2026年深圳市政府专项债券（五十期）
—深圳市宝安区2024年
城镇老旧小区改造第二批项目
财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04054号

中天正和会计师事务所（广东）有限公司

J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS（GD） CO.,LTD

地址（ADD）：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702
邮编（P.C）：518104

电话（TEL）：（0755）21609825
传真（FAX）：（0755）21609825

目录

一、项目概述 2

二、评估分析 6

（一）资金充足性 7

（二）资金稳定性 13

三、风险分析 13

四、评估结论 14

附件：预期收益及成本分析 15

免责声明 22

中天正和会计师事务所（广东）有限公司
J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS（GD） CO.,LTD

2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04054号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，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（五十期）—深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，

包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本项目包含新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程、新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程、新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程、新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程等19个子项目，各子项工程的主要建设内容和规模如下表所示：

表1：项目主要建设技术指标一览表

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
1	《宝安区发展和改革局关于新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕229号）	新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等；完善类涉及公共空间改造、停车场改造、绿化整治、无障碍设施改造等。弘雅花园建筑面积约105,166平方米，七十三区商住楼建筑面积约76,416平方米，宝新花园建筑面积约20,213平方米，兴华阁建筑面积约6,539平方米。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
2	《宝安区发展和改革局关于新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕235号）	新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）；完善类（小区风貌整治、公共空间改造、景观绿化整治、标识系统改造等）。海韵花园建筑面积约20,481平方米，汇宝苑建筑面积约21,149平方米，宝海花园建筑面积约21,000平方米，富怡花园建筑面积约18,121平方米，建安花园建筑面积约22,460平方米，海滨花园建筑面积约20,386平方米。
3	《宝安区发展和改革局关于新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕239号）	新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流、化粪池改造、安防设施改造等））；完善类（包括绿化整治等）。总建筑面积约135,782平方米，总占地约46,941平方米
4	《宝安区发展和改革局关于新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕237号）	新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、楼栋门更换、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）；完善类（包括建筑外立面提升、绿化整治等工程）。华天花园建筑面积共12,282平方米，新安湖花园建筑面积共74,277平方米，湖景居建筑面积共51,876平方米，新安湖商业城建筑面积26,845平方米。
5	《宝安区发展和改革局关于新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕227号）	新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程	工程内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、海绵城市等工程）；完善类（包括绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。总建筑面积约187,220.43平方米。
6	《宝安区发展和改革局关于福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕126号）	福永街道文福大厦小区等老旧小区改造工程	本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约119,544平方米。改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施改造等。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
7	《宝安区发展和改革局关于西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2025〕33号）	西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程	建设内容主要包括：基础类（楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施和安防设施、道路整治、环卫设施等）；完善类（非机动车停车设施整治、景观绿化整治、临街党建宣传改造、小区大门及岗亭改造、小区公共标识改造、公共活动场地整治、公共晾晒区改造、康体设施改造、运动场维修、休闲广场改造）。项目占地面积40,654平方米，住宅部分建筑面积65,312.36平方米，共23栋住宅，888户。
8	《宝安区发展和改革局关于新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕234号）	新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施、海绵城市等工程）；完善类（包括小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施，车库整修等工程）。富源花园建筑面积约46,958平方米，汉宝大厦建筑面积约7,883平方米，风采轩建筑面积约33,273平方米，华安苑建筑面积约26,301平方米，百花苑建筑面积约23,804平方米。
9	《宝安区发展和改革局关于新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕228号）	新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）；完善类（包括建筑外立面提升、绿化整治等工程）。总建筑面积约147,436平方米。
10	《宝安区发展和改革局关于新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕145号）	新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等基础类改造内容；建筑外立面提升、公共空间改造、绿化整治等完善类改造内容。建筑面积约14,680.80平方米。
11	《宝安区发展和改革局关于西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕151号）	西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造、健身跑道改造、停车场改造、绿化整治、无障碍设施改造等完善类改造内容。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
12	《宝安区发展和改革局关于西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕148号）	西乡街道名城花园老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、外墙修缮、给排水设施改造、电力管线改造、弱电线路整治、增加安防设施、消防设施设备改造、照明设施改造、完善环卫设施等基础类改造内容。名城花园建于1993年，共2栋7层住宅，居住户数223户，建筑面积14,790.60平方米。
13	《宝安区发展和改革局关于松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕168号）	松岗街道集信大厦老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。
14	《宝安区发展和改革局关于松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕169号）	松岗街道东方花苑老旧小区改造工程	东方花苑老旧小区共有10栋建筑，102户，建筑面积约19,290.94平方米。建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮，给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造，绿化整治等完善类改造内容。
15	《宝安区发展和改革局关于新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕131号）	新桥街道正坑小区老旧小区改造工程	建设内容主要包括：外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造和屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容；屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。建筑面积约40,600平方米。
16	《宝安区发展和改革局关于新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕149号）	新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程	建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升、绿化整治等完善类改造内容。建筑面积约19,738平方米。
17	《宝安区发展和改革局关于松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕248号）	松岗街道居乐苑老旧小区改造工程	改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼梯照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼梯修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；小区绿化整治，建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。建设范围约4.18公顷，总建筑面积约8.1万平方米，共有建筑20栋，824户。

序号	批复文件	项目名称	项目建设内容及规模
18	《宝安区发展和改革局关于福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕45号）	福海街道老旧小区（景山花园）改造工程	改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁，对建筑外墙进行维修，对屋面进行整修，屋面防雷整治，楼栋消防设施改造，修复破损的小区道路，增设地面铺装，更换化粪池，整治小区电力线，改造及安装小区安防设施，增设垃圾桶，既有绿化改造，更换照明设施，公共标识改造等。建筑面积约31,550平方米。
19	《宝安区发展和改革局关于松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕249号）	松岗街道松涛花园老旧小区改造工程	改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼梯照明灯更换，建筑外墙清洗、粉刷，楼梯修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；小区绿化整治，建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。建设范围约2.19公顷，总建筑面积约6.56万平方米，共有建筑12栋，786户。

二、评估分析

2018年2月，财政部以《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、公立高中、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。

此外，《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入和融资平衡情况。

根据《财政部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）的相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

依据《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）相关要求，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

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，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）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，债券本金资金覆盖率为1.31，债券本息资金覆盖率为1.23，债券本息资金覆盖倍数为1.20。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金[1]相应进行调整，项目财政资金为36,943万元，占总投资比例52%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间，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35,600万元。其中，本项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，2024年10月已发行20年期专项债券11,500万元，2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，2026年5月已发行20年期专项债券400万元，本期计划于2026年10月发行专项债券募集资金1,000万元。债券利率参考测算日2026年10月1日的前五日20年期国债收益率上浮15个基本点，即按2.24%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为72,543万元，具体如下表所示：

表2：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	工程费用	60,426
2	工程建设其他费用	7,465
3	预备费用	3,345
4	建设期利息及发行费用	1,307
项目总投资		**72,543**

注：（1）本期计划发行债券利率暂按2.24%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测

[1] 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。

算为准；

（2）债券发行费用，暂按债券发行额的 0.06%测算；

（3）债券发行登记费，暂按债券发行额的 0.0064%测算；

（4）债券还本付息服务费，暂按当年还本付息金额的 0.005%测算。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3:

表 3：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措				
财政资金	6,793	29,392	757	**36,943**
专项债	15,500	18,700	1,400	**35,600**
上次留存资金		-	-	-
合计	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**72,543**
资金使用				
建设资金使用金额合计	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**72,543**
资金余额（资金筹措—资金使用）		-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 4：现金流模拟测试表”，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，项目债券本金资金覆盖率 1.31，债券本息资金覆盖率为 1.23，债券本息资金覆盖倍数为 1.20，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 4：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入									
财政资金流入	6,793	29,392	757						
债券资金流入	15,500	18,700	1,400						
运营期现金流入				2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
现金流入总额	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**
现金流出									
建设期资金流出	22,280	47,556	1,400						
运营期现金流出				98	98	98	98	98	98
债券发行费	12	15	0.8						
债券登记费用	1	1	0.09						
还本付息服务费		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券利息支出		520	756	784	784	784	784	784	784
偿还债券本金									
现金流出总额	**22,293**	**48,092**	**2,157**	**882**	**882**	**882**	**882**	**882**	**882**
现金净流量									
当年项目现金净流入				**2,089**	**2,089**	**2,089**	**2,089**	**2,089**	**2,089**
期末累计现金结存额				**2,089**	**4,179**	**6,268**	**8,357**	**10,447**	**12,536**

表 4：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入							
财政资金流入							
债券资金流入							
运营期现金流入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971
现金流入总额	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**
现金流出							
建设期资金流出							
运营期现金流出	98	98	98	98	98	98	98
债券发行费							
债券登记费用							
还本付息服务费	0.04	0.04	0.12	0.21	0.21	0.21	0.2
债券利息支出	784	784	784	732	656	578	499
偿还债券本金			1,550	3,420	3,560	3,560	3,560
现金流出总额	**882**	**882**	**2,432**	**4,250**	**4,314**	**4,236**	**4,157**
现金净流量							
当年项目现金净流入	**2,089**	**2,089**	**539**	**-1,279**	**-1,343**	**-1,265**	**-1,186**
期末累计现金结存额	**14,626**	**16,715**	**17,254**	**15,975**	**14,632**	**13,368**	**12,181**

表 4：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	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								**36,943**
债券资金流入								**35,600**
运营期现金流入	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	2,971	**59,420**
现金流入总额	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**131,963**
现金流出								
建设期资金流出								**71,236**
运营期现金流出	98	98	98	98	98	98	98	**1,960**
债券发行费								**28**
债券登记费用								**2**
还本付息服务费	0.2	0.2	0.19	0.19	0.18	0.1	0.01	**2**
债券利息支出	421	343	264	186	107	29	3	**12,146**
偿还债券本金	3,560	3,560	3,560	3,560	3,560	2,010	140	**35,600**
现金流出总额	**4,079**	**4,001**	**3,922**	**3,844**	**3,766**	**2,137**	**241**	**120,974**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**-1,108**	**-1,030**	**-951**	**-873**	**-795**	**834**	**2,730**	**10,988**
期末累计现金结存额	**11,073**	**10,043**	**9,092**	**8,219**	**7,424**	**8,258**	**10,988**	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，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。

（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以城市更新用地出让收入、财政补贴收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；项目于融资期末2046年专项债券本息偿还完毕后，仍有10,988万元资金结余。

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

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 5：单因素变动压力测试

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率[2]	1.07	1.15	1.23	1.31	1.39	1.47	1.55
债券本息资金覆盖率[3]	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
债券本息资金覆盖倍数[4]	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
债券本息资金覆盖率	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求，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，并以城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个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。

中天正和会计师事务所(广东)有限公司

中国·深圳

2026 年 10 月 21 日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

[2] 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
[3] 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
[4] 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收益及成本分析

一、项目收入预计

（一）项目经营性收入分析

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，在债券存续期内，拟安排宝安区辖区内的城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。

1. 城市更新用地出让收入

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入作为债券还本付息的主要来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，安排用于本次债券还本付息的城市更新单元信息如下：

表 1：用于本项目还本付息的城市更新收入信息表

序号	街道	项目名称	总建筑面积（平方米）	预计楼面单价（万元/平方米）	预计出让总收入（万元）	已使用出让收入（万元）	本项目可使用出让收入（万元）
1	石岩街道	石岩水田旧村城市更新单元（一期）	197,340	0.2	39,468	31,574	4,736
2	西乡街道	庄边工业区城市更新单元	暂无	0.2	14,937		8,962
3		宝安区西乡街道 107 发展带河东片区城市更新单元	暂无	0.01	4,247		2,548
4		宝安区西乡街道河西工业区更新单元	暂无	0.2	24,357		14,614
5	松岗街道	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元	191,690	0.2	38,338	30,670	4,601
	合计				**121,346**	**62,244**	**35,461**

基于和财政及相关部门沟通的结果，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入如下表所示：

表 2：用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

单位：万元（人民币）

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
年度	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773
其中用于本项目还本付息的收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401

注：（1）以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

（2）因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致部分街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以债券还本付息。

（二）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。具体情况见下表：

表 3：政府补贴收入表

单位：万元（人民币）

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	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
政府补贴收入合计	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**

（续）

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	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	**31,400**
政府补贴收入合计	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**1,570**	**31,400**

（三）项目收入合计（城市更新用地出让收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（城市更新用地出让收入+补贴收入）如下表：

表 4：项目分年度收入合计（城市更新用地出让收入+补贴收入）表

单位：万元（人民币）

收入类别	分年收入										
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	3035年	3036年	3037年
城市更新用地出让收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
合计	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**

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
城市更新用地出让收入	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401	**28,020**
政府补贴收入	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	**31,400**
合计	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**2,971**	**59,420**

二、项目成本预测

（一）运营成本费用

本项目运营成本包含物业维修管理费及保险费及物业大修基金，其中维修管理费及保险费按收入（不含政府补贴收入）的4%预计，物业大修基金按（不含政府补贴收入）的3%预计。债券存续期内，本项目分年度运营成本情况如下表：

表5：项目运营成本表

金额单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
维修管理费及物业大修基金等	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
运营成本合计	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98

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
维修管理费及物业大修基金等	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	1,960
运营成本合计	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**98**	**1,960**

（二）财务费用

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。

本项目拟使用专项债券35,600万元，其中，本项目于2024年9月已发行20年期专项债券4,000万元，发行利率2.19%，利息每半年支付一次，2035—2044年每年等额偿还本金10%；2024年10月已发行20年期专项债券11,500万元，发行利率2.38%，利息每半年支付一次，2035—2044年每年等额偿还本金10%；2025年5月已发行20年期专项债券7,300万元，发行利率2.07%，利息每半年支付一次，2036—2045年每年等额偿还本金10%；2025年6月已发行20年期专项债券8,400万元，发行利率1.98%，利息每半年支付一次，2036—2045年每年等额偿还本金10%；2025年12月已发行20年期专项债券3,000万元，发行利率2.43%，利息每半年支付一次，2036—2045年每年等额偿还本金10%；2026年5月已发行20年期专项债券400万元，发行利率2.39%，利息每半年支付一次，2037—2046年每年等额偿还本金10%。

本批次申请发行1,000万元，期限20年，债券利率参考测算日2026年10月1日的前五日20年期国债收益率上浮15个基本点，即按2.24%进行测算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，2037—2046年每年等额偿还本金10%。

专项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百万分之六十四进行测算。债

券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。分年度还本付息明细如下：

表 6 专项债券还本付息表

金额单位：万元

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
1	2024 年		15,500		15,500			
2	2025 年	15,500	18,700		34,200		520	520
3	2026 年	34,200	1,400		35,600		756	756
4	2027 年	35,600			35,600		784	784
5	2028 年	35,600			35,600		784	784
6	2029 年	35,600			35,600		784	784
7	2030 年	35,600			35,600		784	784
8	2031 年	35,600			35,600		784	784
9	2032 年	35,600			35,600		784	784
10	2033 年	35,600			35,600		784	784
11	2034 年	35,600			35,600		784	784
12	2035 年	35,600		1,550	34,050		784	2,334
13	2036 年	34,050		3,420	30,630		732	4,152
14	2037 年	30,630		3,560	27,070		656	4,216
15	2038 年	27,070		3,560	23,510		578	4,138
16	2039 年	23,510		3,560	19,950		499	4,059
17	2040 年	19,950		3,560	16,390		421	3,981
18	2041 年	16,390		3,560	12,830		343	3,903
19	2042 年	12,830		3,560	9,270		264	3,824
20	2043 年	9,270		3,560	5,710		186	3,746
21	2044 年	5,710		3,560	2,150		107	3,667
22	2045 年	2,150		2,010	140		29	2,039
23	2046 年	140		140			3	143
合计			**35,600**	**35,600**			**12,146**	**47,746**

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年城镇老旧小区改造第二批项目财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项:

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于2026年10月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新;

b. 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;

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“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做考虑。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结论的有效性;

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结论而做出的任何声明、保证或担保;

e. 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，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”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；

f. 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“中天正和”的提交物、建议、结论、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，贵方同意将保护中天正和，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。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。

统一社会信用代码

91530000216529413X

营业执照

（副 本）

名　　称　中天正和会计师事务所（广东）有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　夏朴荣

成立日期　1995年01月15日

住　　所　深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

此件与原件一致

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

2024 年 07 月 29 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

执业证书

名　　称：中天正和会计师事务所（广东）有限公司

首席合伙人：

主任会计师：夏朴荣

经营场所：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

组织形式：有限责任

执业证书编号：47470448

批准执业文号：云财会协字〔2000〕10号

批准执业日期：2000年6月15日

证书序号：0021828

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》。

此件与原件一致

发证机关：深圳市财政局

2024 年 8 月 20 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正永会计师事务所 事务所 CPAs

特出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 /y 8 月 /m 20 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正永[illegible]会计师事务所(广东)有限公司 事务所 CPAs

特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 /y 8 月 /m 20 日 /d

13



姓 名 Full name 夏仲荣

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-11-18

工作单位 Working unit 云南中天正永会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 532[illegible]1976111[illegible]

云南中天正永会计师事务所(普通合伙) 4530002248[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

原件与原件一致

4

证书编号: 530100140024
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 /y 10 月 /m 10 日 /d
Date of Issuance

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 530100140024

见证书 530100140024

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和会计师事务所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 /y 8 月 /m 20 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)有限公司 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 /y 8 月 /m 20 日 /d



姓名 Full name 王云

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1989-12-27

工作单位 Working unit 云南中天正和会计师事务所[特殊普通合伙]

身份证号码 Identity card No. 530102198912270010





证书编号：530101220023
No. of Certificate

批准注册协会：云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2022 年 /y 04 月 /m 11 日 /d
Date of Issuance





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王云 530101220023



王云 530101220023

年 /y　月 /m　日 /d