

2022 年深圳市政府专项债券（六期调整）资金平衡方案

财务评估咨询报告

深圳市华图会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年6月

目 录

一. 项目概述	1-2
二. 评估要素	2-5
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算	2-3
1.2 资金筹措	3-4
1.3 资金覆盖率	4
2. 资金稳定性	5
三. 风险分析	5-6
四. 评估结论	6
附表 1: 预期收益及成本分析	7-9
附表 2: 债券存续期内还本付息安排表	10-11
附件 3: 2022 年深圳市政府专项债券（六期）债券调整情况说明	12-14
免责声明	155

2022 年深圳市政府专项债券（六期调整）资金平衡方案

财务评估咨询报告

一、项目概述

2020 年 6 月,根据深圳市委大湾区办发布的《粤港澳大湾区建设深圳指引》显示,深圳正加速推进前海深港现代服务业合作区、深港科技创新合作区、光明科学城、深港口岸经济带、西丽湖国际科教城、沙头角深港国际旅游消费合作区、粤港澳大湾区深圳生物医药产业创新合作区等 7 大重点平台建设,积极推进建设国际科技创新中心、深港金融市场互联互通、基础设施互联互通、构建具有国际竞争力的现代产业体系等重点领域的布局与发展。

2021 年 6 月,深圳市政府《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出,要高水平规划建设深港口岸经济带,以深港口岸与邻近区域、过境地块为核心,协同建设集科技创新、高端制造、文旅消费、医疗教育等于一体的深港口岸经济带,打造深港合作新平台。要推动深港口岸经济带罗湖先行区、沙头角深港国际旅游消费合作区等片区建设发展,构建空间统筹、结构优化、错位协同的口岸经济带发展格局。

《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出,要打造深港深度合作先行区,坚持开放合作,围绕“一核四区”空间布局,加快推动沙头角深港国际旅游消费合作区建设,有序开展深港经济、法律、卫生等领域深度合作,促进人员、资金等要素自由便捷流通,成为标准互认、规则互联、政策互通、产业互融的区域合作范例。

中英街深港旅游消费合作区建设项目（以下简称“本项目”）改造范围包括中英街辖区及中英街联检大楼北广场，改造涉及面积约 18.72 万平方米，包括对基础设施、地面铺装、建筑立面进行改造及文物修缮，建设地下停车库、联检大楼、垂直社区、深港艺术中心等。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“财预【2017】89 号”），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预【2017】89 号要求，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。

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价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，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 1.30。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：

1.1 投资估算

中英街深港旅游消费合作区建设项目根据概算批复的总金额为 82,985 万元，由于债券发行融资的需求，项目财政资金¹进行了调整，增加了债券发行费用、建设期利息和还本付息服务费，调整后各项明细如下表所示：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目	合计
项目开发建设总成本	82,985
债券发行费用	57
建设期利息	4,800
还本付息服务费	0.24
总投资	87,842

注：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八和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

1.2 资金筹措

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。项目财政资金为 21,842 万元，占总投资比例 24.86%，按照年度建设资金的需求到位。

结合建设资金需求，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 66,000 万元，其中本次拟调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（六期）1,810 万元，债券利率 3.31%；2022 年深圳市政府专项债券（十二期）6,500 万元，债券利率 3.22%；计划于 2023 年申请 20 年期专项债券 30,000 万元，计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 27,690 万元，

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，下同。

2023 年及 2024 年发行债券利率参考本报告测算日²前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 20 年期 3.31%进行测算。

项目建设期资金平衡情况详见表 2:

表 2 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措					
财政资金	142	792	4,054	16,854	21,842
债券发行	8,310	30,000	27,690	-	66,000
加：上年资金余额	-	-	-	-	-
合计	8,452	30,792	31,744	16,854	87,842
资金使用					
建设资金使用金额合计	8,452	30,792	31,744	16,854	87,842
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。

1.3 资金覆盖率

本项目在建设期投资安排如表 3 所示，项目的预期收益和成本分析见报告附件 1。

表 3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	合计
投资进度	8,310	30,000	30,000	14,675	82,985

注：

- 1.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
- 2.上述建设期投资安排表合计数参考项目批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

² 2022 年 5 月 23 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。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本期专项债券本息资金覆盖率可达到1.30，为债券期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额。

1.4 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。

2.资金稳定性

本项目还本付息收入来源主要为现状政府物业租金收入以及项目建设新增政府物业租金收入，按照既定的建设计划，商业、办公收入估算，2026-2044年累计收入约为13.16亿元，平均年收入约为6900万元，本项目专项债券作为刚性负债，属于第一支付对象，所以存续期间有稳定的收入可覆盖各年利息及到期偿还本金的支出需求。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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入和债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计商业收入、办公收入对专项债券资金保障程度较高；但项目实际建设进度的放缓、建设成本的增加、覆盖范围内整体人流量的

减少将会对租金收入造成不能如期增加甚至是减少的不良影响，作为极端情况下相关风险要素考虑，出现可能性极低；

如项目的假设条件出现变化，工程建设进度放缓、覆盖地区范围人流量减少，租金收入未如测算增加，导致不能按期偿还本息，可在债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息的要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目通过发行专项债券，以相对较低的成本进行融资，并以相对稳定、有保障的物业租金收入作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资平衡的分析，未发现项目在专项债券存续期内可能无法偿还本息的情况。

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，应是现阶段比较良好的解决方案。

附件 1：项目预期收益与成本费用测算

一、项目收益情况

本项目还本付息收入来源主要为现状政府物业租金收入以及项目建设新增政府物业租金收入。项目收益预估如下：

(1) 商业租金收入

根据可研报告，本项目现状政府物业商业面积约为 739.37 平方米，新增政府物业商业面积为 9,520 平方米，运营期可经营商业面积合计约为 10,259.37 平方米。项目现状商铺平均租金价格约为 250 元/平方米·月，项目建设后商业价值预计可提升 25%~30%，测算暂按租金水平预期提升 50 元/平方米·月，即按 300 元/平方米·月计算。结合历史出租数据，项目运营期出租率暂按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，往后年度稳定至 95%计算，全年按 12 个月计算。出租单价年增长率假设为 4%。

(2) 办公租金收入

根据可研报告，本项目现状政府物业办公面积约为 3,436.10 平方米，新增政府物业办公面积 10,000 平方米，运营期可经营办公面积合计约为 13,436.10 平方米。项目现状办公平均租金价格为 120 元/平方米·月，结合历史出租数据，项目运营期出租率暂按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，往后年度稳定至 95%计算，全年按 12 个月计算。出租单价年增长率假设为 2%。

基于以上计算原则，本项目债券存续期内，项目运营收入预测情况如附件 2 表一所示。

综合以上情况，预测本项目 2026-2044 年运营收入累计约为 13.16 亿元，平均年收入约为 6900 万元，在专项债券存续期内每年的收入足以支付利息及到期本金。

二、运营费用分析

本项目在运营期的各类支出由盐田区政府另行统筹安排，暂不纳入本次测算范围。

财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中本次拟调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（六期）1,810 万元，债券利率 3.31%；2022 年深圳市政府专项债券（十二期）6,500 万元，债券利率 3.22%；计划于 2023 年申请 20 年期专项债券 30,000 万元，计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 27,690 万元，2023 年及 2024 年发行债券利率参考本报告测算日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 20 年期 3.31% 进行测算。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八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缴纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。结合项目运营情况，2022 年 15 年期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后五年等额还本，2022 年 20 年期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本，2023 年及 2024 年债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本。

三、税费

1. 增值税

本项目涉及的物业出租收入采用简易计税，增值税税率为 5%。

2. 城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税

城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税额按增值税的 12.0% 计算。

附件 2

表一：运营收入表³

单位：人民币万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	商业租金收入	2,585	3,073	3,595	3,947	4,105	4,269	4,440	4,617	4,802	4,994
2	办公租金收入	1,354	1,579	1,812	1,951	1,990	2,029	2,070	2,111	2,154	2,197
3	收入合计	3,940	4,652	5,407	5,897	6,094	6,298	6,510	6,729	6,955	7,191

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
1	商业租金收入	5,194	5,401	5,618	5,842	6,076	6,319	6,572	6,835	3,554	91,837
2	办公租金收入	2,241	2,285	2,331	2,378	2,425	2,474	2,523	2,574	1,313	39,789
3	收入合计	7,434	7,687	7,949	8,220	8,501	8,793	9,095	9,408	4,867	131,626

³本项目预计于 2025 年完成竣工验收，保守起见，假设 2026 年进入运营期。结合债券发行时间点，从谨慎、保守角度出发，全部债券存续期最后一年 2044 年暂按 6 个月计算收入。

表二：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
期初专项债券余额	-	8,310	38,310	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
本期发行	8,310	30,000	27,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,155
本期还款	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	3,636
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,481
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,481
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,155
期末专项债券余额	8,310	38,310	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	64,519

还本付息表	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
期初专项债券余额	64,519	60,038	52,788	45,538	38,288	32,338	26,388	20,438	14,488	8,538	2,769	-
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,000
利息支出	2,057	1,864	1,626	1,387	1,169	972	775	578	381	187	46	33,247
本期还款	6,538	9,114	8,876	8,637	7,119	6,922	6,725	6,528	6,331	5,956	2,815	99,247
其中：本金	4,481	7,250	7,250	7,250	5,950	5,950	5,950	5,950	5,950	5,769	2,769	66,000
2022年	1,481	1,481	1,481	1,481	181	181	181	181	181	-	-	8,310
2023年	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-	30,000
2024年	-	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	27,690
利息支出	2,057	1,864	1,626	1,387	1,169	972	775	578	381	187	46	33,247
期末专项债券余额	60,038	52,788	45,538	38,288	32,338	26,388	20,438	14,488	8,538	2,769	-	-

附件 3:

2022 年深圳市政府专项债券（六期）债券

调整情况说明

2022 年 3 月 22 日,2022 年深圳市政府专项债券(六期),发行规模 544,720 万元,期限 20 年,票面利率 3.31%,其中盐田区分区债券规模为 26,020 万元,该笔专项债券资金专项用于深圳市盐田区人民医院项目(续发)建设中。

为更好地满足本项目的实际建设进度和资金需求,充分利用专项债券筹集的资金,着力加快债券资金使用效率,提高资金使用效益,形成实物工作量。本方案拟对原项目建设期投资安排表进行调整,并同步对原项目使用的专项债券金额和计划进行调整。现拟在上述 26,020 万元债券资金中,调整出用于中英街深港旅游消费合作区建设项目的债券资金 1,810 万元。调整后,原用于 2022 年深圳市政府专项债券(六期)盐田区人民医院项目安排使用的专项债券资金从 26,020 万元调减为 24,210 万元。

结合项目有关情况,我们对原 2022 年深圳市政府专项债券(六期)(盐田区公立医院项目)的资金平衡方案财务评估咨询重新调整,具体调整情况如下文所示。

一、投资估算

深圳市盐田区人民医院项目根据概算批复的总金额为 112,864 万元,由于债券发行融资的需求,项目财政资金进行了调整,增加了债券发行费用、建设期利息和还本付息服务费,调整后各项明细如下表所示:

项目总投资估算表

单位:人民币万元

序号	类型	总计
1	开发建设总成本	112,864
2	债券发行费用	47
3	建设期利息	5,626
4	还本付息服务费	0.28
合计		118,537

注:债券发行费用包含债券发行费和发行登记费。2022 年本期分别按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算;此外,还本付息服务费为建设期利息金额的十万分之五。

二、资金筹措

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金为投资估算的 56.98%，共计约 67,547 万元，按照年度建设资金的需求到位。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，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 50,990 万元。2020 年已发行专项债券 10,980 万元（其中 2020 年 1 月发行 10 年期专项债券 5,000 万元，2020 年 5 月发行 15 年期专项债券 2,000 万元，2020 年 8 月发行 15 年期专项债券 3,980 万元，债券利率分别为 3.37%、3.43%、3.73%）。2021 年已发行专项债券 15,800 万元（其中 2021 年 5 月发行 15 年期专项债券 13,000 万元，2021 年 11 月发行 15 年期专项债券 2,800 万元，债券利率分别为 3.68%、3.42%）。2022 年 3 月发行 20 年期专项债券 24,210 万元，债券利率为 3.31%。

项目建设期资金平衡情况：

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措							
财政资金	10,747	131	2,333	7,381	34,003	12,951	67,547
专项债券发行	-	10,980	15,800	24,210	-	-	50,990
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,747	11,111	18,133	31,591	34,003	12,951	118,537
资金使用							
建设资金使用金额合计	10,747	11,111	18,133	31,591	34,003	12,951	118,537
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。

三、资金覆盖率

本项目在建设期投资安排如下表所示：

建设期投资安排表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
盐田区人民医院项目	10,747	10,980	17,495	32,020	32,157	9,465	112,864

注：

- 1.上述建设期投资安排表源自提供的各子项目资金投资及使用计划表，由于部分项目之前年度已启动，2019年数据为截至2019年底数据；
- 2.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
- 3.上述建设期投资安排表合计数参考各项目批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本期专项债券本息资金覆盖率可达到2.02，为债券期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额。

四、小结

综上，项目在经过本次债券调整的情况下，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。

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. 贵方理解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；
- d. 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；
- e. 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；
- f. 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，深圳市华图会计师事务所（特殊普通合伙）（“华图”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。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“华图”的提交物、建议、评论、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，贵方同意将保护华图，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。

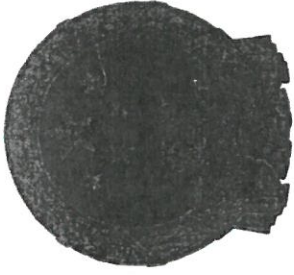
证书序号: 0012585

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳市华图会计师事务所
(特殊普通合伙)

首席合伙人: 余达成

主任会计师: 余达成

经营场所: 深圳市福田区深南中路求是大厦东座 2601、2602、2603

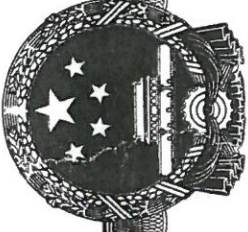
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 47470195

批准执业文号: 深财会[2007]1号

批准执业日期: 2007年1月5日





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300797974717L

名称 深圳市华图会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 余达成

成立日期 2007年01月15日

主要经营场所 深圳市福田区深南中路求是大厦东座
2601、2602、2603 (办公住所)



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

