

2026 年深圳市政府专项债券（二十期）
——2025 年沙头街道老旧小区改造工程
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

2026 年 6 月



2026 年深圳市政府专项债券（二十期） ——2025 年沙头街道老旧小区改造工程 财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0431 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（二十期）之 2025 年沙头街道老旧小区改造工程（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	2
(一) 基本假设	3
(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	4
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	5
5. 资金覆盖率	6
6. 小结	9
(三) 资金稳定性	10
三、风险分析	11
四、评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	13
(一) 预期收益分析	13
(二) 成本分析	14
免责声明	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：2025 年沙头街道老旧小区改造工程。

（二）项目主体

项目主管单位：深圳市福田区住房和建设局（深圳市福田区城市更新和土地整备局）。

项目单位：深圳市福田区沙头街道办事处。

（三）项目概况

本项目均已履行立项审批等相关程序，根据深圳市福田区发展和改革局下发《关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复》（深福发改〔2025〕159 号），本项目主要建设规模和内容是：对金地花园、金地花园生活区、椰树花园小区、公路局住宅小区、湖北宝丰花园、锦洲综合楼、罗湖工商宿舍、绿洲花园、锦河苑、好景豪园小区进行改造，总建筑面积 269201.87 平方米。主要工程内容为对小区楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮等。本项目通过改善居住环境，增强社会企业投资意愿，项目建成后，除了本项目已有的停车位外，拟引入社会资本投资建设充电桩，与企业签订协议，将一定比例的收益用来偿还专项债本金及利息。本项目与社会资本方的具体合作模式及收益分成比例暂未确定，后续将结合市场谈判情况、投资成本及合理回报等因素综合确定，以确保项目分成收入能够覆盖专项债还本付息需求为基本原

则。本项目测算的预期收入，只考虑了政府可分得的用于偿债付息的收入，不含社会企业一方的收入。若实际分成比例确定后导致项目收入减少，将通过优化运营、提升利用率等方式确保偿债资金安全。

相关主要指标如下表：

表 1：项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

批复文件	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资估算
福田区发展和改革委员会关于 2025 年沙头街道老旧小区改造工程总概算的批复（深福发改〔2025〕159 号）	2025 年沙头街道老旧小区改造工程	楼道修整、屋面修整、外墙修缮、道路整治、围墙修缮、线路规整、照明设施修缮、电力管线改造、消防设施修缮	总建筑面积 269201.87 平方米	-	2,605

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 3.09, 本息覆盖倍数可达到 3.08 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 2,605 万元, 详细数据如下表所示:

表 2: 项目开发建设总成本表

单位: 万元

项目名称	2025	2026 年	合计
2025 年沙头街道老旧小区改造工程	861	1,744	2,605

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、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

2. 建设成本资金筹措方案

本项目静态总投资 2,605 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 2,105 万元, 占总投资的比例约 81%。

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 500 万元, 其中, 本项目计划于 2026 年 6 月 (本期) 发行专项债券 500 万元, 剩余资金依据区

财政要求使用资本金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

3. 项目总投资成本估算

本期债券利率参考本方案测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.41% 进行测算，利息每半年支付一次，2046 年到期一次性还本。经重新计算，本项目总投资调整为约 2,611 万元，具体如下表所示：

表 3: 项目总投资构成表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	2,605
2	建设期利息	6
3	债券发行费	0.33
4	债券还本付息服务费	-
5	项目总投资	2,611

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、万分之零点六四测算；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。

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 81%，共计约 2,111 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 5 月（本期）通过发行专项债券筹集资金 500 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 4: 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 债金额	以前发行 专项债金 额	计划以后 发行专项 债券金额		
2,605	2,611	2,111	-	500	-	-	-	-

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 5: 建设期资金平衡表

单位: 万元

项目	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	861	1,250	2,111
债券发行		500	500
加: 上年留存资金		-	-
合计	861	1,750	2,611
资金使用			
建设资金使用金额合计	861	1,750	2,611
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 4.09, 对债券本息资金覆盖率为 3.09, 债券本息资金覆盖倍数为 3.08 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6 债券资金覆盖率压力测试表”及“表7 现金流分析测试表”。

表6：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	3.41	3.64	3.86	4.09	4.32	4.55	4.78
债券本息资金覆盖率	2.63	2.78	2.94	3.09	3.24	3.40	3.55
债券本息资金覆盖倍数	2.62	2.77	2.93	3.08	3.24	3.39	3.54
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	4.12	4.12	4.12	4.09	4.07	4.04	4.02
债券本息资金覆盖率	3.14	3.12	3.11	3.09	3.07	3.06	3.04
债券本息资金覆盖倍数	3.24	3.18	3.13	3.08	3.03	2.98	2.94

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 7：现金流模拟测试表

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	2036 年
现金流入												
财政资金流入	861	1,250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
现金流入总额	861	1,750	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
现金流出												
建设期资金流出	861	1,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
债券还本付息	-	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
债券发行费用	-	0.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	861	1,750	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
期末项目累计现金结存额	-	-	102	204	306	408	510	612	714	816	918	1,020

表 7：现金流模拟测试表（续表）

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
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-			-	2,111
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-			-	500
运营期现金流入	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	2,600
现金流入总额	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	5,211
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-			-	2,605
运营期现金流出	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	320
债券还本付息	12	12	12	12	12	12	12	12	12	506.00	740
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.33
现金流出总额	28	28	28	28	28	28	28	28	28	522.00	3,665
现金净流量											
当年项目现金净流入	102	102	102	102	102	102	102	102	102	-392	-
期末项目累计现金结存额	1,122	1,224	1,326	1,428	1,530	1,632	1,734	1,836	1,938	1,546	-

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 500 万元，使用项目相关的物业出租收入、停车位收入、充电桩收入和政府补贴收入等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 7。

本项目在 2046 年偿还专项债券本金后仍有 1,546 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

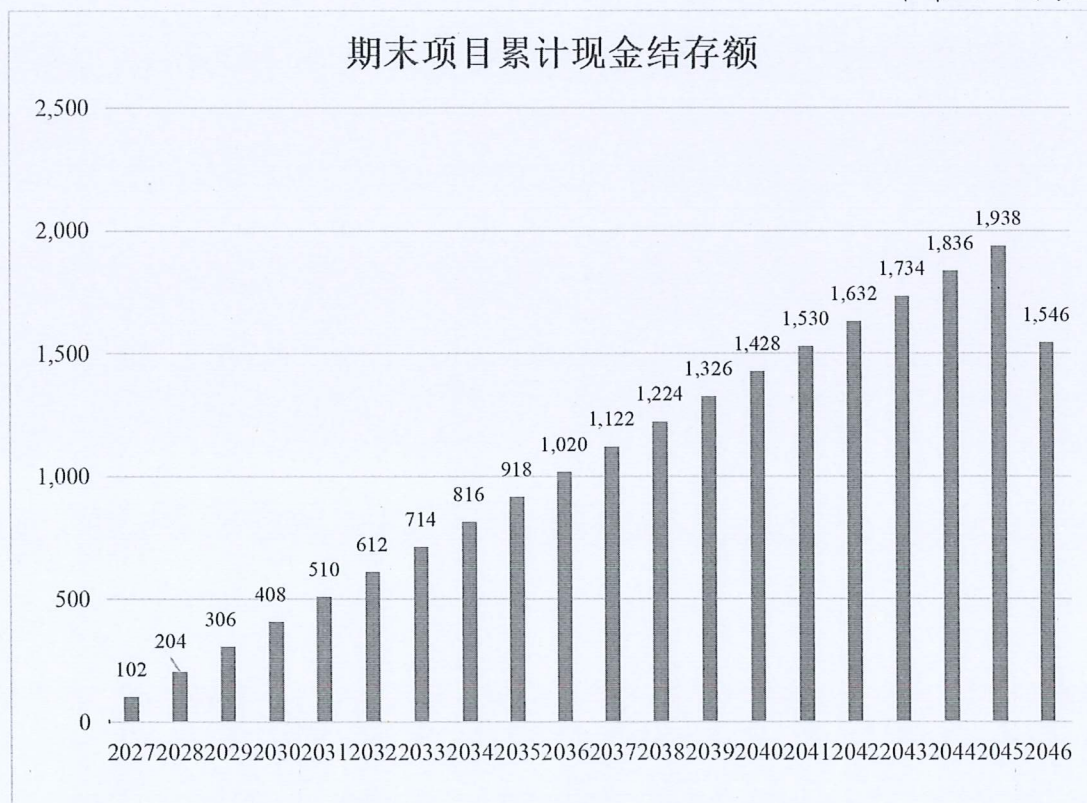


图 1：债券存续期内资金留存情况

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，本项目使用物业出租收入、停车位收入、充电桩收入和政府补贴收入等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，并以物业出租收入、停车位收入、充电桩收入和政府补贴收入等所对应的充足、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

1. 运营收入

本项目计划于 2026 年 6 月完工，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的物业出租收入、停车位收入、充电桩收入和政府补贴收入等作为债券还本付息的主要来源。

运营期内，本项目经营性收入合计 1,800 万元，包括：物业出租收入 360 万元、停车位收入 940 万元、充电桩收入 500 万元。

附表 1：项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	1,800
1	物业租金收入	360
2	停车位收入	940
3	充电桩收入	500

本项目计划于 2026 年 6 月完工，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，安排项目相关的物业出租收入、停车位收入、充电桩收入等作为债券还本付息来源。

具体收入说明如下：

（1）停车位收入

本项目共有停车位 609 个，其中好景豪园停车位 97 个、金地花园与金地花园生活区停车位共 105 个、湖北宝丰花园与公路局住宅小区停车位 95 个、锦河苑停车位 114 个、罗湖工商宿舍停车位 30 个、绿洲花园停车位 87 个、椰树花园停车位 81 个。本项目停车位收入付费对象规模为停车位个数，运营期内为 51 个，收入定价停车位收入取平均值为 40 元/车位/天。

淡季：全年按 365 天计算，其中淡季（工作日）250 天；淡季（工作日）使用率 60%；淡季日周转次数 1.5 次/车位；淡季次均停车时长 10 小时/次。

旺季：旺季（周末+法定节假日）115 天（52 周 × 2 天 + 11 天法定节假日）；旺季（周末+节假日）使用率 70%；旺季日周转次数 2 次/车位；旺季次均停车时长 8 小时/次。

参考依据：选取本项目所在沙头街道周边 3 个现有运营、区位相近、业态匹配的停车场作为直接参考，均为老旧小区配套或社区周边便民停车场，收费标准、运营模式与本项目高度契合，具体参照如下：

①绿景花园小区配套停车场：停车收费标准为 50 元/车位/天；

②宝鸿苑小区停车场：停车收费标准为 60 元/车位/天；

③香江西苑小区停车场：停车收费标准为 10 元/车位/天。

（2）物业租金收入

附表 2：物业租金收入表

物业名称	建筑面积 (平方米)	单价(元 /月*平方 米)	月租金 (元)	年租金 (万元)	平均 出租 率	折算后年 租金(万 元)
绿洲花园架空层 11 号	41.13	150	6,170	7.40	62%	18.20
绿洲花园架空层 37 号	35.89	164.8	5,915	7.10		
绿洲花园架空层 19 号	36.56	164.8	6,025	7.23		
绿洲花园架空层 23 号 (原 9 号) 商铺	37.47	169.74	6,360	7.63		
绿洲花园区属物业合计	151.05	-	-	29.36		18.20

（3）充电桩收入

本项目现有新能源充电桩 76 个，其中金地花园生活区 12 个、金地花园 3 个、椰树花园 9 个、好景豪园 39 个、绿洲花园 10 个、锦河苑 3 个。本项目充电桩收入付费对象规模为充电桩个数，运营期内为 46 个。单个充电桩理论年理论最大充电度数为 5.6 万度，福田区老旧小区充电桩利用率约为 27%，全年单个充电桩实际充电 9260 度/年，考虑峰平谷电价及相关设备维护后加权平均综合单价为 2.4 元/度，故收入定价充电桩收入按 2 万元/桩/年收取。

参考依据：选取本项目所在沙头街道周边 3 个现有稳定运营、区位相近、业态匹配的充电站作为直接参考，均为社区配套或便民型充电站，充电模式、服务人群与本项目高度契合，收费标准贴合福田区核心区域市场水平，具体参照如下：

①金地花园小区配套充电站：全年加权平均综合单价 3.6 元/度；

②绿景花园小区配套充电站：全年加权平均综合单价 1.8 元/度；

③宝鸿苑小区配套充电站：加权平均综合单价 1.8 元/度。

(4) 年增长率

收费单价年增长率：从保守谨慎的角度考虑，本项目假设运营期内，运营收入增长率为 0。

付费对象规模年增长率：本项目假设运营期内停车位数量和物业出租面积保持不变。

综上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

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
停车位收入	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
物业租金收入	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
充电桩收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
合计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90

(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
停车位收入	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	940
物业租金收入	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	360
充电桩收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	500
合计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1,800

2. 项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 20 年，补贴额合计 800 万元。

附表 4：项目分年度政府补贴收入表

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
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
合计	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

(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
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800
合计	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800

3. 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：

附表 5：项目分年度收入表（经营性收入+补贴收入）

单位：万元

收入类别	分年收入										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营性收入	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
合计	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130

(续上表)

收入类别	分年收入									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营性收入	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1,800

政府补贴收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40	800
合计	130	130	130	130	130	130	130	130	130	2,600

（二）成本分析

1. 项目运营成本及税费

运营期内，本项目运营成本合计 320 万元，包括场地与设施维护费、管理费及各类税费等。其中，运营成本包括场地与设施维护费 220 万元、行政管理支出 100 万元；税费支出主要为企业所得税 0 万元，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下：

（1）场地与设施维护费：含配套设备、水电、场地等维护维修等，按 0.9 万元/月考虑，全年维护费用为 11 万元。

（2）行政管理支出：含物业管理、能源消耗等费用，按 0.42 万元/月考虑，全年维护费用为 5 万元。

本项目应缴纳的税费包括增值税及附加税、和企业所得税等。不动产租赁服务增值税税率为 9%；充电桩服务增值税税率为 13%；广告位收入增值税税率为 9%；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。企业所得税按利润总额的 25%计算。经测算，因建设投资产生的可抵扣进项税额较大，预计运营期内应交增值税为 0，城市维护建设税、教育费附加相应也为 0。项目收入扣除项目成本、折旧、财务费用后，测算得应纳税所得额为负数（如 2027 年应纳税所得额=经营收入 90 万-年成本 16-年折旧 52 万元（按 50 年计提折旧）-年财务费

用 $31 < 0$ ），企业所得税为 0 万元，具体如下表所示。

债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表。

附表 6：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
场地与设施维护费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
行政管理支出	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
税费支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
场地与设施维护费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	220
行政管理支出	5	5	5	5	5	5	5	5	5	100
税费支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16	16	16	16	16	16	16	16	16	220

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。

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 2.41% 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。还本付息情况见下表：

附表 6：专项债券还本付息表

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	-	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
本期增加	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
本期还款	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
期末专项债券余额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

(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	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500
利息支出	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6	240
本期还款	12	12	12	12	12	12	12	12	12	506	740
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	500
付息	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6	240
期末专项债券余额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	-	-

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

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：

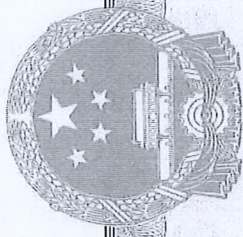
a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

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

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。

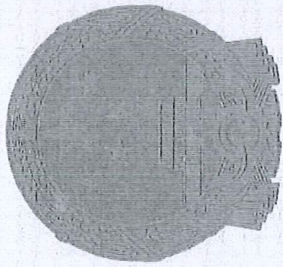
登记机关



<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：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