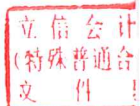


2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）
深圳市光明区科学城大科学装置集群中试
转化基地产业园配套基础设施项目（续发）
预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告
信会师深报字（2025）第 20219 号



2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）
——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试
转化基地产业园配套基础设施项目（续发）
预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 6 月

目 录

财务评估咨询报告	1
一、项目概况	2
(一) 项目基本情况	2
(二) 项目立项情况或事实依据	15
(三) 项目主体	21
二、评估分析	22
(一) 资金充足性	23
1. 投资估算	23
2. 筹措方案	24
3. 资金覆盖率	25
4. 小结	29
(二) 资金稳定性	29
三、风险分析	30
四、评估结论	30
附件：预期收入及成本分析	32
(一) 项目收入测算	32
(二) 项目成本及相关税费	35
1. 运营成本	35
2. 财务费用	36
3. 税费	36
免责声明	37



2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）
——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试
转化基地产业园配套基础设施项目（续发）
预期收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

信会师深报字（2025）第 20219 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试转化基地产业园配套基础设施项目（续发）的预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

相关实施单位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《2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试转化基地产业园配套基础设施项目（续发）实施方案》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。而且，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，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。

具体评估如下：

一、项目概况

（一）项目基本情况

深圳市光明区科学城大科学装置集群中试转化基地产业园配套基础设施项目（续发）（以下简称本项目）总投资 382,215 万元（不含建设期利息、服务费等），计划本次申请发行 26,000 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

该项目包含 40 个子项目，具体如下：

1. 光辉大道（龙大高速-楼环路）市政工程

光辉大道（龙大高速-楼环路）市政工程位于光明中心区，呈东西走向，西起龙大高速市政化改造地面道路，沿线向东与楼南三路、规划支路一、楼明路、木墩路、楼南四路及楼南五路相交，东至楼环路并连接光辉大道东段。道路全长 830 米，红线宽 50 米，为双向 6 车道的城市次干道。道路双侧布设自行车道和人行道，同时于道路北侧地下布设长 823 米的三舱断面综合管廊，主要建设内容如下：道路工程、综合管廊工程、交通疏解工程、管线迁改工程、市政管线工程、水土保持工程等。

2. 翰林路（近期）市政工程

翰林路（近期）市政工程项目位于公明街道西田社区，为光明能源生态园配套保障道路，全长 3,491 米，道路红线宽 13~16 米，为双向 2 车道的城市支路。项目分为 A、B 两段，其中 A 段为厂区进出场道路，长度 2,775.195 米，起点位于焚烧主厂区入口，终点接西田填埋场旁规划翰林

路（远期）市政道路东端及大科学装置集群拓展单元规划三号路北端；B 段总长 716.69 米，其中 B1 线为主厂区与 A 段线接驳道路，B2 线为主厂区与填埋场接驳道路。主要建设内容如下：道路工程、岩土工程、交通工程、交通疏解工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、管线迁改工程等。

3. 狮明路（华夏路-光明大道）市政工程

狮明路（华夏路-光明大道）市政工程项目位于新湖街道，西起华夏路，东至光明大道。道路全长 1,379 米，红线宽 18 米，为双向两车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、桥梁工程、电气设施迁改工程、通信管线迁改工程、其他工程等。

4. 佛子坳路（光明大街-光辉大道）市政工程

佛子坳路（光明大街-光辉大道）市政工程项目位于新湖街道，南起光明大街，北至光辉大道。道路全长约 358 米，道路红线宽 24 米，为双向四车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、管线迁改工程等。

5. 圳美消防站配套市政道路工程

圳美消防站配套市政道路工程项目位于新湖街道，主要包括荔乡路及配套雨水管道建设。具体如下：

荔乡路，西起现状永兴路、东至规划新美北路，全长 250 米，红线宽 30 米，为设双向四车道的城市支路。主要

包括拆除路面及基层 1,908 平方米、地坪 637 平方米、混凝土挡墙 10 立方米，新建路面 8313 平方米、喷播植草护坡 453 平方米、球墨铸铁管 327 米、雨水管 521 米、排水管 317 米、电力电缆 1,424 米、电缆排管 40 米、通信排管 173 米、燃气管 362 米、电缆沟 213 米、消火栓 3 个、路灯及基础 15 套、变电站 1 套，配套建设检查井、跌水井、人孔井、接线井、标识标线栽植乔木等。配套雨水管，主要包括破复路面及基层 467 平方米、栏杆 6 米，新建 DN1350 钢筋混凝土雨水管 134 米、混凝土井 4 座等。

6. 翠辉路（楼辉路-光侨路）市政工程

翠辉路（楼辉路-光侨路）市政工程项目位于光明街道办事处，道路西起规划楼辉路，东至现状光侨路，全长约 1,890 米，红线宽 24 米，为双向四车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电力工程、通信工程、燃气工程以及必需的管线迁改、交通疏解、水土保持工程等。

7. 硕泰路（楼庆路-楼工环路）市政工程

硕泰路（楼庆路-楼工环路）市政工程项目位于光明区新湖街道，道路整体呈南北走向，北起现状硕泰路，南至规划楼工环路，与松乔路相交，道路全长约 233 米，规划红线宽度 40 米，为双向 6 车道的城市次干道，主要建设内容如下：道路工程、交通工程、给排水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、电力通信迁改工程。

8. 楼辉路（光明大街-狮明路）市政工程

楼辉路（光明大街-狮明路）市政工程项目位于新湖街道，南起光明大街，北至狮明路。道路全长 212 米，红线宽 18 米，为双向 2 车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、管线迁改工程和其他工程。

9. 绘猫路（龙大高速-楼明路）市政工程

绘猫路（龙大高速-楼明路）市政工程位于新湖街道，道路呈东西走向，东起楼明路西至龙大高速（与现状绘猫路顺接，下穿龙大高速）。道路全长约 329.83 米，红线宽 18 米，设计时速 20 千米/小时，为双向 2 车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、管线迁改工程、交通疏解工程、水土保持工程等。

10. 永兴路（圳美大道-光侨路）市政工程

项目道路长 319 米，红线宽 30 米，为设双向四车道的城市次干道，建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通疏解工程、海绵城市工程等。

11. 科学大道（龙大高速-楼明路）市政工程

科学大道（龙大高速-楼明路）市政工程位于新湖街道楼村社区，地处光明中心区西侧，道路呈东西走向，西起龙大高速，东至规划楼明路：拟建道路全长 313 米，红线宽 60~62 米，为规划城市主干道，设置双向 6 车道+2 条公交专用道。主要建设内容包括道路工程、交通工程、交通

监控工程、岩土工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通疏解工程、水土保持工程、电力管线迁改工程、通信管线迁改工程等。

12. 光明北片区十二条市政道路电力、通信迁改工程

光明北片区十二条市政道路电力、通信迁改工程位于新湖街道，主要对碧环路、碧美路、荔山路、碧丽路、碧鹏北路、圳美大道、碧鲲路、碧龙路、圳美大道（光侨路-圳新路）、碧新路（光侨路-圳美一路）、碧鹏南路、荔荣路等十二条市政道路范围内的 20kV 及以下配电设施、通信管线及配套设施的迁移改造。主要建设内容包括电力迁改部分及通信迁改部分工程。

13. 碧丽路（光侨路-荔山路）市政工程

碧丽路（光侨路-荔山路）市政工程位于新湖街道，西起光侨路东至荔山路，全长约 907.11 米，红线宽 30 米，为双向 4 车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程和海绵城市工程。

14. 圳美大道（光侨路-圳新路）市政工程

圳美大道（光侨路-圳新路）市政工程项目位于新湖街道，西起光侨路，东至圳新路，沿线与荔荣路、碧鹏南路、圳美一路、碧福路相交，道路全长约 872 米（剔除与其交会的路口，设计长度约 755 米），红线宽 36 米，为双向 6 车道的城市次干路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力

工程、通信工程、燃气工程、海绵城市工程。

15. 碧环路市政工程

碧环路市政工程位于新湖街道，西起碧鹏北路，东至圳美三路，长约 1,034 米，红线宽 24 米，双向 4 车道，城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、海绵城市工程。

16. 碧龙路市政工程

碧龙路市政工程项目位于新湖街道，西起光侨路、东至圳美一路。道路全长 457 米、红线宽 25 米，为双向四车道的城市支路。主要建设内容如下：道路工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、海绵城市工程、交通工程、交通疏解工程等。

17. 碧美路（荔山路-罗仔路）市政工程

碧美路（荔山路-罗仔路）市政工程项目位于光明区新湖街道，西起现状荔山路、东至规划罗仔路，沿线与圳美二路、圳美三路相交，全长约 857 米，红线宽 15 米，为双向 2 车道的城市支路。项目主要建设内容有：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、水土保持工程等。

18. 荔荣路（公常路-圳美大道）市政工程

荔荣路（公常路-圳美大道）市政工程项目位于新湖街道办南侧，北起公常路，南至圳美大道。道路全长约 635.6 米，设计长度约 465 米，规划红线宽 24 米，为双向 4 车道的城市支路。主要建设内容如下：道路工程、交通工程、

给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、水土保持工程。

19. 碧成路市政工程

碧成路市政工程项目位于新湖街道，西起圳美二路，东至罗仔路，全长约 443 米，红线宽 24 米，为双向 4 车道的城市支路，主要建设内容如下：道路工程、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、海绵城市工程。

20. 碧鲲路（光侨路-圳美一路）市政工程

碧鲲路（光侨路-圳美一路）市政工程项目位于新湖街道，西起光侨路，东延至圳美一路，道路全长约 485 米，红线宽 15 米，为双向 2 车道的城市支路，主要建设内容如下：道路及相关工程、给排水工程、电气工程、燃气工程。

21. 荔山路市政工程

荔山路市政工程项目位于新湖街道，南起碧丽路，沿线与碧美路、碧环路相交，北至公常路，道路全长约 487 米，红线宽 15 米，为双向 2 车道的城市支路。主要建设内容如下：道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、水土保持工程。

22. 楼南五路（双明大道-光辉大道）市政工程

楼南五路（双明大道-光辉大道）市政工程项目位于新湖街道，道路呈南北走向，南起现状双明大道，北至规划光辉大道，道路全长约 232 米，红线宽 18 米，为双向 2 车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、交通工程、桥梁工程、给排水工程、电气工程、木墩河河道堤坝改造

加固工程、燃气工程、通信迁改工程。

23. 楼园二路（公常路-绘猫路）市政工程

楼园二路（公常路-绘猫路）市政工程，位于楼村体育场南侧，南起绘猫路，北至公常路，道路全长约 246 米，红线宽 30 米，为双向 4 车道的城市次干路。主要建设内容如下：道路工程、交通工程、桥梁工程、电气工程、交通监控工程、给排水工程、燃气工程、水土保持工程。

24. 长春北路（振兴路-龙大路）市政工程

长春北路（振兴路-龙大路）市政工程项目位于公明、马田街道，南起振兴路，北至龙大高速，道路全长 3,296 米，红线宽 30~60 米，为设双向四-八车道的城市主干道。主要建设内容如下：

长春北路（水荫路-规划红燕路）段主要建设内容包括道路工程、交通工程、桥涵工程、电气工程、交通监控工程、给排水工程、水土保持工程、燃气改迁工程和管线改迁工程。

长春北路（振兴路-水荫路）段建设内容包括道路工程、岩土工程、交通工程、桥梁工程、给排水工程、电气工程、燃气工程和管线改迁工程以及水土保持工程。

25. 莲成路（莲桂路-翰林路）市政工程

莲成路（莲桂路-翰林路）市政工程位于公明街道，道路北起翰林路、南至莲桂路，全长 918 米，红线宽 20 米，为设双向两车道的城市支路。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、桥梁

工程及其他工程。

26. 李松荫片区 A642-0506 宗地配套道路工程

李松荫片区 A642-0506 宗地配套道路工程位于公明街道李松荫社区，包含萌辉路（河堤路-志康路）市政工程、萌新路（规划富利路-规划展业二路）市政工程等 2 条市政道路。其中，萌辉路呈南北走向，南起河堤路，北至志康路，设计长度约 402 米，红线宽 14 米，为双向 2 车道的城市支路；荫新路呈东西走向，东起规划展业二路，西至规划富利路，设计长度约 737 米，红线宽 20 米，为双向 4 车道的城市支路。主要建设内容包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、管线迁改工程、交通疏解及水土保持工程等。

27. 元昇厂周边 4 条市政道路工程

元昇厂周边 4 条市政道路工程位于玉塘街道，包含 4 条市政道路建设。其中，元圳路长约 414 米，红线宽 30 米，双向 4 车道，城市次干道，长松路长约 859 米，红线宽 14 米，双向 2 车道城市支路；侨凤路长约 470 米，红线宽 14 米，双向 2 车道城市支路；侨圳路长约 203 米，红线宽 14 米，双向 2 车道的城市支路。主要建设内容如下：道路工程、监控工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、通信迁改工程。

28. 消防训练基地及周边配套道路场地平整工程

消防训练基地及周边配套道路场地平整工程位于根玉路与光明大道交叉口西南角，红线面积约 55,102 平方米。

主要建设内容包括拆除现状水泥路面、迁移乔木，土方开挖、新建球墨铸铁、混凝土排水管、喷播草籽护坡、PVC 围挡、排水沟、边沟、沉砂池等，并建设电力管沟并配套建设顶管工作井、敷设电力电缆、通信管线及光缆并配套砖砌筑双页手井等。

29. 光明灭菌产业基地项目场地平整工程

光明灭菌产业基地项目场地平整工程位于马田街道，根玉路与东明大道交叉口西南角。项目场地平整面积约 30,558 平方米，主要建设内容包括：挖填土石方、迁移苗木、植草护坡、新建排水沟、沉砂池等。

30. 钟表基地长春南路市政工程

钟表基地长春南路市政工程位于钟表产业基地东侧，南起规划的城市主干道公明南环大道，北至将要拓宽改造的通兴路，全长 835.587 米，道路等级为 I 级主干道，行车速度 50 千米/小时，道路红线宽度 60 米。由南向北分别与将要实施修建的芳园路、通兴路相交。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、给水工程、污水工程、雨水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、通信迁改工程。

31. 将石路（东明大道-南环大道）市政工程

将石路（东明大道-南环大道）市政工程位于马田街道，南起东明大道，北至南环大道，道路全长约 2,561.44 米，实际设计长度 2,212.15 米，红线宽 40 米，为双向 4 车道的城市次干路。主要内容包括：道路工程、边坡工程、园建工程、交通工程、给排水工程、交通监控工程、电气工

程等。

32. 田园路（楼岗大道-公明北环）市政工程

该项目位于公明街道，南起楼岗大道，北至公明北环大道，沿线与现状松白路、科裕七路、科裕六路、民生路等道路相交，全长 2,800 米，红线宽 50~60 米。为双向 6 车道的城市主干道。其中，楼岗大道至松白路段为新建道路，共 1,700 米，红线宽 60 米；松白路至公明北环大道段为现状道路拓宽改造，共 1,100 米，红线宽 50 米。具体建设内容：交通安全设施工程、电气工程、给排水工程、燃气工程、通信迁改工程、电力迁改工程、专业工程暂估价。

33. 新玉路光明段（光明边界-喜德盛门前）改造工程

新玉路光明段（光明边界-喜德盛门前）改造工程，建设内容包括：道路工程、交通工程、电气工程、燃气工程、给排水工程等。

34. 良辰路（公明西环-宝安区界）市政工程

良辰路（公明西环-宝安区界）市政工程位于公明街道，包括 2 条市政道路。其中良辰路全长 788 米，红线宽 40 米，为设双向六车道的城市次干道，主要建设内容岩土工程、道路工程、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、交通疏解工程、水土保持工程；松兴路（根西路-良辰路）长 115 米，红线宽 18 米，为双向两车道的城市支路。主要建设内容包括岩土工程、道路工程、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、电力设施迁改工程。

35. 市公安消防支队消防应急实战训练基地配套道路工

程

市公安消防支队消防应急实战训练基地配套道路工程项目位于马田街道，拟建道路与现状根玉路合围市公安消防支队消防应急实战训练基地项目，道路全长 616 米，红线宽 18 米，为设双向两车道的城市支路。主要建设内容包括：新建机动车道、非机动车道、人行道、花岗岩道牙、标志牌、标线、指路牌、给水管、雨水管、污水管、通信管、燃气管、电缆沟、路灯、栽植行道树等。

36. 马田街道薯田蒲片区配套道路工程

马田街道薯田蒲片区配套道路工程项目位于马田街道，包含芳园路、康兴路、福康路、福庄路、健兴路、通竹路、竹义路、福兴路、规划一路等九条总长 4,601 米市政道路和马田排洪渠长约 1,200 米渠道完善工程。具体如下：

芳园路（田园路-西环大道）西起田园路、东至西环大道，全长 458 米，红线宽 40 米，为设双向四车道的城市次干道。康兴路（田园路-西环大道）西起田园路、东至西环大道，全长 556 米，红线宽 28 米，为设双向四车道的城市次干道。福康路（康兴路-松白路）北起松白路、南至康兴路，全长 376 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。福庄路（田园路-西环大道）西起田园路、东至西环大道，全长 668 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。健兴路（田园路-西环大道）西起田园路、东至西环大道，全长 629 米，红线宽 18 米，为设双向两车道的城市支路。通竹路（福兴路-西环大道）西起福兴路、东至西环大

道，全长 205 米，红线宽 18 米，为设双向两车道（学校路段为双向三车道）的城市支路。竹义路（田园路-西环大道）西起田园路、东至西环大道，全长 484 米，红线宽 18 米，为设双向两车道（学校路段为双向三车道）的城市支路。福兴路（松白路-芳园路）北起松白路、南至芳园路，全长 964 米，红线宽 18 米，为设双向两车道的城市支路。规划一路（福兴路-康兴路）西起福兴路、北至康兴路，全长 261 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。马田排洪渠水利基础设施完善工程北起松白路、东至西环大道，全长 1200 米的渠道完善工程。

37. 华润微项目北侧 110kV 电力迁改（光明段）工程

华润微项目北侧 110kV 电力迁改（光明段）工程位于马田街道公明北环大道，西起公明北环大道与宝安区交界处，东至 110kV 合水口变电站。拟对沿线 110kV 楼合 I、II 线及 110kV 奋合 I、II 线进行高压架空线下地改造，两线全长均 1,550 米。项目主要建设内容包括：拆除现状架空线路，新建双回路电缆、电缆沟、管道光缆等。

38. 碧明路（圳美大道-圳园路）市政工程

碧明路（圳美大道-圳园路）市政工程位于新湖街道，规划为城市支路，道路呈南北走向，起点接现状圳美大道，终点接现状圳园路，道路总长约 391 米，红线宽 15 米，双向两车道。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、电气工程、给排水工程、燃气工程。

39. 竞速式小轮车场地建设工程项目

竞速式小轮车场地建设工程项目涵盖赛道工程、赛事配套服务用房工程、室外及其他配套工程、信息化工程等多个方面。赛道工程包含新建出发台与赛道，出发台是建筑面积 305 平方米的两层钢结构建筑，赛道共 5 条，男子赛道长约 370 米，女子赛道长约 363 米；赛事配套服务用房工程主要是租赁用房的电气、给排水等配套安装，以及用房和活动看台的场地基础建设；室外及其他配套工程包括拆除现状混凝土道路等拆除工程、挖填外运土方场平工程，和新建道路、设施、管网等室外工程；信息化工程涉及六大网络系统等信息基础网络、网络安全保障，以及智能化设备和数据节点等内容。

40. 光明中心区科学公园工程（马术越野赛道部分）

光明中心区科学公园工程（马术越野赛道部分）位于科学公园南翼，主要包括赛道工程、配套用房安装工程、智能化工程、电气工程、给排水工程、拆除恢复工程等。

（二）项目立项情况或事实依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：
 - 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
 - 《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110 号）；
 - 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 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》（财预〔2017〕89号）；
- 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
 - 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
 - 《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）；
 - 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
 - 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。
2. 项目立项文件及实施依据：
- 《光明区发展和改革局关于光辉大道（龙大高速-楼环路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2022〕46号）；
 - 《光明区发展和改革局关于翰林路（近期）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2022〕394号）；
 - 《光明区发展和改革局关于狮明路（华夏路-光明大道）市政工程项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕380号）；
 - 《光明区发展和改革局关于佛子坳路（光明大街-光辉大道）市政工程项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕368号）；
 - 《光明区发展和改革局关于合力一路（合盛路-文阁

- 路) 市政工程等 7 个项目立项的批复》(深光发改〔2020〕294 号)；
- 《光明区发展和改革局关于圳美消防站配套市政道路工程项目总概算的批复》(深光发改〔2024〕503 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于翠辉路(楼辉路-光侨路)市政工程可行性研究报告的批复》(深光发改〔2024〕12 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于硕泰路(楼庆路-楼工环路)市政工程总概算的批复》(深光发改〔2022〕22 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于楼辉路(光明大街-狮明路)市政工程项目总概算的批复》(深光发改〔2023〕386 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于楼辉路(光明大街-狮明路)市政工程等 3 个项目建议书的批复》(深光发改〔2021〕244 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于绘猫路(龙大高速-楼明路)市政工程项目建议书的批复》(深光发改〔2021〕450 号)；
 - 《光明区发展和改革局关于明安路、马术中心配套道路、永兴路、志康路等四个项目部分建设内容建安工程费审核意见的复函》；
 - 《光明区发展和改革局关于科学大道(龙大高速-楼

明路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2022〕56号）；

- 《光明区发展和改革局关于光明北片区十二条市政道路电力、通信迁改工程总概算的批复》（深光发改〔2022〕439号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧丽路（光侨路-荔山路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕230号）；
- 《光明区发展和改革局关于圳美大道（光侨路-圳新路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕280号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧环路市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕254号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧龙路市政工程项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕390号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧美路（荔山路-罗仔路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕544号）；
- 《光明区发展和改革局关于荔荣路（公常路-圳美大道）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕390号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧成路市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕224号）；
- 《光明区发展和改革局关于碧赬路（光侨路-圳美一

- 路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕77号）；
- 《光明区发展和改革局关于荔山路市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕282号）；
 - 《光明区发展和改革局关于楼南五路（双明大道-光辉大道）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2022〕304号）；
 - 《光明区发展和改革局关于楼园二路（公常路-绘猫路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2021〕99号）；
 - 《深圳市发展改革委关于长春北路（振兴路-龙大路）市政工程可行性研究报告的批复》（深发改〔2015〕335号）；
 - 《光明区发展和改革局关于长春北路（振兴路-龙大路）市政工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕185号）；
 - 《光明区发展和改革局关于莲成路（莲桂路-翰林路）市政工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕445号）；
 - 《关于李松萌片区 A642-0506 宗地配套道路工程项目建议书的批复》（深光发改〔2023〕244号）；
 - 《光明区发展和改革局关于元昇厂周边 4 条市政道路工程总概算的批复》（深光发改〔2020〕250号）；
 - 《光明区发展和改革局关于消防训练基地及周边配套

- 道路场地平整工程项目建议书的批复》（深光发改〔2023〕280号）；
- 《光明区发展和改革局关于消防训练基地及周边配套道路场地平整工程项目总概算的批复》（深光发改〔2023〕463号）；
 - 《光明区发展和改革局关于光明灭菌产业基地项目场地平整工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕103号）；
 - 《光明新区发展和财政局关于调整钟表基地长春南路市政工程项目总概算的通知》（深光发财〔2015〕693号）
 - 《光明区发展和改革局关于调整将石路（东明大道-南环大道）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2023〕170号）；
 - 《光明区发展和改革局关于田园路（楼岗大道-公明北环）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2020〕583号）；
 - 《光明区发展和财政局关于新玉路光明段（光明边界-喜德盛门前）改造工程总概算的批复》（深光发财〔2018〕822号）；
 - 《光明区发展和改革局关于新兴湖科技产业社区配套道路工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕360号）；
 - 《光明区发展和改革局关于莲成路（莲桂路-翰林路）

市政工程等 7 个项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕10 号）；

➤ 《光明区发展和改革局关于马田街道薯田蒲片区配套道路工程等三个项目建议书的批复》（深光发改〔2024〕17 号）；

➤ 《光明区发展和改革局关于马田街道薯田埔片区配套道路工程可行性研究报告的批复》（深光发改〔2025〕75 号）；

➤ 《光明区发展和改革局关于华润微项目北侧 110kV 电力迁改（光明段）工程项目建议书的批复》（深光发改〔2023〕427 号）；

➤ 光明区发展和改革局关于碧明路（圳美大道-圳园路）市政工程总概算的批复》（深光发改〔2019〕57 号）；

➤ 《光明区发展和改革局关于竞速式小轮车场地建设工程项目总概算的批复》（深光发改〔2024〕501 号）；

➤ 《光明区发展和改革局关于马术越野赛道工程招标工作的复函》。

（三）项目主体

本项目实施单位为光明区建筑工务署、深圳市交通运输局光明管理局、市交通运输委员会、公明街道办事处、马田街道办事处以及光明区发展和改革局。

本项目主管部门为深圳市光明区财政局、深圳市光明

区发展和改革局。

二、评估分析

《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益和融资平衡情况。此外，《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

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《2025年深圳市政府专项债券（二十七期）——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试转化基地产业园配套基础设施项目（续发）实施方案》（以下简称《项目实施方案》）的项目预期收益和融资平衡情

况分析评估如下：

（一）资金充足性

项目实施方案中的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，本项目对债券本金资金覆盖率为 2.31，债券本息资金覆盖率为 1.92，债券本息资金覆盖倍数为 1.88 倍，能够达到项目收益与融资的自求平衡。

对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目静态总投资成本 382,215 万元（不含建设期利息、服务费等），项目支付计划安排如下所示。

表 1 分年投资计划表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
计划投资 金额	43,744	53,670	43,260	115,334	115,888	10,319	382,215

注 1：上述项目总投资来源于项目情况相关文件，暂未考虑建设期利息、债券发行费、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

注 3：上述建设投资计划表合计数参考各项目概算批复文件或可行性研究报告的总投资，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。

根据本项目的资金安排计划，本次拟发行专项债券 26,000 万元，期限 20 年，债券利息半年一付，到期一次性偿还本金，参考利率按 2.11% 计算（以 2025 年 5 月 16 日前五个工作日 20 年期国债平均利率 1.96% 上浮 15 基点），调

整后项目总投资为 383,609 万元，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设期工程费用	382,215
2	建设期利息	1,372
3	发行费	21
4	登记费	2
5	还本付息服务费	0.07
合计		383,609

注 1：债券发行费按万分之八测算；

注 2：债券登记费按万分之零点六四测算；

注 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；

注 4：项目建设期专项债务利息通过对应专项收入或项目资本金偿还；

注 5：因数据四舍五入列示，合计数可能产生尾差差异，下同。

2. 筹措方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行地方政府专项债券筹集的资金。本项目总成本估算 383,609 万元（含建设期利息、服务等），计划投入财政性资金 246,013 万元，占比 64.13%；若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债的方式筹集。本项目拟通过发行专项债券筹集资金合计 137,596 万元，其中使用以往发行的专项债券 111,596 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），本次计划发行专项债券 26,000 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

表 3 项目资金筹措情况

单位：万元

项目总投资	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	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额		
383,609	246,013	-	26,000	111,596	-	-	-

本项目的建设期资金筹措方案及资金平衡表详见下表：

表 4 项目建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金使用							
建设资金需求	43,744	53,670	43,260	115,334	115,888	10,319	382,215
专项债券利息	-	-	-	274	549	549	1,372
发行费用	-	-	-	21	-	-	21
登记费用	-	-	-	2	-	-	2
还本付息服务费	-	-	-	0.01	0.03	0.03	0.07
合计	43,744	53,670	43,260	115,631	116,437	10,868	383,609
资金筹措							-
财政资金	27,680	16,948	4,450	69,631	116,437	10,868	246,013
债券资金流入	16,064	36,722	38,810	20,000	-	-	111,596
本次计划发行债券	-	-	-	26,000	-	-	26,000
经营性现金	-	-	-	-	-	-	-
期初余额	-	-	-	-	-	-	-
合计	43,744	53,670	43,260	115,631	116,437	10,868	383,609
资金余额	-	-	-	-	-	-	-

基于以上已完成投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果及项目现金流量模拟测试结果，本项目的现金流期末结余均大于等于 0，不存在资金缺口；本项目的债券本金资金覆盖率为 2.31，债券本息资金覆盖率为 1.92，债券本息资金覆盖倍数为

1.88 倍，项目期末累计可用于还本付息金额可以覆盖债券还本付息总额。

本项目在债券存续期现金流量模拟测试表见表 5，预期收入和成本分析见本报告附件。

表 5 项目现金流模拟测试表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入													
财政资金流入	27,680	16,948	4,450	69,631	116,437	10,868	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	16,064	36,722	38,810	46,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919
现金流入总额	43,744	53,670	43,260	115,631	116,437	10,868	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919
现金流出													
建设期资金流出	43,744	53,670	43,260	115,334	115,888	10,319	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	52	52	52	52	52	52	52
债券还本付息	-	-	-	274	549	549	549	549	549	549	549	549	549
债券发行费用	-	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	43,744	53,670	43,260	115,631	116,437	10,868	601	601	601	601	601	601	601
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	3,318	6,635	9,953	13,270	16,588	19,906	23,223

表 5 项目现金流模拟测试表（续）

单位：万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246,013
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,596
运营期现金流入	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	70,533
现金流入总额	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	3,919	454,142
现金流出												
建设期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	382,215
运营期现金流出	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	941
债券还本付息	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	26,274	36,972
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	1.31	1.85
现金流出总额	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	26,328	420,153
现金净流量												
当年项目现金净流入	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	3,318	-22,409	33,990
期末项目累计现金结存额	26,541	29,858	33,176	36,494	39,811	43,129	46,446	49,764	53,081	56,399	33,990	

注：以上数据均四舍五入取整列示，因此合计数可能产生尾差差异。

4. 小结

综上，针对本次拟发行的专项债券 26,000 万元，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

根据《项目实施方案》，项目存续期内以土地出让收入与停车场停车管理费收益作为专项债券还本付息资金来源，因此专项债券还本付息有稳定的现金流入，在 2045 年债券本金利息全部偿还后仍有 33,990 万元的现金结余。专项债券存续期内期末资金留存情况如下图所示：



图 1 存续期内资金留存情况

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本（除无需付现）与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

根据《项目实施方案》，当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素分别在±20%范围内变动的情况下，分析对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测试结果如下：

表 6 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试					
运营收益变动情况敏感性分析	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
债券本金资金覆盖率	2.31	2.17	2.04	1.91	1.77
债券本息资金覆盖率	1.92	1.83	1.73	1.64	1.54
债券本息资金覆盖倍数	1.88	1.79	1.69	1.60	1.51
债券利率变动情况敏感性分析	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	2.31	2.29	2.27	2.24	2.22
债券本息资金覆盖率	1.92	1.89	1.86	1.84	1.81
债券本息资金覆盖倍数	1.88	1.85	1.83	1.80	1.78

基于上表，本项目在运营收入下浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 1.77，债券本息资金覆盖率为 1.54，债券本息资金覆盖倍数为 1.51 倍，在利率上浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 2.22，债券本息资金覆盖率为 1.81，债券本息资金覆盖倍数为 1.78，仍可实现债券还本付息的资金需要。结合上述压力测试及分析，针对本项目本次拟发行的专项债券 26,000 万元，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券以及进行配套融资的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行资金筹措，并以土地出让收入、停车场停车位收入作为专项债券还本付息资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融

资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券融资的方式，满足本项目的部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025年6月11日



附件：预期收入及成本分析

（一）项目收入测算

根据《项目实施方案》，本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入与停车场停车位收入。

1. 土地出让收入

拟用于还本付息的土地情况如下表：

附表 1-1 拟用于还本付息的地块情况表

拟出让地块	地块编号	地块位置	用地性质	用地面积（公顷）	规划容积率	总建筑面积（平方米）	预估楼面单价（万元/平方米）	地价预估（万元）
光明中心地区	08-09	新湖街道，光明大道与东周路交会处西南侧	二类居住用地	3.0	按 4.0 估	121,200	2	242,400
光明中心地区	14-21	新湖街道，荔景路南侧	二类居住用地	1.3	按 4.0 估	50,800	2	101,600
光明中心地区	03-13	新湖街道，耙塘路与硕泰路交会处西南侧	二类居住用地	1.0	按 4.0 估	38,000	2	76,000
光明北地区（修编）	03-15	新湖街道，圳美大道与光侨大道交汇处西南侧	二类居住用地+商业用地	3.46	5.5	190,300	2	380,600
光明大科学装置集群&楼村北片区	01-53	新湖街道，西光月一路与振兴路交汇处西北侧	二类居住用地	3.15	3.5	110,300	1.8	198,540

注：上述地块经与市规划和自然资源局光明管理局沟通初步测算，具体以最终招拍挂出让成交价为准。

基于上述土地出让地价以及预计用于还本付息的出让土地面积，新湖街道，光明大道与东周路交会处西南侧、新湖街道，荔景路南侧、新湖街道，耙塘路与硕泰路交会处西南侧、新湖街道，圳美大道与光侨大道交汇处西南侧土地出让单价暂按 2 万元/平方米进行估算，新湖街道，西光月一路与振兴路交汇处西北侧暂按 1.8 万元/平方米进行估算。

结合光明区的实际情况及与相关部门的沟通结果，光明区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整備投入主要为按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》的规定计提教育基金（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%）。除上述三项基金计提外，暂不考虑其他政策性刚性支出和土地整備投入。同时，根据《深圳市人民政府关于印发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、坪山区、光明区、大鹏新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備投入后，全额返还区（新区）。

综上，测算得出本项目2028年至2045年用于还本付息的土地出让收益合计61,120万元。可用于还本付息的土地出让收入如下表所示：

附表 1-2 土地出让收入测算表

序号	分类	测算指标值	单位	备注
1.1	光明中心新湖街道，光明大道与东周路交会处西南侧	121,200	平方米	
	拟出让面积占总可出让地块面积比例	0.57%	-	
1.2	光明中心地区新湖街道，荔景路南侧	50,800	平方米	
	拟出让面积占总可出让地块面积比例	0.58%	-	
1.3	光明中心地区新湖街道，耙塘路与硕泰路交会处西南侧	38,000	平方米	
	拟出让面积占总可出让地块面积比例	0.57%	-	
1.4	新湖街道，圳美大道与光侨大道交汇处西南侧	190,300	平方米	
	拟出让面积占总可出让地块面积比例	0.40%	-	

序号	分类	测算指标值	单位	备注
1.5	出让土地面积合计	1,963	平方米	
1.6	出让用地单价	2	万元/平方米	
1. 出让土地收益小计		3,927	万元	1.5*1.6
2.1	新湖街道，西光月一路与振兴路交汇处西北侧	110,300	平方米	
	拟出让面积占总可出让地块面积比例	0.24%	-	
2.2	出让土地面积	268	平方米	
2.3	出让用地单价	1.8	万元/平方米	
2. 出让土地收益小计		483	万元	2.2*2.3
3. 土地出让年度收益合计		4,410	万元/年	1+2
4.1	计提教育基金 10%	441	万元/年	
4.2	计提农田水利建设资金 10%	441	万元/年	
4.3	计提水利建设基金 3%	132	万元/年	
4. 年度计提的各项基金		1,014	万元	
5. 每年可用于还本付息金额		3,396	万元	3-4
6. 可用于还本付息的金额合计		61,120	万元	2028 年- 2045 年合 计

注 1：因以上数据按照四舍五入列示，合计数可能产生尾差差异。

2. 停车场停车位收入

本项目计划用于还本付息收入的停车位合计 450 个（民生路-长春路范围内 41 个，科联路 88 个，民生大道-公明北环大道 69 个，思源路-合力五路范围内 41 个，合力五路 48 个，甲子塘大道-光侨路范围内 124 个，振兴路-公明南环大道 39 个）。

旅游旺季每年 5 月 1 日至 10 月 31 日合计 184 天，旺季停车位单价按 50 元/天/车位，基于谨慎性原则，预估旺季车位使用率为 85%；淡季每年 11 月 1 日至次年 4 月 30 日合计 181 天，淡季停车位预估单价 30 元/天/车位，淡季车位使用率为 70%。运营期停车场收入 2028 年至 2045 年合计为 9,413 万元。

附表 1-3 停车场停车位收入测算表

序号	分类	测算指标值	单位	备注
1	停车位数量	450	个	-
2	旺季单价	50	元/车位/天	旅游旺季时段收费标准
3	淡季单价	30	元/车位/天	旅游淡季时段收费标准
4	旅游旺季天数	184	天	如夏季、节假日等高峰时段
5	旅游淡季天数	181	天	非高峰时段
6	旺季使用率	0.85	-	旺季日均实际使用车位比例
7	淡季使用率	0.70	-	淡季日均实际使用车位比例
停车场停车位年度收入		523	万元/年	-
运营期间停车场收入合计		9,413	万元	2028 年-2045 年合计

注 1：因以上数据按照四舍五入列示，合计数可能产生尾差差异。

（二）项目成本及相关税费

1. 运营成本

本项目运营成本主要是停车场运营成本，主要由停车场人员管理和停车场维护费用组成。

停车场人员管理费。根据《深圳市 2023 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》，保卫管理员年薪中位数在 64,921 元，暂按 6.5 万元/年测算，合计 450 个车位（其中，民生路-长春路范围内 41 个，科联路 88 个，民生大道-公明北环大道 69 个，思源路-合力五路范围内 41 个以及合力五路 48 个，甲子塘大道-光侨路范围内 124 个，振兴路-公明南环大道 39 个），暂按每个路段停车一个工作人员测算，合计 7 个工作人员，测算得到停车场人员成本 46 万元。

停车场维护费用。除了人力成本，停车场维护还包括停车场地面、墙面修缮、排水系统的维护等，暂按停车场运营收入的 1.3% 测算作为停车场维护费用，停车场维护成

本费用为 7 万元。

综上所述，运营期运营成本合计为 941 万元，具体如下表所示：

附表 2 运营成本测算表

序号	项目	测算指标值	单位	备注
1	工作人员数量	7	人	—
2	年薪	6.5	万元/年	—
	停车场人员成本小计	46	万元/年	7 人×6.5 万元/年
3	停车场运营收入	523	万元/年	—
4	计提比例	1.3%	—	—
	停车场维护成本小计	7	万元/年	运营收入 523 万元/年×1.3%
5	停车场年度运营成本	52	万元/年	—
	停车场运营成本合计	941	万元	2028 年-2045 年合计

注 1：因以上数据按照四舍五入列示，合计数可能产生尾差差异。

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，本次计划发行专项债券 26,000 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，年利率参考本报告测算日 2025 年 5 月 16 日前五日 20 年期国债收益率的平均值 1.96%，上浮 15 个基点，即按 2.11%进行测算。

债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。

3. 税费

对于纳入还款来源部分的收入暂不计算相关税费。

免责声明

本报告为应深圳市光明区财政局（“贵方”）聘请以评估 2025 年深圳市政府专项债券（二十七期）——深圳市光明区科学城大科学装置集群中试转化基地产业园配套基础设施项目（续发）预期收益与融资自求平衡为目的所出具。本报告中的评估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。我们出具的评估结论将仅基于下列事项：

1、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 2025 年 6 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；

2、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；

3、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评论的有效性；

4、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/或司法机构经将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

5、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，立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“立信”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；

6、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“立信”的提交物、建议、评论、报告或其他服务。



统一社会信用代码
9144030057635248XG

营业执照

(副本)



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 钱志昂

成立日期 2011年05月17日

营业场所

深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区香梅路1061号中
投国际商务中心A栋8ABCD、14层、16层、17层

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。

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

登记机关



2021年01月26日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)深圳分所
负责人: 钱志昂
经营场所: 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区
香梅路1061号中投国际商务中心A栋
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号: 3100000064701
批准执业文号: 深财会[2008]20号
批准执业日期: 2008年03月27日

此证复印件仅作为报告书及附件使用, 不能作为他用

证书序号: 5001974

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

发证机关: 深圳市财政局

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制