

2025年深圳市政府专项债券（五十五期）
深圳市罗湖区老地方大厦保障性安居住房项目
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	6
(一) 资金充足性	7
(二) 资金稳定性	17
三、评估结论	17
附件：项目预测收益及成本分析	19
(一) 项目收益预测	19
(二) 项目运营成本分析	20
(三) 项目收益与融资平衡方案	22
(四) 项目收益与融资平衡分析	25

2025年深圳市政府专项债券（五十五期）

深圳市罗湖区老地方大厦保障性安居住房项目

财务评估咨询报告

中兴财光华（深）咨询字（2025）第02056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（五十五期）—深圳市罗湖区老地方大厦保障性安居住房项目进行财务评估咨询。

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

深圳市罗湖区老地方大厦保障性安居住房项目（以下简称本项目）。位于深圳市罗湖区东门南路1025号，东临阳光新干线家园；南广西外贸小区；西近春风路；北临东门南路。宗地号为H111-0023，宗地面积6675.94平方米，宗地形状较规则，地势平坦，土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好，宗地红线外已达“六通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯及通燃气；宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

建筑物实物状况：老地方大厦项目位于南湖街道，春风路、东门南路交汇处东南侧，同属于罗湖“金三角”商圈，属于9号线向西村站地铁口物业。项目于2015年纳入深圳第三批更新计划，项目拆除重建用地面积8708m²，用地面积6675.94m²，计容总建面6.48万m²。其中，商业办公及酒店共5万m²，商务公寓1.3万m²，公配面积1800m²；另外，允许开发地下商业3000m²。项目地上由A塔、B塔组成，本项目位于B塔，B塔分为二单元、三单元。

老地方大厦二单元共154套办公用房及三单元共312套商务公寓，总建筑面积为29,316.57平方米。二单元共29层，分别位于第四、十至二十、二十二至二十九层。三单元共34层，分别位于十至二十三、二十五至三十四层。目前空置。办公层高4.5米，商务公寓层高3.6米。老地方大厦B塔为框架剪力墙结构，外墙采用玻璃幕墙，水电、消防、通讯、监控系统电梯、地下停车场等配套设施设备齐全，由专业物业管理公司实施日常维护管理。装修情况：外墙：

玻璃幕墙；门、窗：全玻地弹门、防火门、落地玻璃窗等。

（二）项目实施的主要依据

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年）；
- 《中华人民共和国土地管理法》（2020年）；
- 《深圳市保障性租赁住房管理办法》[深圳市人民政府令（第353号）]
- 《深圳市城市规划标准与准则》（2021年）；
- 《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》（2023年）；
- 《深圳市2023年度标定地价成果》；
- 《深圳市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》（2021年6月9日）；
- 《深圳市国民经济发展统计公报》（2021年4月23日）；
- 《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（2017年7月20日）。
- 《深圳市城市总体规划（2017—2035年）》（2021年6月22日）；
- 《深圳市住房建设规划（2016—2020）》（2016年10月25日）；
- 《深圳市住房发展“十四五”规划》（2022年1月11日）；
- 《罗湖区城市更新“十四五”规划》（2020年6月24日）；
- 《深圳市公共住房收购操作规程》（深建规（2021）14号）；
- 《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规

〔2018〕13号）；

《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）；

《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）；

《深圳市人才安居集团有限公司保障性住房建设与造价标准（2022年修订版）》；

《区土地整备中心提供的安置户型统计表》；

《深圳市罗湖区人民政府办公室印发深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施的通知》（罗府办〔2021〕6号）；

《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）的通知》（罗府办规〔2019〕5号）；

《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；

《深圳市建设工程价格信息》；

《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，国家发展与改革委员会2006年审核批准施行；

《投资项目可行性研究指南》，国家发展与改革委员会2002年；

《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）及其附表（2020年修订稿）；

《深圳统计年鉴》；

《深圳市国土空间总体规划（2020—2035年）》（草案）；

《深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）》（草案）；

《罗湖区产业发展“十四五”规划》。

（三）项目单位和项目主管部门

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市罗湖城市发展有限公司，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	深圳市罗湖城市发展有限公司		
法定代表人	林柏硕	成立日期	2020年08月24日
注册资本	200000万元人民币	营业期限	2020年08月24日至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MA5GC1615G		
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3801		
经营范围	城市管理产业投资；文体产业投资；物业管理；物业租赁；为体育场馆运营提供管理服务；住房租赁；保安服务；人力资源服务等。		
单位类型	国有独资企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	深圳市罗湖区国有资产监督管理局， 持股比例100%		

深圳市罗湖城市发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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。

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（五十五期）—深圳市罗湖区老地方大厦保障性安居住房项目实施方案》（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，项目的专项债券本息覆盖倍数1.24，专项债本金覆盖倍数2.07。

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》，本项目拟购买价格为76,223万元，拟购买价格以及购买税费等费用合计为87,247万元。本项目总投资金额为87,247万元。

本次拟发行65,000万元专项债券用于项目投资，期限30年，票

面利率2.3%。按发行债券利率及手续费标准（债券发行承销费暂按0.08%、债券发行登记费暂按0.0064%、还本付息手续费暂按0.005%），测算利率参考本报告测算日的前五个工作日30年期国债收益率的平均值加15BP 得到，即2.23%。本项目整体投资成本总概算如下表2所示：

表2：项目整体投资成本总概算

单位：万元人民币

序号	项目费用名称	金额
一	项目投资概算	87,247.00
二	项目投资利息	43,450.00
三	专项债发行及承销费等	61.51
投资成本总概算		130,793.51

2. 资金筹措

本项目总投资估算87,247万元，计划使用财政预算资金0万元，占比0%；单位自有资金22,247万元，占比25.50%；专项债券资金0万元，占比0%。三者合计22,247万元，占比25.50%，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进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（未用作项目资本金）65,000万元，市场化融资0万元，占比74.50%。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

年度	2025年	2026年	合计	各类型 占比
财政预算资金	0.00	0.00	0.00	
单位自有资金	19,637.00	2,610.00	22,247.00	25.50%
专项债券（用作项目资本金）				
专项债券（不用作项目资本金）	65,000.00		65,000.00	75.00%
银行贷款				
其他来源资金				
合计	84,637.00	2,610.00	87,247.00	100.00%
分年度占比	97.00%	3.00%	100.00%	

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表5：项目整体资金测算平衡表”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，项目预计项目的专项债券本息覆盖倍数1.24，专项债本金覆盖倍数2.07，专项债本息覆盖率1.24，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。本项目在收入下浮15%或利率增加15%的情况下，专项债本息覆

盖倍数分别为1.05和1.17，专项债本金覆盖倍数分别为1.76和2.07，专项债本息覆盖率分别为1.05和1.17，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4。

表4：关键参数压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.05	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.43
专项债本金覆盖倍数	1.76	1.86	1.97	2.07	2.17	2.28	2.38
专项债本息覆盖率	1.05	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.43
债券利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.32	1.29	1.26	1.24	1.22	1.19	1.17
专项债本金覆盖倍数	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
专项债本息覆盖率	1.32	1.29	1.26	1.24	1.22	1.19	1.17

结合上述压力测试及分析，本项目经营性主要收入来源为保障性住房出租收入，进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强，项目整体资金测算平衡表详见表5。

表5：项目整体资金测算平衡表

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
一、经营活动产生的现金流								
经营活动产生的现金流入		2,774.62	3,638.71	4,123.85	4,206.21	4,290.48	4,376.12	4,463.67
经营税金及附加		112.82	146.82	165.91	169.15	172.46	175.83	179.28
经营活动产生的现金流出和营销费用		124.20	162.87	184.59	188.28	192.05	195.88	199.80
经营活动产生的现金净流量		2,537.60	3,329.02	3,773.36	3,848.79	3,925.97	4,004.41	4,084.59
二、投资活动产生的现金								
投资费用	84,637.00	2,610.00						
投资活动产生的现金合计	-84,637.00	-2,610.00						
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金流入	19,637.00	2,610.00						
政府债券融资流入	65,000.00							
筹资活动现金流入小计	84,637.00	2,610.00						
债券发行及其他费用	56.20	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
偿还专项债本金								
支付专项债利息	603.96	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50

筹资活动现金流小计	660.16	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57
筹资活动产生的现金流量净额	83,976.84	1,160.43	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57
期初现金	0.00	-660.16	427.88	2,307.33	4,631.11	7,030.33	9,506.73	12,061.57	12,061.57	12,061.57
期内现金变动	-660.16	1,088.03	1,879.45	2,323.79	2,399.22	2,476.40	2,554.84	2,635.02	2,635.02	2,635.02
期末现金	-660.16	427.88	2,307.33	4,631.11	7,030.33	9,506.73	12,061.57	14,696.59	14,696.59	14,696.59

表5：项目整体资金测算平衡表（续表1）

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
一、经营活动产生的现金流								
经营活动产生的现金流入	4,553.12	4,643.94	4,737.01	4,831.61	4,928.30	5,026.86	5,127.52	5,229.89
经营税金及附加	182.80	186.37	190.03	193.76	197.56	201.44	205.40	209.43
经营活动产生的现金流出和营销费用	203.80	207.87	224.45	250.34	276.81	303.79	331.34	359.37
经营活动产生的现金净流量	4,166.51	4,249.70	4,322.53	4,387.51	4,453.93	4,521.63	4,590.77	4,661.09
二、投资活动产生的现金								
投资费用								
投资活动产生的现金合计								
三、筹资活动产生的现金								

经营活动产生的现金流出和营销费用	137.86	102.95	345.41	375.79	406.79	438.40	470.61	503.54
经营活动产生的现金流量	2,817.09	2,102.88	4,982.64	5,058.87	5,136.66	5,215.98	5,296.83	5,379.45
二、投资活动产生的现金								
投资费用								
投资活动产生的现金合计								
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金流入								
政府债券融资流入								
筹资活动现金流入小计								
债券发行及其他费用	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
偿还专项债本金								
支付专项债利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
筹资活动现金流出小计	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57
筹资活动产生的现金流量净额	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57
期初现金	38,453.70	39,821.22	40,474.53	44,007.60	47,616.90	51,303.99	55,070.40	58,917.66
期内现金变动	1,367.52	653.31	3,533.07	3,609.30	3,687.09	3,766.41	3,847.26	3,929.88
期末现金	39,821.22	40,474.53	44,007.60	47,616.90	51,303.99	55,070.40	58,917.66	62,847.54

表5：项目整体资金测算平衡表（续表3）

单位：万元人民币

年度	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、经营活动产生的现金流								
经营活动产生的现金流入	6,250.29	6,375.22	6,502.94	6,632.86	6,765.57	6,900.68	4,105.93	150,875.57
经营税金及附加	249.58	254.50	259.52	264.63	269.86	275.17	163.69	6,044.43
经营活动产生的现金流出和营销费用	537.08	571.28	606.24	641.81	678.13	715.12	438.38	10,374.83
经营活动产生的现金净流量	5,463.62	5,549.44	5,637.17	5,726.42	5,817.58	5,910.39	3,503.86	134,456.30
二、投资活动产生的现金								
投资费用								87,247.00
投资活动产生的现金合计								-87,247.00
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金流入								22,247.00
政府债券融资流入								65,000.00
筹资活动现金流入小计								87,247.00
债券发行及其他费用	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	3.28	61.51
偿还专项债本金							65,000.00	65,000.00
支付专项债利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	845.54	43,485.00
筹资活动现金流出小计	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	1,449.57	65,848.82	108,546.51

筹资活动产生的现金流量净额	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-1,449.57	-65,848.82	-21,299.51
期初现金	62,847.54	66,861.60	70,961.47	75,149.07	79,425.93	83,793.94	88,254.76		
期内现金变动	4,014.05	4,099.87	4,187.60	4,276.85	4,368.01	4,460.82	-62,344.97		
期末现金	66,861.60	70,961.47	75,149.07	79,425.93	83,793.94	88,254.76	25,909.79		

注：由于本方案数数据取整呈现，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保障性住房出租收入为基础，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2026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25,909.79万元的期末结余。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，并以保障性住房出租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

本项目收入来源为保障性住房出租收入，根据当前项目规划，未来可出租保障性住房总建筑面积29,316.57平方米，本项目参考小区周边同类型保障性住房项目和周边同类商务公寓租赁收费标准作为本项目运营主要收入来源。

根据周边公寓租金价格，结合老地方大厦装修改造后实际情况及现行深圳市正常租金，本次确定老地方大厦装修改造后商务公寓起始租金为110元/m².月、loft公寓起始租金为120元/m².月（时点2026年1月）。

经测算，债券存续期内，本项目预计可实现运营收入合计为150,875.57万元。

综上，债券存续期间用于本项目还本付息的经营性收入预估如下表6所示：

表6：收入预算估算表

出租物业	出租用途	建筑面积m ²	起始月租金（元）	平均空置率	递增比率
老地方大厦三 单元共154套	loft公寓	16,298.97	120	2.5%	每年递增2%
老地方大厦二 单元共312套	商务公寓	13,017.60	110	2.5%	每年递增2%

预计项目第3年完成全部出租，可用于还款的收入总计150,875.57万元。

综上，债券存续期内，本项目保障性租赁住房项目预计可还款收入如下表7所示：

表7：保障性租赁住房项目预计可还款收入表

单位：万元人民币

年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
收入	2,774.62	3,638.71	4,123.85	4,206.21	4,290.48	4,376.12	4,463.67	4,553.12	4,643.94	4,737.01
年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
收入	4,831.61	4,928.30	5,026.86	5,127.52	5,229.89	3,079.77	2,299.97	5,550.08	5,661.06	5,774.29
年份	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
收入	5,889.78	6,007.47	6,127.75	6,250.29	6,375.22	6,502.94	6,632.86	6,765.57	6,900.68	4,105.93

（二）项目运营成本分析

根据项目单位提供的相关资料，本项目运营成本主要为管理费、维修费、房地产的保险费、装修成本等。

管理费：指出租房地产的经营管理费用，包含管理人员的工资、福利费用等相关费用。根据调查同类物业租赁管理费一般按租金收入的一定比例计算，取有效毛收益的2%。

维修费：一般为建筑成本的1%~3%，或为租金收入的1%~2%计。按年有效毛收益的1%计取维修费。

房地产的保险费：一般为建筑成本的0.08%~0.1%，或按租金收入的0.1%，按年有效毛收益的0.1%计取保险费。

装修成本：本项目运营周期为32.74年，于第16年对商务公寓

进行重新装修，第17年对LOFT公寓进行重新装修，装修成本为2000元/平方米，预计5,863.31万元。

本项目分年度总成本费用估算表如下表8所示：

表8：分年度总成本费用估算表

单位：万元人民币

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
管理费用	0	55.49	72.77	82.48	84.12	85.81	87.52	89.27
维修费	0	27.75	36.39	41.24	42.06	42.90	43.76	44.64
保险费	0	2.77	3.64	4.12	4.21	4.29	4.38	4.46
运营费用 (1+2+3)	0	86.01	112.80	127.84	130.39	133.00	135.66	138.37
折旧摊销	0	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71
总成本费用 (4+5)	0	2,921.73	2,948.51	2,963.55	2,966.11	2,968.72	2,971.37	2,974.09

(续)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
管理费用	91.06	92.88	94.74	96.63	98.57	100.54	102.55	104.60
维修费	45.53	46.44	47.37	48.32	49.28	50.27	51.28	52.30
保险费	4.55	4.64	4.74	4.83	4.93	5.03	5.13	5.23
运营费用 (1+2+3)	141.15	143.96	146.85	149.78	152.78	155.83	158.95	162.13
折旧摊销	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71	2,835.71
总成本费用 (4+5)	2,976.86	2,979.68	2,982.56	2,985.49	2,988.49	2,991.55	2,994.67	2,997.84

(续)

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
管理费用	61.60	46.00	111.00	113.22	115.49	117.80	120.15	122.56
维修费	30.80	23.00	55.50	56.61	57.74	58.90	60.07	61.28
保险费	3.08	2.30	5.55	5.66	5.77	5.89	6.01	6.13
运营费用 (1+2+3)	95.47	71.30	172.05	175.49	179.00	182.58	186.23	189.96
折旧摊销	2,835.71	3,009.28	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13
总成本费用 (4+5)	2,931.19	3,080.58	3,414.18	3,417.62	3,421.13	3,424.71	3,428.36	3,432.09

(续)

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
管理费用	125.01	127.50	130.06	132.66	135.31	138.01	82.12	3,017.51
维修费	62.50	63.75	65.03	66.33	67.66	69.01	41.06	1,508.76
保险费	6.25	6.38	6.50	6.63	6.77	6.90	4.11	150.88
运营费用 (1+2+3)	193.76	197.63	201.59	205.62	209.73	213.92	127.28	4,677.14
折旧摊销	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13	3,242.13	1,891.24	89,177.46
总成本费用 (4+5)	3,435.88	3,439.76	3,443.72	3,447.74	3,451.86	3,456.05	2,018.52	93,854.60

(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9所示：

表9：项目分年度收益表

单位：万元人民币

类别	分年度收益								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	0	2,774.62	3,638.71	4,123.85	4,206.21	4,290.48	4,376.12	4,463.67	4,553.12
运营支出	0	4,522.30	4,594.98	4,635.78	4,642.71	4,649.80	4,657.00	4,664.36	4,671.89
收益	0	-1,747.68	-956.26	-511.93	-436.49	-359.32	-280.88	-200.70	-118.77
类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
项目收入	4,643.94	4,737.01	4,831.61	4,928.30	5,026.86	5,127.52	5,229.89	3,079.77	2,299.97
运营支出	4,679.53	4,699.77	4,729.39	4,759.66	4,790.52	4,822.03	4,854.08	4,547.96	4,655.94
收益	-35.59	37.24	102.22	168.64	236.35	305.49	375.81	-1,468.19	-2,355.97
类别	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年

项目收入	5,550.08	5,661.06	5,774.29	5,889.78	6,007.47	6,127.75	6,250.29	6,375.22	6,502.94
运营支出	5,259.13	5,293.88	5,329.33	5,365.49	5,402.33	5,439.99	5,478.36	5,517.47	5,557.46
收益	290.94	367.18	444.96	524.29	605.13	687.76	771.93	857.75	945.48
类别	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年					合计
项目收入	6,632.86	6,765.57	6,900.68	4,105.93					150,875.57
运营支出	5,598.14	5,639.68	5,681.98	3,342.14					148,483.08
收益	1,034.73	1,125.89	1,218.70	763.79					2,392.49

(2) 项目融资本息

本项目拟使用专项债券65,000万元，其中2025年发行65,000万元。债券利率2.3%，在债券存续期内每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。

债券存续期内，本项目专项债券应付本息情况如下表10所示：

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	65,000	0	0	65,000	2.23%	603.96	603.96
2	2026年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
3	2027年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
4	2028年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
5	2029年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
6	2030年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
7	2031年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
8	2032年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
9	2033年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
10	2034年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
11	2035年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
12	2036年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
13	2037年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
14	2038年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
15	2039年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
16	2040年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
17	2041年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
18	2042年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
19	2043年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50

20	2044年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
21	2045年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
22	2046年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
23	2047年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
24	2048年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
25	2049年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
26	2050年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
27	2051年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
28	2052年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
29	2053年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
30	2054年	65,000	0	0	65,000	2.23%	1,449.50	1,449.50
31	2055年	65,000		65,000	0	2.23%	845.54	65,845.54
合计		65,000		65,000	0		43,485	108,485

(四) 项目收益与融资平衡分析

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 11 所示：

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	年度可否平
----	----	-----------------	----	-------

			到期本金	到期利息	本息合计	衡
1	2025 年	0.00	0	603.96	603.96	是
2	2026 年	2,537.60	0	1,449.50	1,449.50	是
3	2027 年	5,866.63	0	1,449.50	1,449.50	是
4	2028 年	9,639.98	0	1,449.50	1,449.50	是
5	2029 年	13,488.77	0	1,449.50	1,449.50	是
6	2030 年	17,414.74	0	1,449.50	1,449.50	是
7	2031 年	21,419.15	0	1,449.50	1,449.50	是
8	2032 年	25,503.73	0	1,449.50	1,449.50	是
9	2033 年	29,670.25	0	1,449.50	1,449.50	是
10	2034 年	33,919.95	0	1,449.50	1,449.50	是

11	2035 年	38,242. 48	0	1,449. 50	1,449. 50	是
12	2036 年	42,629. 98	0	1,449. 50	1,449. 50	是
13	2037 年	47,083. 91	0	1,449. 50	1,449. 50	是
14	2038 年	51,605. 54	0	1,449. 50	1,449. 50	是
15	2039 年	56,196. 31	0	1,449. 50	1,449. 50	是
16	2040 年	60,857. 41	0	1,449. 50	1,449. 50	是
17	2041 年	63,674. 50	0	1,449. 50	1,449. 50	是
18	2042 年	65,777. 38	0	1,449. 50	1,449. 50	是
19	2043 年	70,760. 02	0	1,449. 50	1,449. 50	是
20	2044 年	75,818. 89	0	1,449. 50	1,449. 50	是
21	2045 年	80,955. 55	0	1,449. 50	1,449. 50	是

22	2046 年	86,171.53	0	1,449.50	1,449.50	是
23	2047 年	91,468.36	0	1,449.50	1,449.50	是
24	2048 年	96,847.81	0	1,449.50	1,449.50	是
25	2049 年	102,311.43	0	1,449.50	1,449.50	是
26	2050 年	107,860.88	0	1,449.50	1,449.50	是
27	2051 年	113,498.05	0	1,449.50	1,449.50	是
28	2052 年	119,224.47	0	1,449.50	1,449.50	是
29	2053 年	125,042.06	0	1,449.50	1,449.50	是
30	2054 年	130,952.45	0	1,449.50	1,449.50	是
30	2055 年	134,456.30	65,000	845.54	65,845.54	是
.....						

合计	134,456.30	65,000	43,485	108,485	
本息覆盖倍数		1.24			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.24，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

免责声明

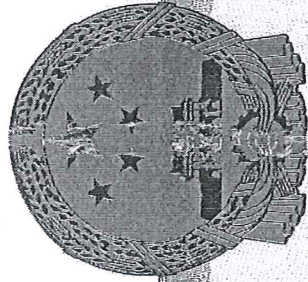
本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

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

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

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



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