

2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）

——龙岗国际艺术中心东广场项目

财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00034 号

目 录

一、项目介绍	1
（一）项目背景	1
（二）项目概述	2
二、评估要素	2
（一）资金充足性	3
1. 投资估算	3
2. 资金筹措	4
3. 资金覆盖率	5
4. 小结	5
（二）资金稳定性	5
三、风险分析	8
四、评估结论	9
附件一 预期收益及成本分析	10



2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）

—龙岗国际艺术中心东广场项目

财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00034 号

深圳市龙岗区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）一龙岗国际艺术中心东广场项目实施方案资金平衡部分的审核，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，我们认为这些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。

一、项目介绍

（一）项目背景

为落实市委、市政府“打造全国最干净城市、打造世界著名花城、全面提升城市环境品质”、区委、区政府“一芯两核多支点”的工作部署及 2024 年 3 月 27 日坂田片区有关重点工作调度会 2024 年第 3 次会议要求，完善龙

岗国际艺术中心周边配套设施，缓解龙岗西核区域的停车压力，计划尽快启动龙岗国际艺术中心东广场项目。目前，鉴于龙岗国际艺术中心的竣工期限日益临近，完善其周边配套设施已成为亟待解决的重要任务。

项目建设是推进“一芯两核多支点”区域战略发展的需要，是强化文化氛围，助力打造深圳城市文化新地标的需要，是打造“全民共享”的高品质城市空间需要，是缓解交通压力，保障公共安全的需要，是解决周边停车需求，为市民出行提供便利的需要。

（二）项目概述

本项目位于坂田街道坂岗大道与贝尔路交汇处西南侧，西侧为龙岗国际艺术中心，南侧为黄金山公园。项目停车设施占地面积 7,000 平方米，总建筑面积 5,037 平方米，地下一层，主要设地下停车库、设备用房等，设地下停车位 156 个、地上公共书吧 103 平方米，地上停车位 26 个，可以缓解片区停车压力。

二、评估要素

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。

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，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。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. 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目批复总投资为 3,742 万元。项目投资估算构成表如表 1 所示：

¹ 由于本报告数据取整呈现，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。

表 1：项目投资估算构成表

金额单位：人民币万元

序号	项目	总投资
1	工程费用	3,111.34
2	工程建设其他费用	452.84
3	预备费	178.21
	项目开发建设总成本	3,742

注：1. 上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；

2. 由于工程招标下浮等原因，各项目实际总投资可能小于此金额。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 2,400 万元，不用作项目资本金。本期计划发行专项债券 2,400 万元。

专项债券发行计划详见下表 2：

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年本期	2,400	15年期

本次发行专项债券期限为 15 年期，债券利率参考项目实施方案测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 1.88%进行测算。

2. 资金筹措

本项目估算总投资 3,742 万元，计划使用财政预算资金 1,342 万元，占比 35.86%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

此外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）2,400 万元，占比 64.14%，专项债券发行计划详见上表 2。

项目分年度资金筹措计划表详见表 3 所示：

表 3：项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
财政预算资金	-	1000	342	1342
专项债券	2400	-	-	2400
合计	2400	1000	342	3742

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 小结

综上，在整个专项债券存续期内，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

本项目的专项债券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，为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，安排财政补贴收入和项目运营收入作为债券还本付息的主要来源。债券存续期间专项债券资金收益与融资平衡情况表如下表 4 所示，项

目预期收益详见附件一。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 486.53 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

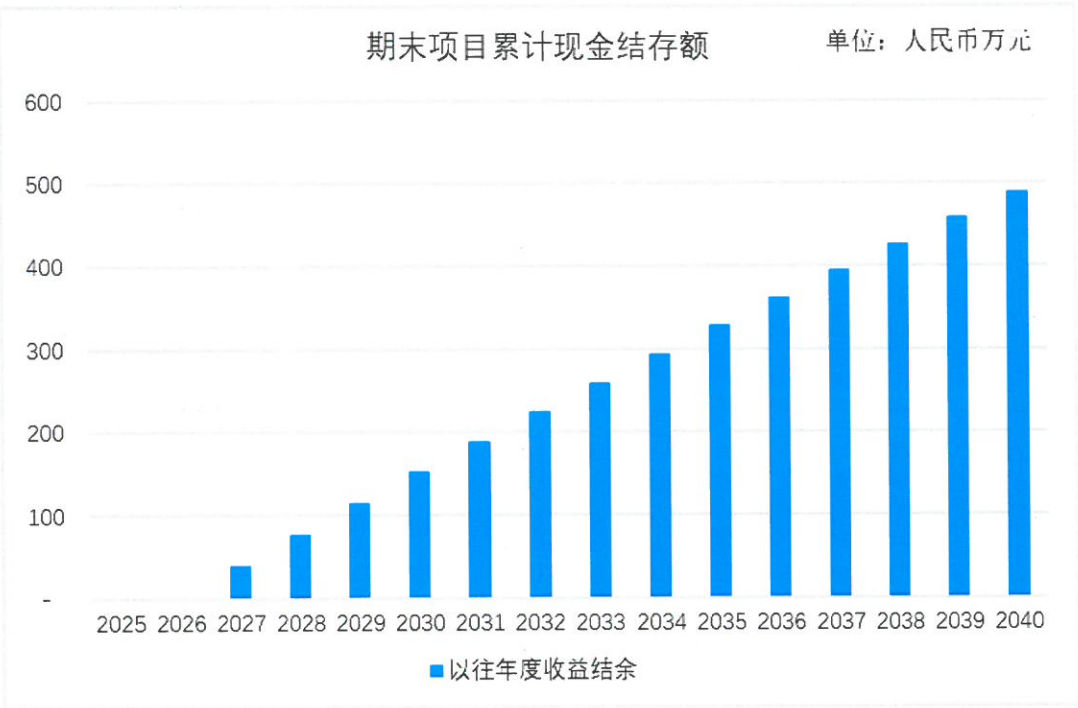


图 1 债券存续期内资金留存情况

表 4：专项债券资金收益与融资平衡情况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	-	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33
运营支出	-	52.34	52.93	53.52	54.12	54.73
项目年度收益	-	83.98	83.40	82.81	82.21	81.60
债券还本付息	-	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
以往年度收益结余	-	-	38.8	77.02	114.65	151.68
年度可否平衡	是	是	是	是	是	是

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33
运营支出	55.35	55.98	56.63	57.28	57.95	58.62
项目年度收益	80.98	80.34	79.70	79.05	78.38	77.70
债券还本付息	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
以往年度收益结余	188.09	223.88	259.04	293.56	327.42	360.62
年度可否平衡	是	是	是	是	是	是

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
项目收入	136.33	136.33	136.33	2,635.64	4544.21
运营支出	59.31	60.01	60.72	61.45	850.94
项目年度收益	77.02	76.32	75.60	2,574.20	3,693.27
债券还本付息	45.18	45.18	45.18	2445.18	3,077.73
以往年度收益结余	393.14	424.98	456.11	486.53	-
年度可否平衡	是	是	是	是	-

三、风险分析

总体而言，项目以财政补贴收入和项目运营收入作为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于财政补贴收入和项目运营收入受政策、市场环境等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险因素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现财政补贴收入和项目运营收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，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本金等方式来满足还本要求。

四、评估结论

（一）结论意见

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以财政补贴收入和项目运营收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个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。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通
合伙）厦门分所



中国·厦门

中国注册会计师：宋强

二〇二五年七月

附件一 预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计²

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排财政补贴收入和项目运营收入作为债券还本付息的主要来源。

（一）项目经营性收入分析

本项目建成后预计涉及停车位 182 个。

停车位收费标准参考文件《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518 号），本项目收费标准分为工作日及非工作日两类。工作日高峰期（8:00—20:00）收费标准按照首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时，按照每辆车平均停车 3 小时；工作日非高峰期（20:00—次日 8:00）收费标准按每小时 0.5 元，按照每辆车平均停车 2 小时。非工作日按照首小时 3 元，第二小时起 0.5 元/小时，按照每辆车平均停车 3 小时计算。

工作日高峰期和非高峰期期间停车位日均周转次数各按 2 次，前两年工作日期间停车位日均运营负荷按 60%、70%、最后稳定在 70%测算；非工作日期间停车位日均周转次数按 4 次，前两年非工作日期间停车位日均运营负荷按 70%、80%、最后稳定在 80%测算。一年按工作日按 248 天计、非工作日按

² 相关收入测算仅作初步预估，具体以后期实际运营收入金额为准。

117 天计。

运营期内，本项目经营性收入合计 1,156.50 万元。

附表 1：项目经营性收入情况表

金额单位：人民币万元

序号	收入类型	收入规模
1	停车收入	1,156.50
合计		1,156.50

附表 2：项目分年度经营性收入表

年份		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工作日	收入定价：单个 车位（元/次）	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
	停车位数量 （个）	182	182	182	182	182	182	182	182
	日周转次数（次 /天）	2	2	2	2	2	2	2	2
	车位使用率	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	工作日天数 （天）	248	248	248	248	248	248	248	248
	收入小计（万 元）	43	51	51	51	51	51	51	51
非 工作 日	收入定价：单个 车位（元/次）	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
	停车位数量 （个）	182	182	182	182	182	182	182	182
	日周转次数（次 /天）	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位使用率	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	工作日天数 （天）	117	117	117	117	117	117	117	117
	收入小计（万 元）	24	27	27	27	27	27	27	27
合计（万元）		67	78	78	78	78	78	78	78

附表 2：项目分年度经营性收入表（续）

年份		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
工作日	收入定价：单个 车位（元/次）	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	
	停车位数量 （个）	182	182	182	182	182	182	182	
	日周转次数（次 /天）	2	2	2	2	2	2	2	
	车位使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	工作日天数 （天）	248	248	248	248	248	248	248	
	收入小计（万 元）	51	51	51	51	51	51	51	751
非 工作 日	收入定价：单个 车位（元/次）	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	
	停车位数量 （个）	182	182	182	182	182	182	182	
	日周转次数（次 /天）	4	4	4	4	4	4	4	
	车位使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	工作日天数 （天）	117	117	117	117	117	117	117	
	收入小计（万 元）	27	27	27	27	27	27	27	405
合计（万元）		78	78	78	78	78	78	78	1,156.50

（二）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2026 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 15 年，补贴额合计 3,387.71 万元。

附表 3：项目分年度政府补贴收入表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
政府补贴 收入	69.15	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52

附表 3：项目分年度政府补贴收入表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府补贴收入	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	2,557.83	3,387.71

（三）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入合计 4,544.21 万元。

附表 4：项目分年度收入合计表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营性收入	67.18	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81
政府补贴收入	69.15	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52
合计	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
经营性收入	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81	77.81	1,156.50
政府补贴收入	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	58.52	2,557.83	3,387.71
合计	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	2,635.64	4,544.21

二、项目运营资金流出预计

（一）项目运营成本

本项目的成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。

本项目的成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。

1. 工资福利支出

参考本项目《可行性研究报告》，项目拟配备 2 名保安、保洁人员 2 人。考虑到项目运营定位较高，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》保安、保洁人员工资价位 90 分位，本项目保安的人均成本（含五险一金）预计为 9.5 万元/（人·年），保洁的人均成本（含五险一金）预计为 7.6 万元。根据国家年度统计公报，近 5 年（2019—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目人员成本年增长率设定为 1.7%。

2. 动力材料支出

本项目动力材料支出包括能源水电费。

项目用水量根据《民用建筑节水设计标准》（BG50555-2010），地面冲洗用水定额为 2~3 升/平方米·次，按每月冲洗 1 次，年冲洗 12 次计算。消防系统补水年补水量暂按系统总水量的 15%。按 3 升/平方米·次，计算本项目年用水量为 209 立方米。根据《深圳市自来水费、污水处理费、垃圾处理费价格表》，非居民生活用水的水费单价为 5.58 元/吨。

项目用电量根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2024）建筑照明功率密度值的规定，本项目停车场参考公共车库的照度标准，采用 1.4 瓦/平方米，按每天使用 12 小时，全年使用 365 天进行计算。则本项目停车场年用电量为 3.09 万 kWh。用电量： $1.4 \times 12 \times 365 \times 5037 / 1000 = 3.09$ 万 kwh。参照深圳电价价目表，用电电价为 0.9554、0.8044、0.4394 元/Kwh（按照用电高峰、平峰、谷峰标准）；按照建设方案年用电量 3.09 万 kWh 计算，取用电电价平均值 0.8 元/Kwh，则本项目年用电费为 2.47 万元。

3. 管理维护等支出

项目建成后需要对广场、停车场设施进行维护，维护成本按建安工程 0.5% 计算。

综上，债券存续期内，运营成本合计 850.94 万元。本项目分年度运营支出情况如下表：

附表 5：项目分年度运营支出表

年份		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人员支出	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均支出 (万元/人)	8.55	8.70	8.84	8.99	9.15	9.30	9.46	9.62
	支出小计 (万元)	34.20	34.78	35.37	35.97	36.59	37.21	37.84	38.48
动力材料支出	电费(万元)	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47
	年耗用量 (万 kWh)	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
	水费(万元)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	年耗用量 (万吨)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
	支出小计 (万元)	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
管护支出	设备设施维修维护费 (万元)	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56
	支出小计 (万元)	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56
合计(万元)		52.34	52.93	53.52	54.12	54.73	55.35	55.98	56.63

附表 5：项目分年度运营支出表（续）

年份		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人员支出	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	60.00
	人均支出 (万元/人)	9.78	9.95	10.12	10.29	10.47	10.64	10.83	144.70
	支出小计 (万元)	39.14	39.80	40.48	41.17	41.87	42.58	43.30	578.78
动力材料支出	电费(万元)	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	37.08
	年耗用量 (万 kWh)	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	46.35
	水费(万元)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	1.75
	年耗用量 (万吨)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.31
	支出小计 (万元)	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	38.83
管护支出	设备设施维 修维护费 (万元)	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	233.33
	支出小计 (万元)	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	15.56	233.33
合计(万元)		57.28	57.95	58.62	59.31	60.01	60.72	61.45	850.94

（二）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，本期计划发行债券 2,400 万元债券。利率参考项目实施方案测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 1.88%进行测算，还本付息方式为每半年付息，到期一次还本。还本付息情况表见附表 6。

（三）税费支出

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

附表 6：专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

还本付息表	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
专项债券期初余额	-	2,400	2,400	2,400	2,400
债券发行	2,400	-	-	-	-
本期还款	-	45.18	45.18	45.18	45.18
其中：本金偿还	-	-	-	-	-
其中：利息	-	45.18	45.18	45.18	45.18
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400

还本付息表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债券期初余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
债券发行	-	-	-	-	-	-
本期还款	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-
其中：利息	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400

还本付息表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
专项债券期初余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
债券发行	-	-	-	-	-	2,400
本期还款	45.18	45.18	45.18	45.18	2445.18	3,077.73
其中：本金偿还	-	-	-	-	2,400	2,400
其中：利息	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	677.73
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	-	