

2026年深圳市政府专项债券（十二期）

深圳市罗湖区交通基础设施领域城市停车场项

目

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000019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	2
(一) 项目概况	2
(二) 项目立项情况或实施依据	10
(三) 项目运作模式	13
二、评估分析	13
(一) 资金充足性	14
(二) 资金稳定性	23
三、评估结论	23
附件：项目预测收益及成本分析	25
(一) 项目收益预测	25
(二) 项目成本及相关税费	28

2026年深圳市政府专项债券（十二期） 深圳市罗湖区交通基础设施领域城市停车场 项目 财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000019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（十二期）—深圳市罗湖区交通基础设施领域城市停车场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

深圳市罗湖区交通基础设施领域城市停车场项目（以下简称本项目）共计包含21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、东湖中学改扩建工程、罗湖区星园学校新建工程、水库小学改扩建工程、泰宁小学拆建工程、翠园中学东晓校区改扩建工程、莲塘地区03-14地块小学新建工程、莲南小学改扩建工程、东昌小学二期工程、安芳小学改扩建工程、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、淘金山小学改扩建工程、滨河实验学校新建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程以及笋岗小学改扩建工程等21个项目的停车场建设部分。

子项目明细如下：

1. 布心小学拆建工程

项目建设内容为拆建布心小学，学校原办学规模为36班/1,620个学位，扩建后将增加12班/540个学位，学校总办学规模达到48班/2,160个学位，学校拆除原有建筑面积9,840平方米，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）。主要建设内容包括：拆除旧教学楼等现有建筑，新建1栋6层教学楼、1栋13层综合楼、3层地下室（含报告厅、

游泳馆、食堂等）及室外运动场、其他配套设施等。

本次为停车场建设工程发债。

2. 桂园中学改扩建工程

项目位于罗湖区桂园北路 232 号，东侧为大塘垌小区，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。

本次为停车场建设工程发债。

3. 松泉中学改扩建工程

项目建设内容为改扩建松泉中学，扩建后办学规模为小学 18 班、初中 36 班，可提供学位 2,610 个（小学 810 个、初中 1,800 个），较学校原办学规模新增 18 班小学，共计 810 个学位，总建筑面积 60,531 平方米，其中保留原有建筑面积 9,640 平方米，拟新建建筑面积 50,891 平方米（地上 31,823 平方米、地下 19,068 平方米）。主要建设内容包括：拆除校内原有体育馆、职工宿舍楼，新建 1 栋地上 6 层教学楼、1 栋地上 14 层综合楼及 2 层地下室、运动场、智慧校园，改造校内原有教学楼外立面、卫生间等。

本次为停车场建设工程发债。

4. 淘金山小学改扩建工程

新建一栋地上 12 层、地下 3 层教学办公综合楼。新建后总建

筑面积 33,526 平方米（不含幼儿园建筑面积），保留部分建筑面积 7,891 平方米，新建地上 12,035 平方米，地下 13,600 平方米。学校建成后办学规模为 36 班/1,620 学位。

本次为停车场建设工程发债。

5. 滨河实验学校新建工程（本期发债）

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、设备用房、运动场地及其他配套设施等。

本次为停车场建设工程发债。

6. 罗沙南地块学校新建工程

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、设备用房及车库等。

本次为停车场建设工程发债。

7. 泰宁小学拆建工程

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。

本次为停车场建设工程发债。

8. 莲南小学改扩建工程

项目位于莲塘街道港莲路与三号支路交汇处，东侧及南侧为港莲一村，西侧为三号支路，北侧为港莲路，用地面积 9,273 平方米，保留原有教学楼、教学综合楼建筑面积 10,406 平方米（含扩建连廊和电梯厅面积 2,162 平方米），新建建筑面积 19,480 平方米（地上 12,930 平方米、地下 6,550 平方米），改扩建后总建筑面积 29,886 平方米，办学规模由小学 24 班增加至 36 班，提供学位 1620 个。主要建设内容：重新装修教学楼、教学综合楼，扩建连廊和电梯厅，新建 1 栋地上 6 层、地下 3 层（地下一层为半地下室）文体综合楼，其中地上为普通课室、科学课室、音乐课室、美术课室、语言课室、综合实验室、舞蹈课室、自然教育中心、图书馆、国学馆、心理咨询室、教师办公室、多功能厅、录播室、合唱室、乐器排练室、教师宿舍及屋顶运动场等，地下为篮球场、室内运动场、食堂、厨房、车库及设备用房等。

本次为停车场建设工程发债。

9. 红桂中学改扩建工程

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 13,902 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。

本次为停车场建设工程发债。

10. 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、景观绿化等室外配套设施。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、展品储间、车库及设备用房等。

本次为停车场建设工程发债。

11. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程

拆除并新建一所 30 班/1,350 学位小学，拆除建面 12,632 平方米，新建 44,020 平方米（其中地上 22,663 平方米，地下 21,357 平方米）。包括拆除原教学楼、办公楼、综合楼、居民楼，新建 1 栋地下 3 层、地上 6 层教学综合楼以及大门、田径场等配套设施。

本次为停车场建设工程发债。

12. 东湖中学改扩建工程

拆除校内原有风雨操场楼，改造校内原有教学楼；新建一栋地上 12 层、地下 2 层综合楼，建筑面积 32,725 平方米（地上 16,825 平方米、地下 15,900 平方米），地上为计算机（语言）教室、音乐教室、合班教室、合唱教室、社团活动室、图书馆、教师办公室、行政办公室、羽毛球馆、辅助用房等，地下为篮球馆、报告厅、食堂、体育器材室、设备用房及停车场等；另新建保安室 10 平方米，垃圾房 7 平方米，以及室外配套工程等。

本次为停车场建设工程发债。

13. 罗湖区星园学校新建工程

占地面积约 11,190 平方米。主要建设内容为：新建 1 栋地下 3 层、地上 5 层教学综合楼，总建筑面积 35,914 平方米，其中地上 20,486 平方米、地下 15,428 平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、教师办公室、教师休息室、音乐器材室、美术教室、美术器材室、综合实践活动室、计算机教室、行政会议室等；地下为多功能厅、团队活动室、资料室、消防控制室、档案室、防化通讯室、风雨操场、设备用房、停车场等。

本次为停车场建设工程发债。

14. 水库小学改扩建工程

拆除校内原有至真楼及保安室；改造原教学楼外立面，并在二～五层加建建筑面积 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。

本次为停车场建设工程发债。

15. 翠园中学东晓校区改扩建工程

将学校运动场抬高与学校第二平台平齐，对学校运动场及校内广场进行整体下挖和架空改造，建设三层地下室空间，用于建设食堂、篮球场、游泳馆、体育器材室、停车场等功能。在学校西北角三角地处新建一栋综合楼，包括地下停车场、体育综合训练馆、图书馆、教学辅助用房、音乐美术综合教学区、综合功能室及若干午休室。

本次为停车场建设工程发债。

16. 莲塘地区 03-14 地块小学新建工程

采用钢筋混凝土框架装配式结构体系新建一所 36 班/1,620 学位小学，用地 12,174 平方米，拟建总建面 43,996 平方米（地

上 21,606.50 平方米、地下 22,389.50 平方米），包括新建 1 栋地上 6 层教学楼、1 栋地上 6 层宿舍楼及 2 层地下室、运动场地、智慧校园及室外配套设施等。

本次为停车场建设工程发债。

17. 东昌小学二期工程

用地面积 9,555 平方米，保留原有教学楼、综合楼、宿舍楼，保留建筑面积 7,667 平方米，拟新建建筑面积 18,486 平方米(地上 11,023 平方米、地下 7,463 平方米)，改扩建过后学校总建筑面积 26,153 平方米，办学规模为小学 30 班，提供学位 1,350 个。主要建设内容包括：拆除校内原有小 2 楼、少先队大队室、教学楼加建部分，改造保留的教学楼、宿舍楼、综合楼，新建 1 栋教学楼(地上 5 层、地下 1 层)、1 栋行政办公楼(地上 5 层、地下 2 层)、1 栋教师宿舍楼(地上 6 层、地下 2 层)。

本次为停车场建设工程发债。

18. 安芳小学改扩建工程

将学校原运动场区域整体抬高，下挖地下室空间，增加普通课室、专用课室、教学辅助用房、合班课室、午休室、图书馆、教师休息室、办公室、会议接待室、展览陈列室、社团活动室、广播室、多功能厅、校医室、食堂、多功能室、心理咨询室、风雨操场、地下停车库、其他配套用房及交通空间；对原教学楼的屋顶进行改造。

本次为停车场建设工程发债。

19. 银湖片区07-03地块幼儿园新建工程

新建9班幼儿园，提供学位270个，总用地面积3,422.6平方米，总建筑面积6,078平方米（地上3,703平方米；地下2,375平方米）；室外总体工程以及市政配套工程等。

本次为停车场建设工程发债。

20. 新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程

新建12班幼儿园，提供学位360个，总建筑面积7,541平方米，包括校舍用房5,401平方米、架空层200平方米及地下用房1,940平方米。

本次为停车场建设工程发债。

21. 笋岗小学改扩建工程

对笋岗小学进行改扩建，项目用地面积为10,441平方米，拟建总建筑面积28,682平方米（地上17,780平方米，地下10,902平方米），办学规模由24班增加至30班，提供1,350个学位，主要建设内容包括：拆除校内原有建筑面积10,538平方米，新建一栋地上6层综合教学楼、2层地下室、风雨操场及其他配套设施等。

本次为停车场建设工程发债。

（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

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国

发〔2015〕51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）；

《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. 深圳市有关法规、政策文件

《深圳市城市交通白皮书》；

《深圳市加强停车设施建设工作实施意见》；

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安芳小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕143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东昌小学二期工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕194号）；

《罗湖区发展和改革局关于下达东湖中学改扩建工程项目总概算的批复》（罗发改投〔2020〕39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关于罗湖区星园学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2019〕103号）；

《罗湖区发展和改革局关于莲塘地区03-14地块小学新建工程

总概算的批复》（罗发改投〔2021〕17号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠园中学东晓校区改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕160号）；

《罗湖区发展和改革局关于莲南小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕59号）；

《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕62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笋岗小学改扩建工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕60号）。

（三）项目运作模式

本项目由罗湖区教育局作为主管部门，由罗湖区建筑工务署作为实施主体，负责项目的建设 work。

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（十二期）—深圳市罗湖区交通基础设施领域城市停车场项目实施方案》（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1.47，债券本息资金覆盖率可达到1.31，债券本息资金覆盖倍数可达到1.25。

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，本项目开发建设总成本约为70,372万元，根据债券发行融资的需求，项目自筹资金为35,392万元，占总投资比例50.29%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。项目需要通过发行专项债券筹集资金共计34,980万元，其中，2023年已发行20年期专项债券16,000万元；2025年已发行20年期专项债券12,980万元。其中，2025年已发行20年期专项债券12,580万元；2025年调入2024年深圳市政府专项债券（八期）10年期专项债券400万元。2026年本期计划发行20年期专项债券6,000万元，债券利率参考本报告测算日20年期中国地方政府债券收益率，上浮15个基本点，即按2.58%进行测算。资金使用计划表如下：

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
投资资金使用	25,011	17,372	4,440	13,631	6,715	3	67,172

2. 资金筹措

本项目总投资估算70,372万元，项目自筹资金为35,392万元，占总投资比例50.29%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。二者合计70,372万元，占比100%。

表1：项目资金筹措情况

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	25,011	1,640	4,942	1,296	1,571	930	35,392
债券发行		16,000		12,980	6,000		34,980
合计	25,011	17,640	4,942	14,276	7,571	930	70,372
资金使用							
建设资金使用金额	25,011	17,640	4,942	14,276	7,571	930	70,372
上年余额							
资金余额(资金筹措—资金使用)							

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的现金流模拟测算表，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，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.47，债券本息资金覆盖率可达到1.31，债券本息资金覆盖倍数可达到1.25，专项债券存续期内还本付息资金充足，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		16,000	16,000	28,980	34,980	34,980	34,980
2	本期专项债券发行	16,000		12,980	6,000			
3	利息支出	251	502	637	849	927	927	927
4	本期还款	251	502	637	849	927	927	927
5	其中：还本							
6	付息	251	502	637	849	927	927	927
7	期末专项债券余额	16,000	16,000	28,980	34,980	34,980	34,980	34,980

(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	34,980	34,980	34,980	34,980	34,980	34,580	34,580
2	本期专项债券发行							
3	利息支出	927	927	927	927	922	918	918
4	本期还款	927	927	927	927	1,322	918	918
5	其中：还本							
6	付息	927	927	927	927	922	918	918
7	期末专项债券余额	34,980	34,980	34,980	34,980	34,580	34,580	34,580

(续)

序号	年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	期初专项债券余额	34,580	34,580	34,580	34,580	34,580	34,580	34,580
2	本期专项债券发行							
3	利息支出	918	918	918	918	918	918	666

4	本期还款	918	918	918	918	918	918	16,666
5	其中：还本							16,000
6	付息	918	918	918	918	918	918	666
7	期末专项债券余额	34,580	34,580	34,580	34,580	34,580	34,580	18,580

(续)

序号	年度	2044年	2045年	2046年	合计
1	期初专项债券余额	18,580	18,580	6,000	
2	本期专项债券发行				34,980
3	利息支出	415	285	77	18,436
4	本期还款	415	12,865	6,077	53,416
5	其中：还本		12,580	6,000	34,980
6	付息	415	285	77	18,436
7	期末专项债券余额	18,580	6,000		

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20%或利率增加20%的情况下,债券本金资金覆盖率分别为1.17和1.54,债券本息资金覆盖率分别为1.11和1.34,债券本息资金覆盖倍数分别为1.05和1.28,项目收益仍能覆盖债券的还本付息,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

收入变动情况敏感性分析									
资金覆盖倍数-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	1.09	1.19	1.28	1.38	1.47	1.57	1.66	1.76	1.86
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37	1.44	1.50	1.56
债券本息资金覆盖倍数	1.00	1.06	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.44	1.50
债券利率变动情况敏感性分析									
资金覆盖倍数-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
债券本金资金覆盖率	1.49	1.49	1.48	1.48	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46
债券本息资金覆盖率	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24	1.24

结合上述压力测试及分析，本项目以项目对应停车位收入和电动汽车充电桩收入、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2022 年底	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入									
自筹资金流入	25,011	1,640	4,942	1,296	1,571	930.34			
债券资金流入		16,000		12,980	6,000				
运营期现金流入							3,725	3,800	3,800
现金流入总额	25,011	17,640	4,942	14,276	7,571	930	3,725	3,800	3,800
现金流出									
建设期资金流出	25,011	17,372	4,440	13,631	6,715	3			
运营期现金流出							300	300	300
债券还本付息		251	502	637	849	927	927	927	927
债券还本付息服务费	0.00	0.01	0.03	0.03	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用	0.00	17.02	0.00	8.35	6.38				
现金流出总额	25,011	17,640	4,942	14,276	7,571	930.34	1,227	1,227	1,227
现金净流量									
当年项目现金净流入							2,498	2,573	2,573
期末项目累计现金结存额							2,498	5,071	7,644

表4：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
现金流入									
自筹资金流入									
债券资金流入									
运营期现金流入	3,800	3,881	3,881	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911
现金流入总额	3,800	3,881	3,881	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911
现金流出									
建设期资金流出									
运营期现金流出	300	300	300	300	300	300	300	300	300
还本付息服务费	927	927	927	1,322	918	918	918	918	918
债券发行费用	0.05	0.05	0.05	0.07	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
债券还本付息									
现金流出总额	1,227	1,227	1,227	1,622	1,218	1,218	1,218	1,218	1,218
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,573	2,654	2,654	2,289	2,693	2,693	2,693	2,693	2,693
期末项目累计现金结存额	10,217	12,871	15,525	17,814	20,508	23,201	25,894	28,588	31,281

表4：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
现金流入								
自筹资金流入								35,392
债券资金流入								34,980
运营期现金流入	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	2,504	72,324
现金流入总额	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	2,504	142,695
现金流出								
建设期资金流出								67,172
运营期现金流出	300	300	300	300	300	300	100	5,500
还本付息服务费	918	918	918	16,666	415	12,865	6,077	53,416
债券发行费用	0.05	0.05	0.05	0.83	0.02	0.64	0.00	2.37
债券还本付息								32
现金流出总额	1,218	1,218	1,218	16,967	715	13,166	6,177	126,122
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,693	2,693	2,693	-13,056	3,196	-9,255	-3,674	
期末项目累计现金结存额	33,975	36,668	39,362	26,305	29,501	20,247	16,573	

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该项目对应停车位收入和电动汽车充电桩收入、财政补贴为基础，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16,573万元的期末结余。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,并以项目对应停车位收入和电动汽车充电桩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

本项目为停车场建设，预计于2027年底所有子项目均能完成建设。随着本项目的建成并投入使用，将进一步提升辖区公共配套水平，提高辖区居民居住幸福感，对罗湖整体投资价值带来较大积极影响。为保障本项目专项债券还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目对应停车位收入和电动汽车充电桩收入、财政补贴作为债券还本付息的主要来源，基于谨慎原则，本项目运营收入自2028年起开始考虑，最后一年仅考虑4个月运营收入，财政补贴自2028年起开始考虑。

根据深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市罗湖区教育局提供的信息，本项目预计共建成 1,957 个停车位，按照停车位数量的 30% 配备充电桩，因此本项目将配备 595 个充电桩，其余 1,362 个停车位为普通停车位，全部预留充电设施建设安装条件。本报告从谨慎性原则出发，暂按 60%比例预估对外停车位比例，该部分停车位全年均可对外开放停车，剩余 40%停车位仅在周末、节假日以及寒暑假期间对外开放。

1. 停车位收入

本项目逐年分批完工，投入停车位共计 1,362 个。普通停车位基于《深圳市停车场收费标准（社会公共类）》及相关法律法规的要求，罗湖区属于一类、二类地区，暂按二类地区收费标准

进行测算，即工作日高峰时段（8:00-20:00）车辆第一小时内 10 元/辆，超过部分每半小时 1 元/辆。非高峰时段 1/小时；非工作日：首小时 4 元，第二小时起 1 元。截至 2021 年底，深圳市各类停车泊位约 240 万个，而机动车保有量达到 380 万个，停车位缺口超百万。据统计，2020 年罗湖区泊位共 14.66 万个，小汽车保有量 33.34 万个，缺口达 20 万以上，是深圳市老旧城区“停车难”问题的典型代表。本项目建成后，通过部分停车位对外共享的方式，能有效缓解项目周边地区停车难题，提高泊位的周转率。考虑以上情况，参考深圳市及广东省内其他城市其他社会公共类停车场单个车位每日停留时间 4.5 小时~15 小时、深圳市其他中心区固定车位收费 600 元/月~1510 元/月，深圳市内相近区域停车场项目的轮换率、空置率等基础假设，对本项目停车位出租收入进行测算如下：

本项目仅考虑临时卡收入，不考虑月卡收入，本报告从谨慎性原则出发，工作日高峰时段临时卡暂按轮换次数 4 次，每次停留时间 1.5 小时，非高峰时段临时卡轮换次数 2 次，每次停留时间 2.5~3 小时，非工作日临时卡暂按轮换次数 4~5 次，每次停留时间 2 小时。2028 年空置率 15%，2029 年-2033 年空置率 10%，此后空置率保持 8%不变。

2. 电动汽车充电桩收入

项目建成后运营期共设置电动汽车充电桩 599 个，均为落地式直流快速充电桩。截至 2021 年，深圳新能源汽车保有量为 54.4

万辆，预计至 2025 年新能源汽车保有量达到 100 万辆，深圳市电动汽车充电桩需求量会随之大幅上升，“十四五”期间充电桩年均充电总量增幅超过 10%。参考目前罗湖市场收费情况，本项目电动汽车充电桩收入来源为电费差价与服务费收入，收费单价按照 0.80 元/kwh 测算，每个充电桩平均每天充电量 60kwh/天。2028 年-2031 年使用率为 80%，此后使用率保持 90%不变。

3. 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 19 年，每年约 1,800 万元。

表 5：运营收入成本表

单位：万元人民币

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
财政补贴	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
运营收入	1,925	2,000	2,000	2,000	2,081	2,081	2,111
全部收入合计	3,725	3,800	3,800	3,800	3,881	3,881	3,911
成本	300	300	300	300	300	300	300
成本合计	300	300	300	300	300	300	300

(续)

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
财政补贴	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
运营收入	2,111	2,111	2,111	2,111	2,111	2,111	2,111

全部收入合计	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911	3,911
成本	300	300	300	300	300	300	300
成本合计	300	300	300	300	300	300	300

(续)

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
财政补贴	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	34,200
运营收入	2,111	2,111	2,111	2,111	704	38,124
全部收入合计	3,911	3,911	3,911	3,911	2,504	72,324
成本	300	300	300	300	100	5,500
成本合计	300	300	300	300	100	5,500
财政补贴	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	34,200

(二) 项目成本及相关税费

1. 运营成本费用

本项目运营成本主要包括人工成本、日常经营水电费。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，项目停车库面积141,504平方米，计算本项目年用水量约5,858立方米。根据《深圳市发展和改革委员会关于我市自来水价格调整与政策优化的通知》（深发改〔2025〕354号），非居民用水价格统一调整为4.76元/立方米，则每年水费约2.79万元。

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约86.77万kWh。参照深圳电价价目表，取用电电价平均值1元/Kwh，则本项目年用电费约86.77万元。考虑到学校现状已有充足安保人员，每个学校为停车场收费事宜预估增加1名雇员，雇员与人力派遣公司签订合同，人工成本参考深圳市城镇私营单位就业人员年平均工资9.5万元，则本项目年人工成本约199.5万元。

综合考虑项目运营成本及不可预知的成本支出，项目综合成本按照300万元/年进行测算。

基于收入成本配比考虑，本项目运营成本最后一年仅考虑4个月。

2. 财务费用

本项目财务费用包括建设期债券还本付息费用。

本项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计34,980万元，其中，2023年已发行20年期专项债券16,000万元；2025年已发行20年期专项债券12,980万元。其中，2025年已发行20年期专项债券12,580万元；2025年调入2024年深圳市政府专项债券（八期）10年期专项债券400万元。2026年本期计划发行20年期专项债券6,000万元，债券利率参考本报告测算日20年期中国地方政府债券收益率，上浮15个基本点，即按2.58%进行测算。

债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

3. 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. 我们假设提供給我們的所有资料（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。