

2023 年深圳市政府专项债券（十六期） 财务评估咨询报告

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-11
二、附件：预期收益及成本分析	12-21

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 305
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

2023 年深圳市政府专项债券（十六期） 财务评估咨询报告

永深咨字（2023）第 011 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 2023 年深圳市政府专项债券（十六期）坪山区坑梓文化科技中心项目实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本方案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

为落实广东省加快推进文化强省建设，大力发展文化事业，深圳市努力建设文化强市，进一步提升城市文化综合实力，坪山区经济社会持续发展，对坪山文化发展提出了更高需求，根据《关于坪山区“正本清源”等 72 个项目立项的通知》（深坪发改复〔2018〕3 号）、《关于坑梓文化科技中心项目可行性报告的批复》（深坪发改复〔2020〕164 号）、《关于坑梓文化科技中心项目总概算的批复》（深坪发改复〔2020〕191 号）等文件，建设坪山区坑梓文化科技中心项目（以下简称“本项目”）。

本次拟通过发行专项债券筹集坪山区坑梓文化科技中心建设资金，拟将其打造成为集科技馆、图书馆、文化馆以及书城等文化

功能于一体的综合性文化中心，项目主要建设内容包括新建科技馆、图书馆、文化馆、地下室书城文创及室外配套工程等。

本项目位于坪山区坑梓街道，丹梓大道以北，光祖公园以西。项目总用地面积 17,310.40 平方米，总建筑面积 67,795.16 平方米。其中地上部分 33,509.94 平方米，地下部分 34,285.22 平方米。拟新建 1 栋 6 层建筑（科技馆、书城、文创）及 1 栋 5 层建筑（文化馆、图书馆）；地下 2 层停车位 535 个，充电桩 181 个；配套工程及其他配套设施等。

深圳市坪山区建筑工务署为本次发行专项债券项目的实施主体，负责项目的施工建设。深圳市坪山区文化广电旅游体育局为项目主管部门，主要负责监督、跟踪和推进项目进展以及协调统筹项目后期运营维护及项目资产管理。

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，本项目专项债券本金覆盖率为 1.35，本息覆盖率为 1.24，本息覆盖倍数为 1.20。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

本项目建设总投资 75,968.72 万元(不含债券利息、手续费等)，预计于 2024 年完工。项目分年投资计划安排如下表 1 所示，其中 2023 年计划安排 16,000 万元。

表 1 项目分年投资计划安排表（单位：万元）

项目	截至 2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
项目资金 安排	10,468.91	5,200.00	16,000.00	16,000.00	28,299.82	75,968.72

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

本项目建设总投资 75,968.72 万元，通过发行专项债券融资 47,200.00 万元，其中：

2020 年已发行专项债券 10,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）），票面利率 3.26%，债券期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 10,000 万元；

2021 年已发行专项债券 5,200 万元（2021 年深圳市社会事业专项债券（一期）），票面利率 3.51%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 5,200 万元；

2022 年 3 月已发行专项债券 7,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（十期）），票面利率 3.31%，期限 20 年，每半年付息一次，从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 420 万元，2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 560 万元；

2022 年 5 月已发行专项债券 9,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（二十四期）），票面利率 3.24%，债券期限 20 年，每

半年付息一次,从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 540 万元,2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 720 万元;

2023 年拟发行专项债券 16,000 万元,利率按 2023 年 2 月 15 日前五个工作日 20 年期国债均价取整利率 3.12%加 15BP 得到利率 3.27%进行计算,债券发行期限为 20 年,每半年付息一次,另需支付万分之零点五的还本付息手续费,从 2029 年-2038 年每年偿还本金的 6%即 960 万元,2039 年-2043 年每年偿还本金的 8%即 1,280 万元。

根据上述重新得到项目的总成本 79,178.92 万元(含债券利息、发行费等),具体如下表 2 所示:

表 2 项目建设总成本估算表(单位:万元)

序号	项目	金额
1	项目总投资	75,968.72
2	债券利息	3,167.10
3	债券发行费	39.76
4	债券登记费用	3.18
5	债券还本付息服务费	0.16
建设期项目总成本		79,178.92

注:1.2020 年债券发行费按发行额的千分之一测算,2021 年、2022 年已发行及本期债券按发行额的千分之零点八测算;

2.2020 年债券发行登记费按发行额的万分之零点八测算,2021 年、2022 年已发行及本期债券按发行额的万分之零点六四测算;

3.债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算;

4.本项目预计 2024 年 7 月正式投入运营,2024 年建设期 1-6 月的债券利息和还本付息服务费按照半年测算;

5.项目建设期专项债券利息通过对应专项债收入或项目资本金偿还。

1.2 资金筹措

本项目建设资金来源主要有两方面,一是通过发行专项债券筹

集资金，二是通过财政资金投入。

本项目建设总成本 79,178.92 万元(含债券利息、发行费等)，其中通过发行专项债券融资 47,200 万元，占比 59.61%；财政资金投入 31,978.92 万元，占比 40.39%，截至 2022 年底已投入财政资金约 1,594.25 万元，未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可以考虑发行债券方式筹集。项目资金筹措情况详见下表 3：

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目建设 总成本	财政性资 金	单位自 有资金	专项债券融资			市场化 融资	其 他
			本次专项 债发行金 额	以前发行 专项债金 额	计划以后 发行专项 债券金额		
79,178.92	31,978.92	-	16,000	31,200	-	-	-

为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计47,200万元，项目已于2020年-2022年发行专项债券31,200万元，计划于2023年通过发行债券筹集资金16,000万元，专项债券发行计划见下表4：

表4 专项债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	付息方式	还本方式
1	2020 年 8 月	10,000.00	10 年	3.26%	每半年付息一次	到期一次性偿还本金 10,000 万元
2	2021 年 8 月	5,200.00	15 年	3.51%	每半年付息一次	到期一次性偿还本金 5,200 万元
3	2022 年 3 月	7,000.00	20 年	3.31%	每半年付息一次	从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 420 万元，2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 560 万元
4	2022 年 5 月	9,000.00	20 年	3.24%	每半年付息一次	从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 540 万元，2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 720 万元
5	2023 年 4 月	16,000.00	20 年	3.27%	每半年付	从 2029 年-2038 年每年偿还本金的

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	付息方式	还本方式
					息一次	6%即 960 万元，2039 年-2043 年每年偿还本金的 8%即 1,280 万元

注：2023 年发债利率按 2023 年 2 月 15 日前五个工作日 20 年期国债均价取整利率 3.12% 加 15BP 得到利率 3.27% 进行计算。

根据项目投资计划以及专项债券发行计划和其他资金流入安排，本项目建设期各年度资金筹措与使用情况详见下表 5：

表 5 项目建设期资金平衡表（单位：万元）

项目	截至 2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
资金需求	-					
建设资金需求	10,468.91	5,200.00	16,000.00	16,000.00	28,299.82	75,968.72
债券发行费	10.00	4.16	12.80	12.80	-	39.76
债券登记费	0.80	0.33	1.02	1.02	-	3.18
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券利息	-	326.00	770.17	1,293.42	777.51	3,167.10
债券还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.06	0.04	0.16
合计	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,307.31	29,077.36	79,178.92
资金流入	-					
财政资金投入	479.71	330.51	784.03	1,307.31	29,077.36	31,978.92
已发行专项债券流入	10,000.00	5,200.00	16,000.00	-	-	31,200.00
本次专项债券流入	-	-	-	16,000.00	-	16,000.00
期初资金流入	-	-	-	-	-	-
合计	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,307.31	29,077.36	79,178.92
资金余额（资金流入-资金需求）	-	-	-	-	-	-

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,本项目专项债券本金覆盖率为 1.35,本息覆盖率为 1.24,本息覆盖倍数为 1.20。整个项目期间(包含建设期和债券存续期),项目现金流变动如下表 6 所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当项目运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 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 6 项目现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	截至 2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政资金流入	479.71	330.51	784.03	1,307.31	29,077.36	-	-	-	-	-	1,000.00	-
已发行债券资金流入	10,000.00	5,200.00	16,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	-	16,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	1,348.60	3,385.06	3,784.48	3,939.25	3,939.25	3,954.25	4,116.76	4,144.50
现金流入总额	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,307.31	30,425.97	3,385.06	3,784.48	3,939.25	3,939.25	3,954.25	5,116.76	4,144.50
建设期资金流出	10,468.91	5,200.00	16,000.00	16,000.00	28,299.82	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	10.00	4.16	12.80	12.80	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.80	0.33	1.02	1.02	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	960.00	1,920.00	11,920.00	1,920.00
债券付息	-	326.00	770.17	1,293.42	1,555.02	1,555.02	1,555.02	1,555.02	1,539.32	1,492.23	1,429.44	1,040.65
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.06	0.08	0.08	0.08	0.08	0.12	0.17	0.67	0.15
现金流出总额	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,307.31	29,854.91	1,555.10	1,555.10	1,555.10	2,499.45	3,412.40	13,350.10	2,960.80
当年项目现金净流入	-	-	-	-	571.06	1,829.96	2,229.39	2,384.15	1,439.80	541.85	-8,233.35	1,183.71
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	571.06	2,401.02	4,630.41	7,014.56	8,454.36	8,996.22	762.87	1,946.58

表 6 项目现金流平衡表 (续) (单位: 万元)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	4, 144. 50	4, 315. 13	4, 330. 88	4, 330. 88	4, 510. 05	4, 510. 05	4, 510. 05	4, 714. 70	4, 714. 70	4, 714. 70	4, 912. 23	1, 163. 54
现金流入总额	4, 144. 50	4, 315. 13	4, 330. 88	4, 330. 88	4, 510. 05	4, 510. 05	4, 510. 05	4, 714. 70	4, 714. 70	4, 714. 70	4, 912. 23	1, 163. 54
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	1, 920. 00	1, 920. 00	1, 920. 00	1, 920. 00	7, 120. 00	1, 920. 00	2, 240. 00	2, 560. 00	2, 560. 00	2, 560. 00	2, 560. 00	1, 280. 00
债券付息	977. 86	915. 07	852. 28	789. 49	726. 70	481. 39	413. 36	334. 88	251. 16	167. 44	83. 72	20. 93
还本付息服务费	0. 14	0. 14	0. 14	0. 14	0. 39	0. 12	0. 13	0. 14	0. 14	0. 14	0. 13	0. 07
现金流出总额	2, 898. 00	2, 835. 21	2, 772. 42	2, 709. 62	7, 847. 09	2, 401. 51	2, 653. 50	2, 895. 02	2, 811. 30	2, 727. 57	2, 643. 85	1, 300. 99
当年项目现金净流入	1, 246. 50	1, 479. 93	1, 558. 47	1, 621. 26	-3, 337. 04	2, 108. 54	1, 856. 55	1, 819. 68	1, 903. 41	1, 987. 13	2, 268. 38	-137. 45
期末项目累计现金结存额	3, 193. 08	4, 673. 01	6, 231. 47	7, 852. 74	4, 515. 69	6, 624. 23	8, 480. 78	10, 300. 47	12, 203. 87	14, 191. 00	16, 459. 39	16, 321. 93

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文化科技中心科技馆展厅收入、文化馆场地租赁收入、书城及文创租赁收入、停车场收入及停车场充电桩收入、室内外广告收入为基础，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；本项目本息偿还完毕后仍有16,321.93万元的资金结余。

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。债券存续期间资金留存情况如图1所示：

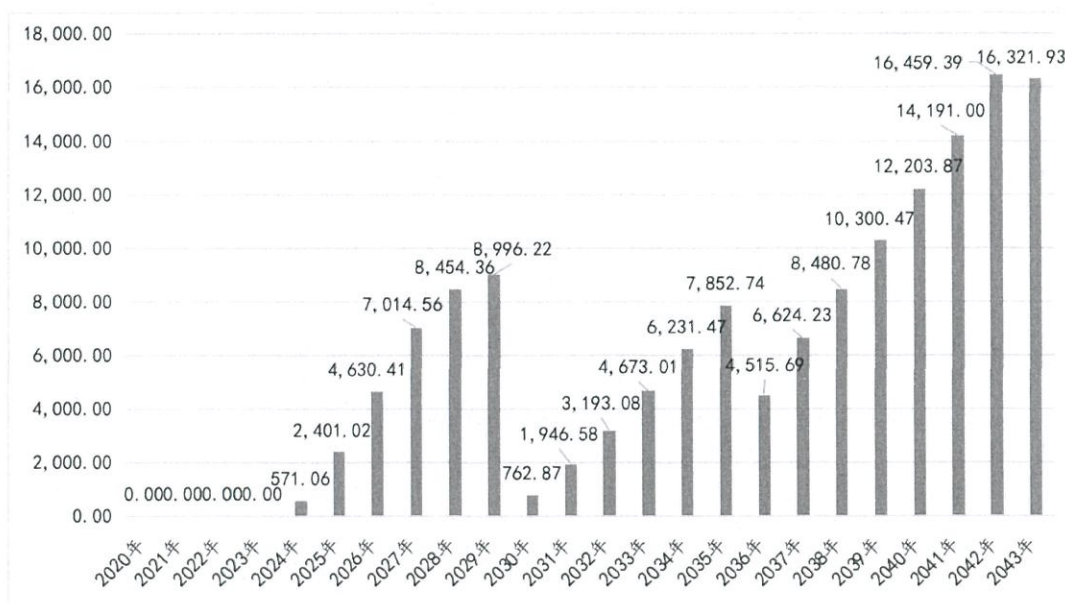


图1 债券存续期间资金留存情况（单位：万元）

三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果,当项目收入及债券利率等影响专项债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下,专项债券本息资金覆盖仍大于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,本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资,是现阶段解决融资问题的推荐方案。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89号文件要求,在本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,并以文化科技中心科技馆展厅收入、文化馆场地租赁收入、书城及文创租赁收入、停车场收入及停车场充电桩收入、室内外广告收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期项目对应的项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息,本项目的本金覆盖率为1.35,本息覆盖率为1.24,本息覆盖倍数为1.20,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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年四月六日

附件：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

本次拟发行 16,000 万元专项债券，期限 20 年。为保守估计收入，项目到期时收入只测算至 2043 年 3 月。本项目收入来源主要是文化科技中心科技馆展厅收入、文化馆场地租赁收入、书城及文创租赁收入、停车场收入及停车场充电桩收入、室内外广告收入。本项目预计将于 2024 年 1 月竣工，届时将对设备进行补充及调试，预计将于 2024 年 7 月正式投入运营，因此各项收入在运营期首年仅考虑 6 个月的收入。

本项目建成后由坪山区文化广电旅游体育局运营维护。

1. 科技馆展厅收入

科技馆建筑总面积为 10,033.22 平方米，考虑到科技馆为包含多功能设备及展厅等设施的综合设施场馆，选取科技文化展厅类的租赁价格作为参考较为合适。现有坪山区及周边区域类似场馆的商业租金市场价格约为 3.70-8.00 元/平方米/天，合单日 37,122.91-80,265.76 元（面积为 10,033.22 平方米时）。经对比参考深圳市其他同类型场馆划分展厅情况及展厅使用频率，结合坪山区文化产业需求，预估科技馆落成后，平均每年使用展厅天数为 60 天，每日展厅收费 50,000 元，费用每 5 年递增 5%。选取可参照的展厅租赁价格如下：

表7 展厅租赁单价参照表

	参照 1	参照 2	参照 3
描述	深圳坪山燕子湖国际会展中心 A 馆登陆厅	深圳坪山燕子湖国际会展中心 A 展馆	深圳坪山燕子湖国际会展中心 C 展馆

	参照 1	参照 2	参照 3
地址	深圳市坪山区马峦街道沙堂社区瑞景路 36 号	深圳市坪山区马峦街道沙堂社区瑞景路 36 号	深圳市坪山区马峦街道沙堂社区瑞景路 36 号
面积 (m²)	2, 700	7, 600	2, 300
单价 (元/m²/天)	3. 70	8. 00	7. 00

综上，得到 2024 年-2043 年科技馆展厅收入总计 6,025.78 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

2. 场地租赁收入

（1）文化馆出租收入

文化馆设置各类功能用房，建筑面积共计 16,240.97 平方米，均采用出租方式运营，依据现有类似场馆周边商业租金市场价格，结合目前坪山区及周边区域成熟大型商业物业租金水平，以及网上公开招标的文化类的招租价格（目前定价约在 120-250 元/平方米/月），同时根据初步市场调研及可比案例分析，在合理范围内预计在保守情形下，预估租金按照商业用房 100 元/平方米/月的价格进行出租，租金每 3 年增长 5%，第一年场地使用率 60%，第二年使用率 80%，第三年及以后年度使用率均为 90%。所选取可参照的文化类场馆租赁价格如下：

表8 文化类场馆租赁价格参照表

	参照 1	参照 2	参照 3
描述	深圳坪山文化聚落展览馆	深圳坪山文化聚落文创体验馆	深圳坪山文化聚落会议中心
地址	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落
面积 (m²)	5, 125	2, 000	800
单价 (元/m²/月)	140-258	150	123

综上，得到 2024 年-2043 年文化馆营业收入总计 37,366.13 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

(2) 书城及文创收入

参照深圳市各区书城运营经验及相关资料，发现书城类文创场馆的招租价格约为 100-196 元/平方米/月，经此对中心书城进行场地租赁收入进行大致的估算，书城(含文创)建筑总面积 12,419.59 平方米。按照商业用房 100 元/平方米/月的价格进行出租，租金每 3 年增长 5%，第一年场地使用率 60%，第二年使用率 80%，第三年及以后年度使用率为 90%。选择可参照的书城类场馆租赁价格如下：

表9 书城场馆租赁价格参照表

	参照 1	参照 2	参照 3	参照 4	参照 5
描述	龙岗书城	罗湖区深圳书城	海岸城南山书城会所展厅	漫卷书生活	友谊书城
地址	龙岗区龙岗中心城龙城大道 85 号	罗湖区蔡屋围深南大道	福田区上步后海大道海印长城商铺	坪山区坪山文化中心	坪山大道 4044-5 号
面积 (m²)	359	2,000	561	390	3,000
单价 (元/m²/月)	130	140	196	150	100

综上，得到 2024 年-2043 年书城及文创馆营业收入 28,574.16 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

3. 停车位及充电桩收入

(1) 停车位收入

《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518 号）实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准中，三类地区工作日高峰时段首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时；非高峰时段每小时 0.5 元。

本项目设计地下停车位 535 个，设置每个车位收费标准为 20 元/天，基于谨慎性原则，预估车位利用率为 30%，实际计入项目收入的车位收费为 6 元/天/车位，即一年计入项目收入的车位收费为 2,190 元/年/车位，价格预估相对保守。运营期停车位收入总计 2,186.81 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

（2）充电桩收入

本项目设计新能源汽车充电桩 181 个，参考目前市场收费情况，本项目电动汽车充电桩收入来源为服务费收入，服务费收费单价按 0.70 元/千瓦时（度）测算，每个充电桩平均每天充满一辆新能源汽车预计充电需求为 60 千瓦时（度），充电桩使用率按照第 1 年和第 2 年为 60%、第 3 年至第 7 年为 80%、第 8 年及以后为 90% 计算。运营期充电桩收入总计 4,397.38 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

4. 广告收入

参照国内同类型场馆的运营情况，本项目室内外广告的收入暂按 50 万元/年进行估算。运营期广告收入总计 933.33 万元（详见下表 10 项目运营期内可还款收入情况表）。

根据上述收入预测，2024 年-2043 年本项目运营期内可用于还款的收入合计为 80,483.59 万元，详见下表 10：

表10 项目运营期内可还款收入情况表 (单位: 万元)

收入类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 科技馆展厅收入	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2. 场地租赁收入										
2.1 文化馆出租收入	584.67	1,559.13	1,754.02	1,841.73	1,841.73	1,841.73	1,933.81	1,933.81	1,933.81	2,030.50
2.2 书城及文创收入	447.11	1,192.28	1,341.32	1,408.38	1,408.38	1,408.38	1,478.80	1,478.80	1,478.80	1,552.74
3. 停车位及充电桩收入										
3.1 停车位收入	58.58	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17
3.2 充电桩收入	83.24	166.48	221.98	221.98	221.98	221.98	221.98	249.73	249.73	249.73
4. 广告收入	25.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5. 财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	1,000.00	-	-	-
合计	1,348.60	3,385.06	3,784.48	3,939.25	3,939.25	3,954.25	5,116.76	4,144.50	4,144.50	4,315.13

表10 项目运营期内可还款收入情况表（续）（单位：万元）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1. 科技馆展厅收入	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29	57.88	6,025.78
2. 场地租赁收入											
2.1 文化馆出租收入	2,030.50	2,030.50	2,132.03	2,132.03	2,132.03	2,238.63	2,238.63	2,238.63	2,350.56	587.64	37,366.13
2.2 书城及文创收入	1,552.74	1,552.74	1,630.38	1,630.38	1,630.38	1,711.90	1,711.90	1,711.90	1,797.49	449.37	28,574.16
3. 停车位及充电桩收入											
3.1 停车场收入	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	19.26	2,186.81
3.2 充电桩收入	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	41.05	4,397.38
4. 广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	8.33	933.33
5. 财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
合计	4,330.88	4,330.88	4,510.05	4,510.05	4,510.05	4,714.70	4,714.70	4,714.70	4,912.23	1,163.54	80,483.59

二、成本分析

（一）运营成本费用

本项目运营成本主要包括文化科技中心各个场馆以及停车场配套设施日常经营和管理等费用，各场馆及停车场建设完成后将由政府方进行运营，所需经费部分由财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

（二）财务费用

本项目运营期财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，已发行债券按实际利率测算，其中：

2020 年已发行专项债券 10,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）），票面利率 3.26%，债券期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 10,000 万元；

2021 年已发行专项债券 5,200 万元（2021 年深圳市社会事业专项债券（一期）），票面利率 3.51%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 5,200 万元；

2022 年 3 月已发行专项债券 7,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（十期）），票面利率 3.31%，期限 20 年，每半年付息一次，从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 420 万元，2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 560 万元；

2022 年 5 月已发行专项债券 9,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（二十四期）），票面利率 3.24%，债券期限 20 年，每半年付息一次，从 2028 年-2037 年每年偿还本金的 6%即 540 万元，2038 年-2042 年每年偿还本金的 8%即 720 万元；

2023 年拟发行专项债券 16,000 万元，利率按 2023 年 2 月 15

日前五个工作日 20 年期国债均价取整利率 3.12%加 15BP 得到利率 3.27%进行计算，债券发行期限 20 年，每半年付息一次，另需支付万分之零点五的还本付息服务费，从 2029 年-2038 年每年偿还本金的 6%即 960 万元，2039 年-2043 年每年偿还本金的 8%即 1,280 万元。

根据上述得到本项目运营期内的财务费用为 16,961.66 万元，详见下表 11：

表 11 项目运营期内财务费用表 (单位: 万元)

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券利息支出	777.51	1,555.02	1,555.02	1,555.02	1,539.32	1,492.23	1,429.44	1,040.65	977.86	915.07	852.28
还本付息费用	0.04	0.08	0.08	0.08	0.12	0.17	0.67	0.15	0.14	0.14	0.14
财务费用合计	777.55	1,555.10	1,555.10	1,555.10	1,539.45	1,492.40	1,430.10	1,040.80	978.00	915.21	852.42

表 11 项目运营期内财务费用表(续) (单位: 万元)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
债券利息支出	789.49	726.70	481.39	413.36	334.88	251.16	167.44	83.72	20.93	16,958.45
还本付息费用	0.14	0.39	0.12	0.13	0.14	0.14	0.14	0.13	0.07	3.21
财务费用合计	789.62	727.09	481.51	413.50	335.02	251.30	167.57	83.85	20.99	16,961.66

(三) 税费

本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。



统一社会信用代码
914403003059990389

营业执照

(副本)



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

深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号爱地大厦305

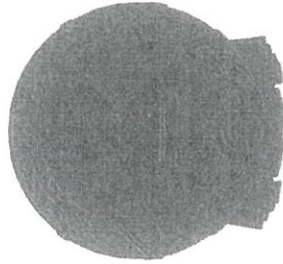
重要提示

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

2023年03月07日



证书序号: 5004873

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 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: 深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号爱地大厦305

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

发证机关:



二〇〇七年三月二十日

中华人民共和国财政部制