2025年深圳市政府专项债券（三十四期）
深圳市罗湖区文体设施建设工程项目
财务评估咨询报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二零二五年六月

目录

一、项目基本情况 2
（一）项目概况 2
（二）项目立项情况或实施依据 6
（三）项目主体 10
二、评估分析 10
（一）资金充足性 11
（二）资金稳定性 22
三、评估结论 23
附件：项目预测收益及成本分析 24
（一）项目收益预测 24
（二）项目成本及相关税费 30

2025年深圳市政府专项债券（三十四期）深圳市罗湖区文体设施建设工程项目财务评估咨询报告

中兴财光华（深）咨询字（2025）第02040号

深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所接受贵局委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对2025年深圳市政府专项债券（三十四期）—深圳市罗湖区文体设施建设工程项目情况进行财务评估咨询。

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。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》以及国家相关法律、法规的规定对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，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，所以本咨询报告并非对预测数据承担保证责任。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

深圳市罗湖区文体设施建设工程（以下简称本项目）共计包括10个子项目，分别为红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）、东门商业步行街改造提升工程（一、二期）、“一馆一中心”项目、翠湖文体公园项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、围岭公园-东湖公园连廊天桥建设工程、“一馆一中心”过渡场地装修改造项目、粤海体育休闲公园建设工程项目、沿河北路低线公园等改造工程、罗湖区文化馆新建工程，属于专项债券重点支持的社会事业领域。

子项目明细如下：

1.红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）（往期发债）

①红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）

本项目对红岗公园进行品质提升改造，公园占地面积约26.88万平方米，其中东马岭18.37万平方米、西马岭8.51万平方米，主要包括新建、改造园路，新建森林门户（含立体车库）、多彩峡谷、崖壁驿站、智峰眺望、环山客厅、山林科普径、科普营地、芳香康养径等8处节点，改造现状瞭望塔、台阶、排水沟等。主要建设内容包括：建筑、园建、消防通道、钢结构立体机械车库、

安装、其他等。

②红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）

本项目改造提升红岗公园西马岭东北侧区域，建设两座生态廊桥。西马岭东北侧区域打造山下际会节点，改造面积10,410平方米，含主入口及聚会入口广场、健康办公剧场、交流际会草坪区、全龄活力乐园、地面停车场。新建鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥），其中：西廊桥横跨红岗路和玉平大道，连通银湖山郊野公园与红岗公园西马岭，桥长195米，主体结构宽12.4米；中廊桥上跨清水河三路，连通红岗公园西马岭与东马岭，桥长217.41米，主体结构宽12.4米。主要建设内容包括公园改造（山下际会）、鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥）、防火巡护道（林业直服设施）、管线迁改等。

2.东门商业步行街改造提升工程（一、二期）（往期发债）

①东门商业步行街改造提升一期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东到东门中路，西至人民公园路，改造范围共27万平方米。其中本项目为一期工程，主要建设内容包括改造公共区域，完善地下管网，建设街区运营指挥中心、智慧街区，提升TOT商城及半岛大厦外立面等。

②东门商业步行街改造提升二期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东至东门中路，西至人民公园路，改造范围共27万平方米。其中，二期建设内容包括：LED天幕、建筑外立面及屋面改造（包括北区建筑24栋建筑、南区建筑22栋建筑、特色街巷及其他改造17处，含夜景电气改造工程）、增设垃圾桶、交通疏解等，具体包括：1.建筑立面及屋面改造；2.特色街巷及其他改造；3.新建LED天幕760平方米，增设垃圾桶，配套交通疏解工程等。

3.“一馆一中心”项目（往期发债）

项目位于黄贝路和怡景路交汇处东北侧，东侧为景贝村，南侧为怡景路，西北侧为黄贝路，用地面积9,968平方米，新建总建筑面积77,077平方米（其中地上52,967平方米、地下24,110平方米）。主要建设内容：拆除原有区图书馆和青少年活动中心建筑面积14,132平方米，新建3层地下室建筑面积24,110平方米、架空层767平方米、1栋21层区图书馆建筑面积25,300平方米、1栋地上17层青少年活动中心建筑面积26,900平方米，地下为食堂、多功能报告厅、义工之家、立体书库、剧场、读者餐厅及车库等，图书馆地上为玩具图书区、青少年阅览区、文化沙龙、展厅、读者活动室、阅览区、读者研讨室、多媒体图书区、名家书房等，青少年活动中心地上为科学馆及活动空间、多功能厅、青年之家、运动场馆、家长休息区、舞蹈排练室、乐团排练厅、舞蹈课室、琴房、声乐教室、乐器课室、美术书法教室等。

4.沿河北路低线公园等改造工程（往期发债）

项目位于沿河北路东湖公园西门往北至布心路东晓花园的桥下空间及沿路，包括新建一处低线公园总面积53110平方米，局部改造翠竹国际街心公园744平方米、笋岗桥东社区公园102平方米、笋岗东立交社区公园168平方米，含植被、结构、安装等。

5.围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程（往期发债）

本项目主要为新建围岭公园-东湖公园连廊天桥，起于围岭公园，由西往东分别串联粤海城、布心工业区、罗湖区妇幼保健院、布心花园后通过东湖天桥接入东湖宾馆，衔接规划深圳水库绿道项目连廊天桥，新建连廊天桥总长1,296米，总面积8,317平方米。

6.翠湖文体公园项目（往期发债）

本项目将翠湖社区公园以及周边包括布心山头在内的可整合利用土地，整体提升改造为翠湖文体公园，公园占地面积24.71万平方米，含广场区、儿童活动区、停车场、溪流区、运动区、山体区、入口区等。

7.粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目（往期发债）

项目建设地址位于原东益汽车交易广场所在地块，北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，占地面积121,600平方米，含主入口广场、北入口广场、康体活动空间、运动场区、亲水活动空间、供水文化展示空间等。

8.“一馆一中心”过渡场地装修改造项目（往期发债）

项目主要建设内容为将太白西路4009号大地花园裙楼1～3层部分区域改造为罗湖青少年活动中心过渡场地，改造总建筑面积5,479平方米，包括多功能厅、服务大厅、机器人科技室、乒乓球室、舞蹈团排练厅、弦乐团／合唱团排练厅、舞蹈室、书画室、声乐室、钢琴室、电子琴室、古筝室、餐厅等功能用房。

9.粤海体育休闲公园建设工程项目（往期发债）

项目主要建设内容为在原六星汽车园地块建设粤海体育休闲公园，占地面积58,000平方米，分主入口广场、休闲娱乐区、活力运动区、生态区4个区，包括新建管理用房、高架自行车道、道路、停车场、足球场、羽毛球场以及基础设施等。

10.罗湖区文化馆新建工程（本期发债）

罗湖区文化馆新建工程用地面积6,000平方米，拟建总建筑面积53,297平方米（其中文化馆27,328平方米、主题文化中心10,000平方米、地下停车库及非机动车库11,707平方米、设备用房3,012平方米、公共通道及架空绿化休闲等1,250平方米），主要建设内容包括：新建1栋地上13层、地下4层建筑物（地上33,584平方米、地下19,713平方米），以及道路广场、室外管网、信息化、陈列布展、舞台设备等配套工程。

（二）项目立项情况或实施依据

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号文）；

《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）；

《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 深圳市有关法规、政策文件

《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；

《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》；

《深圳市罗湖区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》。

3. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区“一馆一中心”可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目总概算的批

复》（罗发改投〔2022〕9号）；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2020〕200号）；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕41号）；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕150号）；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕69号）；

《红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）可行性研究报告》；

《红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）可行性研究报告》；

《东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告》；

《东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升工程（一期）项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕69号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工

程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕86号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕57号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕58号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕61号）；

《罗湖区发展和改革局关于围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕109号）；

《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕85号）；

《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕22号）；

《罗湖区发展和改革局关于围岭公园-东湖公园连廊天桥建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2022〕72号）；

《罗湖区发展和改革局关于“两馆一中心”过渡场地装修改造项目总概算的批复》（罗发改投〔2019〕109号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕22号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕83号）；

《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2019〕111号）；

《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园（二期）新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

《罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕21号）。

（三）项目主体

本期发债项目中，深圳市罗湖区文化广电旅游体育局为项目主管部门。深圳市罗湖区城市管理和综合执法局、深圳市罗湖区东门街道办事处、深圳市罗湖区建筑工务署作为实施主体。负责项目前期规划论证及后续建设等工作。

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》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务额度内，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，以对应政府性基金或专项收入偿还。2018年财政部公布《关于做好2018年垫付政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），同样鼓励有条件的地方试点发展项目授

予与融资自求平衡的专项债券。2024年国务院发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），提出做好专项债券项目融资收益平衡。根据上述文件要求，地方政府发行专项债券需要满足在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。

财政部关于印发《地方政府债券信息公开办法（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，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），同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债券信息公开的有关规定需充分披露对应项目的融资来源、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。

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（三十四期）—深圳市罗湖区文体设施建设工程项目实施方案》（以下简称《项目实施方案》）分析评估如下：

（一）资金充足性

《项目实施方案》中的项目预期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，项目债券本金资金覆盖率可达到1.74倍，债券本息资金覆盖率可达到1.49倍，债券本

息资金覆盖倍数可达到1.39倍。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率方面进行具体分析，情况如下：

1.投资估算

根据批复文件，本项目总投资373,431万元，其中建设投资351,895万元，占比94.23%；建设期利息21,412万元，占比5.73%；债券发行费用122万元，占比0.03%；还本付息服务费1.14万元，占比0.0003%。投资估算构成表明细如下：

单位：万元人民币

投资构成类别	建设投资	建设期利息	债券发行费用	还本付息服务费	合计
投资估算金额	351,895	21,412	122	1.14	373,431
占比	94.23%	5.73%	0.03%	0.0003%	100%

注：由于本方案数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算。

2.资金筹措

本项目总投资估算373,431万元，计划使用财政预算资金224,881万元，占比60.22%；专项债券资金148,550万元，占比39.78%。二者合计373,431万元，占比100%，项目分年度资金筹措计划表如下：

单位：万元人民币

资金来源类型	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	12,843	84,916	46,769	29,967	50,385	224,881	60.22%
单位自有资金							0.00%
专项债券（用作项目资本金）							0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	125,450	23,100				148,550	39.78%
银行贷款							0.00%
其他来源资金							0.00%
合计	138,293	108,016	46,769	29,967	50,385	373,431	100.00%
分年度占比	37.03%	28.93%	12.52%	8.02%	13.49%	100.00%	

3.资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表3：现金流模拟测算表”本项目运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，债券本金资金覆盖率可达到1.74倍，债券本息资金覆盖率可达到1.49倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.39倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强，详见表1。

表1：专项债券应付本息情况表

单位：万元人民币

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2020年		11,000		11,000	1.95%-3.44%	189	189
2	2021年	11,000	13,500		24,500	1.95%-3.44%	377	377
3	2022年	24,500	6,300		30,800	1.95%-3.44%	944	944
4	2023年	30,800	44,500		75,300	1.95%-3.44%	1,305	1,305
5	2024年	75,300	50,150		125,450	1.95%-3.44%	2,760	2,760
6	2025年	125,450	23,100		148,550	1.95%-3.44%	3,786	3,786
7	2026年	148,550			148,550	1.95%-3.44%	4,025	4,025
8	2027年	148,550			148,550	1.95%-3.44%	4,025	4,025
9	2028年	148,550		1,375	147,175	1.95%-3.44%	4,002	5,377
10	2029年	147,175		1,375	145,800	1.95%-3.44%	3,954	5,329
11	2030年	145,800		1,375	144,425	1.95%-3.44%	3,907	5,282
12	2031年	144,425		1,375	143,050	1.95%-3.44%	3,860	5,235
13	2032年	143,050		3,375	139,675	1.95%-3.44%	3,784	7,159
14	2033年	139,675		1,375	138,300	1.95%-3.44%	3,708	5,083
15	2034年	138,300		24,375	113,925	1.95%-3.44%	3,403	27,778
16	2035年	113,925		2,175	111,750	1.95%-3.44%	3,074	5,249
17	2036年	111,750		2,960	108,790	1.95%-3.44%	3,026	5,986

18	2037年	108,790		3,968	104,822	1.95%-3.44%	2,910	6,878
19	2038年	104,822		6,544	98,278	1.95%-3.44%	2,737	9,281
20	2039年	98,278		6,544	91,734	1.95%-3.44%	2,523	9,067
21	2040年	91,734		6,544	85,190	1.95%-3.44%	2,309	8,853
22	2041年	85,190		7,084	78,106	1.95%-3.44%	2,094	9,178
23	2042年	78,106		4,636	73,470	1.95%-3.44%	1,857	6,493
24	2043年	73,470		32,420	41,050	1.95%-3.44%	1,719	34,139
25	2044年	41,050			41,050	1.95%-3.44%	856	856
26	2045年	41,050		1,300	39,750	1.95%-3.44%	856	2,156
27	2046年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
28	2047年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
29	2048年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
30	2049年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
31	2050年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
32	2051年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
33	2052年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
34	2053年	39,750			39,750	1.95%-3.44%	829	829
35	2054年	39,750		17,950	21,800	1.95%-3.44%	829	18,779
36	2055年	21,800		21,800	-	1.95%-3.44%	213	22,013
合计			148,550	148,550			75,660	224,210

本项目具体情况，考虑收入、利率等因素变动对债券偿债覆

盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。本项目在收入下浮20%或利率增加20%的情况下，债券本金资金覆盖率分别为1.32和1.74，债券本息资金覆盖率分别为1.21和1.49，债券本息资金覆盖倍数分别为1.12和1.39，可实现债券还本付息的资金需要，具备较高的债券还本付息能力，压力测试情况详见表2。

表2：关键参数压力测试表

收入变动情况敏感性分析									
资金覆盖率-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	1.32	1.42	1.53	1.63	1.74	1.84	1.95	2.05	2.16
债券本息资金覆盖率	1.21	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63	1.70	1.77
债券本息资金覆盖倍数	1.12	1.18	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53	1.60	1.67
利率成本变动情况敏感性分析									
资金覆盖率-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
债券本息资金覆盖率	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
债券本息资金覆盖倍数	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39

结合上述压力测试及分析，本项目以配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、LED广告收入、城市更新土地收入、录音棚收入、文化馆场地租赁收入、考级服务费收入

作为债券还本付息的主要来源，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强，各年度现金流量分析测算表详见表3。

表3：现金流模拟测算表（单位：万元人民币）

年度	2024及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入							
自筹资金流入	12,843	84,916	46,769	29,967	50,385		
债券资金流入	125,450	23,100					
运营期现金流入	1,356	750	750	7,107	7,426	7,835	8,203
现金流入总额	139,649	108,766	47,519	37,074	57,811	7,835	8,203
现金流出							
建设期资金流出	132,615	104,211	42,744	25,942	46,383		
运营期现金流出							
还本付息服务费	0.28	0.19	0.20	0.20	0.27	0.27	0.26
债券发行费用	102.34	19.96					
债券还本付息	5,575	3,786	4,025	4,025	5,377	5,329	5,282
现金流出总额	138,293	108,016	46,769	29,967	51,760	5,330	5,282
现金净流量							
当年项目现金净流入	606	750	750	7,107	6,051	2,505	2,921
期末项目累计现金结存额	1,356	2,106	2,856	9,963	16,014	18,519	21,440

表3：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
现金流入								
自筹资金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	8,203	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003	9,007
现金流入总额	8,203	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003	9,007
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出								
还本付息服务费	0.26	0.36	0.25	1.39	0.26	0.30	0.34	0.46
债券发行费用								
债券还本付息	5,235	7,159	5,083	27,778	5,249	5,986	6,878	9,281
现金流出总额	5,235	7,159	5,083	27,779	5,249	5,986	6,879	9,282
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,968	1,047	3,511	29,811	3,348	3,017	2,125	-275
期末项目累计现金结存额	24,408	25,456	28,966	58,777	62,125	65,142	67,267	66,992

表3：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入								
自筹资金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	9,434	9,434	9,437	9,885	9,885	9,889	9,889	9,783
现金流入总额	9,434	9,434	9,437	9,885	9,885	9,889	9,889	9,783
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出								
还本付息服务费	0.45	0.44	0.46	0.32	1.71	0.04	0.11	0.04
债券发行费用								
债券还本付息	9,067	8,853	9,178	6,493	34,139	856	2,156	829
现金流出总额	9,067	8,853	9,179	6,493	34,140	856	2,156	829
现金净流量								
当年项目现金净流入	366	581	259	3,392	-24,255	9,034	7,734	8,954
期末项目累计现金结存额	67,358	67,939	68,198	71,590	47,335	56,368	64,102	73,056

表3：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
现金流入										
自筹资金流入										224,881
债券资金流入										148,550
运营期现金流入	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	4,891	312,422
现金流入总额	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	4,891	685,853
现金流出										
建设期资金流出										351,895
运营期现金流出										
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.94	1.10	11.21
债券发行费用										122.30
债券还本付息	829	829	829	829	829	829	829	18,779	22,013	224,210
现金流出总额	829	829	829	829	829	829	829	18,780	22,014	576,238
现金净流量										
当年项目现金净流入	8,954	8,954	8,954	8,954	8,954	8,954	8,954	-8,997	-17,122	
期末项目累计现金结存额	82,010	90,964	99,918	108,872	117,826	126,780	135,734	126,737	109,615	

注：由于本方案数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算。

4. 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，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

1. 现金流

根据《项目实施方案》本项目专项债券还本付息主要以配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、LED广告收入、城市更新土地收入、录音棚收入、文化馆场地租赁收入、考级服务费收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期2024年起每年末都有结余资金，2055年债券本金利息全部偿还后仍有109,615万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表3。

2. 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，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，还本付息具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

3. 小结

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，在项目收入成本与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能对项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、评估结论

我们基于截至本财务评估报告出具时点获取的所有资料开展评估，评估结论如下：

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并以配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、LED广告收入、城市更新土地收入、录音棚收入、文化馆场地租赁收入、考级服务费收入作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了债券还本付息计划。基于当前获取的所有资料，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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

深圳分所

2025年6月

附件：项目预测收益及成本分析

（一）项目收益预测

本项目主要收入来源为配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、LED广告收入、城市更新土地收入、录音棚收入、文化馆场地租赁收入、考级服务费收入等。结合债券实际发行时间和收入实现情况，预估最后一年暂计算6个月的收入，详见表7。

1.配套服务用房租赁收入

根据《罗湖区“一馆一中心”可行性研究报告》（以下简称可研报告），本项目配套服务用房可出租面积为477平方米。参考罗湖区青少年活动中心、图书馆周边配套用房出租情况，出租单价约在280元/平方米/月至590元/平方米/月区间内，结合可研报告及项目实际情况，综合考虑暂按350元/平方米/月测算。

2.停车位收入

根据可研报告，本项目可对外开放停车位共计190个，停车场收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，为33元/天，本项目青少年活动中心190个停车位主要面向中心教职工人员、广大家长和图书馆读者，停车费可优惠，每年按360天，单价预估25元/天计算。

3.青少年活动中心招生收入

根据罗湖区青少年活动中心提供的信息，中心过渡期间（过

渡期为2023年—2026年）拟开设包括美术书法类、舞蹈类、机器人类等若干课程，每年预计举行3期培训班，具体招生规模及收费标准详见表4。中心建成后拟开设包括武术、跆拳道、舞蹈、民乐等若干课程，每年预计举行3期培训班，负荷率每年按照90%计算，考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027年至2043年收费标准每三年增长5%，2043年后不再考虑增长率，具体课程设置、招生规模以及收费标准详见表5。

表 4：青少年活动中心招生情况预测表（过渡时期）

序号	功能室	学员数量（人/年）	收费标准（元/人）
1	美术书法类	1,200	1,250
2	舞蹈类	1,400	1,500
3	机器人类	300	1,700
4	音乐集体课类	500	2,200
5	音乐个别课类	120	2,500
6	语言表演类	425	1,539
7	体育类	800	1,250
8	少儿弦乐团	100	1,400
9	少儿合唱团	140	1,400

注 1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量，收费标准为该课程类别平均收费标准。

注 2：保守起见，暂不考虑收费标准的增长率。

表 5：青少年活动中心招生情况预测表（建成后）

序号	功能室	课室数	每班人数	开班数量/期	收费标准（元/人/
1	武术室	1	20	8	1,130
2	跆拳道室	1	40	8	1,130
3	体适能室	1	30	8	1,800
4	舞蹈团	1	40	8	3,000
5	舞蹈室	4	20	8	2,250
6	民乐排练厅	2	30	8	2,500
7	合唱排练厅	2	30	8	2,000
8	音乐室	1	15	8	1,600
9	管弦乐排练厅	2	15	8	1,500
10	打击乐排练厅	2	15	8	1,800
11	音乐室	2	20	8	1,800
12	民乐室	7	15	8	2,800
13	语言表演室	4	20	8	1,600
14	奥尔夫室	1	20	8	3,000
15	声乐小组课室	3	15	8	2,000
16	电子琴室	1	12	8	2,800
17	小提琴集体课室	3	20	8	2,500
18	音乐室	1	15	8	2,200
19	个别课室	10	1	8	2,800
20	书画素描室	6	20	8	1,350
21	国学室	1	20	8	1,400

序号	功能室	课室数	每班人数	开班数量/期	收费标准（元/人/
22	陶艺室	1	20	8	1,300
23	彩陶室	1	20	8	1,400
24	科学课室	2	15	8	1,200
25	综合室	2	20	8	1,300
26	棋艺室	2	20	8	1,200

注1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量；

注2：考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027年至2043年收费标准每三年增长5%，2043年后不再考虑增长率。

4. LED广告收入

LED广告收费单价参考深圳主干道LED大屏广告报价均值，按照0.39万元/平方米/月进行测算，LED广告收费单价按照每三年增长5%，2043年后不再考虑增长率。深圳市罗湖区建筑工务署文体设施包续发项目考虑安置LED屏幕合计2,300平方米，30%可产生广告收入，2027年按照出租率70%，2028年按照出租率80%，2029年及以后年度按照90%计算。

5. 城市更新土地收入

项目通过加强罗湖区市政基础设施建设，进而改善区域居住与投资环境，有利于引导更多企业参与到罗湖区的生态文明建设中，从而促进相应地区土地溢价和土地出让需求，对罗湖区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升罗湖区的商业

价值。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对罗湖区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目所在部分街道的城市更新土地对应的出让收入作为债券还本付息期内的主要来源。

依照深圳市罗湖区财政局提供的相关数据，将安排罗湖区东湖街道和清水河街道的城市更新土地出让收入用于偿还专项债券的本息。安排用于债券还本付息的城市更新土地信息如下：

地块名称	所属区域	规划类	土地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	单价（元/
布心花园城市更新单元二期	罗湖区东湖街道	二类居住用地	01-03地块22,577.1	01-03地块151,550	2,255
			01-08地块14,882.5	01-08地块81,840	
清水河生命健康	罗湖区清	新型产	01-02地块27109.6	01-02地块322570	900

结合深圳市罗湖区财政局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，布心花园城市更新单元二期地块的出让总价预计约为5.26亿元（每平方米0.2255万元，面积为233,390平方米），清水河生命健康创新基地城市更新单元地块的出让总价预计约为2.90亿元（每平方米0.09万元，面积为322,570平方米）。（上述地价金额均按照我市现行地价测算规则及2023年第01版标定地价测算，最终地价金额受地价规则、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）

表6：用于本项目还本付息的国有土地使用权出让收入表

项目	2034	合计
土地出让收入（万元）	**81,661**	**81,661**
减：上级留存（40%）（万元）	32,664	32,664
可用于还本付息的收入（万元）	**48,996**	**48,996**

注：1.土地出让价格按照罗湖区财政局提供的土地出让情况进行预估，该地块收益在本期债券存续期内偿还债券本息；2.由于城市更新项目推进以及实施主体缴交地价时间存在不确定性，若在执行过程中出现推进困难的项目以致当年度城市更新项目土地收入无法达到该债券还本付息金额，建议及时适当调整和补充其他项目；3.市级分成比例:区级分成比例=40:60；4.根据与财政沟通，该地块土地刚性支出及政策性支出扣减比例为0。

6. 录音棚收入

根据场馆运营方案，将设置专业录音棚，面向社会提供付费培训，收费标准低于市场均价20%。录音棚暂按照1,500元/天，年利用率50%计算收入，单价每三年增长5%。

7. 文化馆场地租赁收入

根据场馆运营方案，场馆可对外承接商业展览，场地租赁收费单价参考市场同类场馆收费标准，暂按4万元/场、年策划商业活动15场计算收入，单价每三年增长5%。

8. 考级服务费收入

联合专业机构举办音乐、舞蹈等考级服务，参考同类场馆举办考级情况，针对每次考级服务收取考场租赁费用，租赁单价2,000元/天，每年考级天数合计11天，单价每三年增长5%。

（二）项目成本及相关税费

1.运营成本费用

根据沟通，本项目在运营期的各类支出通过财政预算另行统筹，暂不纳入本次测算范围。

2.财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计148,550万元，其中，2020年已发行15年期专项债券11,000万元，债券利率为3.43%；2021年已发行20年期专项债券13,500万元，债券利率为3.44%；2022年已发行20年期专项债券6,300万元，债券利率为3.24%；2023年2月已发行20年期专项债券16,100万元，债券利率为3.22%；2023年9月已发行20年期专项债券28,400万元，债券利率为2.77%；2024年5月已发行10年期专项债券22,200万元，债券利率2.32%；2024年6月通过调整专项债券筹集资金共计10,000万元，其中2,000万元，10年期，债券利率为2.90%；8,000万元，20年期，债券利率为3.07%；2024年9月已发行30年期专项债券14,500万元，债券利率2.22%；2024年10月已发行30年期专项债券3,450万元，债券利率为2.37%；2025年4月已发行30年期专项债券21,800万元，债券利率为1.95%；2025年本期计划申请发行20年期专项债券1,300万

元，债券利率参考2025年6月19日前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.06%进行测算。

为提高资金利用率，结合项目收益情况，2020年专项债券还本方式为债券存续期最后八年等额还本，2028—2035年每年偿还本金的12.50%，即1,375万元；2021年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2036—2040年每年偿还本金的16%，即2,160万元，2041年偿还本金的20%，即2,700万元；2022年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2037—2041年每年偿还本金的16%，即1,008万元，2042年偿还本金的20%，即1,260万元；2023年2月专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2038—2042年每年偿还本金的16%，即2,576万元，2043年偿还本金的20%，即3,220万元；2023年9月专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年5月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年6月调整专项债券2,000万元，还本方式为到期一次性还本；2024年6月调整专项债券8,000万元，还本方式最后十年等额还本；2024年9月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年10月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2025年4月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本。

2025年本期专项债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本，还本付息情况详见表1。

3.税费

本项目所需资金由罗湖区财政全额统筹，项目实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。

表 7：运营收入表

年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
租赁收入-配套服务用房					200
租赁收入-停车位					171
招生收入	750	606	750	750	4,500
LED广告收入					2,235
城市更新-土地收入					
录音棚收入					
文化馆场地租赁收入					
考级服务费收入					
收入合计	750	606	750	750	7,107

（续）

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171
招生收入	4,725	4,725	4,961	4,961	4,961

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
LED广告收入	3,018	3,018	3,169	3,169	3,169	3,327	3,327	3,327
城市更新-土地收入				48,996				
录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	27
文化馆场地租赁收入	60	63	63	63	66	66	66	69
考级服务费收入	2	2	2	2	2	2	2	3
收入合计	8,203	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003	9,007

（续）

年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171	171	171	171
招生收入	5,470	5,470	5,470	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743
LED广告收入	3,493	3,493	3,493	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668
城市更新-土地收入								
录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	
文化馆场地租赁收入	69	69	73	73	73	77	77	
考级服务费收入	3	3	3	3	3	3	3	
收入合计	9,434	9,434	9,437	9,885	9,885	9,889	9,889	9,783

（续）

年度	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200	100	5,710
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171	171	171	171	86	4,874
招生收入	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	2,872	154,991
LED广告收入	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	1,834	96,202
城市更新-土地收入										48,996
录音棚收入										459
文化馆场地租赁收入										1,148
考级服务费收入										42
合计	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	4,891	312,422

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的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c. 贵方理解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；

d. 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；

e. 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；

f. 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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“中兴财光华”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。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"中兴财光华"的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 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，贵方同意将保护中兴财光华，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
91440300311654693G

营业执照

名　　称　中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类　　型　合伙企业分支机构

成立日期　2014年09月16日

负 责 人　张顺和

营业场所　深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河五路1号腾邦大楼A栋605A

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

2025年06月19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5004883

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负　责　人：张顺和

经 营 场 所：深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路5016号蔡屋围京基一百大厦A座4001-03A

分所执业证书编号：110102054701

批准执业文号：深财会[2009]85号

批准执业日期：2009年10月13日

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》。

发证机关：深圳市财政局

2023年　12月　6日

中华人民共和国财政部制