

2025年深圳市政府专项债券（五十三期）

罗湖新质科技大厦建设项目

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

二零二五年九月

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目概况 .....	2
(二) 项目立项情况或实施依据 .....	3
(三) 项目单位和项目主管部门 .....	5
二、评估分析 .....	5
(一) 资金充足性 .....	6
(二) 资金稳定性 .....	13
三、评估结论 .....	13
附件：项目预测收益及成本分析 .....	15
(一) 项目收益预测 .....	15
(二) 项目运营成本分析 .....	17
(三) 项目收益与融资平衡方案 .....	20
(四) 项目收益与融资平衡分析 .....	23

# 2025年深圳市政府专项债券（五十三期）

## 罗湖新质科技大厦建设项目

### 财务评估咨询报告

中兴财光华（深）咨询字（2025）第02054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（五十三期）—罗湖新质科技大厦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

罗湖新质科技大厦建设项目总投资115,965万元（取整至万元，下同），其中：本批次申请发行1,500万元，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。

#### 1. 项目名称

罗湖新质科技大厦建设项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码2412-440303-04-01-573051，属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

#### 2. 项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市红岗新动能产业发展有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市红岗新动能产业发展有限公司		
法定代表人	贺子娟	成立日期	2024-12-03
注册资本	20000 万元	营业期限	2024-12-03 至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAE561N76H		
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号 罗湖商务中心 1201		

经营范围	以自有资金从事投资活动；园区管理服务；非居住房地产租赁；智能机器人的研发；集成电路芯片设计及服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
单位类型	国有企业
股东及持股比例	深圳市罗湖产业投资建设有限公司，持股比例100%。

深圳市红岗新动能产业发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

## （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

《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）；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）；

《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）；

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

## 2. 广东省及深圳市有关法规、政策文件

《深圳经济特区房地产转让条例》（2019年修正）；

《深圳市城市规划标准与准则》；

《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》；

《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》；

《深圳市培育发展未来产业行动计划（2022—2025年）》；

《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案》；

《罗湖区产业发展“十四五”规划》；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

## 3. 项目单位提供的有关资料

罗湖新质科技大厦建设项目《深圳市企业投资项目备案证》（深罗湖发改备案〔2024〕495号）；

《深圳市国有建设用地使用权出让合同》；

粤（2025）深圳市不动产权第0068617号《不动产权证书》

罗湖新质科技大厦建设项目《建设用地规划许可证》； □

《罗湖区清水河总部基地人工智能创新基地（红岗国际创新广场二期05-11-02地块）可行性研究报告》。

### （三）项目主管部门

本项目主管部门为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），统一社会信用代码11440303007542275R。

## 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（五十三期）—罗湖新质科技大厦建设项目实施方案》（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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.57，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为67.25，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.58。

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《项目实施方案》，项目静态总投资为110,793万元，其中土地成本费用25,379万元，占比22.91%；前期工程费3,546万元，占比3.20%；建筑安装工程费78,004万元，占比70.41%；管理费2,446

万元，占比2.21%；物业专项维修基金1,418，占比1.28%。本项目开发建设估算表如下表2所示：

表2：项目投资估算构成表

单位：万元人民币

投资构成类别	土地成本费用	前期工程费	建筑安装工程费	管理费	物业专项维修基金	合计
投资估算金额	25,379	3,546	78,004	2,446	1,418	110,793
占比	22.91%	3.20%	70.41%	2.21%	1.28%	100.00%

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用单位自有资金40,768万元，占比35.15%；专项债券资金1,500万元，占比1.29%；银行贷款73,700万元，占比63.55%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。考虑发行融资产生的财务费用后，项目总投资估算如下：

单位：万元

项目名称	金额
建设投资（静态）	110,793
建设期利息	5,171
债券发行费用	1.20
债券发行登记费	0.10
债券还本付息服务费	0.01
合计	115,965

注1：本期计划发行债券利率按照测算日2025年8月20日前五日20年期国债收益率的平均值，上浮25个基点，暂按2.33%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测

算为准，债券利息半年一付；

注2：债券发行费用，暂按债券发行额的千分之零点八测算；

注3：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注4：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。

2. 资金筹措

本项目总投资估算115,965万元（含发行费、登记费、债券利息等），计划使用单位自有资金40,765万元，占比35.15%；专项债券资金1,500万元，占比1.29%；银行贷款为73,700万元，占比63.55%；三者合计115,965万元，占比100.00%，本次拟发行专项债券资金1,500万元，期限20年，每半年付息，到期一次性还本。项目分年度资金筹措计划表如下表3所示：

表3：项目分年度资金筹措计划表

单位：万元人民币

资金来源类型	2025	2026	2027	2028	2029	合计	各类型
财政预算资金							
单位自有资金	12,454	14,219	6,370	4,754	2,968	40,765	35.15%
专项债券（用作项目资本金）							
专项债券（不用作项目资本金）	1,500					1,500	1.29%
银行贷款	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200	73,700	63.55%

资金来源类型	2025	2026	2027	2028	2029	合计	各类型
其他来源资金							
合计	19,454	34,219	26,370	28,754	7,168	115,965	100.00%
分年度占比	16.78%	29.51%	22.74%	24.80%	6.18%	100.00%	

### 3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表5：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，项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.57，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为67.25，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.58，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

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。

基于上表，本项目在运营收入下浮20%的情况下，债券本息覆盖倍数为53.21，全部债务本金资金覆盖率为1.37，全部债务本息资金覆盖率为1.30，全部债务本息资金覆盖倍数为1.24，仍可实现

债券还本付息的资金需要；当发债利率上浮20%的情况下，债券本息覆盖倍数为63.23，全部债务本金资金覆盖率为1.78，全部债务本息资金覆盖率为1.62，全部债务本息资金覆盖倍数为1.57，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及敏感性分析，对于本次拟发行的1,500万元债券，在债券存续期内还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，压力测试情况详见表4，各年度现金流量分析测算表详见表5。。

表4：关键参数压力测试表

收入变动情况敏感性分析	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	53.21	56.74	60.27	63.80	67.25	70.85	74.38	77.91	81.44
债券本息资金覆盖率	1.37	1.47	1.58	1.68	1.78	1.89	1.99	2.09	2.20
债券本息资金覆盖倍数	1.30	1.38	1.46	1.54	1.62	1.71	1.79	1.87	1.95
全部融资本息资金覆盖倍数	1.24	1.32	1.41	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82	1.90
利率成本变动情况敏感性分析	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	71.81	70.61	69.46	68.33	67.25	66.20	65.18	64.19	63.23
债券本息资金覆盖率	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
债券本息资金覆盖倍数	1.63	1.63	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
全部融资本息资金覆盖倍数	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57

表5：现金流模拟测算表

单位：万元人民币

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入											
自有资金流入	12,454	14,219	6,370	4,754	2,968						
债券资金流入	1,500										
其他融资资金流入	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200						
运营期现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金流入总额	19,454	34,219	26,370	28,754	9,954	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金流出											
建设期资金流出	19,409	33,688	25,199	26,879	5,618						
偿还其他融资现金流	44	496	1,136	1,840	3,730	7,884	9,024	9,381	9,381	9,567	9,567
运营期现金流出					571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539
债券还本付息		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
发行费用/融资费用	1.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	19,454	34,219	26,370	28,754	9,954	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金净流量											
当年项目现金净流入											
期末项目累计现金结											

表5：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	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											
自有资金流入											40,765
债券资金流入											1,500
其他融资资金流入											73,700
运营期现金流入	13,441	13,441	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719
现金流入总额	13,441	13,441	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	327,684
现金流出											
建设期资金流出											110,793
偿还其他融资现金	9,846	9,018	8,999	2,148							92,061
运营期现金流出	3,560	4,388	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842
债券还本付息	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1,534	2,199
发行费用/融资费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	1.38
现金流出总额	13,441	13,441	13,741	6,890	4,791	4,791	4,838	4,838	4,886	5,092	268,896
现金净流量											
当年项目现金净流				6,851	9,251	9,251	9,504	9,504	9,757	4,670	58,788
期末项目累计现金				6,851	16,102	25,353	34,857	44,361	54,118	58,788	

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本项目经营性主要收入来源为研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入和物业管理收入等为基础，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，2045年债券本金利息全部偿还后仍有58,788万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表5。

#### 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，并以本项目经营性主要收入来源为研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入和物业管理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9月

## 附件：项目预测收益及成本分析

### （一）项目收益预测

运营期内，本项目经营性收入包括研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入、物业管理收入。为保障本项目的还本付息的需求，拟在债券期限内，以研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入、物业管理收入作为专项债券还本付息资金来源。根据可行性研究报告及市场情况，对本项目运营期内收入进行预测，具体预测如下：

#### 1. 研发用房、创新型产业用房租金收入

项目所在片区研发用房的租金集中在80-110元/m<sup>2</sup>/月，年递增率在3%~5%，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房、创新型产业用房（含孵化器）租金为95元/m<sup>2</sup>/月，运营期内前6年每2年递增2%，中间10年每2年递增3%，剩余年限不再考虑递增。

#### 2. 停车位租金收入

根据对周边写字楼的车位租金调查，车位租金约为600元/个/月，不考虑递增。

#### 3. 物业管理收入

周边物业管理费一般为20-30元/m<sup>2</sup>/月，本项收入定价为25元/m<sup>2</sup>/月。

综上，债券存续期内，本项目用于还本付息的收入情况如下表所示：

表6：运营期内用于还本付息的收入情况表

单位：万元人民币

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
研发用房租金收入	1,621	5,794	6,622	7,603	7,603	7,757
创新型产业用房租金收入	492	1,760	2,011	2,309	2,309	2,356
停车位出租收入	117	408	467	525	525	525
物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503
合计	<b>2,786</b>	<b>9,909</b>	<b>11,325</b>	<b>12,940</b>	<b>12,940</b>	<b>13,141</b>
项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
研发用房租金收入	7,757	7,987	7,987	8,217	8,217	8,448
创新型产业用房租金收入	2,356	2,426	2,426	2,496	2,496	2,566
停车位出租收入	525	525	525	525	525	525
物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
合计	<b>13,141</b>	<b>13,441</b>	<b>13,441</b>	<b>13,741</b>	<b>13,741</b>	<b>14,042</b>
项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计

研发用房租金收入	8,448	8,678	8,678	8,909	5,939	126,265
创新型产业用房租金收入	2,566	2,636	2,636	2,706	1,804	38,351
停车位出租收入	525	525	525	525	350	8,167
物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	1,669	38,936
合计	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719

注：以上数据仅为估算数据，上表中2029年涵盖时间为9-12月，2045年涵盖时间为1-8月。

## （二）项目运营成本分析

运营期内，项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费等。

### 1. 运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的3%计算。

### 2. 物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理成本按照物业费收入的70%计算。

### 3. 维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的2%估算。

### 4. 招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的2%计算。

### 5. 保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建设总投资的0.05%估算。

### 6. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税税率是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税，按经营收入的9%计算；

城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，计算税率7%；

教育费附加及地方教育附加费以实际缴纳地增值税额、消费税的税额为计税依据，教育费附加3%，地方教育附加费2%；

房产税计税标准为房屋建筑安装工程费的扣减30%后的余额计算，税率为1.2%，新房建设完成前三年免征；

印花税税率为0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入；

城镇土地使用税适用税率为3元/m<sup>2</sup>。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表7：运营期内运营成本费用情况表

单位：万元人民币

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
税费	6	12	13	983	983	984	984	984	1,812
合计	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	243	5,182

物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,168	27,254
维修费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
招商费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
保险费	58	58	58	58	58	58	58	38	927
税费	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	1,785	23,561
合计	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842

注：以上数据仅为估算数据，上表中2029年涵盖时间为9-12月，2045年涵盖时间为1-8月。

### （三）项目收益与融资平衡方案

#### （1）项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表8所示：

表8：项目分年度收益表

单位：万元人民币

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
项目收入	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441
运营支出	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388
收益	2,215	7,919	9,059	9,416	9,416	9,602	9,602	9,881	9,053
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计

项目收入	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719
运营支出	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842
收益	9,034	9,034	9,286	9,286	9,539	9,539	9,792	6,204	147,877

## (2) 项目融资本息

本项目部分融资采用发行项目专项债券和银行借款的方式进行筹集。

### ①专项债券应付本息

本项目拟采用发行项目专项债券的方式进行筹集1,500万元，专项债券年利率参考本报告测算日2025年8月20日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮25个基点，即按2.33%预计，前五日的20年期国债收益率如下表所示：

日期	收益率
2025/8/13	2.0360%
2025/8/14	2.0525%
2025/8/15	2.0650%
2025/8/18	2.1300%
2025/8/19	2.1100%
平均	2.0787%

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。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。分年度还本付息明细如下：

表9：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	2025年		1,500		1,500	2.33%		
2	2026年	1,500			1,500	2.33%	35	35
3	2027年	1,500			1,500	2.33%	35	35
4	2028年	1,500			1,500	2.33%	35	35
5	2029年	1,500			1,500	2.33%	35	35
6	2030年	1,500			1,500	2.33%	35	35
7	2031年	1,500			1,500	2.33%	35	35
8	2032年	1,500			1,500	2.33%	35	35
9	2033年	1,500			1,500	2.33%	35	35
10	2034年	1,500			1,500	2.33%	35	35
11	2035年	1,500			1,500	2.33%	35	35
12	2036年	1,500			1,500	2.33%	35	35
13	2037年	1,500			1,500	2.33%	35	35
14	2038年	1,500			1,500	2.33%	35	35
15	2039年	1,500			1,500	2.33%	35	35
16	2040年	1,500			1,500	2.33%	35	35
17	2041年	1,500			1,500	2.33%	35	35
18	2042年	1,500			1,500	2.33%	35	35

19	2043年	1,500			1,500	2.33%	35	35
20	2044年	1,500			1,500	2.33%	35	35
21	2045年	1,500		1,500		2.33%	34	1,534
合计			1,500	1,500			699	2,199

### ②市场化融资应付利息

根据可行性研究报告及委托方实际情况，本项目拟使用市场化融资73,700万元，其中2025年提款5,500万元，2026年提款20,000万元，2027年提款20,000万元，2028年提款24,000万元，2029年内提款4,200万元。融资期限为15年期，参考可研报告贷款利率为3.2%，在融资存续期内每半年支付一次利息，分期还本。分年度还本付息明细如下：

表10：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	2025年		5,500		5,500	3.20%	44	44
2	2026年	5,500	20,000		25,500	3.20%	496	496
3	2027年	25,500	20,000		45,500	3.20%	1,136	1,136

4	2028年	45,500	24,000		69,500	3.20%	1,840	1,840
5	2029年	69,500	4,200	1,439	72,261	3.20%	2,291	3,730
6	2030年	72,261		5,572	66,689	3.20%	2,312	7,884
7	2031年	66,689		6,890	59,799	3.20%	2,134	9,024
8	2032年	59,799		7,467	52,332	3.20%	1,914	9,381
9	2033年	52,332		7,706	44,626	3.20%	1,675	9,381
10	2034年	44,626		8,139	36,487	3.20%	1,428	9,567
11	2035年	36,487		8,399	28,088	3.20%	1,168	9,567
12	2036年	28,088		8,947	19,141	3.20%	899	9,846
13	2037年	19,141		8,405	10,736	3.20%	613	9,018
14	2038年	10,736		8,655	2,081	3.20%	344	8,999
15	2039年	2,081		2,081	0	3.20%	67	2,148
合计			73,700	73,700	-	-	18,361	92,061

#### (四) 项目收益与融资平衡分析

## 1. 项目收益与融资平衡情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表11：专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元人民币

序号	年度	项目收益（含以往年度 收益结余）	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
1	2025 年					建设期
2	2026 年			35	35	
3	2027 年			35	35	
4	2028 年			35	35	
5	2029 年	2,215		35	35	
6	2030 年	7,919		35	35	可平衡
7	2031 年	9,059		35	35	可平衡
8	2032 年	9,416		35	35	可平衡
9	2033 年	9,416		35	35	可平衡
10	2034 年	9,602		35	35	可平衡
11	2035 年	9,602		35	35	可平衡
12	2036 年	9,881		35	35	可平衡
13	2037 年	9,053		35	35	可平衡
14	2038 年	9,034		35	35	可平衡

序号	年度	项目收益（含以往年度 收益结余）	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
15	2039 年	9,034		35	35	可平衡
16	2040 年	9,286		35	35	可平衡
17	2041 年	9,286		35	35	可平衡
18	2042 年	9,539		35	35	可平衡
19	2043 年	9,539		35	35	可平衡
20	2044 年	9,792		35	35	可平衡
21	2045 年	6,204	1,500	34	1,534	可平衡
合计		147,877	1,500	699	2,199	可平衡
本息覆盖倍数		67.25				

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为67.25，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

## 2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

序号	年度	项目收入					项目运营 支出	专项债券 到期本息	可用于偿还 市场化融资 的专项收入	市场化融 资本息	年度可 否平衡
		合计	经营性收入			政府补 贴收入					
			小计	纳入	纳入专项收						
1	2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	44	建设期
2	2026 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	496	
3	2027 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	1,136	
4	2028 年	-	-	-	-	-	-	-35	-35	1,840	
5	2029 年	2,786	2,786	-	2,786	-	571	35	2,180	3,730	可平衡
6	2030 年	9,909	9,909	-	9,909	-	1,990	35	7,884	7,884	
7	2031 年	11,325	11,325	-	11,325	-	2,266	35	9,024	9,024	可平衡
8	2032 年	12,940	12,940	-	12,940	-	3,524	35	9,381	9,381	可平衡
9	2033 年	12,940	12,940	-	12,940	-	3,524	35	9,381	9,381	可平衡

序号	年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资本息	年度可否平衡
10	2034 年	13,141	13,141	-	13,141	-	3,539	35	9,567	9,567	可平衡
11	2035 年	13,141	13,141	-	13,141	-	3,539	35	9,567	9,567	可平衡
12	2036 年	13,441	13,441	-	13,441	-	3,560	35	9,846	9,846	可平衡
13	2037 年	13,441	13,441	-	13,441	-	4,388	35	9,018	9,018	可平衡
14	2038 年	13,741	13,741	-	13,741	-	4,707	35	8,999	8,999	可平衡
15	2039 年	13,741	13,741	-	13,741	-	4,707	35	8,999	2,148	可平衡
16	2040 年	14,042	14,042	-	14,042	-	4,756	35	9,251		可平衡
17	2041 年	14,042	14,042	-	14,042	-	4,756	35	9,251		可平衡
18	2042 年	14,342	14,342	-	14,342	-	4,803	35	9,504		可平衡
19	2043 年	14,342	14,342	-	14,342	-	4,803	35	9,504		可平衡
20	2044 年	14,643	14,643	-	14,643	-	4,851	35	9,757		可平衡
21	2045 年	9,762	9,762	-	9,762	-	3,558	1,534	4,670		可平衡
合计		211,719	211,719	-	211,719	-	63,842	2,199	145,678	92,061	可平衡
本息覆盖倍数								1.58			

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.58，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.57。

### 3. 分账管理

债券存续期内，本项目的经营性收入211,719万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

## 免责声明

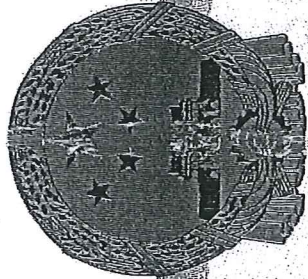
本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

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；
- 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

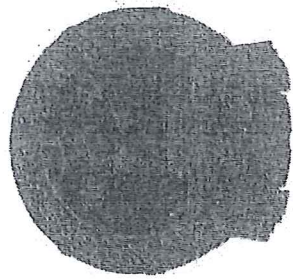
## 重要提示

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

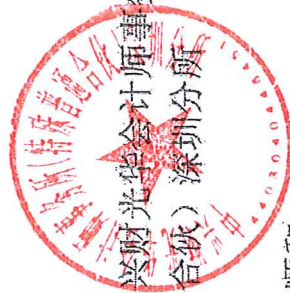


2025年06月19日



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：深圳市罗湖区清水河街道清水河社  
区清水河五路1号腾邦大楼A栋605A

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

证书序号：5005454

## 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》。



中华人民共和国财政部制