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

财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04062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 7

（一）资金充足性 8

（二）资金稳定性 14

三、风险分析 14

四、评估结论 15

附件：预期收益及成本分析 16

免责声明 21

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2026年城镇老旧小区改造项目财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04062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2026年城镇老旧小区改造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2026年城镇老旧小区改造项目专项债券，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

本项目为深圳市宝安区2026年城镇老旧小区改造项目，共计包括9个子项目，具体如下:

（一）西乡街道双龙花园老旧小区改造工程

双龙花园建成于1993年,住宅建筑面积105,913.80平方米，占地面积约614,000平方米，共36栋，99个单元，1,327户。本项目拟对该小区公共区域实施基础类、完善类改造。

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、照明设施等）、完善类（小区围墙整治、无障碍及适老化改造、标识系统改造、建筑外窗改造、公共空间改造、体育健身及儿童友好设施等）。

（二）新安街道24区商住楼等八个老旧小区改造工程

本项目涉及改造24区商住楼等八个老旧小区，总占地面积约9,768.3平方米、总建筑面积约57,542平方米。其中，24区

商住楼于1989年建成，占地面积2,292平方米，建筑面积13,752平方米，共5栋，6个单元，149户；渝达花园于1996年建成，占地面积2,013.3平方米，建筑面积14,093平方米，共2栋，198户；新安中学住宅楼于1988年建成，占地面积1,003平方米，建筑面积7,021平方米，共2栋，63户；21区路桥公司家属楼于1991/1993年建成，占地面积768平方米，建筑面积4,957平方米，共2栋，45户；五金楼于1991年建成，占地面积1,184平方米，建筑面积5,758平方米，共1栋，4个单元，36户；糖烟酒楼于1991年建成，占地面积612平方米，建筑面积2,954平方米，共1栋，2个单元，26户；安华楼于1991年建成，占地面积1,180平方米，建筑面积5,951平方米，共1栋，3个单元，48户；财贸楼于1991年建成，占地面积716平方米，建筑面积3,056平方米，共1栋，1个单元，9户。本项目拟对上述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：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（标识系统改造、增设公共晾晒设施等）。

（三）新安街道宝安新村、航空楼老旧小区改造工程

本项目拟实施改造两个老旧小区，总占地面积约69,096.01平方米、总建筑面积约98,984.88平方米。其中，宝安新村占地面积约67,436.11平方米，建筑面积约92,873.65平方米，共17栋，993户；航空楼占地面积约1,659.90平方米，建筑面积约

6,111.23 平方米，共 1 栋，56 户。本项目拟对以上两个老旧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：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（小区风貌整治、绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老设施、体育健身及儿童友好设施、停车库（场）整治等）。

（四）新安街道宝民花园老旧小区改造工程

本项目对宝民花园小区进行改造，该小区共 43 栋住宅楼、1,069 户，其中 28 栋为纯住宅楼、14 栋为商住楼、1 栋为幼儿园，小区总用地面积约 47,199.45 平方米（不含幼儿园用地）、总建筑面积约 94,190.73 平方米（不含商业、幼儿园面积）。本项目拟对该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：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、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、完善类（标识系统改造、无障碍及适老化设施、绿化整治、体育健身及儿童友好设施等）。

（五）新安街道洪浪二村老旧小区改造工程

本项目拟改造洪浪二村老旧小区，总占地面积约 58,587.57 平方米，住宅总建筑面积约 85,455 平方米，共 35 栋，961 户。拟对洪浪二村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：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、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等）。

（六）新安街道金鼎花园老旧小区改造工程

本项目涉及改造金鼎花园小区共4栋住宅，首层均为商铺，居住户数336户，停车位36个。建筑面积约20,021.60平方米，占地面积约10,021.60平方米。本项目拟对该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：基础类（建筑结构加固、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、消防设施、安防设施、照明设施、环卫设施等）、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）。

（七）新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区改造工程

本项目拟对新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造。邮电局住宅楼等七个老旧小区总占地面积约7,577.39平方米，总建筑面积约42,339.20平方米。其中，龙江二巷37号综合楼占地面积约177平方米，建筑面积约1,239平方米，共1栋，12户；联发综合楼占地面积约206平方米，建筑面积约1,236平方米，共1栋，10户；新安路农委住宅楼占地面积约198平方米，建筑面积约1,188平方米，共

1 栋，10 户；龙江一巷 8 号住宅楼占地面积约 320 平方米，建筑面积约 2,240 平方米，共 1 栋，38 户；71 区综合楼占地面积约 5,629.39 平方米，建筑面积约 29,796.20 平方米，共 4 栋，195 户；冠利达大厦二栋住宅楼占地面积约 689 平方米，建筑面积约 4,134 平方米，共 1 栋，105 户；邮电局住宅楼占地面积约 358 平方米，建筑面积约 2,506 平方米，共 1 栋，28 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、照明设施等）；完善类（小区风貌整治、标识系统改造、公共空间改造等）。

（八）新安街道裕安花园老旧小区改造工程

本项目涉及改造老旧小区裕安花园占地面积 50,650 平方米，建筑面积 90,000.81 平方米，共 32 栋，893 户。本项目拟对该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：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（景观绿化整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施、体育健身及儿童友好设施等）。

（九）航城街道翠湖花园、锦绣花园老旧小区改造工程

对航城街道翠湖花园、锦绣花园两个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的改造，共 19 栋住宅，总建筑面积 63,524 平方米，总占地 36,863 平方米。

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、照明设施等）、完善类（无障碍及适老化设施、公共空间改造等）。

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1.34，债券本息资金覆盖率为1.25，债券本息资金覆盖倍数为1.22。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3,982万元，其中2026年深圳市政府专项债券（十三期）调入的200万元专项债券，实际发行利率为2.39%；2026年深圳市政府专项债券（三十一期）调入的2,382万元专项债券，实际发行利率为2.35%。

本次2026年10月计划发行20年期专项债券1,400万元，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 32,827 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	32,640
2	建设期利息	186
3	债券发行费用	1
4	债券发行登记费	0.1
5	还本付息服务费	0.009
项目总投资		**32,827**

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。

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	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措				
财政资金	2,021	21,092	5,732	**28,844**
专项债	3,982			**3,982**
上次留存资金				

[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。

项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
合计	6,003	21,092	5,732	**32,827**
资金使用				
建设资金使用金额合计	6,003	21,092	5,732	**32,827**
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 1.34，债券本息资金覆盖率为 1.25，债券本息资金覆盖倍数为 1.22，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政资金流入	2,021	21,092	5,732				
债券资金流入	3,982						
运营期现金流入				471	471	471	471
现金流入总额	**6,003**	**21,092**	**5,732**	**471**	**471**	**471**	**471**
建设资金流出	6,000	21,000	5,640				
运营期现金流出				100	100	100	100
债券发行费	0.8						
债券登记费用	0.1						
还本付息服务费	0.0001	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
债券付息	2	92	92	92	92	92	92
债券还本							
现金流出总额	**6,003**	**21,092**	**5,732**	**192**	**192**	**192**	**192**
当年项目现金净流入				280	280	280	280
期末累计现金结存额				**280**	**559**	**839**	**1,118**

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	471	471	471	471	471	471	471
现金流入总额	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**
建设资金流出							
运营期现金流出	100	100	100	100	100	100	100
债券发行费							
债券登记费用							
还本付息服务费	0.005	0.005	0.005	0.005	0.02	0.02	0.02
债券付息	92	92	92	92	92	82	73
债券还本					398	398	398
现金流出总额	**192**	**192**	**192**	**192**	**590**	**581**	**571**
当年项目现金净流入	280	280	280	280	-119	-109	-100
期末累计现金结存额	**1,398**	**1,677**	**1,957**	**2,236**	**2,118**	**2,008**	**1,908**

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								28,844
债券资金流入								3,982
运营期现金流入	471	471	471	471	471	471	353	8,365
现金流入总额	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**353**	**41,191**
建设资金流出								32,640
运营期现金流出	100	100	100	100	100	100	75	1,775
债券发行费								1
债券登记费用								0.1
还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.3
债券付息	64	55	46	36	27	18	9	1,422
债券还本	398	398	398	398	398	398	398	3,982
现金流出总额	**562**	**553**	**544**	**535**	**526**	**516**	**482**	**39,820**
当年项目现金净流入	-91	-82	-73	-63	-54	-45	-129	1,371
期末累计现金结存额	**1,817**	**1,735**	**1,663**	**1,599**	**1,545**	**1,500**	**1,371**	

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停车位收入为基础，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1,371万元资金结余。

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]	1.10	1.18	1.26	1.34	1.43	1.51	1.59
债券本息资金覆盖率[3]	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数[4]	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.36	1.36	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.25	1.25	1.24	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	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，并以停车位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，拟安排停车位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. 停车位收入

本项目拟对西乡街道双龙花园老旧小区、新安街道24区商住楼等八个老旧小区、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区等9个老旧小区项目进行改造，改造完成后拟使用老旧小区停车位收入作为还本付息来源。

经各街道统计，本项目改造完成后老旧小区运营期内停车位数量共计1552个（其中西乡街道双龙花园老旧小区550个、新安街道24区商住楼等八个老旧小区42个、新安街道宝安新村、航空楼老旧小区510个、新安街道宝民花园老旧小区214个、新安街道洪浪二村老旧小区81个、新安街道邮电局住宅楼等七个老旧小区51个、新安街道裕安花园老旧小区104个），本项目拟使用停车位数量为300个，本项目停车收费标准参照《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深府办规〔2021〕4号）相关规定执行，并结合宝安区同类已投运的社区改造配套泊位及错时共享车位（宝城翻身路沿线改造项目、新安海秀社区共享停车场、西乡洲石路片区泊位）的现行定价区间30~38元/车位/天，基于保守谨慎原则，按35元/车位/天取定。

淡季：全年按365天计算，其中淡季250天；车位使用率

75%；日周转次数 1.4 次/车位。

旺季：全年按 115 天计算，车位使用率 90%；旺季日周转次数 1.8 次/车位。

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
停车位收入			471	471	471	471	471
运营收入合计			**471**	**471**	**471**	**471**	**471**

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位收入	471	471	471	471	471	471	471
运营收入合计	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车位收入	471	471	471	471	471	353	8,365
运营收入合计	**471**	**471**	**471**	**471**	**471**	**353**	**8,365**

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和安全运营管理成本，运营期内分别暂按 50 万元/年进行测算。

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。停车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 2%。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、财务费用并考虑弥补以前年度亏损后，预计企业所得税为0。债券存续期内，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
公共设施成本维护与更新成本			50	50	50	50	50	50	50	50	50
安全运营管理成本			50	50	50	50	50	50	50	50	50
成本合计			**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

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
公共设施成本维护与更新成本	50	50	50	50	50	50	50	50	38	**888**
安全运营管理成本	50	50	50	50	50	50	50	50	38	**888**
成本合计	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**75**	**1,775**

（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。

本项目拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（十三期）已发行的专项债券200万元，实际发行利率为2.39%，期限20年，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%；拟调入使用2026年深圳市政府专项债券（三十一期）已发行的专项债券2,382万元，实际发行利率为

2.35%，期限 20 年，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%。

2026 年本期计划申请发行 1,400 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，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			3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982
债券发行		3,982						
利息支出		2	92	92	92	92	92	92
本期还款		2	92	92	92	92	92	92
其中：本金								
利息支出		2	92	92	92	92	92	92
期末专项债券余额		3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982
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	3,982	3,982	3,982	3,982	3,982	3,584	3,186	2,788
债券发行								
利息支出	92	92	92	92	92	82	73	64
本期还款	92	92	92	92	490	481	471	462
其中：本金					398	398	398	398
利息支出	92	92	92	92	92	82	73	64
期末专项债券余额	3,982	3,982	3,982	3,982	3,584	3,186	2,788	2,389
年度	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**		**合计**
专项债券期初余额	2,389	1,991	1,593	1,195	796	398		
债券发行								**3,982**
利息支出	55	46	36	27	18	9		**1,422**
本期还款	453	444	435	426	416	407		**5,404**
其中：本金	398	398	398	398	398	398		**3,982**
利息支出	55	46	36	27	18	9		**1,422**
期末专项债券余额	1,991	1,593	1,195	796	398			

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2026年城镇老旧小区改造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》。

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

云南中天正和 事务所 CPAs
会计师
[illegible]

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

2024 年 8 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

2024 年 8 月 20 日
/y /m /d

23



本人签名 Full name [illegible]
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-11-18
工作单位 Working unit 云南中天正和[illegible]有限公司
身份证号码 Identity card No. 530102[illegible]0017

4403009227[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年检有效一年

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：2[illegible] 年 10 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

[illegible]

证书号 530100140024

[illegible]

证书号 530100140024

年 月 日
/y /m /d

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 月 日
/y /m /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 8 月 20 日
/y /m /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 8 月 20 日
/y /m /d



姓名 Full name 张[illegible]
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-[illegible]
工作单位 Working unit 云南[illegible]所有限公司
身份证号码 Identity card No. 530[illegible]

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

此件与原件一致

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 04 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d