

2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）-2020 年深圳市政府专项债券（三十八期）项目（调整）财务评估咨询报告

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-8
二、附件：预期收益及成本分析	9-13
三、会计师事务所营业执照及资质证书	

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）  
深圳分所

Yongtuo CPAs (Special general  
partner) Shenzhen Branch

深圳市福田区滨河大道 5003 号  
爱地大厦东座三层

3F, Aidi Building, No.5003 Binhe Road,  
Futian District, Shenzhen

电话: +86(0755)83890316  
Tel: +86(0755)83890316

传真: +86(0755)83890186  
Fax: +86(0755)83890186

## 2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）-2020 年深圳市政府专项债券（三十八期）项目（调整）财务评估咨询报告

京永深分咨字（2020）第 026 号

### 深圳市福田区财政局：

根据我们对 2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）-2020 年深圳市政府专项债券（三十八期）项目（调整）收益和融资自求平衡方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为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预测编制基础的规定进行了列报。

### 一、项目概述

根据福田区“十三五”发展规划，在“十三五”期间，福田区将牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持高端化导向，打造高品质环境，再造高标准空间，广聚高层次资源，保障高水平民生，引领高质量发展，加快建成一流国际化中心城区和率先落实“四个全面”的首善之区。主要致力于推动“四个高地”建设，全面提升中心城区的发展质量。

一是努力打造现代金融高地。巩固提升福田作为深圳金融中心和港深大都会国际金融中心重要组成部分的地位，构建以多层次资本市场为核心、创新活跃、空间集聚、业态丰富、功能完善的金融产业体系。

二是努力打造专业服务高地。继续发挥福田专业服务业水平高端、链条完整、行业集聚、创新力强等优势，进一步强化行业核心竞争力。

三是努力打造人文智慧高地。突出“以人为本”理念，高度重视市民需求与



文化、科技的融合发展。着重促进智慧+绿色融合、智慧+创新融合，发展民生服务智慧应用，优化公共服务供给质量，加快建设生活优质、民生幸福城区。

四是努力打造创新创业高地。持续构建有利于创新创业的制度和机制，打造发展理念、产业形态、科学技术及社会进步等全面创新的策源地，以及大众创业的热土，让创新成为福田发展的主动力。

2020年5月18日，2020年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）—2020年深圳市政府专项债券（三十八期）成功发行，发行规模7.52亿元，期限7年，票面利率2.80%，原项目具体内容如下：

1. 福田区景富绿地综合环境提升工程
2. 深港科技创新合作区重要节点功能完善和环境整治工程
3. 深港科技创新合作区重要节点功能完善和环境整治工程（二期）
4. 深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目
5. 合作区e站通综合服务中心建设工程
6. 福田科技广场项目
7. 福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程
8. 福田中心区二层空中连廊及配套设施建设工程一期工程
9. 福田中心区二层空中连廊及配套设施建设工程二期工程

2020年7月27日，财政部发布《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号），要求要加快新增专项债券资金使用进度，抓紧安排已发行未使用的新增专项债券资金投入使用，做好与近期下达批次的新增专项债券资金使用的衔接。

福田区人民政府积极响应国家有关部署，为加强资金和项目对接、提高资金使用效益，做好“六稳”工作、落实“六保”任务，拟对2020年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）项目（以下简称“本项目”）进行调整，在原来九个项目的基础上，新增包括华强北博物馆配套工程等在内的共计九个项目使用债券资金，新增项目具体信息如下：

1. 华强北博物馆配套工程
2. 重要节点立体花坛营造工程（2019年部分）
3. 福田区景观照明提升项目（应急项目）

4. 福田区慢行系统景观照明提升工程
5. 新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程
6. 梅林片区道路整体维修工程
7. 农科片区交通综合整治工程
8. 下梅林西片区交通综合整治工程
9. 石厦片区交通综合整治工程

本项目的总投资额为 658,910 万元，其中建设总成本为 652,047 万元，建设期利息 6,780 万元，债券发行费用 83 万元，还本付息服务费用 0.34 万元。

本项目拟通过发行专项债券筹集资金共计 75,200 万元，债券发行期限 7 年。

## 二、评估要素

2017 年财政部公布《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 号文件要求，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。

### 1. 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 1.30 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：

#### 1.1 投资估算

本项目建设期暂定为 6 年（2019 年至 2024 年），拟通过发行专项债券筹集资金共计 75,200 万元，债券利率根据 2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）—2020 年深圳市政府专项债券（三十八期）发行结果公告，债券利率按照 2.80%进行测算。据此建设投资总成本为 658,910 万元，详见表一：



表一：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型		总计
1	建设成本	福田区景富绿地综合环境提升工程	18,259
		深港科技创新合作区重要节点功能完善和环境整治工程	4,395
		深港科技创新合作区重要节点功能完善和环境整治工程（二期）	23,108
		深福保综合服务中心城市更新文体贡献用地项目	14,524
		合作区 e 站通综合服务中心建设工程	4,496
		福田科技广场项目	169,746
		福田中心区交通设施及空间环境综合提升工程	249,355
		福田中心区二层空中连廊及配套设施建设工程一期工程	5,560
		福田中心区二层空中连廊及配套设施建设工程二期工程	63,997
		原项目小计	553,440
		华强北博物馆配套工程	361
		重要节点立体花坛营造工程(2019 年部分)	4,337
		福田区景观照明提升项目（应急项目）	9,044
		福田区慢行系统景观照明提升工程	4,014
		新洲路路面局部修缮及慢行系统提升工程	35,717
		梅林片区道路整体维修工程	32,012
		农科片区交通综合整治工程	4,430
		下梅林西片区交通综合整治工程	4,408
		石厦片区交通综合整治工程	4,284
		新增项目小计	98,607
		合 计	652,047
2	建设期利息		6,780
3	债券发行费用		83

序号	类型	总计
4	还本付息服务费	0.34
项目总投资		658,910

注 1：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千分之一和万分之一进行测算；

注 2：还本付息服务费，建设期利息金额的十万分之五测算。

## 1.2 资金筹措

福田区产业园区基础设施项目资金筹措总额约 658,910 万元，其中资本金约 583,711 万元，发行专项债 75,200 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表二：

表二：投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
投资计划	194,201	109,098	117,856	47,948	43,533	185,518	698,154
资金筹措	194,201	109,098	118,561	48,967	44,877	187,239	702,943
其中：资本金	194,201	33,898	108,079	38,171	33,757	175,605	583,711
发行专项 债券	-	75,200	-	-	-	-	75,200
运营收入	-	-	10,482	10,796	11,120	11,634	44,032
资金结余	-	-	705	1,724	3,068	4,789	

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

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.30，为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。如表三所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入变动、成本变动和利率变动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。

## 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。



表三：现金流分析表

单位：人民币万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资本金流入	194,201	33,898	108,079	38,171	33,757	175,605	-	-	-	583,711
债券资金流入	-	75,200	-	-	-	-	-	-	-	75,200
运营期现金流入	-	-	10,482	10,796	11,120	11,634	16,565	30,559	11,769	102,925
现金流入总额	194,201	109,098	118,561	48,967	44,877	187,239	16,565	30,559	11,769	761,836
建设期资金流出	194,201	109,015	105,973	36,339	32,198	174,321	-	-	-	652,047
运营期现金流出	-	-	0.59	0.58	0.57	137	137	137	137	550
债券还本付息	-	-	11,882	11,608	11,334	11,060	10,787	10,513	17,007	84,191
债券发行费用	-	83	-	-	-	-	-	-	-	83
现金流出总额	194,201	109,098	117,856	47,948	43,533	185,518	10,924	10,650	17,144	736,872
当年项目现金净流入	-	-	705	1,019	1,344	1,721	5,641	19,909	-5,375	24,964
期末项目累计现金结存额	-	-	705	1,724	3,068	4,789	10,430	30,339	24,964	-

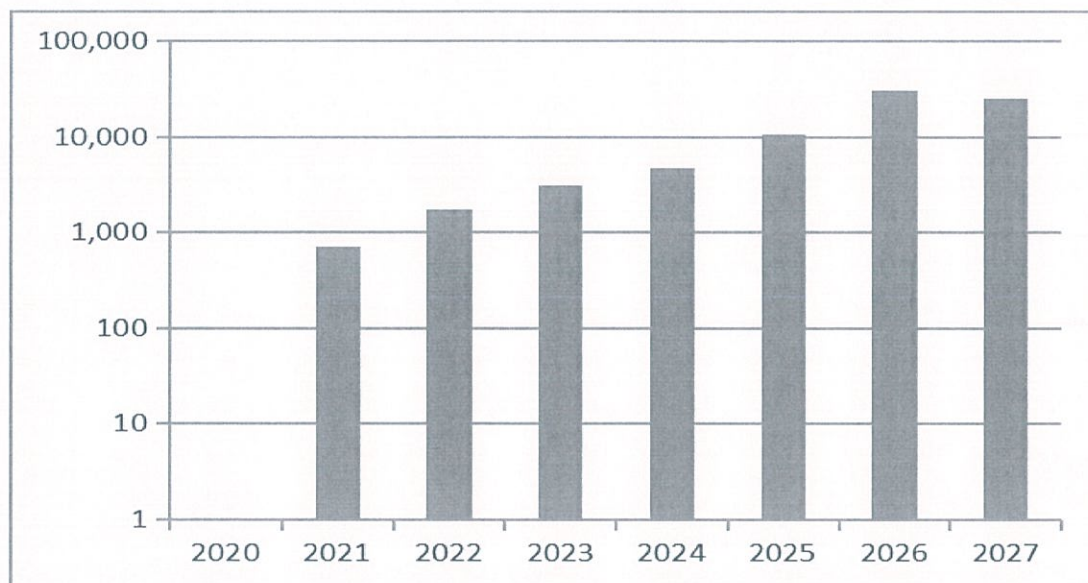
## 2. 资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以景富绿地地下停车位收入和国创中心出租收入为基础，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；且在 2027 年项目本金偿还完毕后仍有 24,964 万元的资金结余。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。

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。

图一：债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





### 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当收入变动、成本变动或债券利率等影响专项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本项目的本金覆盖率仍大于 1，通过压力测试，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，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高。

### 四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在相关产业园区基础设施项目参与单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，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，并以景富绿地地下停车位收入和国创中心出租收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期景富绿地地下停车位收入和国创中心出租收入能够合理保障融资资金的本金和利息，本息覆盖率为 1.30，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

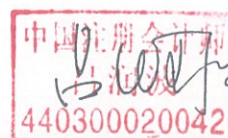
永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

深圳分所

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇二〇年八月二十八日

## 附件：预期收益及成本分析

### 一、预期收益分析

为保障本项目的还本付息需求，拟在债券期限内，安排本项目对应的停车位收入和国创中心出租收入作为专项债券还本付息的来源。其中：

#### 1. 停车位收入

根据《福田区景富绿地综合环境提升工程可行性研究报告》关于停车场的推荐方案，以及《关于景富绿地地下停车场（自走式）运营方案的汇报》（福莲花办〔2019〕4号），景富绿地地下停车场车位为250个，每个车位每天收费20元，每年按照360天计算。

#### 2. 国创中心出租收入

国创中心（福田科技广场）目前共入驻企业及商业配套共92家，其中A栋共入驻35家企业，B栋共入驻18家企业，C栋共入驻12家企业，D栋共入驻3家企业，E栋入驻1家企业，F栋入驻4家企业，G栋入驻1家企业，H栋入驻1家企业，园区商业配套17家。统计数据显示，国创中心2018年实现出租收入约2.48亿元，2019年实现出租收入约2.74亿元，增长率达10%。

本方案测算以2019年出租收入为基础，后续出租收入按照每年增长3%保守估计。2021年至2024年的出租收入取36%、2025年出租收入取50%、2026年出租收入取90%、2027年取1月-4月共计四个月出租收入作为本期专项债券还本付息资金来源。

基于上述测算估计，专项债券存续期内，本项目收入情况表如下：

表四：债券存续期内预期收入表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
景富绿地地下停车位收入	-	-	-	180	180	180	180	720
国创中心出租收入	10,482	10,796	11,120	11,454	16,385	30,379	11,589	102,205
合 计	10,482	10,796	11,120	11,634	16,565	30,559	11,769	102,925



## 二、成本分析

### (一) 运营成本费用

根据《关于景富绿地地下停车场(自走式)运营方案的汇报》(福莲花办〔2019〕4号), 停车场运营费用主要包括还本付息服务费、水电费、人力成本、设施检修费用、场地保险费用、其他费用。

水电费: 每年产生水、电费5万。

人力成本: 共14人, 设置主管1人、轮休岗1人、运营人员12人(分三班次、每班次含电工1人、巡逻岗1人和进、出口岗2人), 每人月薪5,500元计算(含五险一金、薪酬等)。

设施检修费用: 每年地坪漆修补、标识标线更新、通道引导防护等费用为10万元。

场地保险费用: 每个车位每年保费100元。

其他费用: 每年收费系统开发6万、消防、监控系统2万、保险1万机动费用1万。

### 2. 其他运营成本

本项目其他内容涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算, 由财政资金另行保障, 本方案暂不计算相关成本。

基于上述测算估计, 专项债券存续期内, 本项目成本情况表如下:

表五: 债券存续期内预期成本表

单位: 人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
水电费	-	-	-	5	5	5	5	20
人力成本	-	-	-	92	92	92	92	368
设施检修费用	-	-	-	10	10	10	10	40
场地保险费用	-	-	-	3	3	3	3	12
其他费用	-	-	-	10	10	10	10	40
合 计	-	-	-	120	120	120	120	480

## （二）财务费用

财务费用包括债券发行费、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表六。

根据 2020 年深圳市（福田区）市政和产业园区基础设施专项债券（二期）——2020 年深圳市政府专项债券（三十八期）发行结果公告，债券利率按照 2.80% 进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，分别按照发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。



表六：本次专项债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债付息还本	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
专项债期初余额	-	75,200	65,424	55,648	45,872	36,096	26,320	16,544	-
本期专项债券发行	75,200	-	-	-	-	-	-	-	75,200
债券利息支出	-	2,106	1,832	1,558	1,284	1,011	737	463	8,991
本期还本付息	-	11,882	11,608	11,334	11,060	10,787	10,513	17,007	84,191
其中：债券本金偿还	-	9,776	9,776	9,776	9,776	9,776	9,776	16,544	75,200
利息	-	2,106	1,832	1,558	1,284	1,011	737	463	8,991
专项债券期末余额	75,200	65,424	55,648	45,872	36,096	26,320	16,544	-	0

### （三）税费

据《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》（深财规〔2018〕3号），出租政府物业的租金收入属国有资源（资产）有偿使用收入，应当按照政府非税收入管理的有关规定，统一上缴国库，实行“收支两条线”管理。因此对于纳入还款来源部分的国创租金收入暂不计算相关税费。

停车位收入增值税按照 9% 计算，附加税费按增值税的 12%（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%）计算，所得税税率按照 25% 计算。

债券存续期内，按停车位收入的 9% 计算增值税，累计增值税金额 64 万元，各年增值税计提情况详见下表：

表七：债券存续期内增值税计提情况表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
增值税	-	-	-	16	16	16	16	64

注：由于存续期限较短，暂不考虑附加税和所得税。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914403003059990389



名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 吕润波

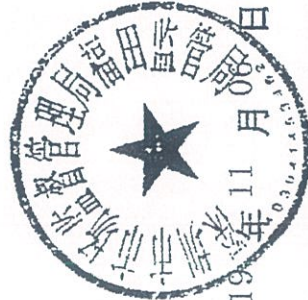
成立日期 2014年05月12日

营业场所 深圳市福田区滨河大道5003号爱地大厦东座三楼302室

**重要提示**

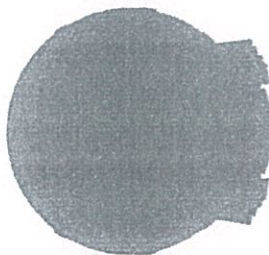
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描左上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2019年11月08日

证书序号: 5001961



会计师事务所分所

执业证书

## 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》。

名称 称永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

负责人 吕润波

经营场所 深圳市福田区滨河大道5003号爱地大厦东座三樓302室

分所执业证书编号 110001024701

批准执业文号 深财会[2007]49号

批准执业日期 2007年05月15日



中华人民共和国财政部制