2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）
——福田区香蜜湖新金融中心园区
基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2026 年 6 月

2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）
——福田区香蜜湖新金融中心园区
基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0458 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（二十九期）之福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

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。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二六年六月

目录

一、项目基本情况 1
（一）项目背景 1
（二）项目概况 1
（三）项目主体 3
二、评估要素 4
（一）基本假设 5
（二）资金充足性 5
1.项目建设成本投资估算 6
2.建设成本资金筹措方案 6
3.项目总投资成本估算 7
4.项目总投资资金筹措和平衡方案 8
5.资金覆盖率 9
6.小结 13
（三）资金稳定性 13
三、风险分析 14
四、评估结论 15
附件：预期收益及成本分析 16
（一）预期收益分析 16
（二）成本分析 22
免责声明 28

一、项目基本情况

（一）项目背景

中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》指出，深圳应成为高质量发展高地和可持续发展先锋，建成现代化经济体系，营造稳定公平透明、可预期的国际一流法治化营商环境，建成现代化国际化创新型城市。到2035年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先。

本项目为深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），具体包括深圳金融科技研究院建设工程香蜜湖水库改建及片区生态修复工程、中轴云廊改造项目、梅香里人才住房项目东侧市政路工程、香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程、市民中心周边公厕及垃圾站改造工程。本项目建成后，将提高深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区的便利性和运营效率，改善经营环境和发展条件，符合福田区城市经济发展的整体规划要求，也符合城市发展便民利民的初衷，有利于跑好先行示范区建设的“第一程”。

（二）项目概况

项目名称：深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）

项目地点：福田区

开工时间：2021年

预计竣工时间：2027年

项目内容：本项目为深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发），共包括6个子项目，各子项目具体情况如下：

1.深圳金融科技研究院建设工程

该子项目建设用地面积3,523.00平方米，总建筑面积76,503.09平方米，其中地上面积62,503.12平方米，地下建筑面积13,999.97平方米，建筑总高度暂定199.75米。主要内容包括：原用地范围内建筑物拆除；地上41层，内设教育培训用房、教育科研用房、教育科研辅助用房、公用设施用房、生活服务用房等；地下4层，包括地下停车库、设备用房、生活服务用房、人防区域等；概算批复总投资116,302万元。

2.香蜜湖水库改建及片区生态修复工程[1]

该子项目建设地点位于福田区香蜜湖北区香蜜湖水库及库周。主要建设内容包括：除险加固工程、大坝改建工程、库岸改造及生态修复工程、库区补水工程、库底清淤工程；概算批复总投资12,663万元。

3.中轴云廊改造项目

该子项目建设地点位于福田区皇庭广场屋顶。主要建设内容为对皇庭广场屋顶室内空间进行改造，改造面积4,363.2平方米，包括24小时书屋、配套用房、美术馆、光影艺术空间、

1原名香蜜湖水库改建及片区生态修复一期工程

多功能厅、领养空间等；概算批复总投资2,410万元。

4.梅香里人才住房项目东侧市政路工程

该子项目位于梅香里人才住房项目东侧，特发小区西侧，道路呈南北走向,北起北环大道辅道，南至侨香路。道路红线宽12米，道路全长约501米。道路等级为城市支路、双向2车道，设计速度20公里/小时。建设内容包括：道路工程、交通工程、照明工程、电力通信工程、给排水工程、燃气工程、管线迁改工程等；概算批复总投资2,874万元。

5.香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程

该子项目位于福田区侨香路辅路福田区交通局旁，主要建设内容包括：152米的道路、交通工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、交通疏解等；概算批复总投资2,149万元。

6.市民中心周边公厕及垃圾站改造工程

该子项目拟对市民中心3号、4号、6号、田面公厕等4个公厕及桑达垃圾站进行升级改造，建设内容包括：在主要立面设置醒目协调的标识系统，公厕内增加一体式洗手台及儿童洗手台、男/女厕蹲位、一体化除臭设备等设施，同时严格遵照最新的《深圳市城市规划标准与准则》配建/改造第三卫生间，并在符合条件的4号和6号公厕设立母婴室等；对垃圾站内部进行改造和装饰，增加压缩及除臭设备、垃圾处理区域满铺钢板等；概算批复总投资975万元。

（三）项目主体

本项目主管部门为深圳市福田区政府物业管理中心，其中深圳金融科技研究院建设工程、梅香里人才住房项目东侧市政路工程、香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程实施主体为深圳市福田区建筑工务署，香蜜湖水库改建及片区生态修复工程实施主体为深圳市福田区水务综合事务中心，中轴云廊改造项目实施主体为深圳市福田区公共文化体育发展中心，市民中心周边公厕及垃圾站改造工程实施主体为深圳市福田区城市管理和综合执法局。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），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，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（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，财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下:

（一）基本假设

1.国家及地方的现行法律法规无重大变化;

2.国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

3.国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化;

4.政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化;

5.项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化;

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续

期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.25，本息覆盖倍数可达到1.23倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1.项目建设成本投资估算

本项目开发建设总成本约为137,373万元，详细估算数据如表1所示:

表1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资
1	深圳金融科技研究院建设工程	116,302
2	香蜜湖水库改建及片区生态修复工程	12,663
3	中轴云廊改造项目	2,410
4	梅香里人才住房项目东侧市政路工程	2,874
5	香岭一街（侨香路至香岭北街）市政工程	2,149
6	市民中心周边公厕及垃圾站改造工程	975
	合计	137,373

注1：上述数据来源于项目单位提供的批复，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等，下同。

2.建设成本资金筹措方案

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金约91,000万元，占建设总成本的比例约66%；未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。项目主体单位根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到

位。具体投入计划如表 2 所示:

表 2: 建设资金投入计划表

单位: 万元

项目	截至2023年底	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）	26,221.98	17,756.00	16,050.00	20,586.00	56,759.02	137,373.00

3.项目总投资成本估算

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 46,373 万元，其中，本项目已于 2022 年—2024 年发行专项债券合计约 19,073 万元（已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），已于 2025 年 7 月发行专项债券 6,500 万元，已于 2025 年 11 月发行专项债券 3,800 万元，已于 2026 年 2 月发行专项债券 2,800 万元，已于 2026 年 4 月发行专项债券 1,800 万元；，已于 2026 年 5 月发行专项债券 2,500 万元，计划于 2026 年 6 月（本期）发行专项债券 9,900 万元。剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债券资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

2025 年已发行债券票面利率分别为 1.84%、2.34%，2026 年已发行债券票面利率分别为 2.30%、2.29%和 2.17%，本期债券利率参考本方案测算日的前五日 15 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基点，即按 2.19%进行测算，利息每半年支付一次，

后五年等额还本。经重新计算，本项目总投资调整为约138,373万元，具体如下表3所示：

表3：项目总投资构成表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	137,373.00
2	建设期利息	982.06
3	债券发行费	16.38
4	发行登记服务费	1.75
5	债券还本付息服务费	0.049
6	项目总投资	138,373.24

注1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。分别按照债券发行额的万分之六、十万分之六点四测算；债券还本付息服务费，按照当年还本付息总额的十万分之五测算。

注2：由于本方案数据取整/保留2位小数呈现，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，下同。

4.项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金为调整后总投资的约66%，共计约92,000万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目计划于2026年6月（本期）发行专项债券9,900万元。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表。

表 4：建设期资金平衡表

单位：万元

项目	截至2023年底	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措						
财政资金	23,269.98	1,634.82	5,756.84	3,994.17	57,344.25	92,000.06
债券发行	2,952.00	16,121.18	10,300.00	17,000.00	-	46,373.18
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-
合计	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	138,373.24
资金使用						
建设资金使用金额合计	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	138,373.24
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-

5.资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经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，本项目对债券本金资金覆盖率为1.33，对债券本息资金覆盖率为1.25；债券本息资金覆盖倍数为1.23倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。各年度现金流量分析测算表详见“表5债券资金覆盖率压力测

试表”及“表 6 现金流分析测试表”。

表 5：债券资金覆盖率[2]压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.09	1.17	1.25	1.33	1.41	1.49	1.57
债券本息资金覆盖率	1.07	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.23	1.29	1.35	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.34	1.34	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32
债券本息资金覆盖率	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21

[2]其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

表 6：现金流分析测试表

单位：万元

项目	截至2023年底	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金流入										
财政资金流入	23,269.98	1,634.82	5,756.84	3,994.17	57,344.25	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,952.00	16,121.18	10,300.00	17,000.00	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84
现金流入总额	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84
现金流出										
建设期资金流出	26,221.98	17,756.00	16,050.00	20,586.00	56,759.02	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94
债券还本付息	-	-	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
债券发行费用	-	-	6.84	11.29	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	26,221.98	17,756.00	16,056.84	20,994.17	57,344.25	626.17	626.17	626.17	626.17	626.17
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	2,629.34	2,638.50	2,647.93	2,657.67	2,667.67
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	2,629.34	5,267.84	7,915.77	10,573.44	13,241.11

表 6：现金流分析测试表（续表）

单位：万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,000.06
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,373.18
运营期现金流入	3,304.15	3,314.78	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	43,899.61
现金流入总额	3,304.15	3,314.78	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	182,272.85
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,373.00
运营期现金流出	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	16.99	549.21
债券还本付息	585.20	585.20	585.20	1,345.20	3,839.30	3,765.27	3,691.24	10,117.22	6,915.86	35,337.74
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.13
还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.07	0.19	0.19	0.18	0.51	0.35	1.77
现金流出总额	626.17	626.17	626.17	1,386.21	3,880.43	3,806.40	3,732.37	10,158.66	6,933.19	173,279.85
现金净流量										
当年项目现金净流入	2,677.98	2,688.61	2,699.55	1,563.79	-930.43	-856.40	-782.37	-7,208.66	-4,100.19	-
期末项目累计现金结存额	15,919.09	18,607.71	21,307.26	22,871.05	21,940.62	21,084.22	20,301.86	13,093.19	8,993.00	-

6.小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

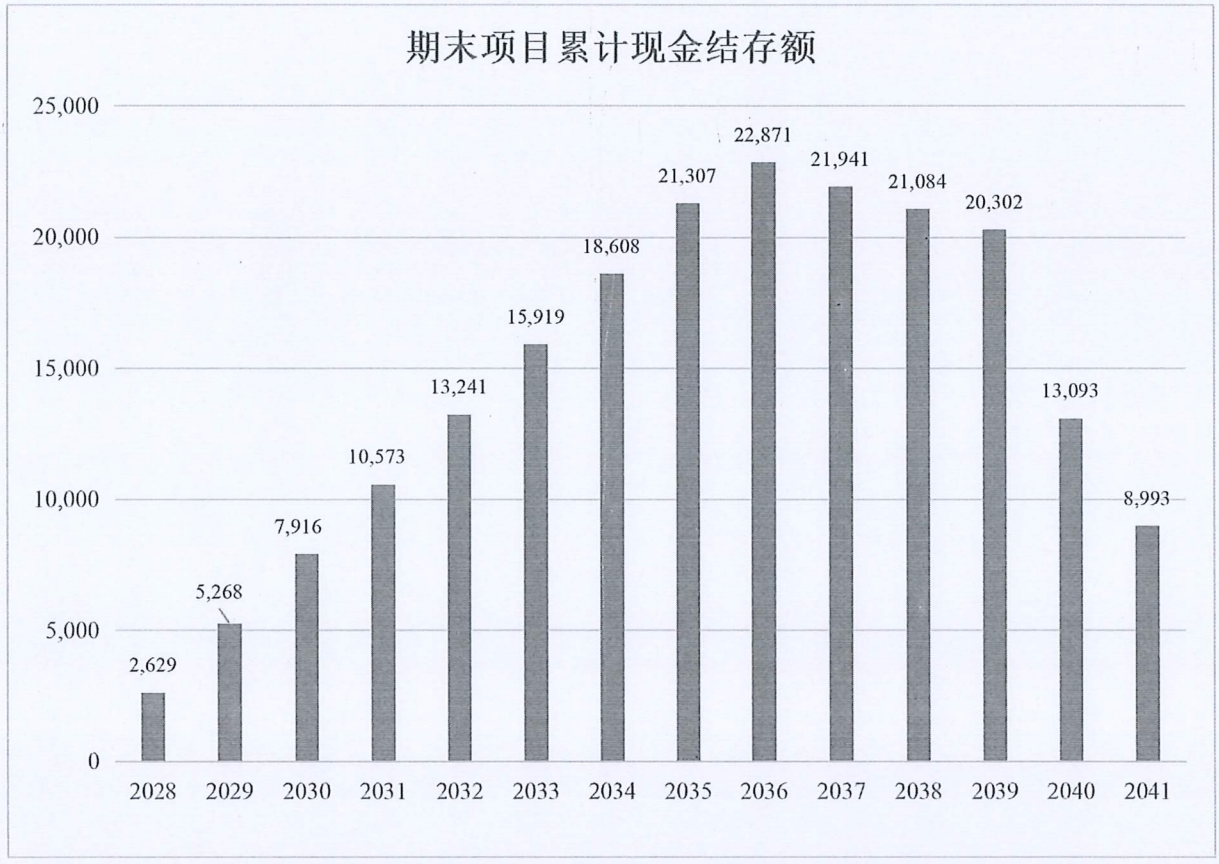
（三）资金稳定性

本项目计划于2026年6月（本期）发行专项债券9,900万元。为保障本项目还本付息，在项目存续期内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。各年度现金流分析测算表详见上表6。

本项目在2041年偿还专项债券本金后仍有8,993万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图1所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

图 1：债券存续期内资金留存情况

单位：万元



综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

总体而言，本项目使用安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到相关收入、融资利率等影响因素浮动的影

响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然>1，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等相关收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：预期收益及成本分析

（一）预期收益分析

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市福田区政府物业管理中心统筹承担还本付息责任，各项目业主具体承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，区政府拟安排子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源，具体安排如下：

1.深圳金融科技研究院建设工程[3]经营收入

根据项目单位提供的材料，深圳金融科技研究院建设工程收入来源主要包括屋顶花园、办公区域、餐厅和会议室经营收入。根据本期债券还本付息需要，拟安排该项目部分经营收入用于债券还本付息。深圳金融科技研究院收入测算如下：

（1）屋顶花园经营收入

深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园净面积约940平方米，可作为展陈空间。参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米67元/月计算，出租率按照77%[4]暂估，暂不考虑增长率。

3深圳金融科技研究院为政府产权物业。

4参考莱坊《深圳甲级写字楼市场季度报告》：深圳甲级写字楼各细分市场2024年第二季度空置率，福田中心区为15.6%，福田车公庙为30.4%。

（2）办公区域经营收入

深圳金融科技研究院建设工程共计23个办公层，面积扣除核心筒后约1,000平方米/层，可使用的净面积约为2.3万平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米114元/月计算，出租率按照77%暂估，暂不考虑增长率。

（3）餐厅经营收入

深圳金融科技研究院建设工程6、7层为餐厅层，约3,100平方米，可用于出租作为厨房和就餐区域的面积约900—1,200平方米，暂按900平方米计算，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米167元/月计算，使用率为77%，暂不考虑增长率。

（4）会议室经营收入

深圳金融科技研究院建设工程3、4层为会议室，使用面积约1,850平方米，参考周边其他物业出租价格，出租单价暂按每平方米67元/月计算，使用率为77%，暂不考虑增长率。

附表1：参考单价表

类型	参考物业及类型	租金水平（元/平方米/月）	数据来源
屋顶花园	中国凤凰大厦-会议室	67	58同城安居客等
办公区域	京地大厦、卓越世纪中心-办公室	90-138	58同城安居客等
餐厅	皇庭广场、卓越世纪中心、博今商务广场-商铺	101-232	58同城安居客等
会议室	中国凤凰大厦-会议室	67	58同城安居客等

基于以上，考虑深圳金融科技研究院建设工程相关收入安排情况，本方案中拟安排部分经营收入共计2,683万元作为专

项债券还款来源，详见下表：

附表 2：深圳金融科技研究院建设工程相关收入

单位：平方米、元/平方米/月、人民币万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	屋顶花园经营收入	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	24
1.1	面积	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940
1.2	单价	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
1.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
2	办公区域经营收入	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	2,423	1,009
2.1	面积	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
2.2	单价	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
2.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
3	餐厅经营收入	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	58
3.1	面积	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
3.2	单价	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
3.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
4	会议室经营收入	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	48
4.1	面积	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
4.2	单价	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
4.3	出租率	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
5	经营收入合计	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	2,734	1,139
6	用于本期债券收入	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	83

注：本期债券计划于 2026 年 6 月发行，2041 年收入暂按 5 个月计算。

2.中轴云廊改造项目场地使用费收入

根据中轴云廊改造项目概算批复、《中轴云廊社会化运营管理实施方案》（清智工程咨询（深圳）有限公司2023年7月）、《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》[甲方：深圳市福田区公共文化体育发展中心，乙方：可至（深圳）控股集团有限公司]，项目拟对皇庭广场屋顶室内空间[5]进行改造，改造面积4,363.2平方米，改造完成后乙方按约定向甲方支付场地使用费，第一个运营年（本方案假定为2026年）场地使用费标准按照55元/平方米/月计算，其后每个运营年场地使用费标准按照上一场地使用费标准的3%递增，运营期10年，甲方给予乙方5个月的免租期。本方案中拟安排中轴云廊改造项目2028年—2035年场地使用费共计约2,717万元作为专项债券还款来源，详见下表：

附表3：中轴云廊改造项目场地使用费

单位：平方米、元/平方米/月、人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	场地使用费收入	167.98	296.61	305.51	314.67	324.10
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	55.00	56.65	58.35	60.10	61.90
2	用于本期债券收入	-	-	305.51	314.67	324.10

（续上表）

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	场地使用费收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72
1.1	面积	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20	4,363.20
1.2	单价	63.76	65.67	67.64	69.67	71.76
2	用于本期债券收入	333.84	343.84	354.15	364.78	375.72

5皇庭广场屋顶部分室内空间为政府产权物业。

3.政府补贴收入

为确保本项目专项债券还本付息，区政府拟安排政府补贴收入作为还款来源，债券存续期合计安排政府补贴收入38,500万元，详见附表4。

4.项目损益情况

本项目以子项目深圳金融科技研究院建设工程屋顶花园、办公区域、餐厅及会议室部分经营收入，子项目中轴云廊改造项目部分场地使用费收入以及政府补贴收入等作为还本付息主要来源，债券存续期间的项目损益详见下表：

附表4：项目收入成本表

单位：万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	项目收入							
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	305.51	314.67	324.10	333.84	343.84	354.15	364.78
3	政府补贴收入	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
4	收入合计	3,255.51	3,264.67	3,274.10	3,283.84	3,293.84	3,304.15	3,314.78
二	项目成本及税费	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94

（续上表）

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
一	项目收入								
1	深圳金融科技研究院工程经营收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	83.00	2,683.00
2	中轴云廊改造项目场地使用费收入	375.72	-	-	-	-	-	-	2,716.61
3	政府补贴收入	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	38,500.00
4	收入合计	3,325.72	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,833.00	43,899.61
二	项目成本及税费	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	40.94	16.99	549.21

（二）成本分析

1.运营成本

根据《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》[甲方：深圳市福田区公共文化体育发展中心，乙方：可至（深圳）控股集团有限公司]，合同约定由乙方开展经营活动及维护，乙方向政府方缴纳场地使用费。本方案安排深圳金融科技研究院部分出租收入作为还款来源，未来计划由第三方物业管理公司通过向承租单位收取物业管理费并负责金融科技研究院所需日常维护。

2.财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。

2025年已发行债券票面利率分别为1.84%、2.34%，2026

年已发行债券票面利率分别为2.30%、2.29%和2.17%，本期债券利率参考本方案测算日的前五日15年期国债收益率的平均值，上浮15个基点，即按2.19%进行测算。债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之六和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。

专项债券还本付息情况见下表：

附表 5-1：专项债券还本付息表（全部债券）

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	10,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00
本期增加	10,300.00	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
本期还款	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	396.86	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20	585.20
期末专项债券余额	10,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00	27,300.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	27,300.00	27,300.00	27,300.00	26,540.00	23,240.00	19,940.00	16,640.00	6,840.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	27,300.00
利息支出	585.20	585.20	585.20	539.30	465.27	391.24	317.22	75.86	8,037.74
本期还款	585.20	585.20	1,345.20	3,839.30	3,765.27	3,691.24	10,117.22	6,915.86	35,337.74
其中：还本	-	-	760.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	9,800.00	6,840.00	27,300.00
付息	585.20	585.20	585.20	539.30	465.27	391.24	317.22	75.86	8,037.74
期末专项债券余额	27,300.00	27,300.00	26,540.00	23,240.00	19,940.00	16,640.00	6,840.00	-	-

附表 5-2：专项债券还本付息表（本期债券）

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初专项债券余额	-	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00
本期增加	9,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
本期还款	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	108.41	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
期末专项债券余额	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
期初专项债券余额	9,900.00	9,900.00	9,900.00	7,920.00	5,940.00	3,960.00	1,980.00	-
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	9,900.00
利息支出	216.81	216.81	195.13	151.77	108.41	65.04	21.68	2,818.53
本期还款	216.81	216.81	2,175.13	2,131.77	2,088.41	2,045.04	2,001.68	12,718.53
其中：还本	-	-	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	9,900.00
付息	216.81	216.81	195.13	151.77	108.41	65.04	21.68	2,818.53
期末专项债券余额	9,900.00	9,900.00	7,920.00	5,940.00	3,960.00	1,980.00	-	-

注：本期债券为 15 年期，每半年付息一次，后五年等额还本。

3.税费

根据《福田区中轴云廊社会化运营项目合同书》，中轴云廊改造项目场地使用费收入作为非税收入上缴国库，暂不考虑税费。

增值税：根据《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号）相关规定，深圳金融科技研究院建设工程相关收入暂按一般计税方法处理，税率9%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号)，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的7%、3%、2%计取。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令第588号），依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%；深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的房产税按照纳入本方案租金收入的12%暂估。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》（2021年6月），深圳金融科技研究院建设工程相关收入涉及的印花税按照纳入本方案租金收入的0.10%暂估。

城镇土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于城镇土地使用税有关问题的公告》（深圳市地方税务局公告〔2016〕3

号）规定，土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积；根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（深圳市地方税务局公告2017年第3号），深圳金融科技研究院建设工程涉及的土地适用税税额为9元/平方米，按照纳入本方案租金收入占比暂估。

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的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效;

c. 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;

d. 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;

e. 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，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙），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。

统一社会信用代码

91440300094329834Y

营业执照

（副 本）

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨小磊

成立日期　2014年04月02日

营业场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

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　深圳市市场监督管理局福田分局

2022 年 07 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负 责 人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：310000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日

证书序号：5001991

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》。

发证机关：深圳市财政局

二〇二二年 七 月二十六日

中华人民共和国财政部制