

2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
——深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区
基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



**2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
——深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区
基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告**

上会深报字（2025）第 0294 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）之深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

相关实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本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入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，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二五年六月



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目主管单位及实施单位	1
(三) 项目概况	1
二、评估要素	3
(一) 基本假设	4
(二) 资金充足性	5
1. 项目建设成本投资估算	5
2. 建设成本资金筹措方案	5
3. 项目总投资成本估算	6
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	7
5. 资金覆盖率	8
6. 小结	10
(三) 资金稳定性	10
三、风险分析	11
四、评估结论	12
附件：预期收益及成本分析	13
(一) 预期收益分析	13
(二) 成本分析	17
免责声明	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）。

（二）项目主管单位及实施单位

项目主管单位：深圳市福田区政府物业管理中心。

项目实施单位：深圳市福田区城市管理和综合执法局、深圳市福田区水务综合事务中心、深圳市福田区建筑工务署、深圳市福田区公共文化体育发展中心（以下简称项目公司）作为本项目实施主体，负责前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置工作等。

（三）项目概况

深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目）共包括6个子项目，各子项目具体情况如下所述。

1. 深圳金融科技研究院建设工程

项目建设用地面积 3,523.00 平方米，总建筑面积 76,503.09 平方米，其中地上面积 62,503.12 平方米，地下建筑面积 13,999.97 平方米，建筑总高度暂定 199.75 米。主要内容包括：原用地范围内建筑物拆除；地上 41 层，内设教育培训用房、教育科研用房、教育科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房等；地下 4 层，包括地下停车库、设备用房、生活

服务用房、人防区域等。该项目的概算批复总投资为 116,302 万元。

2. 香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程

项目建设地点位于福田区香蜜湖北区香蜜湖水库及库周。主要建设内容包括：除险加固工程、大坝改建工程、库岸改造及生态修复工程、库区补水工程、库底清淤工程。该项目概算批复总投资为 12,663 万元。

3. 中轴云廊改造项目

项目建设地点位于福田区皇庭广场屋顶。主要建设内容为对皇庭广场屋顶室内空间进行改造，改造面积 4,363.2 平方米，包括 24 小时书屋、配套用房、美术馆、光影艺术空间、多功能厅、领养空间等。该项目概算批复总投资为 2,410 万元。

4. 梅香里人才住房项目东侧市政路工程

项目位于梅香里人才住房项目东侧，特发小区西侧，道路呈南北走向，北起北环大道辅道，南至侨香路。道路红线宽 12 米，道路全长约 501 米。道路等级为城市支路、双向 2 车道，设计速度 20 公里/小时。建设内容包括：道路工程、交通工程、照明工程、电力通信工程、给排水工程、燃气工程、管线迁改工程等。该项目的概算批复总投资为 2,874 万元。

5. 香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程

项目位于福田区侨香路辅路福田区交通局旁，主要建设内容包括：152 米的道路、交通工程、给排水工程、燃气工程、

电气工程、交通疏解等。该项目的概算批复总投资为 2,149 万元。

6. 市民中心周边公厕及垃圾站改造工程

项目拟对市民中心 3 号、4 号、6 号、田面公厕等 4 个公厕及桑达垃圾站进行升级改造，建设内容包括：在主要立面设置醒目协调的标识系统、公厕内增加一体式洗手台及儿童洗手台，男、女厕蹲位、一体化除臭设备等设施，同时严格遵照最新的《深圳市城市规划标准与准则》配建/改造第三卫生间，并在符合条件的 4 号和 6 号公厕设立母婴室等；对垃圾站内部进行改造和装饰，增加压缩及除臭设备、垃圾处理区域满铺钢板等。该项目概算批复总投资为 975 万元。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），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，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、

用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

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，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）基本假设

1. 国家及地方的现行法律法规无重大变化；
2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
5. 项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）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可达到 1.24，本息覆盖倍数可达到 1.21 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. 项目建设成本投资估算

根据项目相关文件，本项目开发建设总成本为 137,373 万元，详细数据如下表所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）	137,373
总建设投资		137,373

注 1：上述数据来源于项目单位提供的数据，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：由于本报告中的数值取整呈现，故报告中实际合计数和分项加总数可能存在尾差（下同）。

2. 建设成本资金筹措方案

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金。本项目静态总投资概算 137,373 万元（不含发行费、服务费、债券利息等），建设期计划通过发行专项债券融资 25,573 万元。其中，本项目已于 2022 年—2024 年发行专项债券合计约 19,073 万元（已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），本项目计划于 2025 年 7 月发行

专项债券 6,500 万元，期限 15 年。自有资金投入 111,800 万元，占比 81.38%。未来年度计划的自有资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。项目主体单位根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位。具体投入计划如表 2 所示：

表 2：建设资金投入计划表

单位：万元

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）	26,221.98	17,756.00	20,529.84	15,586.00	57,279.18	137,373.00

注 1：上述项目建设投资源自项目情况表，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、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。

3. 项目总投资成本估算

本项目总成本估算 137,639 万元（含建设期利息费用等），其中通过发行专项债券融资 25,573 万元，占比 18.58%；自有资金流入 112,065 万元，占比 81.42%。

本项目已于 2022 年—2024 年发行专项债券合计约 19,073 万元（已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），本期债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.01%进行测算。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，也可考虑发行债券方式筹集。

经过重新测算，本项目的总投资额为 137,639 万元，具体如下表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	137,373.00
2	建设期利息	261.30
3	债券发行费用	3.90
4	债券发行登记费	0.42
5	债券还本付息服务费	0.02
6	项目总投资	137,638.64

注 1：债券发行费用，暂按债券发行额的万分之八测算；

注 2：债券发行登记费，暂按债券发行额的十万分之六点四测算；

注 3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算。

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，前述财政资金和专项债券筹集节点结合项目建设进度安排进行。本项目财政资金为调整后总投资的 81.42%，共计 112,065 万元，按照年度资金需求逐年到位。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。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表。

表 4：建设期资金平衡表

单位：万元

项目	截至 2023 年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	23,269.98	1,634.82	14,034.16	15,716.66	57,409.84	112,065.46
债券发行	2,952.00	16,121.18	6,500.00	-	-	25,573.18
上年留存资金	-	-	-	-	-	-
合计	26,221.98	17,756.00	20,534.16	15,716.66	57,409.84	137,638.64
资金使用						
建设资金使用金额合计	26,221.98	17,756.00	20,534.16	15,716.66	57,409.84	137,638.64
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-

5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.31，对债券本息资金覆盖率为 1.24；债券本息资金覆盖倍数为 1.21 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

根据本项目压力测试结果，当收益和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 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。各年度现金流量分析测算表详见“表 5 债券资金覆盖率压力测试表”及“表 6 现金流分析测试表”。

表 5：债券资金覆盖率压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.19	1.23	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43
债券本息资金覆盖率	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.12	1.15	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30
利率成本变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.34	1.33	1.31	1.30	1.29	1.28
债券本息资金覆盖率	1.28	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22	1.20
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.24	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17

表 6：现金流模拟测试表

单位：万元

项目	截至 2023 年 底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入										
财政资金流入	23,269.98	1,634.82	14,034.16	15,716.66	57,409.84	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,952.00	16,121.18	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	905.51	914.67	924.11	933.84	943.85
现金流入总额	26,221.98	17,756.00	20,534.16	15,716.66	57,409.84	905.51	914.67	924.11	933.84	943.85
现金流出										
建设期资金流出	26,221.98	17,756.00	20,529.84	15,586.00	57,279.18	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
还本付息服务费	-	-	-	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65
债券发行费用	-	-	4.32	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	26,221.98	17,756.00	20,534.16	15,716.66	57,409.84	164.61	164.61	164.61	164.61	164.61
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	740.90	750.06	759.50	769.23	779.24
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	740.90	1,490.96	2,250.46	3,019.69	3,798.93

表 6：现金流模拟测试表（续表）

单位：万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	112,065.46
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	25,573.18
运营期现金流入	954.17	964.79	975.74	650.00	650.00	650.00	650.00	550.00	10,666.68
现金流入总额	954.17	964.79	975.74	650.00	650.00	650.00	650.00	550.00	148,305.32
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	137,373.00
运营期现金流出	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	16.96	424.36
还本付息服务费	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	6,630.65	8,459.75
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	4.32
债券还本付息	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.33	0.47
现金流出总额	164.61	164.61	164.61	164.61	164.61	164.61	164.61	6,647.94	146,261.90
现金净流量									
当年项目现金净流入	789.56	800.18	811.13	485.39	485.39	485.39	485.39	-6,097.94	-
期末项目累计现金结存额	4,588.49	5,388.67	6,199.80	6,685.19	7,170.58	7,655.97	8,141.36	2,043.42	-

6. 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。

（三）资金稳定性

本次拟发行的专项债券 6,500 万元，使用子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及财政补助收入等作为还本付息主要来源进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。各年度现金流分析测算表详见上表 6。

本项目在 2040 年偿还专项债券本金后仍有 2,043 万元现金

结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：万元



图 1：债券存续期内资金留存情况

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。

三、风险分析

总体而言，本项目使用子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及财政补助收入等相关收入为项目提供稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到相关收入、融资利率等影响因素浮动

的影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、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，项目的资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

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，并以项目子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及财政补助收入等相关收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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专项债券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的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：预期收益及成本分析

（一）预期收益分析

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区政府物业管理中心统筹承担还本付息责任，各项目业主具体承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及财政补助收入等作为还本付息主要来源，具体安排如下：

1. 项目收入测算

（1）深圳金融科技研究院建设工程经营收入

根据项目单位提供的材料，深圳金融科技研究院建设工程收入来源主要包括屋顶花园、办公区域、餐厅和会议室经营收入。根据本期债券还本付息需要，拟安排该项目部分经营收入用于债券还本付息。深圳金融科技研究院收入测算如下：

①屋顶花园经营收入

深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园净面积约 940 平方米，可作为展陈空间。参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 67 元/月计算，使用率为 77%¹，暂不考虑增长率。

1 参考莱坊《深圳甲级写字楼市场季度报告》：深圳甲级写字楼各细分市场 2024 年第二季度空置率，福田中心区为 15.6%，福田车公庙为 30.4%。

②办公区域经营收入

深圳金融科技研究院建设工程共计 23 个办公层，面积扣除核心筒后约 1,000 平方米/层，可使用的净面积约为 2.3 万平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 114 元/月计算，使用率为 77%，暂不考虑增长率。

③餐厅经营收入

深圳金融科技研究院建设工程 6、7 层为餐厅层，约 3,100 平方米，可用于出租作为厨房和就餐区域的面积约 900—1,200 平方米，暂按 900 平方米计算，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 167 元/月计算，使用率为 77%，暂不考虑增长率。

④会议室经营收入

深圳金融科技研究院建设工程 3、4 层为会议室，使用面积约 1,850 平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米 67 元/月计算，使用率为 77%，暂不考虑增长率。

附表 1： 参考单价表

类型	参考物业及类型	租金水平 (元/平方米/月)	数据来源
屋顶花园	中国凤凰大厦-会议室	67	58 同城 安居客等
办公区域	京地大厦、卓越世纪中心-办公室	90-138	58 同城 安居客等
餐厅	皇庭广场、卓越世纪中心、博今商务广场-商铺	101-232	58 同城 安居客等
会议室	中国凤凰大厦-会议室	67	58 同城 安居客等

基于以上，考虑深圳金融科技研究院建设工程相关收入安排情况，本方案中拟安排部分经营收入共计约 2,500 万元作为专项债券还款来源，详见下表：

附表 2：深圳金融科技研究院建设工程相关收入

单位：平方米、元/平方米/月、万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	屋顶花园经营收入	58	58	58	58	58	58	58
1.1	面积	940	940	940	940	940	940	940
1.2	单价	67	67	67	67	67	67	67
1.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
2	办公区域经营收入	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423
2.1	面积	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
2.2	单价	114	114	114	114	114	114	114
2.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
3	餐厅经营收入	139	139	139	139	139	139	139
3.1	面积	900	900	900	900	900	900	900
3.2	单价	167	167	167	167	167	167	167
3.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
4	会议室经营收入	115	115	115	115	115	115	115
4.1	面积	1850	1850	1850	1850	1850	1850	1850
4.2	单价	67	67	67	67	67	67	67
4.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
5	经营收入合计	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734
6	用于本期债券收入	200	200	200	200	200	200	200

(续上表)

单位：平方米、元/平方米/月、万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	屋顶花园经营收入	58	58	58	58	58	29
1.1	面积	940	940	940	940	940	940
1.2	单价	67	67	67	67	67	67
1.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%
2	办公区域经营收入	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	1,211
2.1	面积	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
2.2	单价	114	114	114	114	114	114

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%
3	餐厅经营收入	139	139	139	139	139	69
3.1	面积	900	900	900	900	900	900
3.2	单价	167	167	167	167	167	167
3.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%
4	会议室经营收入	115	115	115	115	115	57
4.1	面积	1850	1850	1850	1850	1850	1850
4.2	单价	67	67	67	67	67	67
4.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%
5	经营收入合计	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	1,367
6	用于本期债券收入	200	200	200	200	200	100

注：本期债券计划于 2025 年 6 月发行，基于谨慎性原则，2045 年仅考虑 6 个月的收入。

（2）中轴云廊改造项目场地使用费收入

根据中轴云廊改造项目概算批复、《中轴云廊社会化运营管理实施方案》（清智工程咨询（深圳）有限公司 2023 年 7 月）、《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》[甲方：深圳市福田区公共文化体育发展中心，乙方：可至（深圳）控股集团有限公司]，项目拟对皇庭广场屋顶室内空间进行改造，改造面积 4,363.2 平方米，改造完成后乙方按约定向甲方支付场地使用费，第一个运营年（本方案假定为 2026 年）场地使用费标准按照 55 元/平方米/月计算，其后每个运营年场地使用费标准按照上一场地使用费标准的 3%递增，运营期 10 年，甲方给予乙方 5 个月的免租期。本方案中拟安排中轴云廊改造项目 2028 年—2035 年场地使用费共计约 2,717 万元作为专项债券还款来源，详见下表：

附表 3：中轴云廊改造项目场地使用费

单位：平方米、元/平方米/月、万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	场地使用费收入	119.99	296.61	305.51	314.67	324.10
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	55.00	56.65	58.35	60.10	61.90
2	用于本期债券收入	-	-	305.51	314.67	324.11

(续上表)

单位：平方米、元/平方米/月、万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	场地使用费收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	63.76	65.67	67.64	69.67	71.76
2	用于本期债券收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72

(3) 财政补助收入

为确保本项目专项债券还本付息，区政府拟安排财政补助收入作为还款来源，债券存续期合计安排财政补助收入 5,450 万元，详见附表 5。

(二) 成本分析

1. 运营成本

中轴云廊改造项目由社会单位运营，其余子项目涉及的维修、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。

2. 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费、每年支付的利息以及还本付息服务费。

本期债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益

率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.01% 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六和万分之零点六四进行测算；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。

本期债券发行及还款情况如附表 4 所示。

附表 4：本期专项债券还本付息表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
专项债券期初余额	-	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
本期债券发行	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65
本期还款	-	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65
专项债券期末余额	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00

(续上表)

单位：万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
专项债券期初余额	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	6,500.00
利息支出	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	1,959.75
本期还款	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	6,630.65	8,459.75
其中：本金	-	-	-	-	-	-	6,500.00	6,500.00
利息	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	130.65	1,959.75
专项债券期末余额	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	-	-

注：本期债券为 15 年期，每半年付息一次，期末一次性还本。

3. 税费

根据《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》，中轴云廊改造项目场地使用费收入作为非税收入上缴国库，暂不考虑税费。

增值税：根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）相关规定，深圳金融科技研究院建设工程相关收入暂按 5% 的征收率预估应纳税额。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的 7%、3%、2% 计取。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 第 588 号），依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的房产税按照纳入本方案租金收入的 12% 暂估。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月），深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的印花税按照纳入本方案租金收入的 0.10% 暂估。

城镇土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于城镇土地

使用税有关问题的公告》（深圳市地方税务局公告〔2016〕3号）规定，土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积；根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（深圳市地方税务局公告2017年第3号），深圳金融科技研究院建设工程涉及的土地使用税税额为9元/平方米，按照纳入本方案租金收入占比暂估。

附表 5：项目收入成本表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目收入							
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	305.51	314.67	324.11	333.84	343.85	354.17	364.79
3	财政补助收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4	收入合计	905.51	914.67	924.11	933.84	943.85	954.17	964.79
二	项目成本及税费	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95

（续上表）

单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	项目收入							
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	2,500.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	375.74	-	-	-	-	-	2,716.68
3	财政补助收入	400.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	5,450.00
4	收入合计	975.74	650.00	650.00	650.00	650.00	550.00	10,666.68
二	项目成本及税费	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	16.96	424.36

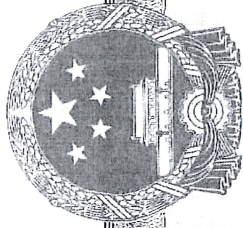
注：本期债券计划于 2025 年 7 月发行，2040 年收入、成本及税费暂按 6 个月计算。

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. 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；
- d. 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；
- e. 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，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙）、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。



统一社会信用代码
91440300094329834Y

营业执照

(副本)



名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
类型 合伙企业分支机构
负责人 杨小磊

成立日期 2014年04月02日

营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

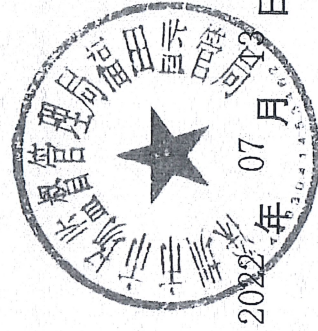
重要提示

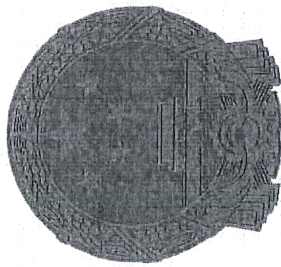
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

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





会计师事务所分所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：310000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日



证书序号：5001991

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：



二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制