞灰区道路6号边坡、填埋二区道路7号边坡、梧桐南路蝴蝶谷路口南侧路基边坡、梧桐南路五亩地700米处路基边坡、梧桐南路往公园20米处路基边坡、梧桐南路五亩地600米处边坡、北门上山公路1280米处边坡、仙湖植物园1号边坡共12处边坡进行治理。

8. 莲塘地区法定图则05—20地块人才住房和保障性住房项目

项目主要在罗湖区莲塘街道晴柔路南侧05-20地块新建1栋地下5层、地上13层（1层为裙楼，2层及以上分为A座、B座）建筑，项目占地面积5,347平方米，新建总建筑面积36,741平方米，其中地上18,515平方米，地下18,226平方米，设计总户数354户，二层及以上为人才房和保障性住房，裙楼和地下1~3层为文化活动中心、便民服务站、老年人日间照料中心、社区警务室、物业管理用房等，地下4~5层为停车库，新建室外铺装、边坡支护等配套设施，以及晴柔路道路保护、交通疏解等。

9. 笋岗街道H301—0036宗地土地整备安置房建设工程

项目位于罗湖区笋岗街道梨园路与宝安北路交汇处西侧，在笋岗片区01-10地块中的01子地块建设春笋楼回迁安置用房以及罗湖区学校红线内教师宿舍楼外迁工作储备预留用房，用地面积4,117平方米。主要建设内容包括：新建1栋地下3层、地上37层的安置房及室外配套，总建筑面积36,440平方米，其中地上26,300平方米，地下10,140平方米，共366户，地上为商业、住宅、片区汇聚机房、物业用房、消防控制室、临时垃圾房、人防报警间等，地下为消防

水池、机房及车库等。

10. 黄龙小区保障房项目改造工程项目

项目主要建设内容为将罗湖区沿河北路黄龙小区3栋、4栋、5栋、7栋改造为保障房，改造总建筑面积13,220平方米，其中3栋2,447平方米、4栋4,195平方米、5栋4,207平方米、7栋2,371平方米，项目建成后预计能提供保障性住房350套，主要改造内容包括：加固建筑结构、改造室内装修、加装电梯、重做屋面和外立面防水及面层、翻新室外道路等。

（二）项目进度安排

1. 罗湖区2024年度（立新花园等小区）老旧小区改造工程项目

建设施工进度：项目于2024年8月正式开始施工建设，2025年7月完成工程施工，2025年9月完成竣工验收。

2. 罗湖区东湖街道横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目

建设施工进度：项目于2024年7月正式开始施工建设，2025年1月完成工程施工，2025年1月完成竣工验收。

3. 笋岗村整治提升工程项目

建设施工进度：项目于2024年7月正式开始施工建设，2024年11月底基本完成工程施工，2024年11月底完成竣工验收。

4. 罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程（第一批—深城公寓等28个台区）项目

建设施工进度：项目于2024年12月正式开始施工建设，2025年12月底基本完成工程施工，2026年4月底完成竣工验收。

5. 横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目

建设施工进度：项目于2024年6月正式开始施工建设，2025年4月完成工程施工，2025年4月完成竣工验收。

6. 宝润路（佳兆业段）建设工程项目

建设施工进度：项目于2025年6月正式开始施工建设，2025年10月底基本完成工程施工，2025年10月底完成竣工验收。

7. 正坑水碧道越桥东北侧边坡等12处边坡治理工程项目

建设施工进度：项目于2024年12月正式开始施工建设，2025年7月完成工程施工，2025年7月完成竣工验收。

8. 莲塘地区法定图则05—20地块人才住房和保障性住房项目

建设施工进度：项目于2020年10月正式开始施工建设，2025年4月完成工程施工，2025年4月完成竣工验收。

9. 笋岗街道H301—0036宗地土地整备安置房建设工程

建设施工进度：项目于2023年11月正式开始施工建设，计划2026年12月完成工程施工。

10. 黄龙小区保障房项目改造工程项目

建设施工进度：项目于2024年9月正式开始施工建设，2025年7月完成工程施工，2025年12月完成竣工验收。

（三）项目主体

1. 2026年深圳市政府专项债券—深圳市罗湖区城中村综合整

治及配套工程项目的主管部门是深圳市罗湖区住房和建设局。

2.2026年深圳市政府专项债券—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目包括罗湖区2024年度（立新花园等30个小区）老旧小区改造工程项目、横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目、笋岗村整治提升工程项目、罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程项目（第一批—深城公寓等28个台区）、横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目、宝润路（佳兆业段）建设工程项目、正坑水碧道越桥东北侧边坡等12处边坡治理工程项目、莲塘地区法定图则05-20地块人才住房和保障性住房项目、笋岗街道H301-0036宗地土地整备安置房建设工程项目、黄龙小区保障房改造工程项目，其中深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目包括罗湖区2024年度（立新花园等30个小区）老旧小区改造工程项目建设单位为深圳市罗湖区住房和建设局；横排岭村、虎竹吓村整治提升工程项目、横排岭老瓦房区域及周边道路和市政管网改造提升工程项目建设单位为深圳市罗湖区东湖街道办事处；笋岗村整治提升工程项目建设单位为深圳市罗湖区笋岗街道办事处；罗湖区老旧电气安全隐患全面排查整治第二阶段老旧住宅区部分工程项目（第一批—深城公寓等28个台区）建设单位为深圳罗湖供电局；宝润路（佳兆业段）建设工程项目、正坑水碧道越桥东北侧边坡等12处边坡治理工程项目、莲塘地区法定图则05-20地块人才住房和保障性住房项目、笋岗街道H301-0036宗地土地整备安置房建设工程项目建设单位为深圳市罗湖区建筑工务

署；黄龙小区保障房改造工程项目建设单位为深圳市罗湖城市发展有限公司。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件

《中华人民共和国环境保护法》（中华人民共和国主席令第九号）；

《中华人民共和国水土保持法》（中华人民共和国主席令第三十九号）；

《地质灾害防治条例》（中华人民共和国国务院令394号）；

《国务院关于加强地质灾害防治工作的决定》（国发〔2011〕20号）；

《国务院办公厅印发贯彻落实国务院关于加强地质灾害防治工作的决定重点工作分工方案的通知》（国办函〔2011〕94号）；

《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》；

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；

《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈关于推动城乡建设绿色发展的意见〉的通知》（中办发〔2021〕37号）；

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）；

《国家计划委员会办公厅关于出版投资项目可行性研究报告指南

版》的通知，计办投资〔2002〕15号；

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）

《政府投资条例》国令第712号。

2. 广东省及深圳市有关法规、政策文件

《广东省环境保护条例》（2022.11）；

《广东省贯彻落实国务院关于加强地质灾害防治工作决定重点工作分工方案》（粤办函〔2011〕672号）；

《转发国务院关于加强地质灾害防治工作决定的通知》（粤府〔2011〕92号）；

《广东省发展改革委关于做好保障性住房、城中村改造等安居工程配套基础设施项目中央预算内投资专项2024年计划申报的通知》（粤发改投资函〔2024〕3号）；

《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（2021年5月）；

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）；

《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（深府办〔2022〕17号）；

《关于加强建筑工程边坡安全防范的紧急通知》深圳市住房和建设局，2012年7月4日；

《深圳市城市总体规划（2016—2035年）》；

《深圳市人才安居办法》（深圳市人民政府令第273号）；

- 《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 《深圳市保障性住房建设标准（试行）》；
- 《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令第292号）；
- 《深圳市地质灾害防治管理办法》；
- 《深圳市土地整备规划编制技术指引（试行）》（深规土〔2016〕891号）；
- 《深圳市城市总体规划（2010—2020）》；
- 《深圳市土地利用总体规划（2006—2020年）》；
- 《深圳市边坡工程治理与生态景观提升工作指引（试行）》；
- 《深圳市边坡生态景观提升技术指引（试行）》；
- 《深圳市地质灾害防治规划（2016—2025年）》（深规土〔2018〕7号）；
- 《深圳经济特区政府投资项目管理条例》（2018年）；
- 《深圳市住房和城乡建设局关于加快推动城中村整治提升首批试点项目工作的通知》；
- 《深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划》；
- 《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）的通知》；
- 《深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）》（草案）；
- 《深圳市政府投资项目前期工作技术文件编制指南（试行）》；
- 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）（修订

版)；

《深圳市城中村住房消防安全整治技术指引》；

《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019—2025)》；

《深圳市城中村整治提升工作导则》；

《深圳经济特区消防条例》；

《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》；

《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引(试行)》；

《投资项目可行性研究指南(试用版)》；

《深圳市政府投资项目前期工作技术文件编制指南(试行)》；

《深圳市城市规划标准与准则2018》；

《深圳市城市规划标准与准则》(2021年局部修订稿)；

《深圳市城市规划标准与准则》(2021年修订汇总版)；

《深圳经济特区建设项目环境保护条例》(2018.12)；

《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)；

《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕

132号)；

《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)；

《深圳市政府投资项目绿色建筑专篇编制指南》；

《深圳市建设工程技术经济指标》；

《深圳市建设工程工期标准》；

《深圳市市政维修工程消耗量标准》(2020)；

《深圳市建设工程消耗量定额》(2016)；

《深圳市装饰工程消耗量定额》（2020）；
《深圳市安装工程消耗量定额》（2020）；
《深圳建设工程价格信息》；
《城市道路工程设计规范》CJJ37—2012（2016年版）；
《城镇道路路面设计规范》（CJJ169—2012）；
《建筑与市政工程无障碍通用规范》；
《城市给水工程规划规范》（GB50282—2016）；
《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）；
《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）；
《罗湖区东湖城中村综合治理工程项目II标段梧桐山社区》；
《罗湖区市政设施及管网升级改造专项规划》；
《罗湖区地下管线综合详细规划》（2020）；
《深圳市公共交通“十四五”规划》；
《独树村城市更新单元规划》；
《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》（2017）；
《深圳市罗湖LH03—T2&06—T1&T2号片区〔深圳水库地区〕法定图则》；

深圳市城中村整治提升三年行动方案（2023—2025年）；

《深圳市水贝国际珠宝交易广场改造专项规划》；

《水贝国际珠宝交易广场城市更新单元规划》；

《深圳市罗湖03—04号片区〔布心地区〕法定图则》；

3. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区2024年度（立新花园等30个小区）老旧小区改造工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕7号）。

《正坑水碧道越桥东北侧边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023年9月。

《罗湖区金威新苑西侧边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023年9月。

《罗湖区莲塘街道仙湖植物园1号边坡应急调查简报》，深圳市勘察研究院有限公司，2023年9月。

《下坪垃圾填埋场内多处隐患边坡应急调查报告》，深圳市勘察研究院有限公司，2023年12月。

《深圳市梧桐山风景区地质灾害和危险边坡险情调查报告》，深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心、深圳市地质环境监测中心，2023年9月。

二、评估分析

2017年财政部公布《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》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务额度内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应政府性基金或专项收入偿还。2018年财政部公布《关于做好2018年垫付政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕

34号），同样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。2024年国务院发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），提出做好专项债券项目融资收益平衡。根据上述文件要求，地方政府发行专项债券需要满足在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。

《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开办法（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。《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）提出，财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债券信息公开的有关规定需充分披露对应项目的融资来源、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。

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2026年深圳市政府专项债券（三十期）—深圳市罗湖区城中村综合整治及配套工程项目实施方案（以下简称《项目实施方案》）分析评估如下：

（一）资金充足性

《项目实施方案》中的项目预期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，项目预计债券本息覆盖

倍数可达到1.23倍，债券本金覆盖倍数可达到1.78倍，债券总借款本息覆盖率可达到1.26倍。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率方面进行具体分析，情况如下：

1.投资估算

根据《项目实施方案》，项目整体建设投资概算为439,642万元（取整至万元，下同），建设期已发行15,900万元专项债券用于项目建设，其中2024年9月发行6,800万元专项债券，期限20年，票面利率2.19%；2025年5月发行8,600万元专项债券用于项目建设，期限20年，票面利率2.07%；2026年2月发行500万元专项债券，期限20年，票面利率2.44%。本次拟发行4,500万元专项债券用于项目建设，期限20年，票面利率2.38%。测算利率依据本报告测算日前五日20年期国债的平均值加15BP得到，即2.38%。根据发行安排测算，项目建设期间利息费用、发行费用及付息服务费共723万元，据此建设期总的投资成本概算为440,365万元，总概算构成如下：

单位：万元人民币

序号	项目费用名称	金额
一	建设投资概算	439,642
二	建设期利息	708
三	专项债发行及承销费	15

投资成本总概算	440,365
---------	---------

注：投资成本总概算不含不可预见费。

2. 资金筹措与建设资金平衡

（1）项目资金筹措及安排计划

根据《项目实施方案》，项目整体建设期投资总成本440,365万元，建设期已发行15,900万元专项债券用于项目建设，其中2024年9月发行6,800万元专项债券，票面利率2.19%，期限20年；2025年5月发行8,600万元专项债券，票面利率2.07%，期限20年；2026年2月发行500万元专项债券，票面利率2.44%，期限20年。本次计划通过发行专项债券募集项目专项债4,500万元，剩余将由自筹资金、中央财政补助资金承担。

表1：项目整体自筹资金投入金额及时间安排表

单位：万元人民币

年度	截至2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
自筹资金投资计划	7,675	7,031	2,417	18,454	17,960	883	54,420

注：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。

（2）资金平衡方案

根据《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》的规定：“（五）确保落实到期债务偿还责任。省级政府对

专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。”基于上述规定，在本项目债券存续期内，若出现流动性不足的情况时，将由自筹资金、中央财政补助资金补充。

《项目实施方案》根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金平衡表，具体明细情况如下：

表2：项目整体建设期资金平衡表

单位：万元人民币

序号	项目	计划安排						小计
		截至2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
一	建设资金流出	7,675		2,417	390,722		5,883	
1	静态投资	7,675		2,417	390,678		5,482	
2	发行费用				6	6	3.32	15
3	建设期利息—专项债				38	272	398	708
4	建设期—还本付息服务				0.002	0.01	0.02	0.03
5	建设期本金偿还—专项							
二	资金来源	7,675		2,417	390,798		5,883	
1	自筹资金	7,675		2,417			883	54,420

序号	项目	计划安排						小计
		截至2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
2	专项债				6,800	8,600	5,000	20,400
3	中央财政补助资金				4,684			4,684
4	其他资金				360,86			
三	加：上期资金结余					76		
四	资金结余				76			

注：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。

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表4：项目整体资金测算平衡表”本项目运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，项目预计债券本息覆盖倍数可达到1.23倍，债券本金覆盖倍数可达到1.78倍，债券总借款本息覆盖率可达到1.26倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

结合本项目具体情况，考虑收入、利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。在项目运营收益或债券发行利率单独在±15%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，压力测试情况详见表3。

表3：关键参数压力测试表

收入变动情况敏感性分析							
资金覆盖倍数—压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
专项债本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.42
专项债本金覆盖倍数	1.52	1.60	1.69	1.78	1.87	1.96	2.05
总借款本息覆盖率	1.22	1.23	1.25	1.26	1.27	1.28	1.30
债券利率变动情况敏感性分析							
资金覆盖倍数—压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
专项债本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.23	1.22	1.20	1.18
专项债本金覆盖倍数	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
总借款本息覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25

结合上述压力测试及分析，本项目投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让等进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强，各年度现金流量分析测算表详见表4。

表4：项目整体资金测算平衡表

单位：万元人民币

年份/项目	截至2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流									
经营活动产生的现金流入	-	-	-	-	439	917	917	924	924
经营税金及附加	-	-	-	-	6	21	21	21	21
经营活动产生的现金流出	-	-	-	76	232	482	482	482	482
经营活动产生的现金净流量	-	-	-	-76	201	414	414	421	421
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	7,675	7,031	2,417	390,678	26,359	5,482	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-7,675	-7,031	-2,417	-390,678	-26,359	-5,482	-	-	-
三、筹资活动产生的现金									
自筹资金流入	7,675	7,031	2,417	18,454	17,960	883	-	-	-
政府债券融资流入	-	-	-	6,800	8,600	5,000	-	-	-
中央财政补助资金	-	-	-	4,684	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	360,860	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	7,675	7,031	2,417	390,798	26,560	5,883	-	-	-
债券发行及其他费用	-	-	-	6	6	3.34	0.02	0.02	0.02
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付专项债利息	-	-	-	38	272	398	452	454	452
筹资活动现金流出小计	-	-	-	44	278	401	452	454	452
筹资活动产生的现金流量净额	7,675	7,031	2,417	390,754	26,282	5,482	-452	-454	-452
期初现金	-	-	-	-	-	124	538	499	467
期内现金变动	-	-	-	-	124	414	-39	-32	-31
期末现金	-	-	-	-	124	538	499	467	436

表4：项目整体资金测算平衡表（续）

单位：万元人民币

年份/项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金流									
经营活动产生的现金流入	932	932	939	939	947	947	947	947	947
经营税金及附加	21	21	21	21	21	21	21	21	21
经营活动产生的现金流出	482	482	482	482	482	482	482	482	482
经营活动产生的现金净流量	429	429	436	436	444	444	444	444	444
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央财政补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行及其他费用	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付专项债利息	452	452	454	452	452	452	454	452	452
筹资活动现金流出小计	452	452	454	452	452	452	454	452	452
筹资活动产生的现金流量净额	-452	-452	-454	-452	-452	-452	-454	-452	-452
期初现金	436	412	388	371	355	346	338	328	319
期内现金变动	-24	-24	-17	-16	-9	-9	-10	-9	-9
期末现金	412	388	371	355	346	338	328	319	311

表4：项目整体资金测算平衡表（续）

单位：万元人民币

年份/项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、经营活动产生的现金流									
经营活动产生的现金流入	947	947	947	947	7,260	16,502	6,153	947	47,244
经营税金及附加	21	21	21	21	21	21	21	21	439
经营活动产生的现金流出	482	482	482	482	482	482	482	482	10,436
经营活动产生的现金净流量	444	444	444	444	6,757	15,999	5,650	444	36,369
二、投资活动产生的现金									
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	439,642
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-439,642
三、筹资活动产生的现金									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	54,420
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	20,400
中央财政补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	4,684
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	360,860
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	440,365
债券发行及其他费用	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.36	0.44	0.25	16
偿还专项债本金	-	-	-	-	-	6,800	8,600	5,000	20,400
支付专项债利息	452	454	452	452	452	416	180	55	9,055
筹资活动现金流出小计	452	454	452	452	452	7,216	8,781	5,055	29,471
筹资活动产生的现金流量净额	-452	-454	-452	-452	-452	-7,216	-8,781	-5,055	410,893
期初现金	311	302	293	284	275	6,580	15,363	12,232	
期内现金变动	-9	-10	-9	-9	6,304	8,783	-3,131	-4,611	
期末现金	302	293	284	275	6,580	15,363	12,232	7,620	

注：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。

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。

（二）资金稳定性

1. 现金流

根据《项目实施方案》本项目专项债券还本付息主要以公寓出租、商铺出租、土地出让收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期2025年起每年末都有结余资金，2046年债券本金利息全部偿还后仍有7,620万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表4。

2. 风险分析

根据《项目实施方案》当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素分别在15%范围内变动的情况下，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，还本付息具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

3. 小结

综上，针对《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，我们未注意到可能对项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、评估结论

我们基于截至本财务评估报告出具时点获取的所有资料开展评估，评估结论如下：

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并项目投放自动售卖机、停车位出租、投放横幅广告、公寓出租、商铺出租、土地出让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，匹配了债券还本付息计划。基于当前获取的所有资料，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。

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年6月22日



附件：项目预测收益及成本分析

（一）项目收益预测

1. 项目收入测算

（1）投放自动售卖机

项目建成后将在横排岭村、虎竹吓村、笋岗村、横排岭老瓦房区域共投放自动售卖机4台，预计年收入为0.12万元/台。项目运营期内，自动售卖机收入合计9.60万元。

（2）投放横幅广告

项目建成后将在正坑水碧道越桥东北侧边坡设置栏杆广告位1处，根据当前项目规划，未来可投放长10米，高1米的横幅广告。基于谨慎性原则，栏杆广告出租单价按0.05万元/年进行测算。项目运营期内，广告位收入合计为1万元。

（3）停车位出租

项目建成后，在笋岗片区01-10地块可供出租的社会停车位数量约为210个，参考周边其他同类型项目出租单价，暂按300元/月/个计算，暂不考虑增长率。出于谨慎性考虑，出租率按照第一年50%，第二年60%，第三年70%，第四年80%，第五年及以后年度按照90%计算。项目运营期内，停车位收入合计为1,210万元。

（4）公寓、商铺出租

项目建成后，在黄龙小区可出租公寓376间、商铺23间。

根据项目状况及小区周边同类型人才安居房项目出租收费标准作为本项目运营主要收入来源，收入测算结果列示如下：

序号	经营内容	规模		价格		营收（万元）
1	小单房	12	间	980	元/月	14
2	大单房	298	间	1350	元/月	483
3	一房一厅	63	间	1700	元/月	128
4	二房一厅	3	间	2000	元/月	7
5	商铺	23	间	8900	元/月	246
6	合计					878

预计项目于2025年完成全部出租，可用于还款的收入总计为18,882万元，详见下表：

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
收入	439	878	878	878	878	878	878	878
年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
收入	878	878	878	878	878	878	878	878
年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年		
收入	878	878	878	878	878	878		

注：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。

（5）其他收入

东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目计划于2026年完成土地使用权出让，预计通过土地出让将筹集5亿元，其中可用于项目还本付息收入27,074万元。（最终地价金额受地价规则、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）

东湖街道布心市场及周边片区城市更新项目计划一览表

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主体	拆除范围 用地面积 (平方米)	备注
1	罗湖区	东湖街道	罗湖区东湖街道布心市场及周边片区城市更新单元	东湖街道办事处	36,707	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除范围内应落实不少于9,890平方米公共利益用地。 ③更新单元计划有效期2年，自2024年4月2日至2026年4月1日止。

(二) 项目成本及相关税费

1. 专项债存续期财务费用

项目整体存续期内财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，建设期已发行15,900万元专项债券用于项目建设，其中2024年9月24日发行6,800万元专项债券，期限20年，票面利率2.19%。2025年5月12日发行8,600万元专项债，期限20年，票面利率2.07%。本次拟发行500万元专项债，期限20年，票面利率2.38%。按发行债券利率及手续费标准（债券发行承销费暂按0.06%、债券发行登记费暂按0.0064%、还本付息手续费暂按0.005%），测得存续期间2024年—2045年总财务费用为6,906万元，考虑到2021年至2026年为项目建设期，此期间的财务费用将计入项目投资成本。

表5：专项债券应付本息情况表

单位：万元人民币

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	发行费用和还本付息服务费
1	2024年	-	6,800	-	6,800	2.19%	38	38	6
2	2025年	6,800	8,600	-	15,400	2.07%	272	272	6
3	2026年	15,400	5,000	-	20,400	2.55%	398	398	3
4	2027年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
5	2028年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
6	2029年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
7	2030年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
8	2031年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
9	2032年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
10	2033年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
11	2034年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
12	2035年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
13	2036年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
14	2037年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
15	2038年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
16	2039年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
17	2040年	20,400	-	-	20,400	2.55%	454	454	0.02
18	2041年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	发行费用和还本付息服务费
19	2042年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
20	2043年	20,400	-	-	20,400	2.55%	452	452	0.02
21	2044年	20,400	-	6,800	13,600	2.55%	416	7,216	0.36
22	2045年	13,600	-	8,600	5,000	2.55%	180	8,780	0.44
23	2046年	5,000	-	5,000	-	2.55%	55	5,055	0.25
合计			20,400	20,400			9,055	29,455	16

注: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。

2. 运营成本费用

①投放自动售卖机

项目在运营期间的各类支出由第三方运营公司承担,项目单位不承担运营成本,本方案暂不计算相关成本。

②投放横幅广告

本项目在运营期间的各类支出由租赁单位承担,项目单位不承担运营成本,本方案暂不计算相关成本。

③停车位出租

本项目在运营期间的各类支出由第三方运营公司承担,项目单位不承担运营成本,本方案暂不计算相关成本。

④黄龙小区保障房项目

黄龙小区保障房项目2025年完成出租,由于采用出租模式,相

关的租赁费用已在建设投资概算中考虑，本项目成本费用依据如下：

序号	项目	分年度运营支出						
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	合计	76	238	503	503	503	503	503
2	外购原材料		123	246	246	246	246	246
3	外购燃料、动力		4	7	7	7	7	7
4	工资及福利费	40	100	200	200	200	200	200
5	修理费	36	1	3	3	3	3	3
6	其他费用		4	26	26	26	26	26
7	税费支出		6	21	21	21	21	21

(续)

序号	项目	分年度运营支出							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	合计	503	503	503	503	503	503	503	503
2	外购原材料	246	246	246	246	246	246	246	246
3	外购燃料、动力	7	7	7	7	7	7	7	7
4	工资及福利费	200	200	200	200	200	200	200	200
5	修理费	3	3	3	3	3	3	3	3
6	其他费用	26	26	26	26	26	26	26	26
7	税费支出	21	21	21	21	21	21	21	21

(续)

序号	项目	分年度运营支出							合计
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
1	合计	503	503	503	503	503	503	503	10,875

2	外购原材料	246	246	246	246	246	246	246	5,287
3	外购燃料、动力	7	7	7	7	7	7	7	159
4	工资及福利费	200	200	200	200	200	200	200	4,340
5	修理费	3	3	3	3	3	3	3	93
6	其他费用	26	26	26	26	26	26	26	558
7	税费支出	21	21	21	21	21	21	21	439

注：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。

3. 税费

基于现行税法规定，本项目测算主要涉及的税种及相关计税依据如下：

项目	税率
增值税	按税率3%计征
城建维护税	按增值税的7%计取
教育费附加及地方教育费附加	按增值税的3%计取
企业所得税	按税率25%计征

根据财税〔2013〕101号《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》“一、对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征”。

在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协

议)，按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。本项目税费支出详见下表：

序号	项目	分年度税费支出				
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	增值税及附加		6	21	21	21
1	增值税（销项）		13	26	26	26
2	运营进项税		8	8	8	8
3	城市维护建设税			1	1	1
4	教育费附加			1	1	1

（续）

序号	项目	分年度税费支出				
		2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	增值税及附加	21	21	21	21	21
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26
2	运营进项税	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1
4	教育费附加	1	1	1	1	1

（续）

序号	项目	分年度税费支出				
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	增值税及附加	21	21	21	21	21
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26
2	运营进项税	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1
4	教育费附加	1	1	1	1	1

(续)

序号	项目	分年度税费支出				
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一	增值税及附加	21	21	21	21	21
1	增值税（销项）	26	26	26	26	26
2	运营进项税	8	8	8	8	8
3	城市维护建设税	1	1	1	1	1
4	教育费附加	1	1	1	1	1

(续)

序号	项目	分年度税费支出			
		2044年	2045年	2046年	合计
一	增值税及附加	21	21	21	439
1	增值税（销项）	26	26	26	567
2	运营进项税	8	8	8	167
3	城市维护建设税	1	1	1	28
4	教育费附加	1	1	1	12

注：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。

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）

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；
- e. 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；
- 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，政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）（“政旦志远”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的明示或默示的利益。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“政旦志远”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，贵方同意将保护政旦志远，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
914403007703322987

营业执照

(副本)



名称 政旦志远 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 李建伟

成立日期 2005年01月12日

主要经营场所

深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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



2025年01月03日

<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:0021874

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 政旦志远(深圳)会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 李建伟
主任会计师:
经营场所: 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F



组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 47470048
批准执业文号: 深财会[2004]33号
批准执业日期: 2004年12月31日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关: 深圳市财政局
2025年1月14日

中华人民共和国财政部制