

2026 年深圳市政府专项债券（十九期）
——深圳市福田区保障性住房项目（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 年深圳市政府专项债券（十九期） ——深圳市福田区保障性住房项目（续发） 财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0429 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）之深圳市福田区保障性住房项目（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) 项目背景	1
(二) 项目概况	1
(三) 项目主体	3
二、评估要素	4
(一) 基本假设	5
(二) 资金充足性	5
1. 项目建设成本投资估算	5
2. 建设成本资金筹措方案	6
3. 项目总投资成本估算	7
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	8
5. 资金覆盖率	8
6. 小结	12
(三) 资金稳定性	12
三、风险分析	13
四、评估结论	13
附件：预期收益及成本分析	15
(一) 预期收益分析	15
(二) 成本分析	16
免责声明	21

一、项目基本情况

（一）项目背景

2023 年 12 月，中央经济工作会议强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，完善相关基础性制度；此前的 10 月份中央金融工作会议亦指出，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设。与此同时，相关顶层设计也在不断完善，《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）等文件相继出台。

本项目已列入地区“十四五”规划，本项目积极响应国家推进保障性安居工程建设政策的号召，为福田区完善住房保障制度、改善住房困难群体居住条件、促进社会和谐和经济健康发展，提高城市竞争力作出贡献，是福田区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人民群众获得感和幸福感的重要项目。

（二）项目概况

项目名称：深圳市福田区保障性住房项目（续发）

项目地点：福田区

开工时间：2021 年

预计竣工时间：2027 年

项目内容：包括河湾北片区（南华村）保障房建设项目、华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目、梅林 29-02 地块保

障房建设项目、安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目在内共计 4 个子项目，项目工程具体情况如下：

1. 河湾北片区（南华村）保障房建设项目

项目位于南园街道南华村，拟在河湾北片区（南华村）进行保障房建设。项目涉及总用地面积为 42,037.6 平方米，计容建筑面积 280,710 平方米，规定容积率 6.68。其中，住宅 231,420 平方米，商业建筑 20,800 平方米，公共配套设施 28,490 平方米（包括垃圾收集站 480 平方米、消防站 800 平方米、物业管理用房 551 平方米等），地下车库建筑面积 114,206 平方米。该项目有 5 栋塔楼，层高为 2.9 米，高度分别为 156 米、168 米、170 米。

2. 华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目

项目位于华富路以西、笋岗西路以南、华新路以北、中心公园以东。总用地面积为 17,007.72 平方米，计容建筑面积 110,340 平方米，规定容积率为 6.0。其中，住宅 91,210 平方米，商业 6,000 平方米（含物业服务用房 205 平方米），公交首末站 4,200 平方米，小型垃圾转运站 480 平方米，再生资源回收站 100 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，地下车库建筑面积 69,729 平方米。该项目有 3 栋楼，地下室层高为 3.4~5.4 米，裙房层高为 5.3~5.83 米，人才房标准层高为 3 米，A 栋高度为 150.3 米，B、C 栋高度为 168.3 米。

3. 梅林 29-02 地块保障房建设项目

项目位于梅林街道梅坳五路与梅坳三路交会处。项目用地面积 6,128.56 平方米，总建筑面积 48,391.59 平方米，其中保障房面积 26,860 平方米，公共配套面积 3,690 平方米，容积率为 5.0。建筑物总高度 98.15 米，地下 3 层、地上 30 层。

4. 安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目

项目位于香蜜湖街道办北环大道辅道、安托山七路。建设功能包含消防站、派出所、宿舍，项目用地面积 4,799.45 平方米，容积率 6.0，总建筑面积 40,357.16 平方米，共规划 1 栋保障房。其中，计容建筑面积 29,275.7 平方米，包括派出所 10,400 平方米、消防站 4,000 平方米、住房 14,295 平方米、物业管理用房 100 平方米、架空及避难空间 480.7 平方米；不计容建筑面积 11,081.46 平方米。

（三）项目主体

深圳市福田区保障性住房项目（续发）主管部门为深圳市福田区住房和建设局，其中河湾北片区（南华村）保障房建设项目实施主体为深圳市福田福河建设开发有限公司，华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目实施主体为深圳市福田福华建设开发有限公司，梅林 29-02 地块保障房建设项目和安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目实施主体为深圳市福田区住房和建设局。实施主体负责项目谈判、签约、补偿、搬迁、建设等各项工作。

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 1.70，本息覆盖倍数可达到 1.63 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

本项目开发建设总成本约为 826,208 万元，详细估算数据如表 1 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	河湾北片区（南华村）保障房建设项目	436,800
2	华富村东、西区旧住宅区保障房建设项目	338,003
3	梅林 29-02 地块保障房建设项目	24,031
4	安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目	27,374
	合计	826,208

注 1：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

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集在建设期间的财政资金由财政拨款支付。本项目总投资概算 826,208 万元（不含发行费、服务费、债券利息等），其中建设期计划通过发行专项债券融资 293,548 万元，占比 35.53%，自有资金投入 532,660 万元，占比 64.47%。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	截至 2021 年底	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市福田区保障性住房项目 （续发）	186,755	108,988	95,832	224,733	50,935	85,900	73,065	826,208
综合建设进度	22.60%	13.19%	11.60%	27.20%	6.16%	10.40%	8.84%	100.00%

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 826,208 元（不含建设期利息费用等），其中通过发行专项债券融资 293,548 万元。本项目已于 2021 年发行专项债券 37,000 万元，于 2022 年发行专项债券 42,022 万元，于 2023 年通过调整使用专项债券约 16,391 万元，于 2024 年发行专项债券 61,300 万元，于 2025 年通过调整和发行专项债券募集资金 50,935 万元。计划于 2026 年通过发行专项债券募集资金 85,900 万元，其中 2026 年 2 月已发行专项债券 14,000 万元，4 月已发行专项债券募集资金 11,300 万元，6 月（本期）计划发行专项债券 8,000 万元。本期债券期限 15 年，利率参照 2026 年 4 月已发行的 2026 年深圳市政府专项债券（八期）中 15 年期的票面利率 2.29% 测算。

经过重新测算，本项目的总投资调整为 855,241 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	826,208
2	建设期利息	28,811
3	债券发行费用	205
4	债券发行登记费	16
5	债券还本付息服务费	1
6	项目总投资	855,241

注 1：债券发行费用，2025 年-2026 年第八期已发行债券按债券发行额的万分之八测算，

2026年第十九期起暂按债券发行额的万分之六测算；债券发行登记费，暂按债券发行额的十万分之六点四测算；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。

注2：债券发行登记费，暂按债券发行额的十万分之六点四测算。

注3：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。

注4：以上建设期利息按本项目全部专项债券资金需求规模293,548万元计算。

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。本项目财政资金为调整后总投资的65.68%，共计561,693万元，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	截至 2021年 底	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措								
财政资金	150,365	69,352	82,750	166,795	4,805	6,800	80,826	561,693
债券发行	37,000	42,022	16,391	61,300	50,935	85,900	-	293,548
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	187,365	111,374	99,141	228,095	55,740	92,700	80,826	855,241
资金使用								
建设资金使用金额合计	187,365	111,374	99,141	228,095	55,740	92,700	80,826	855,241
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 1.96，对债券本息资金覆盖率为 1.70；债券本息资金覆盖倍数为 1.63 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 现金流模拟测试表”。

表 5：债券资金覆盖率¹压力测试表

收入变动情况敏感性分析							
变量	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
债券本金资金覆盖率	2.30	2.18	2.07	1.96	1.85	1.74	1.63
债券本息资金覆盖率	1.94	1.86	1.78	1.70	1.62	1.54	1.45
债券本息资金覆盖倍数	1.87	1.79	1.71	1.63	1.55	1.46	1.38
利率变动情况敏感性分析							
变量	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
债券本金资金覆盖率	1.90	1.92	1.94	1.96	1.98	2.00	2.02
债券本息资金覆盖率	1.63	1.65	1.68	1.70	1.72	1.75	1.77
债券本息资金覆盖倍数	1.56	1.58	1.61	1.63	1.65	1.67	1.70

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 2021 年底	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入											
财政资金流入	150,365	69,352	82,750	166,795	4,805	6,800	80,826	-	-	-	-
债券资金流入	37,000	42,022	16,391	61,300	50,935	85,900	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	127,945	286,453	84,394	15,603
现金流入总额	187,365	111,374	99,141	228,095	55,740	92,700	80,826	127,945	286,453	84,394	15,603
现金流出											
建设期资金流出	186,755	108,988	95,832	224,733	50,935	85,900	73,065	-	-	-	-
债券还本付息	578	2,350	3,309	3,309	4,767	6,738	7,760	33,194	20,198	19,913	19,628
还本付息服务费	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
债券发行费用	32	36	-	53	38	62	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	683	1,442	398	60
现金流出总额	187,365	111,374	99,141	228,095	55,740	92,700	80,826	33,878	21,641	20,312	19,689
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	94,067	264,812	64,082	-4,086
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	94,067	358,879	422,961	418,875

表 6：现金流模拟测试表（续表）

单位：万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	561,693
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293,548
运营期现金流入	15,703	15,703	15,703	15,703	16,203	16,203	16,203	16,203	15,003	3,187	-	660,209
现金流入总额	15,703	15,703	15,703	15,703	16,203	16,203	16,203	16,203	15,003	3,187	-	1,515,450
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	826,208
债券还本付息	7,083	9,019	8,927	17,028	15,059	28,125	27,630	27,103	26,576	74,207	41,121	403,622
还本付息服务费	-	-	1	1	1	1	1	1	2	2	2	17
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221
运营期现金流出	70	70	70	70	120	120	120	120	-	-	-	3,343
现金流出总额	7,153	9,089	8,998	17,099	15,180	28,246	27,751	27,224	26,578	74,209	41,123	1,233,411
现金净流量												
当年项目现金净流入	8,550	6,614	6,705	-1,396	1,023	-12,043	-11,548	-11,021	-11,575	-71,022	-41,123	282,039
期末项目累计现金结存额	427,425	434,039	440,744	439,348	440,371	428,328	416,780	405,759	394,184	323,162	282,039	

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

本项目计划于 2026 年 6 月发行专项债券募集资金 8,000 万元。为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目保障房租售等相关收入作为债券还本付息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。各年度现金流模拟测试表详见上表 6。

本项目在 2042 年偿还专项债券本金后仍有 282,039 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

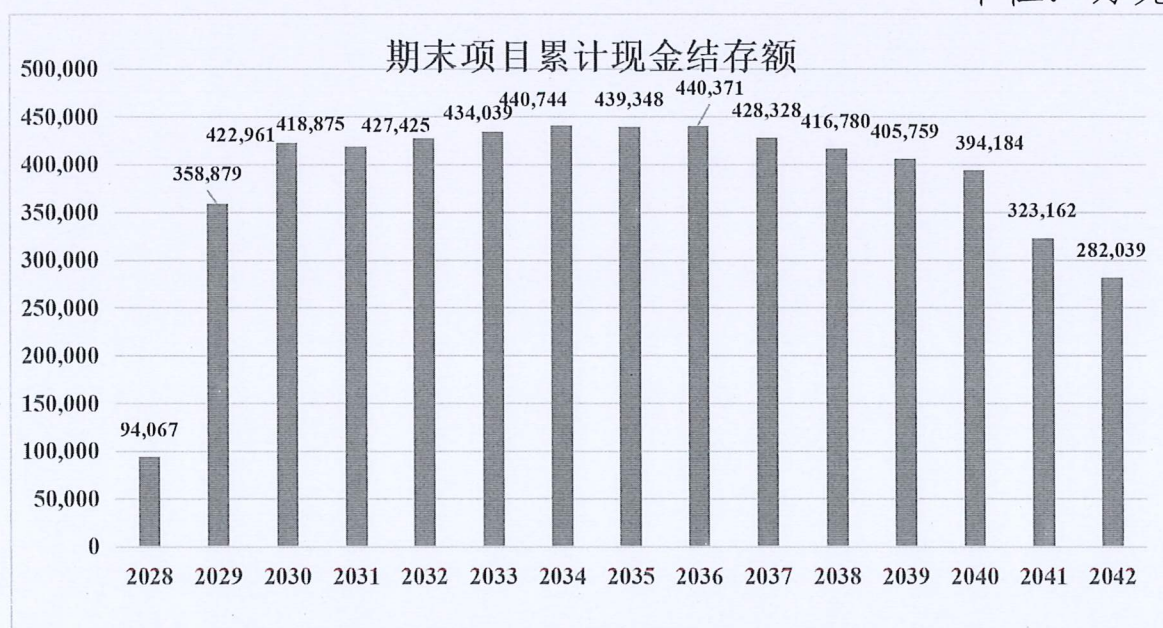


图 1：债券存续期内资金留存情况

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，本项目使用项目保障房租售收入为项目提供了稳定的现金流入，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，并以保障房租售收入等相关收入所对应的充足、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

本项目将逐年分批完工，预计完工后对持续增强福田区住房保障能力具有重要意义。为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目以保障房租售等相关收入作为债券还本付息主要来源。

本项目的收入来源主要包括人才住宅、人才公寓出租收入和保障房租售收入。根据相关调研数据及项目单位提供的最新数据测算本项目的收入和对应，具体信息如下：

附表 1：项目运营收入表（按项目类别）

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
梅林 29-02 地块保障房建设项目出租收入	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537
安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目出租收入	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002
河湾北片区（南华村）保障房建设项目保障房租售收入	112,677	270,425	67,606	-	-	-	-	-
河湾北片区（南华村）保障房建设项目人才公寓出租收入	12,129	12,889	13,649	12,464	12,464	12,464	12,464	12,464
河湾北片区（南华村）保障房建设项目商业建筑出租收入	600	600	600	600	700	700	700	700
合计	127,945	286,453	84,394	15,603	15,703	15,703	15,703	15,703

（续上表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
梅林 29-02 地块保障房建设项目出租收入	1,537	1,537	1,537	1,537	1,537	-	-	19,981
安托山 16-03 地块上盖保障房建设项目出租收入	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	1,002	-	14,028
河湾北片区（南华村）保障房建设项目保障房租售收入	-	-	-	-	-	-	-	450,708
河湾北片区（南华村）保障房建设项目人才公寓出租收入	12,464	12,464	12,464	12,464	12,464	2,185	-	165,492
河湾北片区（南华村）保障房建设项目商业建筑出租收入	1,200	1,200	1,200	1,200	-	-	-	10,000
合计	16,203	16,203	16,203	16,203	15,003	3,187	-	660,209

（二）成本分析

1. 运营成本

本项目主要成本包括保障房商业出租经营成本和其他相关费用。商业出租经营成本主要为运营费，首年按经营收入的20%测算，第二年按经营收入的15%测算，第三年按经营收入的10%测算，以后各年保持不变；其他相关费用主要为租售费用，按照保障房租售收入的0.5%进行测算。具体如下：

附表 2：项目运营成本表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商业出租经营成本	120	90	60	60	70	70	70
其他相关费用	563	1,352	338	-	-	-	-
合计	683	1,442	398	60	70	70	70

（续上表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
商业出租经营成本	70	120	120	120	120	-	1,090
其他相关费用	-	-	-	-	-	-	2,253
合计	70	120	120	120	120	-	3,343

注：本项目人才住宅和人才公寓等在运营期的各类支出列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

2. 财务费用

本期债券利率情况如下：2026 年 6 月（本期）参照 2026 年 4 月已发行的 2026 年深圳市政府专项债券（八期）中 15 年期的票面利率 2.29% 测算，利息每半年支付一次，到期一次性还本即 2041 年一次性还本。债券发行费用包括发行费用和发行登记

服务费，2025 年-2026 年第八期已发行债券分别按照发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算，2026 年第十九期起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。

本项目使用的专项债券资金的基本信息如附表 3 所示：

附表 3：专项债券基本情况表

债券名称	债券期限 (年)	票面利率 (%)	付息频率	使用金额 (万元)
2020 年深圳市（福田区）公立医院专项债券（一期）-2020 年深圳市政府专项债券（九期）	15	3.66	半年一次	6,000
2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（三期）-2020 年深圳市政府专项债券（六十六期）	15	3.73	半年一次	193
2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（十一期）	15	3.68	半年一次	400
2021 年深圳市（福田区）产业园区基础设施专项债券（二期）-2021 年深圳市政府专项债券（五十二期）	15	3.51	半年一次	42
2021 年深圳市（福田区）保障性租赁住房专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（二十期）	20	3.8	半年一次	30,432
2021 年深圳市保障性租赁住房专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（四十期）	20	3.56	半年一次	6,568
2022 年深圳市政府专项债券（六期）	20	3.31	半年一次	38,457
2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）	20	3.24	半年一次	15,391
2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）	20	3.23	半年一次	4,565
2024 年深圳市政府专项债券（四十三期）	7	2.1	一年一次	61,300
2025 年深圳市政府专项债券（二期）	15	1.91	半年一次	6,500
2025 年深圳市政府专项债券（十八期）	15	2	半年一次	10,600
2025 年离岸人民币地方政府专项债	10	2.08	半年一次	8,000
2025 年深圳市政府专项债券（六十六期）	15	2.34	半年一次	19,200
2026 年深圳市政府专项债券（二期）	15	2.3	半年一次	14,000
2026 年深圳市政府专项债券（八期）	15	2.29	半年一次	11,300
2026 年深圳市政府专项债券（十九期）计划发行	15	2.29	半年一次	8,000

债券名称	债券期限 (年)	票面利率 (%)	付息频率	使用金额 (万元)
2026年深圳市政府专项债券(XX期)计划发行	15	2.29	半年一次	52,600
合计				293,548

本项目本期发行专项债资金还本付息情况如附表4所示。

附表4-1: 本期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
期初专项债券余额	-	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
本期增加	8,000	-	-	-	-	-
利息支出	92	183	183	183	183	183
本期还款	92	183	183	183	183	183
其中: 还本	-	-	-	-	-	-
付息	92	183	183	183	183	183
期末专项债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000

(续上表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
期初专项债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
本期增加	-	-	-	-	-	-
利息支出	183	183	183	183	183	183
本期还款	183	183	183	183	183	183
其中: 还本	-	-	-	-	-	-
付息	183	183	183	183	183	183
期末专项债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000

(续上表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
期初专项债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	-
本期增加	-	-	-	-	8,000
利息支出	183	183	183	92	2,746
本期还款	183	183	183	8,092	10,746
其中: 还本	-	-	-	8,000	8,000
付息	183	183	183	92	2,746
期末专项债券余额	8,000	8,000	8,000	-	-

附表4-2: 本项目专项债券还本付息表(全部债券)

单位: 万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初专项债券余额	-	37,000	79,022	95,413	156,713	207,648
本期增加	37,000	42,022	16,391	61,300	50,935	85,900
利息支出	578	2,350	3,309	3,309	4,767	6,738
本期还款	578	2,350	3,309	3,309	4,767	6,738
其中：还本						
付息	578	2,350	3,309	3,309	4,767	6,738
期末专项债券余额	37,000	79,022	95,413	156,713	207,648	293,548

(续上表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初专项债券余额	293,548	293,548	267,836	254,826	241,816	228,806
本期增加	-	-	-		-	-
利息支出	7,760	7,482	7,188	6,903	6,618	6,333
本期还款	7,760	33,194	20,198	19,913	19,628	7,083
其中：还本		25,712	13,010	13,010	13,010	750
付息	7,760	7,482	7,188	6,903	6,618	6,333
期末专项债券余额	293,548	267,836	254,826	241,816	228,806	228,056

(续上表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初专项债券余额	228,056	225,310	222,564	211,626	202,370	179,795
本期增加	-	-	-	-	-	
利息支出	6,273	6,181	6,089	5,803	5,549	5,054
本期还款	9,019	8,927	17,028	15,059	28,125	27,630
其中：还本	2,746	2,746	10,939	9,256	22,576	22,576
付息	6,273	6,181	6,089	5,803	5,549	5,054
期末专项债券余额	225,310	222,564	211,626	202,370	179,795	157,219

(续上表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
期初专项债券余额	157,219	134,643	112,068	40,452	-
本期增加	-	-	-	-	293,548
利息支出	4,527	4,000	2,591	669	110,074
本期还款	27,103	26,576	74,207	41,121	403,622
其中：还本	22,576	22,576	71,616	40,452	293,548
付息	4,527	4,000	2,591	669	110,074
期末专项债券余额	134,643	112,068	40,452	-	-

3. 税费

本项目运营期的相关收入作为非税收入处理，暂不考虑各项税费。

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。

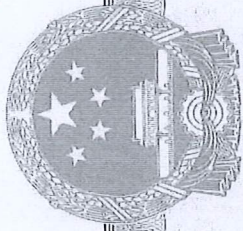
我们出具的评论将仅基于下列事项：

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。

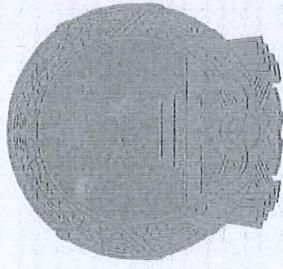


登记机关

<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：

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制