

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）

深圳市龙华区新基建项目

财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2025 年 6 月

ShenzhenRihaoCertifiedPublicAccountants(General Partnership)

电话 (Tel) : 84711099 84711598 84711599 传真 (Fax) : 84711699

邮编 (P.C.) : 518129 网址 (Website) : <http://www.rihaocpa.com>



# 目 录

一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	9
(一) 资金充足性 .....	10
(二) 资金稳定性 .....	15
三、风险分析 .....	15
四、评估结论 .....	16
附件：预期收益及成本分析 .....	19





2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）  
深圳市龙华区新基建项目财务评估咨询报告

深浩咨字[2025]097 号

**深圳市龙华区财政局：**

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）深圳市龙华区新基建项目（以下简称本项目）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**

本项目共包含 16 个子项目，各子项目具体情况如下：

**（1）深圳北站片区数字孪生城市平台系统项目**

深圳北站片区数字孪生城市平台系统项目主要设计内容包括北站片区数字孪生基座、智能决策中枢、未来城市应用场景实验、孪生城市综合展示、关联系统对接、运行监控系统建设、配套硬件建设等。

**（2）龙华区市政消防栓智能化改造工程**

项目主要建设内容为新建一体化智能消防栓 29 座，对现有 8,492 座市政消防栓进行智能化改造，主要建设内容包括：信息化工程、给排水工程。其中：①信息化工程。包括硬件改造、软件开发等。硬件改造：安装消防栓智能头 7,946 套、

消火栓栓体及智能头 546 套、工作站 2 套，新建一体化智能消火栓（栓体+智能头）29 套等。软件开发：包括数据可视化、数据分析、系统管理、移动端功能、数据共享、粤政易推送、与市区消防平台对接接口开发等；②给排水工程。新建消火栓配套工程：敷设直径 DN100 铸铁管 145 米，新建砌筑井 29 座，安装阀门 29 个，配套土方挖填、余土弃置、道路破除及恢复等。改造消火栓配套工程：敷设直径 DN100 铸铁管 1,382 米，新建砌筑井 246 座，安装阀门 246 个，配套土方挖填、余土弃置、道路破除及恢复等。

### （3）龙华区高技能人才培养中心设施设备购置项目

项目主要建设内容为：设备购置与安装工程、公共基础配套设施工程。其中：①设备购置与安装工程：包括先进制造实训中心、人工智能与智能技术实训中心、现代服务实训中心、现代设计实训中心、公共实训多媒体教室等培训板块的设备购置与安装；②公共基础配套设施工程：包括 5 号楼教学楼中央机房、6 号实训楼汇聚机房以及配套网络设施建设。其中，中央机房包括微模块核心设备、门禁、机房内综合布线、机房配电、防雷接地、新风、火灾自动报警、气体灭火、KVM 等系统以及配套机房装修工程；汇聚机房包括网络、不间断电源、机房配电、防雷接地、火灾自动报警、气体灭火等系统以及配套机房装修工程。安装核心交换机、汇聚交换机、接入交换机、服务器、防火墙、终端检测响应平台设备、上网行为管理设备、机柜、门禁设备、UPS 电源等。

### （4）鹭湖中心城公共服务核心区数字城市智能控制中心

项目主要建设内容包括鹭湖中心城数字孪生建模，数字孪生配套工程，CIM专题应用系统，智能控制指挥中心建设，CIM平台集成与部署等五部分。其中：①鹭湖中心城数字孪生建模包括鹭湖中心城公共服务核心区（含市政基础工程）的地理测绘、三维模型创建与整合、单体化处理、地质数据整理及运维期内的数据更新服务等；②数字孪生配套工程包括复用全区统一的龙华区数字孪生城市平台基础功能组件、服务及后台管理系统、通用工具等基础功能；③CIM专题应用系统包括智能城市设计系统、智能建设孪生系统、智能公共服务系统等专题应用系统；④智能控制指挥中心建设包括管理设备、工作决策指挥系统等；⑤CIM平台集成与部署。

#### （5）六个街道机房建设工程

六个街道机房建设工程项目包括民治街道、大浪街道、观湖街道、福城街道、观澜街道、龙华街道等六个街道的机房建设。项目主要建设内容包括机房环境工程、微模块机柜系统、电气系统、空调系统、气体消防系统、安防监控系统、动力环境监控系统、防雷接地系统、综合布线系统等。

#### （6）深圳北站立体防控信息化建设项目

项目通过5G+AI+无人机反制+安防巡逻机器人的地空一体防控场景，打造深圳北站周边及内部立体防控体系，全面提高深圳北站维稳、治安管理和应急处置能力。项目主要设计内容包括视频监控系统、联勤指挥中心、集群对讲系统、多维度立体防控系统、系统集成。主要建设内容有：①视频监控系统包括前端采集设备、前端设备配套工程、后端硬件



设备、AI 智能视频分析等；②联勤指挥中心包括大屏显示系统、视频会议系统、音频系统、KVM 坐席协作管理系统、指挥中心装修、网络设备、可视化系统等；③集群对讲系统包括 350 兆数字集群基站、深圳北站 350 兆数字集群信号覆盖补盲、5G 专网服务；④多维度立体防控系统包括安防机器人、无人机防控、热点采集、网络安全模块等；⑤系统集成包括网络集成、数据集成、应用与服务集成、与外部系统集成等。

#### （7）雪亮工程（二期）项目

项目主要建设内容包括视频智能化试点建设、一类视频监控点建设、视频专网安全改造、视频门禁应用平台建设、系统集成等。其中：①视频智能化试点建设包括智能视频一朵云及二三类智能视图建设、智能视图试点应用、阳台山立体防控等；②一类视频监控点建设包括新建 5,000 个一类视频监控点等；③视频专网安全改造包括视频专网控制系统、防火墙、入侵防御系统等；④视频门禁应用平台建设包括视频门禁管理布控系统，视频专网分析系统、视频门禁实战平台及相关硬件设备等；⑤系统集成等。

#### （8）上塘派出所信息化建设项目

上塘派出所新址位于民治街道民塘路与上芬小学路交汇处西北侧。项目主要建设内容包括信息化基础工程，业务功能区建设，系统集成等。其中：①信息化基础工程包括综合布线系统，网络及语音通讯，无线 PDT 信号覆盖，安全防范系统，机房工程，多媒体会议系统，档案室智能化等；②业务功能区建设包括执法办案区建设，联合作战中心建设，便

民服务中心建设等；③系统集成等。

#### （9）龙华派出所信息化建设项目

龙华派出所新址位于大浪街道福龙大道东侧、和平路西北侧。项目主要建设内容包括信息化基础工程，业务功能区建设，系统集成等。其中：①信息化基础工程包括综合布线系统，网络及语音通讯，安全防范系统，机房工程，多媒体会议系统，档案室智能化等；②业务功能区建设包括执法办案区建设，联合作战中心建设，便民服务中心建设等；③系统集成等。

#### （10）观澜派出所信息化建设项目

观澜派出所新址位于观澜街道福花路西侧、安清路东侧。项目主要建设内容包括信息化基础工程，业务功能区建设，系统集成等。其中：①信息化基础工程包括综合布线系统，网络及语音通讯，无线 PDT 信号覆盖，安全防范系统，机房工程，多媒体会议系统，档案室智能化等；②业务功能区建设包括执法办案区建设，联合作战中心建设，接警大厅建设等；③系统集成等。

#### （11）清湖派出所信息化建设项目

项目主要建设内容包括信息化基础，执法办案中心和联合作战中心，其中：①信息化基础包括综合布线系统、网络及语音通信系统、安全防范系统、会议系统、机房工程等；②执法办案中心包括办案中心设备、视频监控系统、报警对讲系统、显示设备、远程审讯配套设备、办案中心设备、网络信息设备、执法管理中心设备、装饰、电气、给排水、空

调、消防等；③联合作战中心包括 LED 屏系统、KVM 座席节点、音响系统、高清视频终端，会议座席制作及安装，敷设线缆等。

### （12）龙华区应急指挥中心

本项目主要建设内容包括：应用支撑平台，业务应用系统建设，物联感知系统建设，基础设施建设，应急指挥中心建设，信息安全系统，系统集成等，具体如下：①应用支撑平台包括标准规范建设，智能中台，数据中台，数据模型，融合通信平台等；②业务应用系统建设包括应急应用支撑系统，监测预警系统，指挥救援系统，决策分析系统，监督管理系统，应急服务管理系统，作战指挥可视化，业务应用移动 APP 等；③物联感知系统建设包括自然灾害-森林防火物联感知，安全生产相关物联感知，城市安全-应急智能仓储感知，物联感知租赁，物联感知接入网关等；④基础设施建设包括云平台资源，应急通信网络终端设备，移动指挥部设施，GPU 三维分析系统设施等；⑤应急指挥中心建设包括应急指挥中心装饰装修工程，智能化建设等；⑥信息安全系统包括安全保障系统，物联网接入安全，指挥中心安全设备，融合通信平台及业务安全等；⑦系统集成等。

### （13）龙华区基层数字治理项目

项目主要建设内容包括统一门户建设、全域数字治理大脑、“深平安”体系、基层社区应用、民意速办平台、党建引领建设、应用支撑建设、数据资源建设、基础设施建设及基层数字治理信息安全体系等。



#### (14) “智慧龙华”项目

“智慧龙华”项目通过建设统一的平台和数据中心，促进各类信息资源集中共享，推动数据有序开放和充分开发，以海量数据的多维呈现、智能分析、深度挖掘促进科学决策，以统一的基础架构和应用开发环境支撑龙华各类业务系统和平台建设，以一体化指挥实现跨部门、跨系统的协同、联动，全面提升龙华城市集约化管理和高效化运作水平[摘自：《党建引领“智慧龙华”+“数字政府”建设，龙华区加速数字化场景应用落地》，深圳特区报，2021年11月22日。]本次共包含6个子项目，分别为：①“智慧龙华”一期交通管控平台项目；②“智慧龙华”一期公园管理系统项目；③“智慧龙华”一期智能消防（一期）项目；④“智慧龙华”一期智慧校园项目；⑤“智慧龙华”一期城市照明智能监控系统项目；⑥“智慧龙华”一期智能消防（二期）项目。

#### (15) 民繁路新型信息基础设施建设工程

民繁路位于民治街道，南起白松一路，北至龙华人民路，全长约1,400米。主要设计内容包括道路、新型交通设施、给排水、绿化、园建、交通疏解等工程。其中：①道路工程：改造非机动车道2,498平方米，路面结构层总厚度34厘米；新建人行道6,494平方米，路面结构层总厚度33厘米；新建自行车停放区209平方米，路面结构层总厚度33厘米。改造机动车道68平方米，安装立道牙4,649米、平道牙4,703米等；②新型交通设施工程：新建多功能路灯71套，敷设电力电缆、电线、线缆保护管等；安装过街系统、交通监控系统、

隔离柱等，划热熔标线，新建接线井；敷设电力电缆、电线、线缆保护管等；③给排水工程：敷设 DN32-75 给水管 2,283 米，新建阀门井，检查井调平加固并加装井盖等；④园建工程：新建园建工程，沿线布置坐凳等；⑤绿化工程：种植绿化 9,578 平方米，包括乔木、花卉、地被等；⑥交通疏解工程：安装施工提示牌、夜间警示灯、现场围挡等。

#### （16）中梅路新型信息基础设施建设工程

中梅路位于民治街道，西起新区大道，东至龙华大道，全长约 1,400 米。主要设计内容包括道路、给排水、电气、绿化、园建、新型交通设施、交通疏解等工程。其中：①道路工程：道路为城市次干道，双向 4 车道，红线宽 30 米，改造后的标准横断面布置为 3.5 米人行道+2 米非机动车道+1.5 米绿化带+16 米机动车道+1.5 米绿化带+2 米非机动车道+3.5 米人行道。新建非机动车道 3,273 平方米，路面结构层总厚度 34 厘米；新建人行道 9,154 平方米，路面结构层总厚度 33 厘米；新建自行车停放区 641 平方米，路面结构层总厚度 33 厘米；②给排水工程：敷设 De25-75 塑料给水管约 3,903 米，新建阀门井，调平加固检查井等；③电气工程：安装文化驿站灯带，敷设电力电缆、电线、线缆保护管等；④园建工程：新建园建工程，沿线布置花岗岩坐凳，并对渠化岛进行提升改造等；⑤绿化工程：种植绿化 10,939 平方米，包括乔木、花卉、地被等；⑥新型交通设施工程：新建多功能路灯 86 套；安装过街系统、交通监控系统、隔离柱等，划热熔标线，新建接线井；敷设电力电缆、电线、线缆保护管等；⑦交通疏



解工程：安装施工提示牌、夜间警示灯、现场围挡等。

本项目开发建设总成本为 111,116 万元，估算表如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	深圳北站片区数字孪生城市平台系统项目	4,514
2	龙华区市政消防栓智能化改造工程	3,887
3	龙华区高技能人才培养中心设施设备购置项目	3,165
4	鹭湖中心城公共服务核心区数字城市智能控制中心	2,363
5	六个街道机房建设工程	4,017
6	深圳北站立体防控信息化建设项目	3,912
7	雪亮工程（二期）项目	19,871
8	上塘派出所信息化建设项目	1,653
9	龙华派出所信息化建设项目	1,526
10	观澜派出所信息化建设项目	1,648
11	清湖派出所信息化建设项目	1,625
12	龙华区应急指挥中心建设项目	13,744
13	龙华区基层数字治理项目	6,896
14	“智慧龙华”项目	35,978
15	民繁路新型信息基础设施建设工程	3,271
16	中梅路新型信息基础设施建设工程	3,045
合计		111,116

## 二、评估分析

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。

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《2025年深圳市政府专项债券（二十八期）-深圳市龙华区新基建项目实施方案》中的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可达到1.42倍，债券本息资金覆盖率可达到1.34倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.25倍。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

本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为67,988万元，占总投资比例58.45%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

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总计48,325万元，2023年9月已发行10年期专项债券42,245万元，债券利率2.86%，2025年本期申请发行20年期专项债券6,080万元，债券利率参考2025年5月16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2.11%进行测算。经重新计算，本项

目的投资调整为 116,313 万元，详见表 2。

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	金额
1	开发建设成本	111,116
2	建设期利息	5,154
3	债券发行费用	42
4	还本付息服务费（建设期）	0.26
合计		116,313

注：

1. 本期债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，暂按发行债券金额的 0.08% 和 0.0064% 进行测算。
2. 还本付息服务费为债券建设期利息的 0.005%。
3. 后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。
4. 建设期专项债还本利息及相关费用由偿债备付金进行保障。

## 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 3。

表 3 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措	资本金	34,715	38	3,422	3,290	20,030	67,988
	债券发行		42,245	-	6,080	-	48,325
	加：上年留存资金	-	-	13,225	-	-	-
	合计	34,715	42,284	16,646	9,370	20,030	116,313
建设投资	34,715	29,059	16,646	9,370	20,030	6,493	116,313
资金余额			13,225				

## 3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券本金资金覆盖率可达到 1.42 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.34 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍。现金流测算如表 4 所示。

表 4 现金流模拟测试表<sup>1</sup>

单位：人民币万元

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	资本金流入	34,715	38	3,422	3,290	20,030	6,493	-	-
	债券资金流入	-	42,245	-	6,080	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	7,315	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415
	合计	34,715	42,284	10,737	16,785	27,445	13,908	7,415	7,415
现金流出	建设期资金流出	34,715	29,020	15,438	8,093	18,693	5,157	-	-
	还本付息服务费	-	-	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.49
	债券还本付息	-	-	1,208	1,272	1,337	1,337	1,337	9,786
	债券发行费用	-	38	-	4	-	-	-	-
现金净流量	合计	34,715	29,059	16,646	9,370	20,030	6,493	1,337	9,786
	当年项目现金净流入	-	13,225	-5,910	7,415	7,415	7,415	6,078	-2,371
	期末项目累计现金结存额	-	13,225	7,315	14,730	22,145	29,560	35,638	33,267

<sup>1</sup> 此表取整。



表 4 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	7,415	7,415	7,415	7,415	100	100	100	100	100
	合计	7,415	7,415	7,415	7,415	100	100	100	100	100
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.48	0.47	0.45	0.44	0.01	0.01	0.04	0.04	0.04
	债券还本付息	9,544	9,302	9,061	8,819	129	129	730	717	704
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金净流量	合计	9,545	9,303	9,061	8,820	129	129	730	717	704
	当年项目现金净流入	-2,130	-1,888	-1,646	-1,405	-29	-29	-630	-617	-604
	期末项目累计现金结存额	31,137	29,250	27,603	26,199	26,170	26,142	25,512	24,894	24,290

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入	自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	67,988
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	48,325
	运营期现金流入	100	100	100	100	100	100	100	75,250
合计		100	100	100	100	100	100	100	191,563
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	111,116
	还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	3
	债券还本付息	692	679	666	653	640	627	614	59,983
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	42
合计		692	679	666	653	640	627	614	171,144
当年项目现金净流入		-592	-579	-566	-553	-540	-527	-514	
期末项目累计现金结存额		23,698	23,120	22,554	22,001	21,461	20,933	20,419	

注：由于部分子项目之前年度已正式启动，上述 2022 年数据为截至 2022 年底数据。

未来项目的实际收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入和专项债券利率在  $\pm 20\%$  范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 $>1$ ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。

#### 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。

#### （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保障房以及由该局运营的保障房租金收入为基础，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 2045 年项目本金偿还完毕后仍有 20,419 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。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

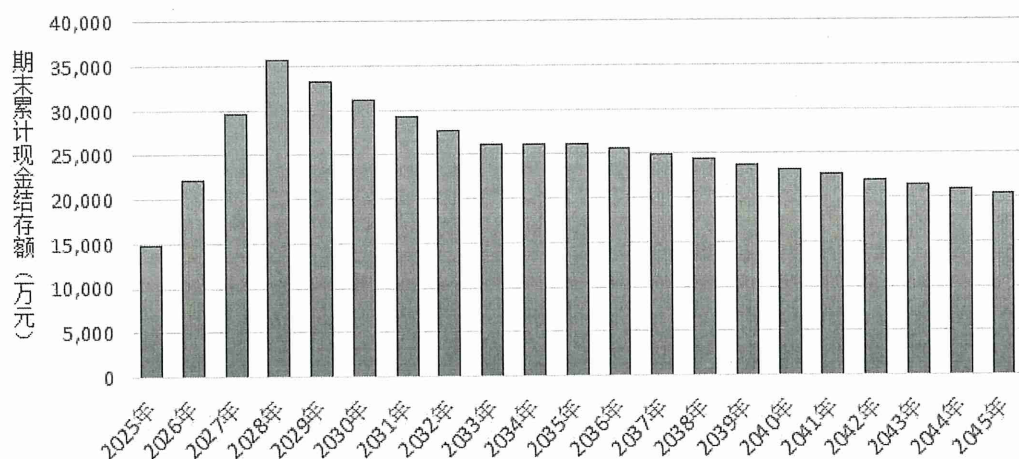


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

### 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡

的压力测试结果，当收入和专项债券利率在  $\pm 20\%$  范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率  $>1$ ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收入和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 5。

表 5 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率 <sup>2</sup>	1.12	1.20	1.27	1.35	1.42	1.50	1.57	1.65	1.73
	债券本息资金覆 盖率 <sup>3</sup>	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40	1.46	1.52	1.58
	债券本息资金覆 盖倍数 <sup>4</sup>	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38	1.44	1.50
利率 变动 情况 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率	1.43	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
	债券本息资金覆 盖率	1.35	1.35	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33	1.33
	债券本息资金覆 盖倍数	1.26	1.26	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25

#### 四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在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，并以龙华区辖区内的国有土地出让收入以及财政补贴作为项目还本付息的来源。预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，债券本金资金覆盖率可达到 1.42 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.34 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍，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

<sup>2</sup> 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

<sup>3</sup> 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

<sup>4</sup> 债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息



无法满足专项债券还本付息要求的情况。



(此页无正文)

深圳日浩会计师事务所(普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:

(杨光)



中国注册会计师:

(曾祥金)



二〇二五年六月十一日

附件：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

(一) 收入

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，在项目存续期内，将安排龙华区辖区内的国有土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源<sup>5</sup>。

依照深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据，本次将安排民治街道的部分国有土地出让收入用于偿还本次专项债券本息。安排用于本次债券还本付息的国土信息如下：

表 6 用于本项目还本付息的国有土地情况表

地块名称	所属区域	规划类型	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (元/平方米)
A811-0347 宗地	民治街道	商业+居住	10,118	72,850	20,082

1. 净收入预测

结合深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，该地块的出让总价预计约为 14.63 亿元，拟用于本项目还本付息的国有土地出让收入预估如下：

表 7 用于本项目还本付息的国有土地出让收入表

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入（万元）	14,630	14,630	14,630	14,630	14,630	14,630
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	50%	50%	50%	50%	50%	50%
土地出让净收入（万元）	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315
龙华区分成比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<sup>5</sup> 在债券后续偿债风险管理上，除项目自身收益外，还将引入偿债备付金制度保障项目还本付息。

可用于还本付息的收入（万元）	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315
----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
土地出让收入（万元）	14,630	14,630	14,630	14,630	146,300
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	50%	50%	50%	50%	
土地出让净收入（万元）	7,315	7,315	7,315	7,315	73,150
龙华区分成比例	100%	100%	100%	100%	
可用于还本付息的收入（万元）	7,315	7,315	7,315	7,315	73,150

注：

1. 土地出让价格按照深圳市规划和自然资源局龙华管理局提供的土地出让情况进行预估。
2. 市本级分成比例依据深府〔2022〕96 号文《关于印发深圳市第六轮市区财政体制实施方案的通知》规定执行。

根据《关于印发深圳市第六轮市区财政体制实施方案的通知》深府〔2022〕96 号的规定，龙华区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，全额返还。

结合龙华区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙华区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）。

参考龙华区的历史数据情况，龙华区国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按 50% 预估来测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出后，剩余部分为龙华区收入，可结合区内需要统筹安排。

## 2. 财政补贴

项目所在地政府自 2025 年起，在债券存续期内对该项目给予一定额度运营补贴，补贴额合计 2,100 万元。

项目运营收入预测情况如下:

附表 1 项目运营收入表

单位：人民币万元

运营收入表	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
国有土地出让收入	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	7,315	-
财政补贴收入	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
合计	7,315	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415	7,415	100

运营收入表	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
国有土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,150
财政补贴收入	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	2,100
合计	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	75,250

## **(二) 成本分析**

### **1. 运营成本费用**

本项目建好后将由政府进行运营，所需经费部分由同级财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

### **2. 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。通过发行专项债券筹集资金总计 48,325 万元，已于 2023 年 9 月发行 10 年期专项债券 42,245 万元，债券利率 2.86%；计划 2025 年本期申请 20 年期专项债券 6,080 万元，债券利率参考 2025 年 5 月 16 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 2.11%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交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。为提高资金利用率，结合项目收益情况，本期债券还本方式为最后五年等额还本。本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见下表。



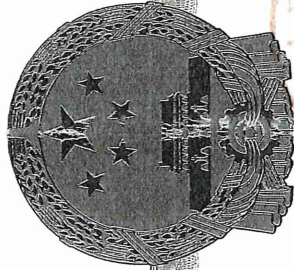
附表 2 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
专项债券期初余额	-	42,245	42,245	48,325	48,325	48,325	48,325	39,876	31,427	22,978	14,529	6,080
债券发行	42,245	-	6,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,208	1,272	1,337	1,337	1,337	1,337	1,095	853	612	370	129
本期还款	-	1,208	1,272	1,337	1,337	1,337	9,786	9,544	9,302	9,061	8,819	129
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	8,449	8,449	8,449	8,449	8,449	-
其中：利息	-	1,208	1,272	1,337	1,337	1,337	1,337	1,095	853	612	370	129
专项债券期末余额	42,245	42,245	48,325	48,325	48,325	48,325	39,876	31,427	22,978	14,529	6,080	6,080

还本付息表	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
专项债券期初余额	6,080	6,080	5,472	4,864	4,256	3,648	3,040	2,432	1,824	1,216	608	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,325
利息支出	129	122	109	96	84	71	58	45	32	19	6	11,657
本期还款	129	730	717	704	692	679	666	653	640	627	614	59,983
其中：本金偿还	-	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608	48,325
其中：利息	129	122	109	96	84	71	58	45	32	19	6	11,657
专项债券期末余额	6,080	5,472	4,864	4,256	3,648	3,040	2,432	1,824	1,216	608	-	





# 营

# 业

# 执

# 照

统一社会信用代码  
9144030077032778X0



名称 深圳日浩会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙  
执行事务合伙人 杨光

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市南山区粤海街道粤兴五道9号北理  
工创新大厦9层C区

仅作参考附件使用

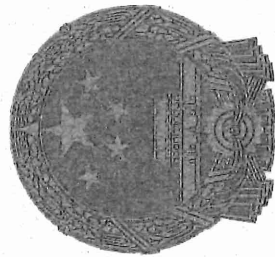
## 重要提示

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

2020年08月27日





# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳日浩会计师事务所

(普通合伙)

主任会计师：杨光

办公场所：深圳市南山区粤海街道粤海五道9号

北理工创新大厦9层C区

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：47470026

注册资本(出资额)：

批准设立文号：深财会[2005]3号

批准设立日期：2005年1月10日

仅作报告附件使用



## 说明

证书序号：NO. 024252

- 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



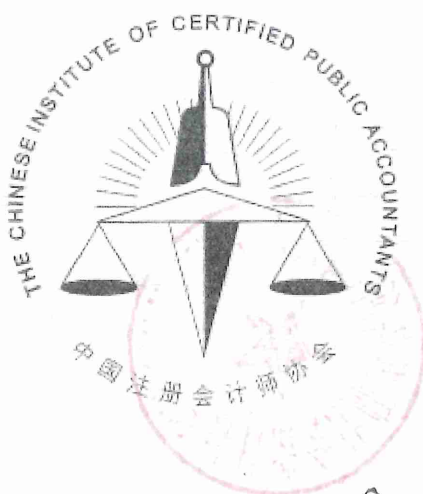
二〇一七年 二月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曾祥金  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出 生 日 期 1976-08-13  
Date of birth  
工 作 单 位 深圳日浩会计师事务所（普  
Working unit 通合伙）  
身 份 证 号 码 511028197608132319  
Identity card No.

审计报告附件使用



仅供报告附件使用



姓名	杨光
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-4-2
Date of birth	
工作单位	深圳日浩会计师事务所
Working unit	
身份证号码	230102197604020719
Identity card No.	