2026年深圳市政府专项债券（五十期）
—深圳市宝安区2025年
城镇老旧小区改造项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第040056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 17

（一）资金充足性 17

（二）资金稳定性 24

三、风险分析 24

四、评估结论 24

附件：预期收益及成本分析 25

免责声明 31

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2025年城镇老旧小区改造项目（续发）财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04056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2025年城镇老旧小区改造工程项目（续发）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2025年城镇老旧小区改造项目（续发）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

本项目为深圳市宝安区2025年城镇老旧小区改造项目（续发），共计包括20个子项目，具体如下:

（一）西乡街道碧海湾花园等三个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对西乡街道海湾花园、雅涛花园、宝城花园等三个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共24栋，67个单元，1,111户，总建筑面积89,357.02平方米，总占地约60,360平方米。其中，碧海湾花园建筑面积42,249.72平方米，占地面积约32,000平方米，共15栋，30个单元，478户；雅涛花园建筑面积26,407.30平方米，占地面积约23,000平方米，共5栋，21个单元，409户；宝城花园建筑面积20,700平方米，占地面积约5,360平方米，共4栋，16个单元，224户。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、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、照明设施等）、完善类（建筑外窗修缮、小区围墙整治、标识系统改造，公共晾晒区改造、公共活动场地改造等）。

（二）西乡街道鸣乐花园等四个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对西乡街道鸣乐花园、永安商业城、海涛居、颐合花园等四个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共29栋，54个单元，937户，总建筑面积79,449.05平方米，总占地40,606平方米。其中，鸣乐花园建筑面积35,064.50平方米，占地面积24,276平方米，共23栋，39个单元，483户；永安商业城建筑面积20,920.17平方米，占地面积6,405平方米，共1栋，1个单元，178户；海涛居建筑面积5,251平方米，占地面积2,378平方米，共1栋，6个单元，84户；颐合花园建筑面积18,213.38平方米，占地面积7,547平方米，共4栋，8个单元，192户。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、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（小区大门及围墙改造等）。

（三）西乡街道桃源居12区老旧小区改造工程

本项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对西乡街道桃源居12区公共区域实施基础类、完善类改造。项目占地面积41,237平方米，住宅部分建筑面积60,939.68

平方米，共 11 栋，684 户。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面防水、外墙修缮、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（公共空间改造、停车设施整治、体育健身及儿童友好设施等）。

（四）西乡街道富瑰园等两个老旧小区改造工程

本项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对西乡街道富瑰园、兴华花园两个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共 21 栋，总建筑面积约 112,197 平方米，总占地约 45,374 平方米。其中，富瑰园建筑面积约 74,429 平方米，占地面积约 37,000 平方米，共 14 栋，21 个单元，688 户；兴华花园建筑面积约 37,768 平方米，占地面积约 8,374 平方米，共 7 栋，407 户。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施、公共烟道设施等）、完善类（小区围墙整治、标识系统改造、停车设施整治、公共晾晒区改造、体育健身及儿童友好设施等）。

（五）西乡街道嘉华花园东区等五个老旧小区改造工程项目

项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对西乡街道嘉华花园东区、嘉华花园西区、贤基大厦、75 区商住楼、怡翠花园等五个老旧小区实施基础类为主、完善

类为辅的改造，共 8 栋，总建筑面积约 70,535.53 平方米，总占地约 22,848.92 平方米。其中，嘉华花园东区建筑面积 34,293.80 平方米，占地面积 13,873.27 平方米，共 3 栋，14 个单元，420 户；嘉华花园西区建筑面积 12,525 平方米，占地面积 2,502.15 平方米，共 1 栋，5 个单元，160 户；贤基大厦建筑面积 7,246.73 平方米，占地面积 1,684.71 平方米，共 1 栋，1 个单元，63 户；75 区商住楼建筑面积 10,800 平方米，占地面积 2,780.22 平方米，共 2 栋，6 个单元，65 户；怡翠花园建筑面积 5,670 平方米，占地面积 2,008.58 平方米，共 1 栋，6 个单元，72 户。

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、环卫设施、照明设施等）、完善类（建筑外窗修缮、无障碍及适老化设施、小区围墙整治、标识系统改造、公共晾晒区改造、体育健身设施改造等）。

（六）福永街道福永花园等六个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对福永街道福永花园小区、福永花苑小区、发兴楼小区、福华大厦小区、福源宇昊苑小区及机场边检大院住宅楼小区等六个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共 10 栋，总占地面积约 32,130.6 平方米、总建筑面积约 78,005.61 平方米。其中，福永花园占地面积约 1,919.08 平方米、建筑面积约 8,511 平方米，共 2 栋、90 户；发兴楼占地面积约 735.77 平方米、建筑面积约 5,417 平方米，共 1 栋、56 户；福华大厦占地面积约

1,802.64 平方米、建筑面积约 15,167 平方米，共 1 栋、120 户；福源宇昊苑占地面积约 1,424.03 平方米、建筑面积约 5,552.67 平方米，共 1 栋、32 户；福永花苑占地面积约 12,496.22 平方米、建筑面积约 36,041.74 平方米，共 3 栋、576 户；机场边检大院住宅楼占地面积约 13,752.86 平方米、建筑面积约 7,316.20 平方米，共 2 栋、135 户。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、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、照明设施等）、完善类（公共空间改造、标识系统改造、体育健身设施等）。

（七）新安街道新安园等七个老旧小区改造工程

本项目拟参照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道新安园、碧涛阁、富通苑、宝华花园、景富苑、广信花园、群贤花园等 7 个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共 24 栋，总建筑面积约 14.20 万平方米，总占地约 4.70 万平方米。其中，新安园建成于 1998 年，占地面积约 5,740 平方米、建筑面积约 16,220.02 平方米，共 3 栋；碧涛阁建成于 1995 年，占地面积约 6,118 平方米、建筑面积约 16,005.63 平方米，共 3 栋；富通苑建成于 1999 年，占地面积约 6,398 平方米、建筑面积约 25,224.90 平方米，共 4 栋；宝华花园建成于 1999 年，占地面积约 5,562 平方米、建筑面积约 17,347.91 平方米，共 2 栋；景富苑建成于 2000 年，占地面积约 5,991 平方米、建筑面积约 19,578.36 平方米，共 3 栋；广信花

园建成于2003年，占地面积约10,264平方米、建筑面积约28,808.74平方米，共4栋；群贤花园建成于1998年，占地面积约6,583平方米、建筑面积约18,741.73平方米，共5栋。

主要建设内容：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、安防设施、道路整治、环卫设施等）、完善类（围墙改造、标识系统改造、公共空间改造等）。

（八）新安街道海信花园等八个老旧小区改造工程

本项目涉及改造海信花园等8个老旧小区，总占地面积约2.5万平方米、总建筑面积约11.13万平方米，共14栋建筑。其中，海信花园建成于1992年，共3栋，100户，占地面积3,568平方米，建筑面积8,582.57平方米；翡翠华庭建成于2003年，共1栋，136户，占地面积7,485平方米，建筑面积26,737.55平方米；大观花园建成于1993年，共2栋，100户，占地面积2,768平方米，建筑面积11,670.82平方米；宝河大厦建成于1992年，共3栋，415户，占地面积4,800平方米，建筑面积38,062.17平方米；广三保综合楼建成于1993年，共2栋，31户，占地面积740平方米，建筑面积4,102.52平方米；河滨阁建成于1993年，共1栋，43户，占地面积1,806平方米，建筑面积4,200.11平方米；新安湖综合楼建成于1993年，共1栋，35户，占地面积2,000平方米，建筑面积4,593.85平方米；裕宝大厦建成于1993年，共1栋，213户，占地面积2,083平方米，建筑面积13,372.10平方米。本项目拟对上述八个小区住宅部分公共区域

实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

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、安防设施、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、公共空间改造等）。

（九）新安街道海天花园等五个老旧小区改造工程

本项目拟实施改造海天花园等五个老旧小区，总占地面积约46,883.52平方米、总建筑面积约113,477.96平方米。其中，海天花园占地面积约12,651.67平方米，建筑面积约23,953平方米，共8栋，280户；海滨城广场二期占地面积约9,775.47平方米，建筑面积约29,058平方米，共2栋，266户；泰华苑占地面积约11,609平方米，建筑面积约19,797.25平方米，共3栋，256户；庆华花园占地面积约7,476.90平方米，建筑面积约16,317.71平方米，共4栋，144户；石鸿花园占地面积约5,370.48平方米，建筑面积约24,352平方米，共1栋，212户。本项目拟对以上五个小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

主要建设内容：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、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、照明设施等基础类改造内容；以及标识系统改造、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施、无障碍及适老化设施等完善类改造内容。

（十）新安街道创业二村等三个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道创业二村、74区商住楼、九区11栋等三个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共28栋，总建筑面积约128,879平方米，总占地约56,426平方米。其中，创业二村建筑面积约93,000平方米，占地面积约43,222平方米，共20栋，960户；74区商住楼建筑面积约30,720平方米，占地面积约10,377平方米，共7栋，384户；九区11栋建筑面积约5,159平方米，占地面积约2,827平方米，共1栋，60户。

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、安防设施改造、消防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、公共空间改造等）。

（十一）新安街道雅豪轩、泰华大厦老旧小区改造工程

本项目涉及改造雅豪轩、泰华大厦两个老旧小区，总占地面积约49,478平方米、总建筑面积约174,959.31平方米。其中，雅豪轩占地面积约46,200平方米，建筑面积约137,061.31平方米，共14栋住宅楼，1,046户；泰华大厦占地面积约3,278平方米，4~26层住宅建筑面积约37,898平方米，共1栋商住楼，370户。本项目拟对以上两个小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

主要建设内容：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等基础类改造内容；以及体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

（十二）新安街道宝乐花园等七个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道宝乐花园、裕安楼、32区商住楼、29区富安楼、泰华花园、雅景居、雅兰亭等七个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，总占地面积约56,849.74平方米、总建筑面积约144,886平方米。其中，裕安楼占地面积约6,416平方米，建筑面积约23,472平方米，共8栋，118户；32区商住楼占地面积约7,109.84平方米，建筑面积约16,422平方米，共4栋，150户；宝乐花园占地面积约6,200平方米，建筑面积约13,300平方米，共3栋，143户；29区富安楼占地面积约3,325.60平方米，建筑面积约8,593平方米，共1栋，52户；泰华花园占地面积约8,068.30平方米，建筑面积约21,406平方米，共3栋，232户；雅景居占地面积约9,804平方米，建筑面积约23,693平方米，共5栋，259户；雅兰亭占地面积约15,926平方米，建筑面积约38,000平方米，共7栋，450户。

主要建设内容：基础类（楼道整修、外墙修缮、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、照明设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施等）。

（十三）新安街道富华花园老旧小区改造工程

富华花园住宅小区总占地面积约7,462.16平方米、总建筑面积约22,063.7平方米，共2栋建筑（6座塔楼），250户。本

项目对富华花园住宅部分公共区域实施基础类为主、完善类为辅的改造。

主要建设内容：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、安防设施、环卫设施、结构加固等）、完善类（围墙改造、标识系统改造、公共空间改造等）。

（十四）新安街道新城花园、新锦安雅园老旧小区改造工程

本项目建设包括新城花园、新锦安雅园，共12栋，总建筑面积约93,135.4平方米，总占地约2.66万平方米。其中，新城花园建筑面积16,341平方米，占地面积1,334平方米，共4栋，224户；新锦安雅园建筑面积76,794.40平方米，占地面积25,219.93平方米，共8栋，549户。本项目拟对以上两个小区住宅部分公共区域实施基础类为主、完善类为辅的改造。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施、公共烟道设施等）、完善类（无障碍及适老化设施、标识系统改造、公共晾晒区改造、体育健身及儿童友好设施等）。

（十五）新安街道天源花园等六个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道天源花园、35区商住楼、中信安华综合商住楼、裕华花园、粮食局宿舍、31区前进一路162号等六个老旧

小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，总占地面积约23,327平方米、住宅总建筑面积约93,407平方米。其中，天源花园占地面积5,787平方米，总建筑面积20,803平方米，含商业面积3,289平方米及住宅建筑面积17,514平方米，共4栋、242户；35区商住楼占地面积7,648平方米，住宅建筑面积45,409平方米，共9栋、518户；35区中信安华综合商住楼占地面积约2,927平方米，住宅建筑面积8,978平方米，共1栋、97户；裕华花园占地面积5,663平方米，建筑面积17,100平方米，共2栋、190户；粮食局宿舍占地面积857平方米，总建筑面积约2,856平方米，其中，商业面积627平方米，住宅建筑面积2,229平方米，共1栋、18户；31区前进路162号占地面积445平方米，建筑面积2,177平方米，共1栋、20户。

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、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施等）、完善类（公共空间改造等）。

（十六）新安街道中商花园等五个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道共五个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，总占地面积约42,140.32平方米、总建筑面积约99,279.26平方米。其中，中商花园占地面积约19,049.77平方米、建筑面积约51,114.34平方米，共4栋、483户；中怡名苑占地面积约5,207.89平方米、建筑面积约12,206.24平方米，共2栋、

112 户；富铭花园占地面积约 3,454 平方米、建筑面积约 7,549.47 平方米，共 1 栋、120 户；新厦苑占地面积约 5,928.66 平方米、建筑面积约 13,725.45 平方米，共 1 栋、163 户；富盛苑占地面积约 8,500 平方米，建筑面积约 14,683.76 平方米，共 3 栋、181 户。

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、环卫设施、照明设施等）、完善类（建筑外窗修缮、无障碍及适老化设施、小区围墙整治、标识系统改造、公共晾晒区改造、体育健身设施改造等）。

（十七）新安街道洪浪居等十个老旧小区改造工程

本项目涉及改造洪浪居等十个老旧小区，总占地面积约 44,505.25 平方米、总建筑面积约 111,017 平方米。其中，泰华商业城占地面积约 5,751.05 平方米，建筑面积约 10,361 平方米，共 4 栋，96 户；安华公司住宅楼占地面积约 2,339.34 平方米，建筑面积约 4,188 平方米，共 2 栋，48 户；华苑楼占地面积约 724.97 平方米，建筑面积约 2,377 平方米，共 1 栋，32 户；泛华苑占地面积约 3,361.75 平方米，建筑面积约 11,679 平方米，共 2 栋，84 户；国通大厦占地面积约 5,709 平方米，建筑面积约 10,000 平方米，共 3 栋，84 户；兴安楼占地面积约 4,087.19 平方米，建筑面积约 13,004 平方米，共 2 栋，136 户；丰华苑占地面积约 10,697 平方米，建筑面积约 25,594 平方米，共 2 栋，220 户；惠中家属楼占地面积约 2,416.23 平方米，建筑面积约

4,800 平方米，共 2 栋，55 户；洪浪居占地面积约 3,532.68 平方米，建筑面积约 8,370 平方米，共 2 栋，72 户；新安路东北侧员工宿舍 G 栋/H 栋占地面积约 5,886.04 平方米，建筑面积约 20,644 平方米，共 2 栋，626 户。本项目拟对以上十个小区住宅部分公共区域实施以基础类为主、完善类为辅的改造。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、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、照明设施等基础类改造内容；以及标识系统改造、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施等完善类改造内容。

（十八）新安街道宝雅花园等五个老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道共五个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，总占地面积约 69,701.30 平方米、总建筑面积约 11,6282.50 平方米。其中，宝雅花园占地面积约 18,288.50 平方米，建筑面积约 36,200 平方米，共 3 栋、362 户；区城管局大院宿舍占地面积 1,500 平方米，建筑面积约 11,900 平方米，共 4 栋、109 户；18 区洪浪一村占地面积约 28,300 平方米，建筑面积约 45,569.80 平方米，共 21 栋、479 户；14 区住宅小区占地面积约 13,158 平方米，建筑面积约 11,712.70 平方米，共 8 栋、122 户；4 区住宅小区占地面积约 8,454.80 平方米，建筑面积约 10,900 平方米，共 8 栋、118 户。

主要建设内容：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、环

卫设施、照明设施等）、完善类（公共空间改造、标识系统改造、体育健身及儿童友好设施等）。

（十九）新安街道欣荣苑等七个老旧小区改造工程项目老旧小区改造工程

本项目按照《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》对新安街道欣荣苑、宝佳苑、安华花园、华翔居、富民苑、华滨大厦、泰华锦绣城等七个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，总占地面积约 39,189.86 平方米、总建筑面积约 132,776.73 平方米，共 22 栋。其中，欣荣苑占地面积约 1,148.19 平方米，建筑面积约 9,232 平方米，共 2 栋，103 户；宝佳苑占地面积约 2,465.32 平方米，建筑面积约 7,032.80 平方米，共 1 栋，114 户；安华花园占地面积约 9,917.60 平方米，建筑面积约 29,700 平方米，共 4 栋，224 户；华翔居占地面积约 3,028.20 平方米，建筑面积约 8,348.69 平方米，共 1 栋，69 户；富民苑占地面积约 2,375 平方米，建筑面积约 8,674 平方米，共 2 栋，190 户；华滨大厦占地面积约 3,209.05 平方米，建筑面积约 11,175.24 平方米，共 1 栋，160 户；泰华锦绣城占地面积约 17,046.50 平方米，建筑面积约 58,614 平方米，共 11 栋，528 户。

主要建设内容：基础类（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、照明设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、公共空间改造、体育健身及儿童友好设

施等）。

（二十）西乡街道桃源居13区、14区等两个老旧小区改造工程

本项目为老旧小区改造工程，涉及桃源居13区、桃源居14区两个老旧小区。桃源居13区、桃源居14区总建筑面积约为87,393.17平方米，共18栋，866户。

建设内容包括：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、环卫设施、照明设施等）、完善类（建筑外窗修缮、无障碍及适老化设施、小区围墙整治、景观绿化整治、标识系统改造、公共晾晒区改造、公共活动场地改造、体育健身设施等）。

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1.39，债券本息资金覆盖率为1.28，债券本息资金覆盖倍数为1.27。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

为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计32,354万元，2025年10月已发行20年期专项债券9,900万元，债券发行利率为2.41%；2025年12月已发行20年期专项债券5,200万元，债券发行利率为2.43%；2026年5月已发行20年期专项债券13,500万元，债券发行利率为2.39%；2026年7月已发行20年期专项债券3,254万元，债券发行利率为2.35%；本次2026年10月计划发行20年期专项债券500万元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值（2026年10月1日前五日的中国债券信息网公布的20年期中债国债收益率平均值，下同。）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50,830万元，具体如下表所示：

表1：项目总投资估算表[1]

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	工程建设总投资	50,282
2	建设期利息	526
3	债券发行费用	19
4	债券发行登记费	2
5	还本付息服务费	0.03
项目总投资		50,830

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。

[1] 由于本报告数据取整呈现，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。

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 2:

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
财政资金	13,068	5,408	**18,477**
专项债	15,100	17,254	**32,354**
上次留存资金			
合计	**28,168**	**22,662**	**50,830**
资金使用			
建设资金使用金额合计	**28,168**	**22,662**	**50,830**
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 3：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为 1.39，债券本息资金覆盖率为 1.28，债券本息资金覆盖倍数为 1.27，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政资金流入	13,068	5,408						
债券资金流入	15,100	17,254						
运营期现金流入			2,796	2,796	2,796	2,796	2,796	2,796
现金流入总额	**28,168**	**22,662**	**2,796**	**2,796**	**2,796**	**2,796**	**2,796**	**2,796**
建设资金流出	28,158	22,124						
运营期现金流出			422	422	422	422	422	422
债券发行费	9	10						
债券登记费用	1	1						
还本付息服务费		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券付息		526	775	775	775	775	775	775
债券还本								
现金流出总额	**28,168**	**22,662**	**1,197**	**1,197**	**1,197**	**1,197**	**1,197**	**1,197**
当年项目现金净流入			1,599	1,599	1,599	1,599	1,599	1,599
期末累计现金结存额			**1,599**	**3,197**	**4,796**	**6,395**	**7,993**	**9,592**

表 3：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
财政资金流入							
债券资金流入							
运营期现金流入	2,796	2,796	2,796	3,696	3,696	3,696	3,696
现金流入总额	**2,796**	**2,796**	**2,796**	**3,696**	**3,696**	**3,696**	**3,696**
建设资金流出							
运营期现金流出	422	422	422	422	422	422	422
债券发行费							
债券登记费用							
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.11	0.20	0.19	0.19
债券付息	775	775	775	775	723	645	568
债券还本				1,510	3,235	3,235	3,235
现金流出总额	**1,197**	**1,197**	**1,197**	**2,707**	**4,380**	**4,303**	**4,225**
当年项目现金净流入	1,599	1,599	1,599	989	-684	-607	-529
期末累计现金结存额	**11,191**	**12,790**	**14,388**	**15,377**	**14,693**	**14,086**	**13,557**

表 3：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
财政资金流入								18,477
债券资金流入								32,354
运营期现金流入	**3,696**	**3,696**	**3,696**	**3,696**	**3,696**	**3,696**	**2,796**	**64,920**
现金流入总额	3,696	3,696	3,696	3,696	3,696	3,696	2,796	115,750
建设资金流出								50,282
运营期现金流出	422	422	422	422	422	422	422	8,440
债券发行费								19
债券登记费用								2
还本付息服务费	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.09	2
债券付息	490	413	335	257	180	102	25	12,017
债券还本	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	1,725	32,354
现金流出总额	**4,148**	**4,070**	**3,993**	**3,915**	**3,837**	**3,760**	**2,172**	**103,116**
当年项目现金净流入	-452	-374	-297	-219	-141	-64	624	12,634
期末累计现金结存额	**13,105**	**12,731**	**12,435**	**12,216**	**12,074**	**12,010**	**12,634**	

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充电桩收入、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12,634万元资金结余。

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 4：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%
项目收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率[2]	1.13	1.22	1.30	1.39	1.48	1.57	1.65
债券本息资金覆盖率[3]	1.09	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41	1.48
债券本息资金覆盖倍数[4]	1.08	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40	1.46
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
债券本息资金覆盖率	1.29	1.29	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27

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，并以充电桩收入、财政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

为保障本项目还本付息，在债券存续期内，拟安排充电桩收入、政府补贴收入作为本项目的还本付息来源。

（一）项目经营性收入分析

1. 充电桩收入

本项目逐年分批完工，完工后预计设置充电桩数量合计1,100个。根据项目单位提供的相关资料，结合市场调研，本项目充电桩出租单价在210元/月/个~1,200元/月/个区间。基于谨慎性原则，运营期内出租率暂按55%进行预估，充电桩收入合计为726万元/年。债券存续期内运营收入具体情况见下表：

表1：运营收入表

单位：人民币万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
充电桩收入	726	726	726	726	726	726	726
运营收入合计	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**

续上表：

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
充电桩收入	726	726	726	726	726	726	726
运营收入合计	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**

续上表：

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
充电桩收入	726	726	726	726	726	726	**14,520**
运营收入合计	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**726**	**14,520**

（二）财政补贴收入

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 2: 政府补贴收入表

单位: 人民币万元

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	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,970

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	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,070	**50,400**

二、项目成本预测

(一) 运营成本费用

本项目运营成本包含公共设施维护与更新成本及税费。

1. 公共设施维护与更新成本

根据项目单位提供的相关资料，本项目公共设施维护与更新成本暂按工程建安费的 0.5%计取。公共设施维护与更新成本合计为 300 万元/年。

2. 税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

①本项目涉及的增值税税率为 13%;

②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 2%;

③印花税税率为 0.1%;

④房产税税率为 12%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目分年度运营成本情况如下表:

表 3: 运营成本表

单位: 人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
公共设施维护与更新成本	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
税费	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
成本合计	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**

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
公共设施维护与更新成本	300	300	300	300	300	300	300	300	300	**6,000**
税费	122	122	122	122	122	122	122	122	122	**2,440**
成本合计	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**422**	**8,440**

（二）财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、债券还本付息以及还本付息服务费。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，共计发行专项债券 32,354 万元，其中 2025 年 10 月已发行 20 年期专项债券 9,900 万元，债券发行利率为 2.41%；2025 年 12 月已发行 20 年期专项债券 5,200 万元，债券发行利率为 2.43%;

2026年5月已发行20年期专项债券13,500万元，债券发行利率为2.39%；2026年7月已发行20年期专项债券3,254万元，债券发行利率为2.35%；

2026年本期计划申请发行500万元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值上浮15个基本点，即按2.24%进行测算。专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，发行费用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。还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。本期发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后10年每年偿还10%本金。

还本付息情况详见下表:

表 4：还本付息测算表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券期初余额		15,100	32,354	32,354	32,354	32,354	32,354	32,354
债券发行	15,100	17,254						
利息支出		526	775	775	775	775	775	775
本期还款		526	775	775	775	775	775	775
其中：本金								
利息支出		526	775	775	775	775	775	775
期末专项债券余额	15,100	32,354	32,354	32,354	32,354	32,354	32,354	32,354
年度	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
专项债券期初余额	32,354	32,354	32,354	32,354	30,844	27,608	24,373	21,138
债券发行								
利息支出	775	775	775	775	723	645	568	490
本期还款	775	775	775	2,285	3,958	3,880	3,803	3,725
其中：本金				1,510	3,235	3,235	3,235	3,235
利息支出	775	775	775	775	723	645	568	490
期末专项债券余额	32,354	32,354	32,354	30,844	27,608	24,373	21,138	17,902
年度	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**		**合计**
专项债券期初余额	17,902	14,667	11,431	8,196	4,961	1,725		
债券发行								**32,354**
利息支出	413	335	257	180	102	25		**12,017**
本期还款	3,648	3,570	3,493	3,415	3,338	1,750		**44,370**
其中：本金	3,235	3,235	3,235	3,235	3,235	1,725		**32,354**
利息支出	413	335	257	180	102	25		**12,017**
期末专项债券余额	14,667	11,431	8,196	4,961	1,725			

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2025年城镇老旧小区改造项目（续发）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

此件与原件一致

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》。

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

22

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

23



姓 名 Full name 夏仕荣
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-11-
工作单位 Working unit 云南中天正永会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 530[illegible]1118[illegible]

云南中天正永会计师事务所(广东)有限公司 4403062248677

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

同意调出 2024-8-20

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
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

530100140024

夏仕荣 530100140024

年 /y 月 /m 日 /d

4

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.

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跨省迁移 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 1989-12-07
工作单位 Working unit 云南中天正和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 530102198912070016

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中天正和会计师事务所(广东)有限公司 530102220023

限在云南省一迁

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: 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

530101220023

年 /y 月 /m 日 /d