

2025年深圳市政府专项债券（三十四期）
深圳市罗湖区公共体育设施建设项目
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



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	11
(三) 项目主体	14
二、评估分析	14
(一) 资金充足性	15
(二) 资金稳定性	24
三、评估结论	24
附件：项目预测收益及成本分析	26
(一) 项目收益预测	26
(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）

深圳市罗湖区公共体育设施建设项目

财务评估咨询报告

中兴财光华（深）咨询字（2025）第02039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）—深圳市罗湖区公共体育设施建设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

深圳市罗湖区公共体育设施建设项目（以下简称本项目）共计包含17个子项目，即布心小学拆建工程、桂园中学改扩建工程、布心中学改扩建工程、翠竹外国语学校（一部）拆建工程、松泉中学改扩建工程、水库小学改扩建工程、淘金山小学改扩建工程、翠湖文体公园建设项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程、翠湖文体公园11人制足球场新建工程、笋岗片区打造新罗湖会客厅项目、红岗公园改造提升及周边生态廊桥建设工程、罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程、滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程。本次针对以上项目的公共体育设施发债。

子项目明细如下：

1. 滨河实验学校新建工程（本次发债）

项目用地面积24,414平方米，总建筑面积62,424平方米，建设一所九年一贯制学校，提供学位2,550个。主要建设内容包括：新建教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、教师宿舍、架空层、地下车库、运动场地及其他配套设施等。

本次为公共体育设施工程发债。

2. 罗沙南地块学校新建工程（本次发债）

项目位于罗湖区莲塘罗沙南片区，北侧为长岭路，南侧为深圳河，西侧为长岭幼儿园，东侧为京基御景天峦府，用地面积8,700平方米，拟建总建筑面积30,462平方米（其中地上20,925平方米、地下9,537平方米），办学规模为24班小学，提供1,080个学位。主要建设内容包括：新建1栋地上5层、地下2层的教学综合楼，地上为普通教室、机动教室、合班教室、艺术教室、音乐教室、舞蹈教室、社团活动室、科学教室、综合实践活动室、教师宿舍、图书馆、多功能厅、保健室、心理健康室、创新实验室、值班室、器材室、教师办公室、总务用房、中心信息机房、屋顶足球场等，地下为庭院阅览区、体育馆、音乐器材室、乐器排练室、厨房、餐厅、消防水池及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

3. 泰宁小学拆建工程（本次发债）

拆除校内原有全部建筑，新建一栋教学综合楼，总建筑面积30,891.42平方米，其中A区地上12层、B区地上1层，建筑面积19,823.74平方米，A区地下3层、B区地下1层，建筑面积11,067.68平方米，并新建室外配套设施。

本次为公共体育设施工程发债。

4. 红桂中学改扩建工程（本次发债）

对红桂中学实施改扩建，学校总用地面积11,388平方米，拆除现状教学楼、综合楼、实验楼、行政楼、办公楼及体育休息室

建筑面积共11,443平方米，新建建筑面积33,749平方米，其中地上19,847平方米、地下13902平方米。主要建设内容包括：新建一栋地上6层地下2层教学综合楼。

本次为公共体育设施工程发债。

5. 布心小学拆建工程

项目位于罗湖区东乐路68号，东侧为深圳市第十二幼儿园、布心花园-四区，南侧为布心花园，西侧为东乐路，北侧为太白路，用地面积11,881平方米，项目原址拆除重建布心小学，新建总建筑面积44,213平方米（其中地上23,124平方米、地下21,089平方米），办学规模48班，提供2,160个学位。主要建设内容：拆除旧教学楼、住宅楼等现有建筑，拆除面积9,840平方米；新建3层地下室建筑面积21,089平方米、1栋地上6层（局部4层）教学楼建筑面积11,993平方米、1栋地上13层综合楼建筑面积11,131平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、音乐教室、音乐器材室、舞蹈教室、计算机语言教室、图书馆（室）、社团活动室、心理咨询室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、接待室、档案室、网络控制室、消防控制室、午休室、教师宿舍、卫生间、值班室等，地下为报告厅、教师活动室、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、教师食堂、学生食堂、厨房、工具间、淋浴室、卫生间、设备用房及车库等。

6. 桂园中学改扩建工程

项目位于罗湖区桂园北路232号，东侧为大塘垅小区，南侧为桂园北街，西侧为华凯大厦，北侧为笋岗东路，用地面积23,957平方米，保留原有综合楼、食堂、教师宿舍楼建筑面积5,100平方米，拟新建建筑面积74,206平方米（地上41,626平方米、地下32,580平方米），改扩后学校总建筑面积为79,306平方米，办学规模为中学48班，提供学位2,400个。主要建设内容包括：拆除校内原有第一教学楼、第二教学楼、行政办公楼、实验楼及体育馆，拆除总建筑面积10,763平方米；新建1栋地上6层（局部1~5层）、地下2层教学综合楼，地上为普通教室、物理电学实验室、物理热学实验室、生物实验室、化学实验室、探究实验室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、技术教室、多功能厅、社团活动室、心理咨询室、办公室、广播室、团队室、安防监控室、卫生间、午休室等，地下为音乐教室、合班教室、图书室、体育馆、游泳池、教师餐厅、学生餐厅、厨房、辅助用房、器材室、设备用房及车库等；改造保留的综合楼、食堂外立面、门窗等，改造总建筑面积2,599平方米。

7. 松泉中学改扩建工程

项目位于罗湖区太白路4058号，东侧为松泉山庄小区、深圳明珠中英文小学，南侧为太白路，西侧为雍翠华府小区，北侧为围岭公园，用地面积20,667平方米，保留原有教学楼建筑面积9,640平方米，新建建筑面积50,891平方米（地上31,823平方米、

地下19,068平方米），改扩建后学校总建筑面积为60,531平方米。主要内容：拆除校内原有体育馆、职工宿舍楼，拆除面积5,918平方米；改造保留的教学楼；新建1栋地上6层（局部5层）教学楼建筑面积16,500平方米、1栋地上14层综合楼建筑面积11,627平方米、2层地下室建筑面积19,068平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、科学教室辅房、理化生实验室、探究实验室、音乐教室、器乐排练室、器材室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、报告厅、合班教室、阅览室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、消防控制室、午休室、教师宿舍等，地下为阅览室、体育馆、攀岩训练基地、更衣室、器材室、总务库房、教师食堂、学生食堂、厨房、设备用房及车库等；另新建地上4层攀岩基地建筑面积3,696平方米，含攀岩墙、辅助用房、办公室、卫生间及设备用房等。

8. 淘金山小学改扩建工程

项目位于罗湖区翠荫路北侧，东侧为山体，南侧和西侧为淘金山湖景花园，北侧为淘金山幼儿园，用地面积13,064平方米，保留建筑面积7,891平方米，拟新建建筑面积25,635平方米（其中地上12,035平方米、地下13,600平方米），建成后总建筑面积33,526平方米，办学规模为36班小学，提供1,620个学位。主要建设内容包括：拆除学校大门及保安室，拆除面积38平方米，改造

保留的教学楼，新建3层地下室、1栋地上12层综合楼，地上为普通教室、多功能教室、社团活动室、美术教室、科学教室、计算机（语言）教室、多功能艺术室、音乐教室、图书室、电子阅览区、教师阅览室、藏书室、舞蹈更衣室、教师科组活动室、教师办公室、多功能用房、总务用房、教师宿舍、消防控制室、网络控制室等，地下为礼堂、放映控制室、多功能体育馆、体育器材室、餐厅、厨房、更衣室、设备用房及车库等。

9. 布心中学改扩建工程

项目位于罗湖区东湖路西南侧，布心村东侧，规划路北侧，用地面积23,525平方米，拆除校内原有部分建筑24,038平方米，改扩建后学校总建筑面积为56,788平方米，其中保留科技楼建筑面积3,998平方米，新建建筑面积52,790平方米（地上26,320平方米、地下26,470平方米）。主要建设内容包括：拆除原有教学楼、教师宿舍等校舍，保留并改造科技楼，新建一栋6层教学楼、一栋4层文体楼、2层地下室、风雨连廊、门卫室、校门等室外配套设施。教学楼含普通教室、美术教室、计算机（语言）教室、展厅、多功能厅、实验室、教工办公室、行政办公室、社团活动室、活动用房等，文体楼含食堂、音乐教室、舞蹈教室、羽毛球场、器材室、屋顶露天网球场等，地下室含篮球馆、展品储藏间、车库及设备用房等。

10. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程

项目位于罗湖区东门北路和华丽路交汇处西南侧，东侧为华丽路，南侧为木头龙更新单元，西侧为翠园中学，北侧为东门北路，用地面积11,244平方米，新建总建筑面积44,020平方米（其中地上22,663平方米、地下21,357平方米），办学规模为30班小学，提供1,350个学位。主要建设内容：拆除原有教学楼、办公楼、综合楼及居民楼，新建3层地下室建筑面积21,357平方米、1栋地上6层教学楼建筑面积17,790平方米、1栋地上6层综合楼建筑面积4,873平方米，地上为普通教室、教学辅助用房、美术教室、科学辅助用房、教师办公室、校长室、行政办公室、档案室、队部室、展厅、校医室、器材室、广播室、值班室、活动室、生活服务用房、辅助用房、卫生间等，地下为多功能厅、图书馆、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、厨房、餐厅、卫生间、设备用房及车库等。

11. 水库小学改扩建工程

项目地处罗湖区太安路南侧，东乐路东侧，喜荟城北侧，用地面积21,608平方米，保留原有建筑面积8,877平方米，加建建筑面积895平方米，拟新建建筑面积34,112平方米（地上18,312平方米、地下15,800平方米），改扩建后学校总建筑面积为43,884平方米。主要建设内容包括：拆除校内原有至真楼及保安室；改造原教学楼外立面，并在二至五层加建建筑面积895平方米；新建1栋地上13层（局部6层）、地下3层综合楼，地上为普通教室、

机动教室、计算机教室、合班教室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、行政办公室、会议接待室、卫生保健室、午休房、教师宿舍等，地下为多功能体育馆、礼堂、图书室、食堂、厨房、设备用房及车库等；另新建地上2层临时教学用房4,564平方米，含普通教室、办公室、保管室、卫生间等。

12. 翠湖文体公园建设项目

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。

13. 粤海体育休闲公园（二期）新建工程

粤海体育休闲公园（二期）北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，为原东益汽车交易广场所在地块，占地面积12.16万平方米，含下沉绿地、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。

14. 翠湖文体公园11人制足球场新建工程

在翠荫路南侧翠湖文体公园北部新建1座标准11人制足球场，用地面积11,299平方米，主要建设内容包括：新建足球场9,243平方米和配套看台，看台设置钢结构太阳能光伏板顶棚，看台下设置配套用房224平方米，看台西侧新建跑道连接翠湖文体公园跑步道，以及球场围栏、LED比分显示屏、照明系统、广播音响系统、

边坡防护、标识系统、球场周边降温喷淋系统等。

15. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目

项目建设内容为对笋岗街道笋岗片区进行整体改造提升，东至宝岗路，西至红岭北路，南至笋岗东路，北至泥岗东路。主要建设内容为：系统改造展艺一街—六街共6条道路约2.77万平方米，含更换道路铺装等；微改造宝安北路、红岭北路等6条道路约17.78万平方米，含更换人行道铺砖，翻新车行道破损区域，增设非机动车道等；改造泥岗东路绿廊公园、红岭北路绿廊公园和笋岗东路绿廊公园约4.40万平方米；改造片区内建筑立面及屋顶，新建二层连廊等约16.09万平方米；安装裸眼3D屏、泛光照明、标识系统以及交通疏解等。

16. 红岗公园改造提升及其周边生态廊桥建设工程

项目对红岗公园进行品质提升改造以及开展周边生态廊桥建设，西区面积约18.5公顷。主要建设内容包括：1. 公园主入口：新建公园配套服务建筑（含公园管理服务用房、书吧、轻餐饮、小型展馆）、地下车库、入口广场等。2. 山顶平台：改造山顶平台，新建廊道，梳理现状植被。3. 儿童游乐区域：新增儿童活动器材，重塑地形，现状植被梳理，更新场地铺装等。4. 环山道：改造环山道约1公里。5. 登山步道：增设多种形式的登山道。6. 生态廊桥：新建中、西廊桥，其中中廊桥跨清水河三路，连接红岗公园东、西片区，长320米；西廊桥西起银湖山郊野公园跨玉平大

道、红岗路，接红岗公园西马岭，长180米。7. 其他配套：对局部土壤裸露或长势衰弱的区域进行林相改造，打造边坡等。

17. 罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程

项目主要建设内容为将罗湖银湖相思林公园内的罗湖区生活垃圾分类馆改造为零碳示范中心，用地面积6,676平方米，其中建筑占地面积869平方米。具体建设内容包括：拆除原有3栋临时展览馆，原址新建1栋3层展览馆，拆除建筑面积703平方米，新建建筑面积1,172平方米，含展厅、会议室、共享空间、车棚等；改造1栋吊脚楼室内和屋面，改造建筑面积323平方米，含休息室、卫生间、主题房等。

(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

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33号）；

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

《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. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区发展和改革局关于布心小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕53号）；

《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕62号）；

《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程项目建议书（修编）的批复》（罗发改投〔2023〕44号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗沙南地块学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕12号）；

《罗湖区发展和改革局关于下达泰宁小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕38号）；

《罗湖区发展和改革局关于桂园中学改扩建工程总概算的批

复》（罗发改投〔2020〕158号）；

《罗湖区发展和改革局关于下达布心中学改扩建工程项目总概算的批复》（罗发改投〔2020〕40号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠竹外国语学校（一部）拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕1号）；

《罗湖区发展和改革局关于松泉中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕70号）；

《罗湖区发展和改革局关于水库小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕159号）；

《罗湖区发展和改革局关于淘金山小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕108号）；

《罗湖区发展和改革局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（二期）新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

《罗湖区发展和改革局关于明确罗湖区公共体育设施建设工程总投资和年度计划投资的通知》（罗发改投〔2023〕71号）；

《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（一期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕15号）；

《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（二期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕52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罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕115号）。

（三）项目主体

本期发债项目中，项目主管部门为罗湖区教育局。滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程的实施主体为罗湖区建筑工务署。

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）—深圳市罗湖区公共体育设施建设项目实施方案》（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1.42，债券本息资金覆盖率可达到1.29，债券本息资金覆盖倍数可达到1.22。能够满足债券还本付息的需求。

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

根据各子项目批复文件及相关资料,本项目开发建设总成本约为141,162万元。由于本项目采用发行项目专项债券的方式进行融资,根据债券发行融资的需求,项目自筹资金相应进行调整,项目自筹资金为112,003万元,占总投资比例77.46%,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共计32,600万元,其中2023年深圳市政府专项债券(五十期)已发行债券16,000万元,票面利率2.82%;2023年深圳市政府专项债券(六十四期)已发行债券11,200万元,票面利率3.07%;2025年深圳市政府专项债券(十二期)已发行债券1,200万元,票面利率1.99%;2025年本期拟发行债券4,200万元,债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值,上浮15个基本点,即按2.06%进行测算。经重新计算,本项目的投资调整为144,603万元。建设期投资安排表如下:

单位:万元人民币

年度	截止至2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
投资估算	12,078	36,854	32,937	34,095	15,444	9,754	141,162

2. 资金筹措

项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。

自筹资金为投资估算的77.46%，共计约112,003万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合项目建设资金需求及自筹资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计32,600万元，其中2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%；2025年本期拟发行债券4,200万元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.06%进行测算。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表1：建设期资金平衡表

单位：万元人民币

年度	截止至2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措							
自筹资金	12,078	9,677	33,732	29,507	16,350	10,660	112,003
债券发行		27,200		5,400			32,600
合计	12,078	36,877	33,732	34,907	16,350	10,660	144,603
资金使用							
建设资金使用金额	12,078	36,877	33,732	34,907	16,350	10,660	144,603
资金余额（资金筹							

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“表4：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，项目债券本金资金覆盖率可达到1.42，债券本息资金覆盖率可达到1.29，债券本息资金覆盖倍数可达到1.22。能够满足债券还本付息的需求，偿债能力较强，详见表2。

表2：专项债券应付本息情况表

单位：万元人民币

序号	年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	期初专项债券余额		27,200	27,200	32,600	32,600	32,600	32,600
2	本期专项债券发行	27,200		5,400				
3	利息支出		795	807	905	905	905	905
4	本期还款		795	807	905	905	905	905
5	其中：还本							
6	付息		795	807	905	905	905	905
7	期末专项债券余额	27,200	27,200	32,600	32,600	32,600	32,600	32,600

(续)

序号	年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	期初专项债券余额	32,600	32,600	32,600	32,600	32,600	29,880	27,160
2	本期专项债券发行							
3	利息支出	905	905	905	905	905	826	746
4	本期还款	905	905	905	905	3,625	3,546	3,466
5	其中：还本					2,720	2,720	2,720
6	付息	905	905	905	905	905	826	746

7	期末专项债券余额	32,600	32,600	32,600	32,600	29,880	27,160	24,440
---	----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(续)

序号	年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	期初专项债券余	24,440	21,720	19,000	16,280	13,560	10,840	8,120
2	本期专项债券发							
3	利息支出	667	587	508	428	349	269	190
4	本期还款	3,387	3,307	3,228	3,148	3,069	2,989	2,910
5	其中：还本	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720
6	付息	667	587	508	428	349	269	190
7	期末专项债券余	21,720	19,000	16,280	13,560	10,840	8,120	5,400

(续)

序号	年度	2044年	2045年	合计
1	期初专项债券余额	5,400	5,400	
2	本期专项债券发行			32,600
3	利息支出	110	98	14,531
4	本期还款	110	5,498	47,131
5	其中：还本		5,400	32,600
6	付息	110	98	14,531
7	期末专项债券余额	5,400		

结合本项目具体情况，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15%或利率增加15%的情况下，债券本金资金覆盖率分别为1.16和1.41，债券本息资金覆盖率分别为1.11和1.28，债券本息资金覆盖倍数分别为1.04和1.21，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然 ≥ 1 ，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力，压力测试情况详见表3。

表3：关键参数压力测试表

收益变动情况敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	1.16	1.24	1.33	1.42	1.51	1.60	1.68
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41	1.47
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
利率变动情况敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42	1.42	1.41
债券本息资金覆盖率	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29	1.29	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.22	1.22	1.22	1.22	1.21	1.21

结合上述压力测试及分析，本项目以项目对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入以及财政补贴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4。

表4：现金流模拟测算表（单位：万元人民币）

年度	截止至2024 年底	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金流入									
自筹资金流入	55,487	29,507	16,350	10,660					
债券资金流入	27,200	5,400							
运营期现金流入									
现金流入总额	82,687	34,907	16,350	10,660	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703
现金流出									
建设期资金流出	81,868	34,095	15,444	9,754					
运营期现金流出									
债券还本付息	795	807	905	905	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422
债券还本付息服务费	0.04	0.04	0.05	0.05	905	905	905	905	905
债券发行费用	23.50	4.67			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
现金流出总额	82,687	34,907	16,350	10,660	4,328	4,328	4,328	4,328	4,328
现金净流量									
当年项目现金净流入					2,376	2,376	2,376	2,376	2,376
期末项目累计现金结存额					2,376	4,752	7,128	9,504	11,879

表4：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
现金流入									
自筹资金流入									
债券资金流入									
运营期现金流入	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703
现金流入总额	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703
现金流出									
建设期资金流出									
运营期现金流出	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422
还本付息服务费	905	3,625	3,546	3,466	3,387	3,307	3,228	3,148	3,069
债券发行费用	0.05	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.16	0.16	0.15
债券还本付息									
现金流出总额	4,328	7,048	6,968	6,889	6,809	6,730	6,650	6,571	6,491
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,376	-344	-265	-185	-106	-26	53	133	212
期末项目累计现金结存额	14,255	13,911	13,646	13,461	13,355	13,329	13,383	13,515	13,728

表4：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
现金流入					
自筹资金流入					
债券资金流入					112,003
运营期现金流入					32,600
现金流入总额	6,703	6,703	6,703	3,352	117,310
现金流出	6,703	6,703	6,703	3,352	261,913
建设期资金流出					
运营期现金流出					141,162
还本付息服务费	3,422	3,422	3,422	1,711	59,886
债券发行费用	2,989	2,910	110	5,498	47,131
债券还本付息	0.15	0.15	0.01	0.27	2.36
现金流出总额					28.17
现金净流量	6,412	6,332	3,532	7,210	248,210
当年项目现金净流入	292	371	3,171	-3,858	
期末项目累计现金结存额	14,019	14,391	17,562	13,704	

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项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入为基础,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2028年起每年末都有结余资金,2045年债券本金利息全部偿还后仍有13,704万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表4。

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15%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

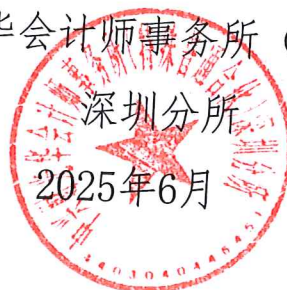
综上,针对项目实施方案对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算,在项目收入成本与现金收支金额一致的基础上,我们未注意到可能对项目资金稳定性产生重大影响的情况。

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,并以项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施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)



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项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入以及财政补贴，出于谨慎性考虑，本项目各项运营收入最后一年仅考虑 6 个月收入，财政补贴最后一年暂不考虑。

1. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目

（1）体育场使用服务费

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括 6 片标准篮球场、6 片网球场和 6 片羽毛球场，按篮球场使用费 300 元/小时，按网球场使用费 60 元/小时，按羽毛球场使用费 50 元/小时，单个球场全年使用 1440 小时计算。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（2）儿童主题乐园游乐设施

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括儿童主题乐园中型游乐设施 2 套，参考深圳市其他儿童游乐设施运营情况，儿童主题乐园游乐设施按 20 元/人次，日平均 500 人次预估。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（3）地标裸眼 3D 屏租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目拥有 1,550 平方米的地标裸眼 3D 屏，租金水平参考深圳

同类裸眼 3D 屏单价取 0.06 万元/周/平方米计算,年出租率 50%,暂不考虑增长率。

(4) 广告位租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》,本项目拥有 3,756.50 平方米的广告位,租金水平参考深圳其他室外广告租赁价格,取 1 万元/年/平方米计算,年出租率 50%,暂不考虑增长率。

2. 其他收入

(1) 学校体育场馆使用费

根据《教育部国家体育总局关于推进学校体育场馆向社会开放的实施意见》,结合深圳目前已有超过 400 所学校实现室外体育场地的全面开放和专业化运营的实际情况,本项目涉及的学校体育场馆将按照周内“朝一暮二”开放(早上根据学校实际情况开放 1 小时,晚上开放不少于 2 小时),周末、节假日开放时间不少于 8 小时。参考同类学校体育场馆及罗湖区其他体育场馆收费情况,本项目室外场地免费开放,室内场地按照篮球场 300 元/小时,羽毛球场 50 元/小时,游泳池 30 元/次,乒乓球场 30 元/小时收费。根据沟通,本项目共有 10 片篮球场、12 片羽毛球场、3 个游泳池、13 片乒乓球场。游泳池暂按开放天数 40 天,每天 20 人计算,其余场地暂按每年使用时间 500 小时计算。基于谨慎性原则,暂不考虑增长率。

(2) 财政补贴

按照政府的规划并结合项目定位,从项目实施后的社会效益和经济效益考虑,根据与财政的沟通为保障拟发行债券还本付息,债券存续期内,每年对该项目给予一定额度运营补贴,累计补贴 18 年,每年约 1,000 万元(债券存续期最后一年仅补贴 500 万元)。项目预期运营收入成本表如下:

表5: 运营收入成本表

单位: 万元人民币

项目	2028	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
学校体育场馆使用费	386	386	386	386	386	386	386
体育设施使用费	346	346	346	346	346	346	346
儿童主题乐园游乐设施收入	720	720	720	720	720	720	720
裸眼3D屏租赁收入	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878
财政补贴	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
收入合计	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703
体育场馆成本	439	439	439	439	439	439	439
广告租赁成本	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551
儿童乐园成本	432	432	432	432	432	432	432
成本合计	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422

(续)

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
学校体育场馆使用费	386	386	386	386	386	386	386
体育设施使用费	346	346	346	346	346	346	346
儿童主题乐园游乐设施收入	720	720	720	720	720	720	720
裸眼3D屏租赁收入	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878
财政补贴	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
收入合计	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703	6,703
体育场馆成本	439	439	439	439	439	439	439
广告租赁成本	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551	2,551
儿童乐园成本	432	432	432	432	432	432	432
成本合计	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422

(续)

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
学校体育场馆使用费	386	386	386	193	6,750
体育设施使用费	346	346	346	173	6,048
儿童主题乐园游乐设施收入	720	720	720	360	12,600
裸眼3D屏租赁收入	2,374	2,374	2,374	1,187	41,543
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	939	32,869
财政补贴	1,000	1,000	1,000	500	17,500
收入合计	6,703	6,703	6,703	3,352	117,310
体育场馆成本	439	439	439	219	7,679
广告租赁成本	2,551	2,551	2,551	1,276	44,648

儿童乐园成本	432	432	432	216	7,560
成本合计	3,422	3,422	3,422	1,711	59,886

(二) 项目成本及相关税费

1. 项目成本

运营成本费用主要包括员工薪资、日常管理维修费、水电费及其他支出。参考同类项目运营成本平均水平，体育场馆类项目运营成本取总收入的60%，广告租赁成本取收入的60%，儿童游乐设施运营成本取收入的60%。

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表2。

本项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，已将2023年之前存量债券纳入罗湖区建筑工务署文体设施包续发项目考虑，2023年深圳市政府专项债券(五十期)已发行债券16,000万元，票面利率2.82%，最后十年等额还本；2023年深圳市政府专项债券(六十四期)已发行债券11,200万元，票面利率3.07%，最后十年等额还本；2025年深圳市政府专项债券(十二期)已发行债券1,200万元，票面利率1.99%，到期一次性还本；2025年本期拟发行债券4,200万元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.06%进行测算。结合项目收益情况，本次发行债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

2. 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。

免责声明

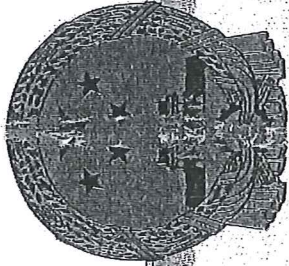
本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

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. 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。



营业执照

统一社会信用代码

91440300311654693G



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

负责人 张顺和

成立日期 2014年09月16日

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

- 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。
- 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，请登录后方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。
- 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

证书序号: 5004883

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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:



2023年12月6日

中华人民共和国财政部制



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

