

2026年深圳市政府专项债券（十一期）

深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建

设项目财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000018号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年五月

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	11
（三）项目主体	17
二、评估分析	19
（一）资金充足性	20
（二）资金稳定性	27
三、评估结论	28
附件：项目预测收益及成本分析	29
（一）项目收益预测	29
（二）项目成本及相关税费	41

2026年深圳市政府专项债券（十一期） 深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建 设项目财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000018号

深圳市罗湖区财政局：

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）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2026年深圳市政府专项债券（十一期）—深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础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

项目名称：深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础设施建设项目。

基本建设内容：共34个子项目，本批次发行2个子项目，子项目明细如下：

1.A6地块产业基地建设项目

本项目位于罗湖区东门街道文锦中路与湖贝路交汇处西北侧，用地面积11,275平方米，建设规模为140,434平方米。

2.环深圳水库绿道项目（修筑直接为林业生产服务的工程设施）

本项目沿深圳水库北侧建设绿道（防火巡护道），起于现状桂花路平台，沿望桐路北侧、大望林地、正坑水碧道、望桐路、望桐新路、梧桐山河碧道、新平大道，终于梧桐绿道。总长度2,688米，含架空绿道和地面绿道。

历次已发行项目如下：

3.人民南深港融合消费街区建设工程项目

本项目改造人民南路（双南街-沿河南路）、背街小巷以及新建改建二层连廊嘉宾路（建设路-东门南路段）、南湖路（深南东路-春风路段）、人民南路（深南东路-双南街），提升迎春路。主要建设内容包括道路、交通、电气、交通监控、给排水、交通疏解等。

4.水贝时尚设计总部经济集聚街区建设项目

本项目对水贝时尚设计总部经济集聚街区进行改造，改造范围

东至翠竹路，西至文锦北路，南至田贝四路，北至布心路，建设范围面积约80万平方米，对贝丽北路、布心路、田贝四路等主街进行改造，含改造道路铺装、地铁出入口、给排水，游客服务中心等；对水贝一路、水贝二路等道路进行基础整治，含改造市政交通设施、街区风貌、园建；对洪湖天桥、翠竹路天桥进行改造。主要建设内容包括：道路、园建、天桥、电气、给排水、交通、管线迁改、交通疏解、定制装置。

5. 罗湖国际化示范街区一期工程（广场部分）

项目对罗湖区桂园街道海翔广场、嘉宾公园、城市天地广场及周边进行提升改造，打造国际化示范街区。主要建设内容包括：更新广场铺装，新建跨街天桥、布吉河水秀，改造设备房外立面，完善智慧照明等。

6. 环深圳水库绿道项目（二期）

项目沿深圳水库南段建设绿道，起于现状梧桐绿道与东湖二路交叉口，沿东湖二路、东湖一街，经过深圳水库右副坝西侧、东湖宾馆南侧及西侧，跨沙湾路，终于翠湖文体公园，总长度2.23公里，其中架空绿道长191米，其余为地面绿道，建成后将连通现状淘金山绿道及梧桐山绿道。

7. 罗湖区语料中心建设项目

本项目依托区政务云机房，构建语料库及平台管理系统，以医疗行业为突破口，通过整合行业数据资源，形成覆盖数据采集、清洗、标注的全链条能力，推动语料数据从资源化向资产化、资本化

转型，驱动辖区AI产业跨越式发展。主要建设内容包括：

①硬件、成品软件购置：含服务器设备、网络设备、存储设备、软件授权设备及成品操作系统、杀毒软件。②语料平台开发：包括语料工程管理平台、知识库治理平台、语料流通共享平台、典型应用场景、语料及知识库治理服务等。③数据要素服务：含数据要素服务系统、数据要素服务试点应用场景。其中数据要素服务系统包括服务门户、授权运营管理模块、数据加工模块、公共数据集等；数据要素服务试点应用场景包括场景调研、场景设计、场景开发、数据对接服务、数据模型等。

8. 罗湖国际化示范街区一期工程（道路部分）

项目对宝安南路、嘉宾路、沿河东路、书城路进行提升改造，改造道路总面积21,007平方米，其中宝安南路6,492平方米、嘉宾路4,686平方米、沿河东路6,600平方米、书城路3,229平方米。

9. 东门路升级改造工程

本项目对现状东门路进行升级改造，北起雅园立交，南至沿河路，改造道路长2.26公里，红线宽40米，双向六车道，设计速度40公里/小时，其中东门路（雅园立交—深南东路段）为城市主干路，东门路（深南东路—沿河路段）为城市次干路。

10. A9地块招商产业园建设项目

本项目建设内容包括配套设施建设以及项目建筑面积93,000平方米，用于产业发展，含商业、旅游业建筑功能。

11. 深圳市美术学校高科技预制宿舍楼新建工程

项目拆除深圳奥斯翰外语学校现状操场及运动场地12,500平方米，新建1栋4层全装配模块钢结构临时宿舍，宿舍楼建筑面积7,539平方米，提供918个床位，配建跑道、足球场、篮球场、室外水电、标识等。

12. 罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程

项目将金丽豪苑鹏翔阁1~3层局部改造为罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点，办学规模为6班，提供学位180个，改造面积3,134平方米，含教室、美术室、功能室、大型玩具区、厨房、晨检大厅等。

13. 银湖片区07-03地块幼儿园新建工程

项目位于罗湖区银湖片区07-03地块，东侧为金湖路，南侧邻近银翠苑，西侧为相思林公园，北侧邻近银湖水库，用地面积3,423平方米，新建总建筑面积6,691平方米，其中地下2,875平方米、地上3,816平方米，办学规模9班幼儿园，提供270个学位。

项目主要建设内容：新建1栋地下2层（负1层为夹层）、地上4层的教学楼以及室外配套设施，地下为厨房、仓库、走道、楼梯、防化值班室、变电所、消防水池、消防水泵房、生活水泵房、柴油发电机房、车库及设备用房等，地上为入口门厅、生活单元、公共活动区、综合游戏区、卫生间、图书阅览室、美工室、室内体育活动区、音乐活动室、消防控制室、开关室、教职工餐厅、保健观察室、新风机房、教具制作室、园长室、财务室及人防报警间等，室外为游戏场地等。

14. 罗湖区托育综合服务中心建设工程

项目将罗湖区贝丽南路29号柏丽花园一层及二层改造为罗湖区托育综合服务中心，改造建筑面积3,858平方米，含乳儿班1个、托小班2个、托大班6个，另外包括亲子课堂、多功能活动室、美术/涂鸦教室、感统教室、培训室、保健观察室、监控室、更衣室、半户外活动区、厨房等。

15. 大望桥拆除重建工程

本项目原址拆除重建大望桥，新建大望桥西起沙湾路，东至大望大道，道路全长288米（其中桥梁段长233米），红线宽20~23米，设计速度30公里/小时，双向四车道，为城市支路。另改造沙湾路—大望桥、大望大道—望桐路两个交叉口处局部路段，其中沙湾路改造段长度213米，红线宽度10~11米，大望大道改造段长度25米，红线宽10米。

16. 梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程

本项目对梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡进行综合整治，山体边坡治理长度56米，高18~39米，坡脚道路拓宽改造长度206米，宽6~8米，河道岸坡治理长度144米。主要建设内容为：结构与岩土、道路、安装。

17. 特力一吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程

项目主要建设内容为在地铁3号线水贝站站厅层南侧新建T形地下通道横穿布心路，地下主通道连接水贝一号大厦地下二层，东西侧出入口各采用一扶梯一楼梯分别连接水贝一号大厦和水贝国

际大厦前广场地面。主通道长56米、净宽8米、净高3.3米，东西两侧出入口长共95米，净宽6米。

18. 环深圳水库绿道项目（一期）

项目沿深圳水库北段建设绿道，绿道分为架空绿道、郊野径，总长度6.07公里，其中大望桥两侧衔接段0.47公里、大望村北侧郊野径5.6公里，建成后将连通现状淘金山绿道及梧桐山绿道。

19. 罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程

项目主要建设内容为在罗湖区金湖上下水库、小坑水库沿线建设碧道，全长4.32公里，其中金湖上库碧道长1.69公里，金湖下库碧道长1.12公里，小坑水库碧道长1.51公里。

20. 罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程项目

项目将罗湖区清水河街道银湖相思林公园内生活垃圾分类教育体验馆改造为零碳展馆，并对吊脚楼及室外配套进行提升改造，改造后总建筑面积为1,401平方米，含展示空间、青创基地、洽谈区、新质生产力创新学堂、创想吧、阅享天地、母婴室、茶水间等。主要建设内容包括：主展馆改造、吊脚楼改造、室外配套、信息化、设备购置等。

21. 银湖水库水务设施及市政配套整治工程项目

本项目主要建设内容为：修复大坝迎水坝坡、溢洪道挡墙，改造库岸边坡、水库配套建筑、市政设施，新增水库标识标牌系统，建设水库工程信息化软硬件系统等。

22. 莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程

项目对莲塘街道坳下村实施供用电安全整治，整治范围东至聚宝路，西至仙湖路，南至国威路，北至仙湖植物园，面积约8.7万平方米，将坳下村7台区、248栋楼房、7,439户居民及商业用电低压线路进行电力设施改造，重新划分供电区域。主要建设内容包括：敷设低压电缆，新建低压电缆分支箱，对低压电缆分支箱至楼栋用户表前的低压线路进行改造。

23. 罗湖城区现代治理一体化平台建设项目

本项目主要建设内容为新建三个门户（基层治理工作门户、多元主体共治门户、微社区门户）、事件业务主线、服务业务主线、数据业务主线、水贝社区物联感知试点建设、外部系统对接、信息系统安全建设等。

24. 罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目

本项目在罗湖区部分森林防火重点片区建设林火预警专用监控系统，分别在梧桐山和银湖山设置6个前端监测点位，并构建区数字森防指挥调度平台，主要建设内容包括智慧森林防火感知体系和数字森防指挥调度平台。

25. 罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）项目

本项目对一期民生诉求智慧管理平台进行升级改造，打造满足罗湖区社会治理现实需求的信息化应用系统，主要建设内容包括：实战化应用、场景化应用、智能化应用、支撑应用。

26. 罗湖深港妇女儿童交流活动中心

项目将位于罗湖区黄贝街道罗湖区沿河南路2007号的深港妇

女儿童交流活动中心一至六层进行结构加固及改造提升，改造建筑面积4,652平方米，新建地下一层消防水泵房，新建建筑面积91平方米，建成后含展示区、休闲娱乐区、深港家事调解服务中心、儿童实践基地、工作室、活动室、餐厅、小剧场、卫生间、室外配套及其他。

27. 罗湖深港深度融合展示交流中心

本项目对罗湖区南湖街道人民南路大中华环球经贸广场（南塔）19楼进行改造，改造建筑面积1,600平方米，含前厅68平方米，多功能交流区1,114平方米，业务空间418平方米。主要建设内容包括：装饰、安装、多媒体系统、一次性开办定制家具等。

28. 莲塘段边界线双拥共建示范带建设工程（莲塘河碧道工程）项目

本项目对罗湖区莲塘片区深港边防线内，西起鹏兴天桥西侧，东至十一中队驻地入口东侧与罗沙路交汇处，边防线内道路等基础设施及边防信息化系统进行升级改造，建设都市型碧道，全长3.1公里。主要建设内容包括：新安驿、回归塔、西入口岗亭等。

29. 清水河片区城市公共安全产业园区改造项目

项目将博盈大厦打造成城市公共安全产业园区，项目用地面积15,762平方米，总建筑面积13,670.19平方米，主要建设内容包括新建、改造、安装工程、室外配套及其他工程，建筑改造面积共13,670.19平方米，包含基础、结构、墙面、天棚和屋面改造，安装工程包括电气、给排水、消防、暖通、燃气工程，室外配套含管

线迁改、道路改造等内容。

30. 东门街道翠园街供用电安全专项整治工程

项目对东门街道翠园街实施供用电安全整治，整治范围东至文锦中路，西至东门中路，南至中兴路，北至雅园立交，面积约8.4万平方米，将现状翠园街8台区、259栋楼房、7,439户居民及商业用电低压线路进行电力设施改造，重新划分供电区域。主要建设内容包括：敷设低压电缆，新建低压电缆分支箱，对低压电缆分支箱至楼栋用户表前的低压线路进行改造；新建总等电位、楼栋总等电位端子箱、楼层辅助等电位，补装漏电保护器等。

31. 锦田小学近零碳排放改造工程

项目对锦田小学锦田校区、德弘校区按照近零碳排放、近零碳建筑要求进行改造，主要建设内容包括：改造锦田校区1~4栋教学楼屋面，拆除重做部分围墙，在屋面和围墙顶安装分布式光伏组件，改造1~3栋教学楼外立面、配电系统以及配电房，新建碳管理平台；德弘校区教学楼屋面安装分布式光伏组件，改造配电系统及配电房等。

32. 新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程

项目位于罗湖区新秀罗芳片区09-10地块，北侧为一冶花园，东南侧为龙泉花园，西侧为锦绣新村，用地面积3,841平方米，新建总建筑面积7,661平方米，其中综合教学楼7,561平方米（地下2,173平方米、地上5,388平方米）、邮政所100平方米，办学规模12班幼儿园，提供360个学位。

项目主要建设内容：新建1栋地上1层邮政所、1栋地上4层地下1层综合教学楼，地下为餐厅、厨房、接送等候区、车库及设备用房，地上为晨检大厅、保健观察间、活动室、音体室、美术室、读书阅读室、教师休息室、后勤室、资料室、教具室，室外为运动场、围墙、入口广场等。

33. 梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程

沿梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）建设碧道，总长约5.64公里，其中梧桐山河干流起于横沥口水库，止于深圳水库，长约3.87公里；茂仔水位于梧桐山风景区内部，长约0.7公里；赤水洞水包括上游与省二号绿道交汇处上游区域及下游与干流交汇处，长约1.07公里。

34. 黄贝岭上村供用电安全专项整治工程

项目对黄贝街道黄贝岭上村实施供用电安全整治，整治范围由黄贝路、沿河北路、深南东路、黄贝岭路合围而成，面积约3.5万平方米。将现状黄贝岭上村6台区、136栋楼房、3,432户居民及商业用电低压线路进行电力设施综合改造，重新划分供电区域。主要建设内容包括：敷设低压电缆，利用原有低压电缆分支箱，对低压电缆分支箱至楼栋用户表前的低压线路进行改造。

项目包2020年开工，预计2028年竣工。

（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罗湖深港妇女儿童交流活动中心项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕112号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖深港妇女儿童交流活动中心总概算的批复》（罗发改投〔2023〕126号）；

《深圳市罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕29号）；

《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2024〕37号）；

《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕54号）；

《罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕110号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖国际化示范街区一期工程（广场部分）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕123号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖国际化示范街区一期工程（道路部分）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕22号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖国际化示范街区一期工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2022〕105号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖国际化示范街区一期工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕99号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕20号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕154号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门路升级改造工程项目的建议书的批复》（罗发改投〔2023〕55号）；

《罗湖区发展和改革局关于深圳市美术学校高科技预制宿舍楼新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕10号）；

《罗湖区发展和改革局关于深圳市美术学校高科技预制宿舍楼新建工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕35号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕162号）；

《罗湖区发展和改革局关于新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕121号）；

《罗湖区发展和改革局关于银湖片区07-03地块幼儿园新建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2021〕33号）；

《罗湖区发展和改革局关于银湖片区07-03地块幼儿园新建工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2020〕36号）；

《罗湖区发展和改革局关于银湖片区07-03地块幼儿园新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕120号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区托育综合服务中心建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕114号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区托育综合服务中心建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕123号）；

《罗湖区发展和改革局关于大望桥拆除重建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2021〕116号）；

《罗湖区发展和改革局关于大望桥拆除重建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕70号）；

《罗湖区发展和改革局关于梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2020〕24号）；

《罗湖区发展和改革局关于梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕152号）；

《罗湖区发展和改革局关于水贝时尚设计总部经济集聚街区建设项目总概算的批复》（罗发改投〔2024〕35号）；

《罗湖区发展和改革局关于梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕32号）；

《罗湖区发展和改革局关于特力—吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2019〕118号）；

《罗湖区发展和改革局关于特力—吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕41号）；

《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（一期）可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕6号）；

《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕50号）；

《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕21号）；

《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（三期—修筑直接为林业生产服务的工程设施）可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕34号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕122号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕97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）；

《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总概算的批复》（罗发改投〔2024〕41号）；

《罗湖区发展和改革局关于银湖水库水务设施及市政配套整治工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕11号）；

《罗湖区发展和改革局关于莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕122号）；

《罗湖区发展和改革局关于莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕139号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门街道翠园街供用电安全专项整治工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕140号）；

《罗湖区发展和改革局关于黄贝岭上村供用电安全专项整治工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕121号）；

《罗湖区发展和改革局关于黄贝岭上村供用电安全专项整治工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕138号）；

《罗湖区发展和改革局关于锦田小学近零碳排放改造工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕83号）；

《罗湖区发展和改革局关于锦田小学近零碳排放改造工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕132号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕46号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕124号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕76号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖城区现代治理一体化平台建设项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕12号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖城区现代治理一体化平台建设项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕65号）；

《深圳市建设工程规划许可证》（建字第4403032024GG0004444号）；

《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第4403032023YG0001334号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区语料中心建设项目总概算的批复》（罗发改投〔2025〕77号）；

《罗湖区发展和改革局关于环深圳水库绿道项目（修筑直接为林业生产服务的工程设施）总概算的批复》（罗发改投〔2025〕85号）。

（三）项目主体

罗湖深港妇女儿童交流活动中心、深圳市美术学校高科技预制

宿舍楼新建工程、新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程、银湖片区07-03地块幼儿园新建工程、特力—吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程、罗湖深港融合发展交流中心的实施主体为：深圳市罗湖区建筑工务署；

人民南深港融合消费街区建设工程项目的实施主体为：深圳市罗湖区南湖街道办事处；

罗湖国际化示范街区建设工程一期（道路部分、广场部分）、环深圳水库绿道项目、罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程项目的实施主体为：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局；

东门路升级改造工程、大望桥拆除重建工程的实施主体为：深圳市交通运输局罗湖管理局；

罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程、锦田小学近零碳排放改造工程的实施主体为：深圳市罗湖区教育局；

罗湖区托育综合服务中心建设工程的实施主体为：深圳市罗湖区卫生健康局；

梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程、罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程、银湖水库水务设施及市政配套整治工程项目、莲塘段边界线双拥共建示范带建设工程（莲塘河碧道工程）项目的实施主体为：深圳市罗湖区水务局；

水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目的实施主体为：深圳市罗湖区翠竹街道办事处；

梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程的实施

主体为：深圳市罗湖区东湖街道办事处；

莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程的实施主体为：深圳市罗湖区莲塘街道办事处；

东门街道翠园街供用电安全专项整治工程的实施主体为：深圳市罗湖区东门街道办事处；

黄贝岭上村供用电安全专项整治工程的实施主体为：深圳市罗湖区黄贝街道办事处；

A9地块招商产业园建设项目、A6地块产业基地建设项目、清水河片区城市公共安全产业园区改造项目的实施主体为：深圳市罗湖区产业空间服务保障署；

罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目的实施主体为：深圳市罗湖区应急管理局；

罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）、罗湖城区现代治理一体化平台建设项目、罗湖区语料中心建设项目的实施主体为：深圳市罗湖区政务服务和数据管理局。

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收益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。《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）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《2026年深圳市政府专项债券（十一期）—深圳市罗湖区深港深度融合发展区基础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，项目预计债券本金资金

覆盖率可达到1.39，本息资金覆盖率可达到1.28，本息资金覆盖倍数可达到1.20。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

根据批复文件，本项目开发建设静态总成本约为478,702万元。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187,860万元，其中2022年5月已发行5年期专项债券1,600万元，2023年2月已发行15年期专项债券1,800万元，2023年6月已发行20年期专项债券58,500万元，2023年8月已发行10年期专项债券2,200万元，2024年5月已发行10年期专项债券57,800万元，2024年6月已调整使用20年期专项债券5,000万元，2024年9月已发行10年期专项债券19,200万元，2025年5月已发行10年期专项债券13,860万元，2025年8月已发行15年期专项债券10,200万元，2025年12月已发行15年期专项债券5,600万元，2026年2月已发行15年期专项债券6,500万元，2026年3月已发行15年期专项债券1,200万元。本次申请发行专项债券4,400万元，利率按2.41%进行测算。本次发行债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次还本。经重新计算，本项目的投资调整为500,248万元，分年投资计划表明细如下：

单位：万元人民币

年度	截至2022年底	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
批复金额	35,325	86,978	108,163	86,437	88,894	50,270	22,634	478,702
调整后金额	35,327	87,983	110,903	90,391	93,436	54,943	27,265	500,248

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

本项目开发建设总成本约为478,702万元，调整后为500,248万元，由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求项目自筹资金为312,388万元，占总投资比例62.45%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表2：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，项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.39，本息资金覆盖率可达到1.28，本息资金覆盖倍数可达到1.20，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。在项目运营收入在±15%范围内变动的情况下，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1。

表1：关键参数压力测试表

收入变动情况敏感性分析							
资金覆盖倍数-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	1.14	1.22	1.30	1.39	1.47	1.55	1.63
债券本息资金覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40	1.46
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
债券利率变动情况敏感性分析							
资金覆盖倍数-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
债券本息资金覆盖率	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

结合上述压力测试及分析，本项目以广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数据交易所收入、行业定制语料服务收入、企业联合研发 AI 产品分成收入和城市更新土地收入，进行还本付息，可较好实现收支平衡，

资金偿债能力较强，各年度现金流量分析测算表详见表2。

表2：现金流模拟测算表

单位：万元人民币

年度	截至2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
现金流入												
自筹资金流入	33,727	25,483	28,903	60,731	81,336	54,943	27,265					
债券资金流入	1,600	62,500	82,000	29,660	12,100							
运营期现金流入			1,677	3,122	3,716	4,208	7,705	9,758	10,462	11,515	11,521	11,528
现金流入总额	35,327	87,983	112,580	93,513	97,153	59,151	34,970	9,758	10,462	11,515	11,521	11,528
现金流出												
建设期资金流出	35,325	86,978	108,163	86,437	88,894	50,270	22,634					
运营期现金流出			139	931	1,191	1,193	1,193	1,193	1,338	1,345	1,353	1,361
还本付息服务费		0.05	0.13	0.20	0.23	0.31	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.34
债券发行费用	1	54	67	22	10							
债券还本付息		951	2,673	3,932	4,531	6,273	4,630	4,630	4,630	4,630	4,630	6,830
现金流出总额	35,327	87,983	111,042	91,322	94,627	57,736	28,458	5,824	5,969	5,976	5,983	8,192
现金净流量												
当年项目现金净流入			1,538	2,191	2,525	1,415	6,512	3,934	4,493	5,540	5,538	3,336
期末项目累计现金结存额			1,538	3,729	6,254	7,669	14,182	18,116	22,609	28,148	33,686	37,023

表2：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
现金流入											
自筹资金流入											312,388
债券资金流入											187,860
运营期现金流入	156,681	11,542	11,549	11,557	11,565	11,573	11,582	11,592	11,602	7,958	332,413
现金流入总额	156,681	11,542	11,549	11,557	11,565	11,573	11,582	11,592	11,602	7,958	832,661
现金流出											
建设期资金流出											478,702
运营期现金流出	1,369	1,378	1,387	1,397	1,407	1,418	1,429	1,441	1,453	978	24,894
还本付息服务费	4.07	0.85	0.15	0.15	0.24	0.15	0.94	0.73	0.11	2.99	12.81
债券发行费用											155
债券还本付息	81,403	17,065	3,077	3,062	4,818	2,974	18,759	14,548	2,292	59,896	256,237
现金流出总额	82,777	18,444	4,464	4,459	6,225	4,392	20,189	15,990	3,745	60,876	760,000
现金净流量											
当年项目现金净流入	73,904	-6,902	7,085	7,098	5,339	7,181	-8,607	-4,398	7,857	-52,918	
期末项目累计现金结存额	110,927	104,025	111,109	118,207	123,547	130,728	122,121	117,723	125,580	72,662	

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广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数据交易所收入、行业定制语料服务收入、企业联合研发AI产品分成收入和城市更新土地收入等为基础，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，且在专项债券存续期2024年起每年末都有结余资金，2043年债券本金利息全部偿还后仍有72,662万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见表2。

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，并以广告位收入、商业运营收入、春风文体公园停车场收入、展览费收入、自动售卖机收入、从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入、保教费收入、物业出租收入、可移动咖啡吧收益、梧桐山河驿站出租收入、咖啡厅出租收入、光伏发电收益、数据交易收益、塔桅收费收入、语料集数据交易所收入、行业定制语料服务收入、企业联合研发AI产品分成收入和城市更新土地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。

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年5月9日

附件：项目预测收益及成本分析

（一）项目收益预测

主要收入来源于水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目、人民南深港融合消费街区建设工程项目、罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程项目、罗湖区托育综合服务中心建设工程、银湖片区07-03地块幼儿园新建工程、新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程、罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程、清水河片区城市公共安全产业园区改造项目、A6地块产业基地建设项目特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程、罗湖国际化示范街区一期工程、环深圳水库绿道项目、梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程、罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程、银湖水库水务设施及市政配套整治工程、锦田小学近零碳排放改造工程、东门路升级改造工程、大望桥拆除重建工程、梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程、莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程、东门街道翠园街供用电安全专项整治工程、黄贝岭上村供用电安全专项整治工程、罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）、罗湖城区现代治理一体化平台建设项目、罗湖区森林火险预警、罗湖区语料中心建设项目和林火远程视频监控系统建设项目及城市更新土地收入。基于谨慎性原则，运营期最后一年按8个月计算收入。

1. 水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目

本项目收入包括广告位收入和商业运营收入。由于项目2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按7个月测算收入。

（1）广告位收入

本项目建成后，将设置洪湖天桥广告位1处、街区海报标识30处、广告箱20处、路灯灯杆广告177处。基于谨慎性原则，洪湖天桥广告出租单价按20,000元/月/处、街区海报标识出租单价按1,500元/月/处、广告箱出租单价按1,000元/月/处、路灯灯杆广告出租单价按1,000元/月/处进行测算。项目运营期内，广告位收入合计为5,738万元。

（2）商业运营收入

本项目可供出租商业面积为5,463平方米，出租单价按150元/月/平方米进行测算。项目运营期内，商业运营收入合计17,946万元。

2. 人民南深港融合消费街区建设工程

（1）春风文体公园停车场收入

本项目春风文体公园可供出租停车位数量为14个，出租单价按60元/天/个，一年按365天进行测算。项目运营期内，春风文体公园停车场收入合计519万元。

3. 罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程

本项目包括展览费收入、自动售卖机收入。由于项目预估2025年5月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按8个月测算收

入。

（1）展览费收入

本项目可供出租展览面积为100平方米，每年预计展览天数为50天，依据行业收费标准，本项目按10元/天/平方米进行测算。项目运营期内，展览费收入合计92万元。

（2）自动售卖机收入

本项目建成后，共设置自动售卖机2台，预计年收入为30,000元/台。项目运营期内，自动售卖机收入合计110万元。

4. 罗湖区托育综合服务中心建设工程

本项目包含从业人员培训收入、全日托收入、半日托收入。由于项目2024年10月进入运营期，故项目运营期第一年即2024年按3个月测算收入。

（1）从业人员培训收入

根据客户提供资料，本项目预计每年从业人员培训收入为10万元。项目运营期内，从业人员培训收入合计189万元。

（2）全日托收入

据客户提供资料，罗湖区托育综合服务中心建成后拟设全日托乳儿班托位数8个、全日托托小班托位数24个、全日托托大班托位数48个。运营期第一年全日托乳儿班学费（含餐费）按照3,580元/月/人进行测算，全日托托小班学费（含餐费）按照3,300元/月/人进行测算，全日托托大班学费（含餐费）按照3,000元/月/人进行测算；运营期第二年全日托乳儿班学费（含餐费）按照3,880元/

月/人进行测算，全日托托小班学费（含餐费）按照3,600元/月/人进行测算，全日托托大班学费（含餐费）按照3,300元/月/人进行测算；运营期第三年全日托乳儿班学费（含餐费）按照4,080元/月/人进行测算，全日托托小班学费（含餐费）按照3,800元/月/人进行测算，全日托托大班学费（含餐费）按照3,500元/月/人进行测算；运营期第四年及以后年度全日托乳儿班学费（含餐费）按照4,380元/月/人进行测算，全日托托小班学费（含餐费）按照4,100元/月/人进行测算，全日托托大班学费（含餐费）按照3,800元/月/人进行测算，运营期内收托率均按75%计算。

本测算全日托收入计算公式如下：

每年全日托收入=托位数×含餐学费×收费月数（足额收费为10个月）

项目运营期内，全日托收入合计4,430万元。

（3）半日托收入

据客户提供资料，罗湖区托育综合服务中心建成后拟设半日托乳儿班托位数2个、半日托托小班托位数6个、半日托托大班托位数12个。运营期第一年半日托乳儿班学费（含餐费）按照2,506元/月/人进行测算，半日托托小班学费（含餐费）按照2,310元/月/人进行测算，半日托托大班学费（含餐费）按照2,100元/月/人进行测算；运营期第二年半日托乳儿班学费（含餐费）按照2,716元/月/人进行测算，半日托托小班学费（含餐费）按照2,520元/月/人进行测算，半日托托大班学费（含餐费）按照2,310元/月/人进

行测算；运营期第三年半托托乳儿班学费（含餐费）按照2,856元/月/人进行测算，半托托小班学费（含餐费）按照2,660元/月/人进行测算，半托托大班学费（含餐费）按照2,450元/月/人进行测算；运营期第四年及以后年度半托托乳儿班学费（含餐费）按照3,066元/月/人进行测算，半托托小班学费（含餐费）按照2,870元/月/人进行测算，半托托大班学费（含餐费）按照2,660元/月/人进行测算，运营期内收托率均按75%计算。

因此本测算半托托收入计算公式如下：

每年半托托收入=班级人数×学费×收费月数（足额收费为10个月）

项目运营期内，半托托收入合计775万元。

5. 罗湖区水贝幼儿园、新秀罗芳片区 09-10 地块幼儿园、银湖片区 07-03 地块幼儿园

（1）保教费收入

各幼儿园均以保教费收入等作为专项债券还本付息资金来源。按照《深圳市学前教育管理暂行办法》（市政府令197号）规定，公办幼儿园保教费实行按月收费，经家长同意可按学期收费。采取按月收费的，学期与假期交叉月份，幼儿园在园天数超过4天（不含4天）但不足当月法定工作日数一半的，按半个月收取；超过当月法定工作日数一半的，按全月收取。采取按学期收费的，每个学期按5个月计算。

因此本测算保教费收入计算公式如下：

每年保教费收入=收费标准×人数×收费月数（足额收费为10个月）

因开办日期等因素影响当年实际收费月数小于10个月的按实际月数计算。

根据《深圳市发展改革委深圳市教育局深圳市财政委关于调整公办幼儿园收费标准的通知》文件，深圳市全日制公办幼儿园保教费收费标准如下：省一级1,008元/月/人；市一级966元/月/人；区一级924元/月/人；未评级840元/月/人。

各幼儿园参照接管总园收费标准收取保教费、办学规模及对应收费情况如下表所示：

序号	幼儿园名称	开办日期	学生人数	保教费收费标准 (元/月/人)
1	罗湖区水贝幼儿园	2025年2月进入运营期	180	840
2	新秀罗芳片区09-10地块幼儿园	预计2024年9月1日	360	840
3	银湖片区07-03地块幼儿园	预计2024年9月1日	270	840

数据来源：罗湖区教育局提供

保教费收入为680万元/年，考虑幼儿园运营时间，本测算新秀罗芳片区09-10地块幼儿园、银湖片区07-03地块幼儿园首年按4个月收入测算，暂不考虑涨幅。项目运营期内，保育费收入合计12,912万元。

6. 清水河片区城市公共安全产业园区改造项目、A6 地块产业基地建设项目

(1) 物业出租收入

清水河片区城市公共安全产业园区改造项目可出租面积为13,670.19平方米。据项目单位提供信息，该项目历年实际出租单价为85元/月/平方米，预计2024年6月将递增为87元/月/平方米，基于谨慎性原则，本次出租单价按照85元/月/平方米计算。

A6地块产业基地建设项目可出租面积为68,486平方米。参考罗湖区同类地区的出租价格水平，出租单价按照85元/月/平方米计算，出租率按照第一年50%，第二年70%，第三年80%，第四年及以后年度按照95%计算。项目运营期内，物业出租收入合计125,453万元。

7. 特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程

本项目建成后，将设置广告牌6处。基于谨慎性原则，广告牌出租单价按2,000元/月/处。由于项目预估2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按7个月测算收入。项目运营期内，广告牌收入合计为263万元。

8. 罗湖国际化示范街区一期工程

本项目建设的书城路垃圾转运站（出租名为罗湖国际化示范街区物业），罗湖国际化示范街区物业现在已经招出物业单位（深圳市杰合诚科技有限公司），物业租金为138,964元/年。由于项目预估2026年7月进入运营期，故项目运营期第一年即2026年按6个月测

算收入。项目运营期内，罗湖国际化示范街区物业租金合计为239万元。

9. 环深圳水库绿道项目

本项目建成后，将设置可移动咖啡吧2个。基于谨慎性原则，出租单价按350元/月/个。项目运营期内，可移动咖啡吧收益合计为15万元。

10. 梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程

本项目建成后，将设置1个梧桐山河驿站出租。基于谨慎性原则，出租单价按71,126元/年/个。项目运营期内，梧桐山河驿站出租收入合计为133万元。

11. 罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程

本项目建成后，将设置咖啡厅1个。基于谨慎性原则，出租单价按12,500元/月/个。由于项目预估2025年7月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按6个月测算收入。项目运营期内，咖啡厅出租收入合计为273万元。

12. 银湖水库水务设施及市政配套整治工程

本项目建成后，将设置咖啡厅1个。基于谨慎性原则，出租单价按4,000元/月/个。项目运营期内，咖啡厅出租收入合计为85万元。

13. 锦田小学近零碳排放改造工程

本项目光伏发电量预计并网7.6万千瓦时，供电局购电单价为0.39元每千瓦。由于项目预估2024年8月进入运营期，故项目运营

期第一年即2024年按5个月测算收入。项目运营期内，光伏发电收入合计为56万元。

14. 东门路升级改造工程

本项目建成后，将设置广告位1处。基于谨慎性原则，广告牌出租单价按2,000元/月/处。由于项目预估2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按7个月测算收入。项目运营期内，广告位收入合计为44万元。

15. 大望桥拆除重建工程

本项目建成后，将设置广告位1处。基于谨慎性原则，广告牌出租单价按2,000元/月/处。由于项目预估2024年8月进入运营期，故项目运营期第一年即2024年按5个月测算收入。项目运营期内，广告位收入合计为46万元。

16. 梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程

本项目建成后，预计放置1台自动贩卖机，暂定利润分成比例为5%，预估收入约100元/月。项目运营期内，自动贩卖机收益合计为2万元。

17. 莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程

本项目建成后，将设置广告位1处出租给施工单位做企业宣传。基于谨慎性原则，广告牌按100元/处一次性收费。项目运营期内，广告位收入合计为100元。

18. 东门街道翠园街供用电安全专项整治工程

本项目建成后，将设置广告位5处出租给施工单位做企业宣传。

基于谨慎性原则，广告牌按100元/处一次性收费。项目运营期内，广告位收入合计为500元。

19. 黄贝岭上村供用电安全专项整治工程

本项目建成后，将设置广告位1处出租给施工单位做企业宣传。基于谨慎性原则，广告牌按100元/处一次性收费。项目运营期内，广告位收入合计为100元。

20. 罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）

本项目建成后，将平台的脱敏、非涉密民生诉求数据打包在数据交易所进行数据交易，向其他政府部门、企业或组织提供数据服务，从而获取相应的服务费用。按照深圳市交易所行业情况，预期交易收益约为5,000元/笔。每年预计产生1笔交易。项目运营期内，数据交易收益合计为9万元。

21. 罗湖城区现代治理一体化平台建设项目

本项目建成后，将平台的脱敏、非涉密民生诉求数据打包在数据交易所进行数据交易，向其他政府部门、企业或组织提供数据服务，从而获取相应的服务费用。按照深圳市交易所行业情况，预期交易收益约为5,000元/笔。每年预计产生1笔交易。项目运营期内，数据交易收益合计为9万元。

22. 罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目

本项目建设有六个立杆或塔桅，其中好汉坡、泥头尖等点位为本项目新建供电、供网线路，后续可为气象局等单位提供监控、探测等设备的供电和网络服务。参照市场情况拟定每月支付费用80

元。项目运营期内，塔桅收费收入合计为2万元。

23. 罗湖区语料中心建设项目

本项目收入包含语料集数据交易所收入、行业定制语料库服务收入、企业联合研发 AI 产品分成收入。

①语料集数据交易所收入

基础语料：中文文本 50TB/年，按深圳数据交易所挂牌价 0.4 万元/TB 计算，单价每年增长率 5%。

垂直语料：医疗领域 100TB/年，医疗领域因数据稀缺性（如罕见病病例、手术影像）及合规成本，定价 0.8 万元/TB，单价每年增长率 5%。

②行业定制语料库服务收入

本项根据特定客户的需求，开发定制化的语料库，提供专业的数据标注和清洗服务，收取服务费用。医疗 AI 病历质控签约 3 家二甲、2 家三甲医院，按医院床位数阶梯收费，三甲医院 50 万元/年，二甲医院 30 万元/年。

③企业联合研发 AI 产品分成收入

本项与相关企业合作开展项目，联合开发基于语料的新产品或服务，通过合作分成获得收益。与 3 家 AI 企业签订协议，按产品销售额 15%分成，保底 50 万元/家。

24. 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国有土地使用权出让收入作为债券还本付息期内的主要来源。

依照罗湖区财政局提供的相关数据，本次将安排罗湖区东门街道的城市更新土地出让收入用于偿还本次专项债券的本息。安排用于本次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	规划类型	土地面积(m²)	建筑面积 (m²)	单价 (万元/ m²)	出让年限
湖贝统筹片区城市更新单元-二期C2	罗湖区 东门街	商业用地	14,654.9	383,985	1.05	拟于2034年 出让

结合罗湖区财政局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，该地块的出让总价预计约为40.3亿元（每平方米1.05万元，面积为383,985m²），其中，超容部分地价36.8亿元（每平方米1.71万元，面积为214,816m²）。（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、标定地价变化及可能的超容部分指标调整影响，以经审批的地价测算结

果为准)

表3：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年	合计
土地出让收入（万元）	403,184	403,184
减：上级留存（40%）（万元）	161,274	161,274
可用于还本付息的收入（万元）	241,911	241,911
用于本次还本付息的比例	50%	50%
用于本次还本付息的收入（万元）	145,146	145,146

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。

25. 财政补助收入

项目所在地政府自2029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9,750万元。

（二）项目成本及相关税费

本项目运营成本费用来源于水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目、罗湖区托育综合服务中心建设工程、特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程、罗湖国际化示范街区一期工

程（道路部分）、梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程、罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程、银湖水库水务设施及市政配套整治工程、锦田小学近零碳排放改造工程、东门路升级改造工程、大望桥拆除重建工程、罗湖区语料中心建设项目。基于谨慎性原则，运营期最后一年成本按8个月计算。

1. 水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目

本项目成本包含广告位运营成本和管理费用，由于项目2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按7个月计算。

（1）广告位运营成本

本项目广告位运营成本按该收入的40%计算，约为519万元/年。

（2）管理费用

本项目管理费用包括人力资源费用、市场推广费用和其他费用等，暂按5.4万元/月计算。

2. 罗湖区托育综合服务中心建设工程

本项目运营期成本费用包含管理费用和运营成本。由于项目2024年10月进入运营期，故项目运营期第一年即2024年按3个月计算。

（1）管理费用

项目完工后，运营期第一年管理费用约为77万元，运营期第二年管理费用约为103万元，运营期第三年管理费用约为109万元，运营期第四年及以后年度管理费用约为108万元。

（2）运营成本

罗湖区托育综合服务中心定位为普惠性托育机构，应配备具有完全民事行为能力，品行良好、身心健康、热爱儿童、热爱保育工作的综合管理、保育照护、卫生保健、安全保卫等工作人员。因此，本项目考虑成本主要为人员费用及部分运营费用，人员按照各园区实际需求及国家有关规定配备，罗湖区托育综合服务中心成本为476万元，具体测算明细如下：

单位：万元人民币

运营支出项目	执行标准	月度	年度
物业管理费	产权建筑面积4038.59m ² ，实际装修面积3857.8m ² ，按照每平方米每月4.5元	1.82	21.81
水电气费	面积3857.8m ² ，按照平均每平方米每月12.61元	4.86	58.38
办公费、厨房费、厨师服务费、园区日常用品费、清洁用品、保洁服务、保安服务、绿植服务费、保险费、园区业务经费、老师工服、清洁费、消杀及检测服务、日常维修费、安全生产费、不可预估的其他费用		4.17	50.01
人工成本		23.73	284.70
员工福利费用，包含员工宿舍、宿舍配套、老师餐费、团建费、健康体检费、培训费、节日福利、人员筹备费、五险一金		5.08	61.00
合计		39.66	476

根据深圳市教育局关于印发《深圳市公办幼儿园管理办法的通知》（深教规〔2019〕3号）的相关规定得知，公办幼儿园的日常运行经费实行以事定费管理，所需经费由同级财政给予保障。因此，

本项目暂不考虑新秀罗芳片区09-10地块幼儿园、银湖片区07-03地块幼儿园和罗湖区水贝幼儿园的运营成本。其余项目运营成本费用各类支出由罗湖区政府通过预算另行统筹安排，暂不纳入本次测算范围。

3. 特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程

本项目广告位运营成本据调研结合谨慎性原则预测，约为6万元/年。由于项目预估2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按7个月测算成本。

4. 罗湖国际化示范街区一期工程

本项目运营管理成本据调研结合谨慎性原则预测，约为6万元/年。

5. 梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程

本项目运营管理成本据调研结合谨慎性原则预测，约为3万元/年。

6. 罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程

本项目运营管理成本据调研结合谨慎性原则预测，约为6万元/年。由于项目预估2025年7月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按6个月测算成本。

7. 银湖水库水务设施及市政配套整治工程

本项目运营管理成本据调研结合谨慎性原则预测，约为2万元/年。

8. 锦田小学近零碳排放改造工程

本项目运营管理成本据调研结合谨慎性原则预测，约为1万元/年。由于项目预估2024年8月进入运营期，故项目运营期第一年即2024年按5个月测算成本。

9. 东门路升级改造工程

本项目广告位运营成本据调研结合谨慎性原则预测，约为1万元/年。由于项目预估2025年6月进入运营期，故项目运营期第一年即2025年按6个月测算成本。

10. 大望桥拆除重建工程

本项目广告位运营成本据调研结合谨慎性原则预测，约为1万元/年。由于项目预估2024年8月进入运营期，故项目运营期第一年即2024年按5个月测算成本。

11. 罗湖区语料中心建设项目

本项目硬件运维每年70万元、数据治理人力成本每年55万元、安全合规支出每年20万元。项目通过“技术降本+资源复用”压缩年均成本，前三年无需支出硬件运维、人力成本的固定成本及安全合规费用，第四年起每年维保费用上涨5%。

（3）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。

根据债券招标发行公告结果，2022年5月已发行5年期专项债券利率为2.64%；2023年2月已发行15年期专项债券利率为3.14%；2023年6月已发行20年期专项债券利率为3.01%；2023年8月已发行10年期专项债券利率为2.57%；2024年5月已发行10年期专项债券利率为

2.32%；2024年6月已调整使用20年期专项债券利率为3.07%；2024年9月已发行10年期专项债券利率为2.08%；2025年5月已发行10年期专项债券利率为1.63%；2025年8月已发行15年期专项债券利率为2.19%；2025年12月已发行15年期专项债券利率为2.34%；2026年2月已发行15年期专项债券利率为2.29%。2026年3月已发行15年期专项债券利率为2.29%。

本期计划申请发行15年期专项债券4,400万元，债券利率参考本报告测算日15年期地方政府债券收益率，上浮15个基本点，即按2.41%进行测算。为提高资金利用率，结合项目收益情况，项目具体还款计划为：

2022年5月已发行债券还本方式为到期一次还本；2023年2月已发行债券还本方式为到期一次还本；2023年6月已发行债券还本方式为到期一次还本；2023年8月已发行债券还本方式为到期一次还本；2024年5月已发行债券还本方式为到期一次还本；2024年6月已调整使用债券还本方式为从2034年起开始偿还债券本金，于2043年完成全部债券本金偿还，10年等额还本；2024年9月已发行债券还本方式为到期一次还本；2025年5月已发行债券还本方式为到期一次还本；2025年8月已发行债券还本方式为到期一次还本；2025年12月已发行债券还本方式为到期一次还本；2026年2月已发行债券还本方式为到期一次还本；2026年3月已发行债券还本方式为到期一次还本。本期发行债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次还本。

(4) 税费

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 4：运营收入成本

单位：万元人民币

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	收入合计	1,677	3,122	3,716	4,208	7,705	9,758	10,462
一	水贝时尚设计总部经济集聚街区建设项目		757	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298
1	广告位收入		183	314	314	314	314	314
2	商业运营收入		574	983	983	983	983	983
二	人民南深港融合消费街区建设工程			8	31	31	31	31
1	春风文体公园停车场收入			8	31	31	31	31
三	罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程		7	11	11	11	11	11
1	展览费收入		3	5	5	5	5	5
2	自动售卖机收入		4	6	6	6	6	6
四	罗湖区托育综合服务中心建设工程	69	253	267	288	288	288	288
1	从业人员培训收入	3	10	10	10	10	10	10
2	全日托收入	57	207	219	237	237	237	237
3	半日托收入	10	36	38	41	41	41	41
五	罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程		151	151	151	151	151	151
1	保教费收入		151	151	151	151	151	151
六	新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程	121	302	302	302	302	302	302
1	保教费收入	121	302	302	302	302	302	302
七	银湖片区07-03地块幼儿园新建工程	91	227	227	227	227	227	227
1	保教费收入	91	227	227	227	227	227	227
八	清水河片区城市公共安全产业园区改造项目	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394
1	物业出租收入	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
九	A6地块产业基地建设项目					3,493	4,890	5,588
1	物业出租收入					3,493	4,890	5,588
十	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程		8	14	14	14	14	14
1	广告位收入		8	14	14	14	14	14
十一	罗湖国际化示范街区一期工程			7	14	14	14	14
1	罗湖国际化示范街区物业租金			7	14	14	14	14
十二	环深圳水库绿道项目			1	1	1	1	1
1	可移动咖啡吧收益			1	1	1	1	1
十三	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程		7	7	7	7	7	7
1	梧桐山河驿站出租		7	7	7	7	7	7
十四	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程		8	15	15	15	15	15
1	咖啡厅出租		8	15	15	15	15	15
十五	银湖水库水务设施及市政配套整治工程			5	5	5	5	5
1	咖啡厅出租			5	5	5	5	5
十六	锦田小学近零碳排放改造工程	1	3	3	3	3	3	3
1	光伏发电收益	1	3	3	3	3	3	3
十七	东门路升级改造工程		1	2	2	2	2	2
1	广告位收入		1	2	2	2	2	2
十八	大望桥拆除重建工程	1	2	2	2	2	2	2
1	广告位收入	1	2	2	2	2	2	2
十九	梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1	自动贩卖机利润分成		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
二十	莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程	0.01						
1	广告宣传海报收入	0.01						

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
二十一	东门街道翠园街供用电安全专项整治工程	0.05						
1	广告宣传海报收入	0.05						
二十二	黄贝岭上村供用电安全专项整治工程	0.01						
1	广告宣传海报收入	0.01						
二十三	罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1	数据交易收益			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二十四	罗湖城区现代治理一体化平台建设项目			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1	数据交易收益			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二十五	罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目			0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
1	塔桅收费收入			0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
二十六	罗湖区语料中心建设项目				440	445	450	456
1	语料集数据交易所收入				100	105	110	116
2	行业定制语料库服务收入				190	190	190	190
3	企业联合研发AI产品分成收入				150	150	150	150
二十七	城市更新土地收入							
二十八	财政补贴收入						650	650
	成本合计	139	931	1,191	1,193	1,193	1,193	1,338
一	水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目		341	584	584	584	584	584
1	广告位成本		303	519	519	519	519	519
2	管理费用		38	65	65	65	65	65
二	罗湖区托育综合服务中心建设工程	138	579	585	584	584	584	584
1	管理费用	19	103	109	108	108	108	108
2	托育成本	119	476	476	476	476	476	476
三	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程		3	6	6	6	6	6

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	广告位成本		3	6	6	6	6	6
四	罗湖国际化示范街区一期工程（道路部分）			3	6	6	6	6
1	运营管理成本			3	6	6	6	6
五	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程		3	3	3	3	3	3
1	运营管理成本		3	3	3	3	3	3
六	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程		3	6	6	6	6	6
1	运营管理成本		3	6	6	6	6	6
七	银湖水库水务设施及市政配套整治工程			2	2	2	2	2
1	运营管理成本			2	2	2	2	2
八	锦田小学近零碳排放改造工程	1	1	1	1	1	1	1
1	运营管理成本	1	1	1	1	1	1	1
九	东门路升级改造工程		1	1	1	1	1	1
1	广告位成本		1	1	1	1	1	1
十	大望桥拆除重建工程	0.40	1	1	1	1	1	1
1	广告位成本	0.40	1	1	1	1	1	1
十一	罗湖区语料中心建设项目							145
1	硬件运维							70
2	数据治理人力成本							55
3	安全合规支出							20

表 4：运营收入成本（续表）

单位：万元人民币

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
	收入合计	11,515	11,521	11,528	156,681	11,542	11,549	11,557
一	水贝时尚设计总部经济集聚街区建设项目	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298
1	广告位收入	314	314	314	314	314	314	314
2	商业运营收入	983	983	983	983	983	983	983
二	人民南深港融合消费街区建设工程	31	31	31	31	31	31	31
1	春风文体公园停车场收入	31	31	31	31	31	31	31
三	罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程	11	11	11	11	11	11	11
1	展览费收入	5	5	5	5	5	5	5
2	自动售卖机收入	6	6	6	6	6	6	6
四	罗湖区托育综合服务中心建设工程	288	288	288	288	288	288	288
1	从业人员培训收入	10	10	10	10	10	10	10
2	全日托收入	237	237	237	237	237	237	237
3	半日托收入	41	41	41	41	41	41	41
五	罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程	151	151	151	151	151	151	151
1	保教费收入	151	151	151	151	151	151	151
六	新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程	302	302	302	302	302	302	302
1	保教费收入	302	302	302	302	302	302	302
七	银湖片区07-03地块幼儿园新建工程	227	227	227	227	227	227	227
1	保教费收入	227	227	227	227	227	227	227
八	清水河片区城市公共安全产业园区改造项目	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394
1	物业出租收入	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
九	A6地块产业基地建设项目	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636
1	物业出租收入	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636
十	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程	14	14	14	14	14	14	14
1	广告位收入	14	14	14	14	14	14	14
十一	罗湖国际化示范街区一期工程	14	14	14	14	14	14	14
1	罗湖国际化示范街区物业租金	14	14	14	14	14	14	14
十二	环深圳水库绿道项目	1	1	1	1	1	1	1
1	可移动咖啡吧收益	1	1	1	1	1	1	1
十三	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程	7	7	7	7	7	7	7
1	梧桐山河驿站出租	7	7	7	7	7	7	7
十四	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程	15	15	15	15	15	15	15
1	咖啡厅出租	15	15	15	15	15	15	15
十五	银湖水库水务设施及市政配套整治工程	5	5	5	5	5	5	5
1	咖啡厅出租	5	5	5	5	5	5	5
十六	锦田小学近零碳排放改造工程	3	3	3	3	3	3	3
1	光伏发电收益	3	3	3	3	3	3	3
十七	东门路升级改造工程	2	2	2	2	2	2	2
1	广告位收入	2	2	2	2	2	2	2
十八	大望桥拆除重建工程	2	2	2	2	2	2	2
1	广告位收入	2	2	2	2	2	2	2
十九	梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1	自动贩卖机利润分成	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
二十	莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程							
1	广告宣传海报收入							

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
二十一	东门街道翠园街供用电安全专项整治工程							
1	广告宣传海报收入							
二十二	黄贝岭上村供用电安全专项整治工程							
1	广告宣传海报收入							
二十三	罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1	数据交易收益	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二十四	罗湖城区现代治理一体化平台建设项目	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1	数据交易收益	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二十五	罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
1	塔桅收费收入	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
二十六	罗湖区语料中心建设项目	462	468	474	481	488	495	503
1	语料集数据交易所收入	122	128	134	141	148	155	163
2	行业定制语料库服务收入	190	190	190	190	190	190	190
3	企业联合研发AI产品分成收入	150	150	150	150	150	150	150
二十七	城市更新土地收入				145,146			
二十八	财政补贴收入	650	650	650	650	650	650	650
	成本合计	1,345	1,353	1,361	1,369	1,378	1,387	1,397
一	水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目	584	584	584	584	584	584	584
1	广告位成本	519	519	519	519	519	519	519
2	管理费用	65	65	65	65	65	65	65
二	罗湖区托育综合服务中心建设工程	584	584	584	584	584	584	584
1	管理费用	108	108	108	108	108	108	108
2	托育成本	476	476	476	476	476	476	476
三	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程	6	6	6	6	6	6	6

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	广告位成本	6	6	6	6	6	6	6
四	罗湖国际化示范街区一期工程（道路部分）	6	6	6	6	6	6	6
1	运营管理成本	6	6	6	6	6	6	6
五	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程	3	3	3	3	3	3	3
1	运营管理成本	3	3	3	3	3	3	3
六	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程	6	6	6	6	6	6	6
1	运营管理成本	6	6	6	6	6	6	6
七	银湖水库水务设施及市政配套整治工程	2	2	2	2	2	2	2
1	运营管理成本	2	2	2	2	2	2	2
八	锦田小学近零碳排放改造工程	1	1	1	1	1	1	1
1	运营管理成本	1	1	1	1	1	1	1
九	东门路升级改造工程	1	1	1	1	1	1	1
1	广告位成本	1	1	1	1	1	1	1
十	大望桥拆除重建工程	1	1	1	1	1	1	1
1	广告位成本	1	1	1	1	1	1	1
十一	罗湖区语料中心建设项目	152	160	168	176	185	194	204
1	硬件运维	74	77	81	85	89	94	99
2	数据治理人力成本	58	61	64	67	70	74	77
3	安全合规支出	21	22	23	24	26	27	28

表 4：运营收入成本（续表）

单位：万元人民币

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
	收入合计	11,565	11,573	11,582	11,592	11,602	7,958	332,413
一	水贝时尚设计总部经济集聚街区建设项目	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	865	23,684
1	广告位收入	314	314	314	314	314	210	5,738
2	商业运营收入	983	983	983	983	983	656	17,946
二	人民南深港融合消费街区建设工程	31	31	31	31	31	20	519
1	春风文体公园停车场收入	31	31	31	31	31	20	519
三	罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程	11	11	11	11	11	7	202
1	展览费收入	5	5	5	5	5	3	92
2	自动售卖机收入	6	6	6	6	6	4	110
四	罗湖区托育综合服务中心建设工程	288	288	288	288	288	192	5,395
1	从业人员培训收入	10	10	10	10	10	7	189
2	全日托收入	237	237	237	237	237	158	4,430
3	半日托收入	41	41	41	41	41	28	775
五	罗湖区水贝幼儿园金丽豪苑教学点改造工程	151	151	151	151	151	101	2,822
1	保教费收入	151	151	151	151	151	101	2,822
六	新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程	302	302	302	302	302	202	5,766
1	保教费收入	302	302	302	302	302	202	5,766
七	银湖片区07-03地块幼儿园新建工程	227	227	227	227	227	151	4,324
1	保教费收入	227	227	227	227	227	151	4,324
八	清水河片区城市公共安全产业园区改造项目	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	930	27,422
1	物业出租收入	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394	930	27,422

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
九	A6地块产业基地建设项目	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	4,424	98,031
1	物业出租收入	6,636	6,636	6,636	6,636	6,636	4,424	98,031
十	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程	14	14	14	14	14	10	263
1	广告位收入	14	14	14	14	14	10	263
十一	罗湖国际化示范街区一期工程	14	14	14	14	14	9	239
1	罗湖国际化示范街区物业租金	14	14	14	14	14	9	239
十二	环深圳水库绿道项目	1	1	1	1	1	1	15
1	可移动咖啡吧收益	1	1	1	1	1	1	15
十三	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程	7	7	7	7	7	5	133
1	梧桐山河驿站出租	7	7	7	7	7	5	133
十四	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程	15	15	15	15	15	10	273
1	咖啡厅出租	15	15	15	15	15	10	273
十五	银湖水库水务设施及市政配套整治工程	5	5	5	5	5	3	85
1	咖啡厅出租	5	5	5	5	5	3	85
十六	锦田小学近零碳排放改造工程	3	3	3	3	3	2	56
1	光伏发电收益	3	3	3	3	3	2	56
十七	东门路升级改造工程	2	2	2	2	2	2	44
1	广告位收入	2	2	2	2	2	2	44
十八	大望桥拆除重建工程	2	2	2	2	2	2	46
1	广告位收入	2	2	2	2	2	2	46
十九	梧桐山风景区西北门至虎竹吓村段边坡综合整治工程	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.08	2
1	自动贩卖机利润分成	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.08	2
二十	莲塘街道坳下村供用电安全专项整治工程							0.01
1	广告宣传海报收入							0.01

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
二十一	东门街道翠园街供用电安全专项整治工程							0.05
1	广告宣传海报收入							0.05
二十二	黄贝岭上村供用电安全专项整治工程							0.01
1	广告宣传海报收入							0.01
二十三	罗湖区民生诉求智慧管理平台（二期）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.33	9
1	数据交易收益	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.33	9
二十四	罗湖城区现代治理一体化平台建设项目	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.33	9
1	数据交易收益	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.33	9
二十五	罗湖区森林火险预警和林火远程视频监控系统建设项目	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.07	2
1	塔桅收费收入	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.07	2
二十六	罗湖区语料中心建设项目	511	520	529	538	548	372	8,178
1	语料集数据交易所收入	171	180	189	198	208	146	2,511
2	行业定制语料库服务收入	190	190	190	190	190	127	3,167
3	企业联合研发AI产品分成收入	150	150	150	150	150	100	2,500
二十七	城市更新土地收入							145,146
二十八	财政补贴收入	650	650	650	650	650	650	9,750
	成本合计	1,407	1,418	1,429	1,441	1,453	978	24,894
一	水贝时尚设计总部经济聚集街区建设项目	584	584	584	584	584	389	10,654
1	广告位成本	519	519	519	519	519	346	9,472
2	管理费用	65	65	65	65	65	43	1,183
二	罗湖区托育综合服务中心建设工程	584	584	584	584	584	389	11,033
1	管理费用	108	108	108	108	108	72	2,031
2	托育成本	476	476	476	476	476	317	9,002
三	特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目捆绑建设工程	6	6	6	6	6	4	105

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
1	广告位成本	6	6	6	6	6	4	105
四	罗湖国际化示范街区一期工程（道路部分）	6	6	6	6	6	4	95
1	运营管理成本	6	6	6	6	6	4	95
五	梧桐山河及其支流（茂仔水、赤水洞水）碧道工程	3	3	3	3	3	2	53
1	运营管理成本	3	3	3	3	3	2	53
六	罗湖区金湖上下水库、小坑水库碧道工程	6	6	6	6	6	4	109
1	运营管理成本	6	6	6	6	6	4	109
七	银湖水库水务设施及市政配套整治工程	2	2	2	2	2	1	34
1	运营管理成本	2	2	2	2	2	1	34
八	锦田小学近零碳排放改造工程	1	1	1	1	1	1	23
1	运营管理成本	1	1	1	1	1	1	23
九	东门路升级改造工程	1	1	1	1	1	1	18
1	广告位成本	1	1	1	1	1	1	18
十	大望桥拆除重建工程	1	1	1	1	1	1	18
1	广告位成本	1	1	1	1	1	1	18
十一	罗湖区语料中心建设项目	214	225	236	248	260	182	2,751
1	硬件运维	103	109	114	120	126	88	1,328
2	数据治理人力成本	81	85	90	94	99	69	1,043
3	安全合规支出	30	31	33	34	36	25	379

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，政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）（“政旦志远”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“政旦志远”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，贵方同意将保护政旦志远，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。