

2026年深圳市政府专项债券（三十二期）

深圳市罗湖区文体设施建设工程项目

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000049号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年六月

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 8
 - （三）项目主体 13
- 二、评估分析 13
 - （一）资金充足性 14
 - （二）资金稳定性 22
- 三、评估结论 23
- 附件：项目预测收益及成本分析 24
 - （一）项目收益预测 24
 - （二）项目成本及相关税费 36

2026年深圳市政府专项债券（三十二期） 深圳市罗湖区文体设施建设工程项目 财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000049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（三十二期）—深圳市罗湖区文体设施建设工程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

深圳市罗湖区文体设施建设工程（以下简称本项目）共计包括14个子项目，分别为“一馆一中心”项目、东门商业步行街改造提升（一、二期）、翠湖文体公园项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程、“一馆一中心”过渡场地装修改造项目、粤海体育休闲公园建设工程项目、红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）、沿河北路低线公园等改造工程、罗湖区文化馆新建工程、深圳市儿童公园停车场改扩建工程、“一馆一中心”青少年活动中心设备设施配套项目、罗湖美术馆升级改造、罗湖鹿丹运动中心新建工程。属于专项债券重点支持的社会事业领域。

本项目本期共发行3个子项目，具体包括：深圳市儿童公园停车场改扩建工程、罗湖美术馆升级改造、罗湖鹿丹运动中心新建工程。

子项目明细如下：

1. “一馆一中心”项目

项目位于黄贝路和怡景路交汇处东北侧，东侧为景贝村，南侧为怡景路，西北侧为黄贝路，用地面积9,968平方米，新建总建筑面积77,077平方米（其中地上52,967平方米、地下24,110平方

米)。主要建设内容:拆除原有区图书馆和青少年活动中心建筑面积14,132平方米,新建3层地下室建筑面积24,110平方米、架空层767平方米、1栋21层区图书馆建筑面积25,300平方米、1栋地上17层青少年活动中心建筑面积26,900平方米,地下为食堂、多功能报告厅、义工之家、立体书库、剧场、读者餐厅及车库等,图书馆地上为玩具图书区、青少年阅览区、文化沙龙、展厅、读者活动室、阅览区、读者研讨室、多媒体图书区、名家书房等,青少年活动中心地上为科学馆及活动空间、多功能厅、青年之家、运动场馆、家长休息区、舞蹈排练室、乐团排练厅、舞蹈课室、琴房、声乐教室、乐器课室、美术书法教室等。

2.东门商业步行街改造提升工程(一、二期)

①东门商业步行街改造提升一期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路,南至深南东路,东到东门中路,西至人民公园路,改造范围共27万平方米。其中本项目为一期工程,主要建设内容包括改造公共区域,完善地下管网,建设街区运营指挥中心、智慧街区,提升TOT商城及半岛大厦外立面等。

②东门商业步行街改造提升二期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路,南至深南东路,东至东门中路,西至人民公园路,改造范围共27万平方米。其中,二期建设内容包括:LED天幕、建筑外立面及屋面改造(包括北区

建筑24栋建筑、南区建筑22栋建筑、特色街巷及其他改造17处，含夜景电气改造工程）、增设垃圾桶、交通疏解等，具体包括：建筑立面及屋面改造；特色街巷及其他改造；新建LED天幕760平方米，增设垃圾桶，配套交通疏解工程等。

3. 翠湖文体公园项目

本项目将翠湖社区公园以及周边包括布心山头在内的可整合利用土地，整体提升改造为翠湖文体公园，公园占地面积24.71万平方米，含广场区、儿童活动区、停车场、溪流区、运动区、山体区、入口区等。

4. 粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目

项目建设地址位于原东益汽车交易广场所在地块，北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，占地面积121,600平方米，含主入口广场、北入口广场、康体活动空间、运动场区、亲水活动空间、供水文化展示空间等。

5. 围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程

本项目主要为新建围岭公园—东湖公园连廊天桥，起于围岭公园，由西往东分别串联粤海城、布心工业区、罗湖区妇幼保健院、布心花园后通过东湖天桥接入东湖宾馆，衔接规划深圳水库绿道项目连廊天桥，新建连廊天桥总长1,296米，总面积8,317平方米。

6. “一馆一中心”过渡场地装修改造项目

项目主要建设内容为将太白西路4009号大地花园裙楼1~3层部分区域改造为罗湖青少年活动中心过渡场地，改造总建筑面积5,479平方米，包括多功能厅、服务大厅、机器人科技室、乒乓球室、舞蹈团排练厅、弦乐团 / 合唱团排练厅、舞蹈室、书画室、声乐室、钢琴室、电子琴室、古筝室、餐厅等功能用房。

7. 粤海体育休闲公园建设工程项目

项目主要建设内容为在原六星汽车园地块建设粤海体育休闲公园，占地面积58,000平方米，分主入口广场、休闲娱乐区、活力运动区、生态区4个区，包括新建管理用房、高架自行车道、道路、停车场、足球场、羽毛球场以及基础设施等。

8. 红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）

①红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）

本项目对红岗公园进行品质提升改造，公园占地面积约26.88万平方米，其中东马岭18.37万平方米、西马岭8.51万平方米，主要包括新建、改造园路，新建森林门户（含立体车库）、多彩峡谷、崖壁驿站、智峰眺望、环山客厅、山林科普径、科普营地、芳香康养径等8处节点，改造现状观望塔、台阶、排水沟等。主要建设内容包括：建筑、园建、消防通道、钢结构立体机械车库、安装、其他等。

②红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）

本项目改造提升红岗公园西马岭东北侧区域，建设两座生态廊桥。西马岭东北侧区域打造山下际会节点，改造面积10,410平方米，含主入口及聚会入口广场、健康办公剧场、交流际会草坪区、全龄活力乐园、地面停车场。新建鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥），其中：西廊桥横跨红岗路和玉平大道，连通银湖山郊野公园与红岗公园西马岭，桥长195米，主体结构宽12.4米；中廊桥上跨清水河三路，连通红岗公园西马岭与东马岭，桥长217.41米，主体结构宽12.4米。主要建设内容包括公园改造（山下际会）、鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥）、防火巡护道（林业直服设施）、管线迁改等。

9.沿河北路低线公园等改造工程

项目位于沿河北路东湖公园西门往北至布心路东晓花园的桥下空间及沿路，包括新建一处低线公园总面积53,110平方米，局部改造翠竹国际街心公园744平方米、笋岗桥东社区公园102平方米、笋岗东立交社区公园168平方米，含植被、结构、安装等。

10.罗湖区文化馆新建工程

罗湖区文化馆新建工程用地面积6,000平方米，拟建总建筑面积53,297平方米（其中文化馆27,328平方米、主题文化中心10,000平方米、地下停车库及非机动车库11,707平方米、设备用房3,012

平方米、公共通道及架空绿化休闲等1,250平方米），主要建设内容包括：新建1栋地上13层、地下4层建筑物（地上33,584平方米、地下19,713平方米），以及道路广场、室外管网、信息化、陈列布展、舞台设备等配套工程。

11. 深圳市儿童公园停车场改扩建工程（本期发债）

项目在深圳市儿童公园建设立体停车库，包括改扩建北门原有停车场和新建南门停车场，共建设440个停车位，主要建设内容包括：北门停车场改扩建为360个停车位，总建筑面积5,064平方米，其中地上2层502平方米，地下2层4,562平方米，南门新建90个停车位，总建筑面积1,455平方米，其中地上1层130平方米，地下1层1,325平方米，地上为车厅、控制室、便利中心、卫生间、楼梯间、附属管理用房，地下为车库、排烟机房、补风机房、消防水泵房、配电间、附属管理用房、消防水池等。

12. “一馆一中心”青少年活动中心设备设施配套项目（本期发债）

本项目为“一馆一中心”项目新建的区青少年活动中心配套建设信息化工程、购置设备和开办设备设施。主要建设内容包括：信息化系统、设备购置、开办费。

13. 罗湖美术馆升级改造工程（本期发债）

项目对罗湖美术馆进行改扩建，总用地面积7,756平方米，拟拆除现状建筑面积2,577平方米，保留建筑面积3,015平方米，新

建筑面积18,872平方米（其中地上6,148平方米，地下12,724平方米），改造后总建筑面积21,887平方米，主要建设内容包括：拆除现状半地下车库、户外广场，改造现状展馆，新建一栋地上五层展馆和三层地下室，包括展览用房、藏品用房、文化配套用房、地下车库、广场、室外配套，以及配套信息化、展陈布置和开办设备设施等。

14. 罗湖鹿丹运动中心新建工程（本期发债）

项目在现状鹿丹村地下调节池上方新建运动中心，总用地面积21,962平方米，新建建筑面积16,840平方米，主要建设内容包括：新建1栋地上三层主场馆，建筑面积13,265平方米，其中羽毛球馆4,224平方米、多功能网球馆3,350平方米、配套服务用房2,989平方米、公共活动空间2,230平方米、外部架空连廊472平方米；新建1栋地上两层进阶馆，建筑面积3,575平方米，其中进阶羽毛球馆704平方米、进阶网球馆893平方米、配套服务用房467平方米、公共活动空间379平方米、架空层1,132平方米；另局部加固现有地下结构，新建室外篮球场、道路广场、绿化、标识标志等。

（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号文)；

《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

《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；

《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》；

《深圳市罗湖区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》。

3. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区“一馆一中心”可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目总概算的批复》(罗发改投〔2022〕9号)；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2020〕200号)；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕41号）；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕150号）；

《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕69号）；

《红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）可行性研究报告》；

《红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）可行性研究报告》；

《东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告》；

《东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升工程（一期）项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕69号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2022〕86号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕57号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2023〕58号）；

《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕61号）；

《罗湖区发展和改革局关于围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕109号）；

《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2024〕85号）；

《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕22号）；

《罗湖区发展和改革局关于围岭公园-东湖公园连廊天桥建设工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2022〕72号）；

《罗湖区发展和改革局关于“两馆一中心”过渡场地装修改造项目总概算的批复》（罗发改投〔2019〕109号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目建议书的批复》（罗发改投〔2021〕22号）；

《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕83号）；

《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园建设工程总概算的批复》（罗发改投〔2019〕111号）；

《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园（二期）新建

工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

《罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告》；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕21号）；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”配套工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕75号）；

《罗湖区发展和改革局关于深圳市儿童公园停车场改扩建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕46号）；

《罗湖区发展和改革局关于深圳市儿童公园停车场改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕57号）；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”青少年活动中心设备设施配套项目建议书的批复》（罗发改投〔2025〕60号）；

《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”青少年活动中心设备设施配套项目总概算的批复》（罗发改投〔2025〕88号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖美术馆升级改造工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕79号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖鹿丹运动中心新建工程可行性研究报告的批复》（罗发改投〔2025〕80号）；

《罗湖区发展和改革局关于罗湖鹿丹运动中心新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2026〕32号）。

（三）项目主体

本期发债项目中，深圳市罗湖区文化广电旅游体育局为项目主管部门。深圳市罗湖区城市管理和综合执法局、深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市罗湖区青少年活动中心作为实施主体。负责项目前期规划论证及后续建设等工作。

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（三十二期）—深圳市罗湖区文体设施建设工程项目实施方案》（以下简称《项目实施方案》）分析评估如下：

（一）资金充足性

《项目实施方案》中的项目预期收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目的债券本金资金覆盖率为1.64，债券本息资金覆盖率为1.41，债券本息资金覆盖倍数为1.33。

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

本项目总投资432,635万元，其中建设投资409,333万元，占比94.61%；建设期利息23,157万元，占比5.35%；债券发行费用144

万元，占比0.04%；还本付息服务费1.23万元，占比0.0003%。投资估算构成表明细如下：

单位：万元人民币

投资构成类别	建设投资	建设期利息	债券发行费用	还本付息服务费	合计
投资估算金额	409,333	23,157	144	1.23	432,635
占比	94.61%	5.35%	0.04%	0.0003%	100.00%

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

本项目总投资估算432,635万元，计划使用财政预算资金257,085万元，占比59.42%；专项债券资金175,550万元，占比40.58%。二者合计432,635万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目分年度资金筹措计划表如下：

单位：万元人民币

资金来源类型	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	21,345	34,305	48,824	71,661	80,950	257,085	59.42%
单位自有资金							
专项债券（用作项目							
专项债券（不用作项目资本金）	125,450	35,300	14,800			175,550	40.58%
银行贷款							

其他来源资金							
合计	146,795	69,605	63,624	71,661	80,950	432,635	100.00%
分年度占比	33.93%	16.09%	14.71%	16.56%	18.71%	100%	

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“表3：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，本项目的债券本金资金覆盖率为1.64，债券本息资金覆盖率为1.41，债券本息资金覆盖倍数为1.33，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

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。本项目收益或债券利率分别在±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均大于1，即项目收益可以满足覆盖债券还本付息的要求，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，单因素变动压力测试详见表1。

表1：单因素变动压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.43	1.54	1.64	1.74	1.84	1.94
债券本息资金覆盖率	1.22	1.28	1.35	1.41	1.48	1.55	1.61
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53
利率成本变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.63
债券本息资金覆盖率	1.42	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33

结合上述压力测试及分析，安排项目配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、广告收入、录音棚收入、场馆租赁收入、考级服务费收入、运动场馆收入、驿站租赁收入、森林草坪租赁收入、门票收入、艺术商业租金场地收入、商业展陈场地租金、运动场地租金、运动培训收入、商业用房租金、地下车库收入以及城市更新土地收入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2。

表2：现金流模拟测算表（单位：万元人民币）

年度	2024及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入							
自筹资金流入	21,345	34,305	48,824	71,661	80,950		
债券资金流入	125,450	35,300	14,800				
运营期现金流入	2,825	615	3,397	7,816	9,763	12,721	12,946
现金流入总额	149,620	70,220	67,021	79,477	90,713	12,721	12,946
现金流出							
建设期资金流出	141,109	65,796	59,127	66,994	76,307		
运营期现金流出			819	933	1,670	3,410	3,410
还本付息服务费	5,575	3,786	4,487	4,666	6,018	5,971	5,924
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0
债券还本付息	111	23	10				
现金流出总额	146,795	69,605	64,443	72,594	83,995	9,381	9,334
现金净流量							
当年项目现金净流入	2,825	615	2,578	6,883	6,718	3,340	3,612
期末项目累计现金结存额	2,825	3,440	6,018	12,900	19,619	22,959	26,571

表2：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
现金流入								
自筹资金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	13,025	13,025	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679
现金流入总额	13,025	13,025	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出	3,423	3,423	3,423	3,437	3,437	3,437	3,450	3,450
还本付息服务费	5,876	5,829	5,782	29,648	7,302	6,614	7,506	9,909
债券发行费用	0	0	0	1	0	0	0	0
债券还本付息								
现金流出总额	9,300	9,253	9,206	33,087	10,740	10,051	10,957	13,360
现金净流量								
当年项目现金净流入	3,726	3,773	4,056	29,253	2,604	3,541	2,722	319
期末项目累计现金结存额	30,296	34,069	38,125	67,378	69,982	73,523	76,245	76,564

表2：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入								
自筹资金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	13,940	14,032	14,032	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501
现金流入总额	13,940	14,032	14,032	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,450	3,465	3,465	3,465	3,489	3,489	3,489	3,514
还本付息服务费	9,695	9,481	9,806	7,121	34,767	2,284	2,771	1,445
债券发行费用	0	0	0	0	2	0	0	0
债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	13,146	12,946	13,272	10,587	38,258	5,773	6,261	4,960
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	795	1,085	760	3,718	-23,857	8,628	8,140	9,542
期末项目累计现金结存额	77,359	78,444	79,204	82,922	59,065	67,692	75,832	85,374

表2：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
现金流入											
自筹资金流入											257,085
债券资金流入											175,550
运营期现金流入	14,501	14,501	14,607	14,607	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182	458,041
现金流入总额	14,501	14,501	14,607	14,607	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182	890,676
现金流出											-
建设期资金流出											409,333
运营期现金流出	3,514	3,514	3,543	3,543	3,543	3,570	3,570	3,570	3,601	1,500	99,027
还本付息服务费	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	19,395	33,429	14,980	270,184
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	14
债券还本付息											144
现金流出总额	4,960	4,960	4,989	4,989	4,989	5,016	5,016	22,967	37,032	16,480	778,701
现金净流量											
当年项目现金净流入	9,542	9,542	9,618	9,618	9,618	9,702	9,703	-8,248	-22,196	-10,298	111,975
期末项目累计现金结存额	94,915	104,457	114,075	123,694	133,312	143,015	152,717	144,469	122,273	111,975	

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项目配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、广告收入、录音棚收入、场馆租赁收入、考级服务费收入、运动场馆收入、驿站租赁收入、森林草坪租赁收入、门票收入、艺术商业租金场地收入、商业展陈场地租金、运动场地租金、运动培训收入、商业用房租金、地下车库收入以及城市更新土地收入为基础，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2024年起每年末都有结余资金，2056年债券本金利息全部偿还后仍有111,975万元的期末结余。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，并以项目配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、广告收入、录音棚收入、场馆租赁收入、考级服务费收入、运动场馆收入、驿站租赁收入、森林草坪租赁收入、门票收入、艺术商业租金场地收入、商业展陈场地租金、运动场地租金、运动培训收入、商业用房租金、地下车库收入以及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6月22日



附件：项目预测收益及成本分析

（一）项目收益预测

本项目主要收入来源为来源于“一馆一中心”项目、东门商业步行街改造提升（一、二期）、红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）、沿河北路低线公园等改造工程、罗湖区文化馆新建工程、深圳市儿童公园停车场改扩建工程、罗湖美术馆升级改造、罗湖鹿丹运动中心新建工程以及城市更新土地收入。结合债券实际发行时间和收入实现情况，预估最后一年暂计算5个月的收入，详见表5。

1. “一馆一中心”项目

①配套服务用房租赁收入

根据《罗湖区一馆一中心可行性研究报告》（以下简称可研报告），本项目配套服务用房可出租面积为477平方米。参考罗湖区青少年活动中心、图书馆周边配套用房出租情况，出租单价约在280元/平方米/月至590元/平方米/月区间内，结合可研报告及项目实际情况，综合考虑暂按350元/平方米/月测算。

②停车位收入

根据可研报告，本项目可对外开放停车位共计190个，收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，为33元/天，本项目青少年活动中心190个停车位主要面向中心教职工人员、广大家长和图书馆读者，

停车费可优惠，每年按360天，单价预估25元/天计算。

基于谨慎性原则，运营期第一年至第三年，停车位出租率分别按照65%、70%、80%计算，运营期第四年及以后年度出租率按照90%计算。

③青少年活动中心招生收入

根据罗湖区青少年活动中心提供的信息，中心过渡期间（过渡期为2023年—2026年）拟开设包括美术书法类、舞蹈类、机器人类等若干课程，每年预计举行3期培训班，具体招生规模及收费标准详见表8。中心建成后拟开设包括武术、跆拳道、舞蹈、民乐等若干课程，每年预计举行3期培训班，负荷率每年按照90%计算，考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027年至2043年收费标准每三年增长5%，2043年后不再考虑增长率，具体课程设置、招生规模以及收费标准详见表4。

表 3：青少年活动中心招生情况预测表（过渡时期）

序号	功能室	学员数量（人/年）	收费标准（元/人）
1	美术书法类	1,200	1,250
2	舞蹈类	1,400	1,500
3	机器人类	300	1,700
4	音乐集体课类	500	2,200
5	音乐个别课类	120	2,500
6	语言表演类	425	1,539

7	体育类	800	1,250
8	少儿弦乐团	100	1,400
9	少儿合唱团	140	1,400

注 1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量，收费标准为该课程类别平均收费标准。

注 2：保守起见，暂不考虑收费标准的增长率。

表 4：青少年活动中心招生情况预测表（建成后）

序号	功能室	课室数	每班人数	开班数量/期	收费标准（元/人/
1	武术室	1	20	8	1,130
2	跆拳道室	1	40	8	1,130
3	体适能室	1	30	8	1,800
4	舞蹈团	1	40	8	3,000
5	舞蹈室	4	20	8	2,250
6	民乐排练厅	2	30	8	2,500
7	合唱排练厅	2	30	8	2,000
8	音乐室	1	15	8	1,600
9	管弦乐排练厅	2	15	8	1,500
10	打击乐排练厅	2	15	8	1,800
11	音乐室	2	20	8	1,800
12	民乐室	7	15	8	2,800
13	语言表演室	4	20	8	1,600
14	奥尔夫室	1	20	8	3,000

序号	功能室	课室数	每班人数	开班数量/期	收费标准（元/人/
15	声乐小组课室	3	15	8	2,000
16	电子琴室	1	12	8	2,800
17	小提琴集体课室	3	20	8	2,500
18	音乐室	1	15	8	2,200
19	个别课室	10	1	8	2,800
20	书画素描室	6	20	8	1,350
21	国学室	1	20	8	1,400
22	陶艺室	1	20	8	1,300
23	彩陶室	1	20	8	1,400
24	科学课室	2	15	8	1,200
25	综合室	2	20	8	1,300
26	棋艺室	2	20	8	1,200

注1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量；

注2：考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027年至2043年收费标准每三年增长5%，2043年后不再考虑增长率。

2. 东门商业步行街改造提升（一、二期）

①广告收入

本项目广告收费单价参考深圳主干道同类型广告位报价均值，按照0.39万元/平方米/月进行测算，本项目考虑安置屏幕合计2,300平方米，30%可产生广告收入。基于谨慎性原则，运营期第一年至第三年，出租率分别按照65%、70%、80%计算，运营期第

四年及以后年度出租率按照90%计算。

3.红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）

①驿站租赁收入

根据可研报告，项目建成后共有驿站（含科普建筑）面积1,380平方米出租，可用作咖啡厅、小卖零售、手工工作坊等。参考罗湖区商业物业出租价格，项目按200元/平方米/月进行考虑。基于谨慎性原则，运营期第一年至第三年，出租率分别按照65%、70%、80%计算，运营期第四年及以后年度出租率按照90%计算。

②森林草坪租赁收入

根据可研报告，项目森林门户大草坪处可用于举办活动、开设讲座。大草坪面积约950平方米，参考相关案例出租价格，项目按1.5元/平方米/月进行考虑。基于谨慎性原则，运营期第一年至第三年，出租率分别按照65%、70%、80%计算，运营期第四年及以后年度出租率按照90%计算。

③广告收入

根据可研报告，结合项目定位、目标客群及周边广告市场调研数据，暂估项目广告收入按每年收入40万元考虑。

4.沿河北路低线公园等改造工程

根据项目单位提供的信息，运动公园的篮球场馆和乒乓球场馆可用于出租，参考周边同类型公共运营场馆收费标准，篮球场

暂按50元/小时，乒乓球场馆暂按20元/小时，暂按一天出租2小时，一年360天计算。基于谨慎性原则，运营期第一年至第三年，出租率分别按照65%、70%、80%计算，运营期第四年及以后年度出租率按照90%计算。

5. 罗湖区文化馆新建工程

①录音棚收入

根据项目单位提供的运营方案，场馆将设置专业录音棚，面向社会提供付费培训，收费标准低于市场均价20%。结合市场调研数据，项目暂按照1,500元/天，一年360天，年利用率50%计算收入。

②场馆租赁收入

根据项目单位提供的运营方案，场馆可对外承接商业展览，场地租赁收费单价参考市场同类场馆收费标准，项目暂按4万元/场、年策划商业活动15场计算收入。

③考级服务费收入

根据项目单位提供的运营方案，场馆联合专业机构举办音乐、舞蹈等考级服务，针对每次考级服务收取考场租赁费用。参考同类场馆举办考级情况，项目暂按单价2,000元/天，每年考级天数合计11天计算收入。

6. 深圳市儿童公园停车场改扩建工程

本项目完工后预计有440个车位，按照深圳市实行政府定价的

停车场收费标准，本项目区域为一类地区，收费标准为工作日高峰时段（8:00-12:00）首小时15元，第二小时起1.5元/半小时。工作日非高峰时段（20:00-次日8:00）1.5元/小时。非工作日：首小时5元，第二小时起1.5元/小时。车位使用情况暂按以下标准。高峰时段：工作日使用率75%，单次停车时长2小时，轮换次数2次；非工作日使用率85%，单次停车时长4小时，轮换次数2次。非高峰时段单次停车时长8小时，轮换次数1次。工作日一年按250天计算，非工作日一年按115天计算。本项目预计于2026年10月竣工后可投入使用，基于谨慎性原则，2026年计算2个月的收入。

7. 罗湖区美术馆升级改造工程

① 门票收入

根据可研报告，场馆与第三方专业机构合作获取资金支持，策划举办高端收费性特展，收取展览门票，获得展览门票收入。根据项目单位提供的资料，本项目预计每年共举办6场商业展览，每场每次参观人数暂按1,100人预估，每场展览预估可接待4次客流，门票单价参考其他同类展览暂定为50元/场次/人。

② 艺术商业租金场地收入

根据可研报告，将美术馆部分配套服务用房租给文创休闲企业，引入热门的时尚品牌店或独立设计师品牌、画廊、文创商店、艺术品交易/拍卖中心、VR/AR 体验馆、轻食餐吧、咖啡厅等，从中收取租金。根据项目单位提供的资料，本项目拟建成出租面积

按可商业运营空间取值，包括配套文化用房1,410平方米、艺术培训工作室2,300平方米。出租单价参考周边及同类项目定价，东乐大厦约103-190元/平方米/月，何香凝美术馆、关山月美术馆内部商铺租金范围300-800元/平方米/月；深圳美术馆（旧馆）内部商铺租金范围150-400元/平方米/月；大芬美术馆内部商铺单价约150-400元/平方米/月，大芬油画村临街商铺约120-300元/平方米/月，本项目出租单价暂按300元/平方米/月考虑，暂不考虑增长率。

③商业展陈场地租金

根据可研报告，将美术馆部分展览用房规划成独立商业运营展厅，对外出租以获取租金收益。根据项目单位提供的资料，本项目拟建成出租面积按可商业运营展陈空间取值，为2,215平方米，出租单价参考同类展览单价暂按360元/平方米/月，暂不考虑增长率。

④停车位收入

参考《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》中关于社会公共类停车设施收费指导标准，按照高峰时段、非高峰时段、工作日、非工作日等分开计算，对外收费停车位暂按90个计算，根据周边地区的实际情况以及相关运营经验，确定使用率、停车时长等，计算得到年平均收益。具体如下表所示：

停车场收入基准值

收费时段	项目	工作日	非工作日	收费时段	项目	工作日	非工作日
高峰时段 (8:00-20:00)	收费标准	首小时 10元, 第二小时 起1.5元/ 半小时	首小时4 元, 第二小 时起1元/ 小时	非高峰时 段 (20:00- 次日 8:00)	收费标准	1元/小 时	首小时4 元, 第二 小时起1 元/小时
	天数(天)	250	115		天数(天)	250	115
	单次停车时 长(小时)	2	2		单次停车时 长(小时)	0	0
	周转率	2	3		周转率	/	/
	停车收入(元 /车位/次)	13	5		停车收入(元/ 车位/次)	0	0

8. 罗湖鹿丹运动中心新建工程

①运动场地租金、运动培训收入

根据项目可行性研究报告, 项目建成后共有室内羽毛球场18片、室内网球场3片、室外篮球场2片、进阶羽毛球场2片、进阶网球场1片可产生运动场地租金和运动培训收入。基于谨慎性原则, 收费单价每三年增长5%。具体详见下表:

运动场地租金和运动培训收入基准值

序号	收入项	数量	收费标准	备注
----	-----	----	------	----

序号	收入项	数量	收费标准	备注
一	运动场地租金			
1	室内羽毛球场	18片	60元/小时	工作日有效收费时间5小时,节假日有效收费时间10小时
2	室内网球场	3片	150元/小时	
3	室外篮球场	2片	120元/小时	
4	进阶羽毛球场	2片	180元/小时	
5	进阶网球场	1片	300元/小时	
二	运动培训收入			
1	羽毛球培训	100人/月	280元/课时	每月12个课时
2	网球培训	80人/月	550元/课时	
3	篮球培训	80人/月	350元/课时	

②广告位租金

根据项目可行性研究报告,项目初步规划有12个广告位用于出租,租金收费标准按照50,000元/年/个进行计算。基于谨慎性原则,收费单价每三年增长5%。

③商业用房租金

根据项目可行性研究报告,商业用房按照配套用房的70%计取,面积为2,420平方米,租金收费标准按照220元/月/平方米进行计算。基于谨慎性原则,收费单价每三年增长5%。

④地下车库收入

根据项目可行性研究报告,项目建成后共有80个地下停车位,

按照10元/小时/个，封顶30元，每天考虑轮换两次计算。基于谨慎性原则，收费单价每三年增长5%。

9. 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城市更新土地对应的出让收入作为债券还本付息期内的主要来源。

依照深圳市罗湖区财政局提供的相关数据，将安排罗湖区东湖街道和清水河街道的城市更新土地出让收入用于偿还专项债券的本息。

用于本项目还本付息的城市更新土地情况表

地块名称	所属区域	规划类型	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）
布心花园城市更新单元二期	罗湖区东湖街道	二类居住用地	01-03地块22,577.1	01-03地块151,550	2,255
			01-08地块14,882.5	01-08地块81,840	
清水河生命健	罗湖区清水	新型产业用地	01-02地块27,109.6	01-02地块322,570	900

康创新基地城	河街道				
市更新单元					

结合深圳市罗湖区财政局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，布心花园城市更新单元二期地块的出让总价预计约为5.26亿元（每平方米单价为0.2255万元，面积为233,390平方米），清水河生命健康创新基地城市更新单元地块的出让总价预计约为2.90亿元（每平方米单价为0.09万元，面积为322,570平方米）（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、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）。

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	合计
土地出让收入（万元）	81,661	81,661
减：上级留存（40%）	32,664	32,664
可用于还本付息的收入（万元）	48,996	48,996

注：1. 土地出让价格按照深圳市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。

10. 项目政府补贴收入

结合本项目实际情况，暂不考虑政府补贴收入。

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

项目收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元人民币

收入类别	分年收入								
	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
经营性收入	2,825	615	3,397	7,816	9,763	12,721	12,946	13,025	13,025
政府补贴收入									
合计	2,825	615	3,397	7,816	9,763	12,721	12,946	13,025	13,025
收入类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
经营性收入	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679	13,940	14,032	14,032
政府补贴收入									
合计	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679	13,940	14,032	14,032
收入类别	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
经营性收入	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501	14,501	14,501	14,607	14,607
政府补贴收入									
合计	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501	14,501	14,501	14,607	14,607
收入类别	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
经营性收入	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182			458,041

政府补贴收入									
合计	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182			458,041

（二）项目成本及相关税费

1. 运营成本费用

本项目在运营期的成本主要包含课酬费用、物业管理费、能耗成本（水电费）、管理成本、能源消耗费、维修保养费、设备维护与耗材、考级工作管理成本、运维成本、布展策展及媒体推广成本、综合管理费、其他费用等。结合债券实际发行时间和成本实现情况，运营期最后一年暂计算5个月的成本。

（1）“一馆一中心”项目

①课酬费用

根据项目单位提供的运营方案，由于涉及课程类别较多，课程课时服务费存在个性化差异，教师课酬集中在150元/课时至400元/课时区间。结合课程类型、课时数量考虑，科创类培训教师课酬按260元/课时、国际类培训教师课酬按300元/课时，艺术类培训教师课酬按180元/课时、体操培训教师课酬按200元/课时进行计算。

②物业管理费

根据项目单位提供的运营方案，场地建筑面积合计7,059.45平方米，物业管理费单价暂按12元/平方米/月进行计算。

③能耗成本（水电费）

水费：收费标准参照深圳市水务局公布的《深圳市自来水费、污水处理费价格表》，本项目属于“非居民生活用水”类别，水价为 6.84 元/立方米（包括零售自来水价 4.76 元/立方米、污水处理费 1.54 元/立方米、垃圾处理费 0.54 元/立方米），根据项目单位提供的信息，年用水量合计 17,578.03 立方米。

电费：用电指标参照《深圳市城市规划标准与准则》商业服务用地用电负荷预测指标，用电指标约为 50~80 瓦/平方米/日，本项目指标取中间值 65 瓦/平方米/日，按每日 10 小时用电时间，功率因素取 0.7。电费标准参照《深圳市供电局有限公司代理购电工商业用户电价表》及深圳市商务局发布的《2024 年 1—6 月工商业用户到户均价》，本项目用电收费标准约为 0.802 元/千瓦时。根据项目单位提供的信息，年用电量合计 799,800.38 千瓦时。

（2）红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）

①管理成本

根据可研报告，项目预估配备工作人员 8 人，其中 2 名管理人员、6 名保安及维修人员，管理人员暂按 12 万元/年计算，保安及维修人员暂按 7.2 万元/年计算。

②能源消耗费用

根据可研报告，年能源消耗费用暂按租赁收入的 1%计算。

③维修保养费用

根据可研报告，年维修保养费用暂按租赁收入的 3% 计算。

（3）沿河北路低线公园等改造工程

①基础维修保养

基于常规运动场馆基础维修保养的耗材采购、器材紧固、地面养护等数据预估，项目篮球场基础维修保养费用暂按 2,000 元/年，乒乓球台暂按 500 元/年/台计算。

②设施损耗修补

基于小型运动场馆日常运营的设施修补需求，结合小面积破损修复、简易人工投入等数据预估，项目设施损耗修补费用暂按 5,000 元/年计算。

（4）罗湖区文化馆新建工程

①设备维护与耗材

基于录音棚行业常规设备维保标准及同类型场馆运营成本调研数据，项目录音棚设备维护与耗材费每年暂按 20,000 元计算，主要涵盖录音话筒、监听设备等器材的定期检修校准、易耗配件更换及录音软件年度授权更新等；场馆暂按每年 50,000 元计算，包含场地隔音维护、消防设施年检、日常保洁及水电公摊等基础运营支出。

②考级工作人员费用

本项目提供考级专用场地，同时配备专职考级工作人员 2 名，负责考务组织、身份核验、秩序维护等核心工作。工作人员采用

按次雇佣模式，人员费用暂按 800 元/人/次的标准核算。

(5) 深圳市儿童公园停车场改扩建工程

①管理成本

根据项目单位提供的信息，项目预估配备保洁 3 人（南停车场 1 人，北停车场 2 人），按 6,000 元/月/人计算；保安 3 人（南、北停车场各 1 人，1 人轮班），按 7,500 元/月/人计算；现场宣导 2 人（南、北停车场各 1 人），按 8,000 元/月/人计算；统筹管理 1 人，按 19,000 元/月计算；副主管 1 人，按 12,000 元/月/人计算。

②能耗成本（水电费）

水费：根据项目单位设计测算，项目年用水量合计 1,643.94 立方米，水价按照 5.3 元/立方米计算。

电费：根据项目单位设计测算，项目年用电量合计 57,000 千瓦时，电价按照 1.2 元/千瓦时计算。

③运维成本

基于谨慎性原则，考虑到运营期后续年度车位设施老化、维保需求提升等潜在成本因素，项目自运营期第三年起，暂按 60 元/月/车位核算运维成本。

(6) 罗湖区美术馆升级改造工程

①布展策展及媒体推广成本

根据项目单位提供的资料，参照类似美术馆项目对应规模所

需投入资源，项目布展策展及媒体推广成本暂按 1,090 万元/年计算。

项目布展策展及媒体推广成本

序号	办展类别	场次（场）	布展策展及媒体推广成本（万元/场）	年成本（万元/年）
1	陈列展	2	100	200
2	特展	2	150	300
3	自主策划展	10	35	350
4	交流展	4	30	120
5	申请展	12	10	120
合计		30	36.33	1,090

②管理成本

根据项目单位提供的资料，运营期美术馆工作人员含物业管理人員、未来配套文化用房运营人員等，共计约38人，预计年管理成本约442.22万元。

③能耗成本

水费：根据项目单位提供的资料，项目年耗水量为 2.48 万立方米，水费单价为 5.30 元/立方米。

电费：根据项目单位提供的资料，项目年耗电量为 154.16 万千瓦时，电费单价为 1.20 元/千瓦时。

（7）罗湖鹿丹运动中心新建工程

①管理成本

根据可研报告，项目建成后预计投入 15 名员工，按照每人 12 万元/年进行计算。基于谨慎性原则，管理成本每三年上涨 3%。

②综合管理费

根据可研报告，项目综合管理费分为室内场馆管理和室外场地管理。室内场馆面积共计 16,840 平方米，管理费单价按照 8 元/月/平方米进行计算；室外场地面积共计 12,162 平方米，管理费单价按照 5 元/月/平方米进行计算。基于谨慎性原则，管理费单价每三年上涨 3%。

③能耗费用

水费：根据可研报告，项目建成后年用水量约 6.57 万立方米，水费单价按照 8 元/立方米进行计算。

电费：根据项目可研报告，项目建成后年用电量约 168.40 万 kwh，电费单价按照 1.2 元/kwh 进行计算。

④其他费用

根据可研报告，其他费用包含保险费、大修费等，暂按照其余成本的每年合计的 5%进行预估。

综上，债券存续期内本项目运营成本详见表6。

2. 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所示：

项目分年度收益表

单位：万元人民币

类别	分年度收益								
	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目收入	2,825	615	3,397	7,816	9,763	12,721	12,946	13,025	13,025
运营支出	-	-	819	933	1,670	3,410	3,410	3,423	3,423
收益	2,825	615	2,578	6,883	8,093	9,311	9,536	9,602	9,602
类别	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
项目收入	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679	13,940	14,032	14,032
运营支出	3,423	3,437	3,437	3,437	3,450	3,450	3,450	3,465	3,465
收益	9,838	58,903	9,907	10,155	10,229	10,229	10,490	10,566	10,566
类别	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
项目收入	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501	14,501	14,501	14,607	14,607
运营支出	3,465	3,489	3,489	3,489	3,514	3,514	3,514	3,543	3,543
收益	10,839	10,911	10,911	10,911	10,987	10,987	10,987	11,064	11,064
类别	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
项目收入	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182	-	-	458,041
运营支出	3,543	3,570	3,570	3,570	3,601	1,500	-	-	99,027
收益	11,064	11,147	11,148	11,148	11,234	4,682	-	-	359,014

（2）项目融资本息

本项目部分融资采用发行项目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 175,550 万元，2020 年已发行 15 年期专项债券 11,000 万元，债券利率为 3.43%；2021 年已发行 20 年期专项债券 13,500 万元，债券利率为 3.44%；2022 年已发行 20 年期专项债券 6,300 万元，债券利率为 3.24%；2023 年 2 月已发行 20 年期专项债券 16,100 万元，债券利率为 3.22%；2023 年 9 月已发行 20 年期专项债券 28,400 万元，债券利率为 2.77%；2024 年 5 月已发行 10 年期专项债券 22,200 万元，债券利率为 2.32%；2024 年 6 月通过调整专项债券筹集资金共计 10,000 万元，其中 2,000 万元专项债券为 10 年期，债券利率为 2.90%；8,000 万元专项债券为 20 年期，债券利率为 3.07%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 14,500 万元，债券利率为 2.22%；2024 年 10 月已发行 30 年期专项债券 3,450 万元，债券利率为 2.37%；2025 年 4 月已发行 30 年期专项债券 21,800 万元，债券利率为 1.95%；2025 年 7 月已发行 20 年期专项债券 1,300 万元，债券利率为 2.00%；2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 5,100 万元，债券利率为 2.32%；2025 年 10 月通过调整专项债券筹集资金共计 1,400 万元，其中 400 万元专项债券为 10 年期，债券利率为 2.32%；1,000 万元专项债券为 10 年期，债券利率为 1.63%；2025 年 12 月已发行 30 年期专项债券 5,700 万元，债券利率为 2.44%；2026

年2月已发行30年期专项债券5,700万元，债券利率为2.46%；2026年5月已发行30年期专项债券3,300万元，债券利率为2.45%。本期计划申请发行专项债券5,800万元，债券期限30年，债券利率参考本报告测算日30年期地方政府债券收益率，上浮15个基本点，即按2.38%进行测算。

为提高资金利用率，结合项目收益情况，2020年专项债券还本方式为债券存续期最后八年等额还本，2028—2035年每年偿还本金的12.50%，即1,375万元；2021年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2036—2040年每年偿还本金的16%，即2,160万元，2041年偿还本金的20%，即2,700万元；2022年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2037—2041年每年偿还本金的16%，即1,008万元，2042年偿还本金的20%，即1,260万元；2023年2月专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中2038—2042年每年偿还本金的16%，即2,576万元，2043年偿还本金的20%，即3,220万元；2023年9月专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年5月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年6月调整专项债券2,000万元，还本方式为到期一次性还本；2024年6月调整专项债券8,000万元，还本方式最后十年等额还本；2024年9月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024年10月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2025年4月已发行专项债券还本方式为到期

一次性还本；2025年7月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2025年8月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2025年10月已调增专项债券还本方式为到期一次性还本；2025年12月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2026年2月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本。2026年5月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本。

2026年本期专项债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本，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所示：

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	2020年	-	11,000	189	11,000	1.63%-3.44%	189	189
2	2021年	13,500	13,500	377	24,500	1.63%-3.44%	377	377
3	2022年	24,500	6,300	944	30,800	1.63%-3.44%	944	944
4	2023年	30,800	44,500	1,305	75,300	1.63%-3.44%	1,305	1,305
5	2024年	75,300	50,150	2,760	125,450	1.63%-3.44%	2,760	2,760
6	2025年	125,450	35,300	3,786	160,750	1.63%-3.44%	3,786	3,786
7	2026年	160,750	14,800	4,487	175,550	1.63%-3.44%	4,487	4,487
8	2027年	175,550	-	4,666	175,550	1.63%-3.44%	4,666	4,666
9	2028年	175,550	-	6,018	174,175	1.63%-3.44%	4,643	6,018

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
10	2029年	174,175	-	5,971	172,800	1.63%-3.44%	4,596	5,971
11	2030年	172,800	-	5,924	171,425	1.63%-3.44%	4,549	5,924
12	2031年	171,425	-	5,876	170,050	1.63%-3.44%	4,501	5,876
13	2032年	170,050	-	5,829	168,675	1.63%-3.44%	4,454	5,829
14	2033年	168,675	-	5,782	167,300	1.63%-3.44%	4,407	5,782
15	2034年	167,300	-	29,648	141,725	1.63%-3.44%	4,073	29,648
16	2035年	141,725	-	7,302	138,150	1.63%-3.44%	3,727	7,302
17	2036年	138,150	-	6,614	135,190	1.63%-3.44%	3,654	6,614
18	2037年	135,190	-	7,506	131,222	1.63%-3.44%	3,538	7,506
19	2038年	131,222	-	9,909	124,678	1.63%-3.44%	3,365	9,909
20	2039年	124,678	-	9,695	118,134	1.63%-3.44%	3,151	9,695
21	2040年	118,134	-	9,481	111,590	1.63%-3.44%	2,937	9,481
22	2041年	111,590	-	9,806	104,506	1.63%-3.44%	2,722	9,806
23	2042年	104,506	-	7,121	99,870	1.63%-3.44%	2,485	7,121
24	2043年	99,870	-	34,767	67,450	1.63%-3.44%	2,347	34,767
25	2044年	67,450	-	2,284	66,650	1.63%-3.44%	1,484	2,284
26	2045年	66,650	-	2,771	65,350	1.63%-3.44%	1,471	2,771
27	2046年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
28	2047年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
29	2048年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445

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
30	2049年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
31	2050年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
32	2051年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
33	2052年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
34	2053年	65,350	-	1,445	65,350	1.63%-3.44%	1,445	1,445
35	2054年	65,350	-	19,395	47,400	1.63%-3.44%	1,445	19,395
36	2055年	47,400	-	33,429	14,800	1.63%-3.44%	829	33,429
37	2056年	14,800	-	14,980	-	1.63%-3.44%	180	14,980
合计	-	-	175,550	270,184			94,634	270,184

3. 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所示：

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		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2024年及以前年度	2,825	-	5,575	5,575
2	2025年	615	-	3,786	3,786
3	2026年	2,578	-	4,487	4,487
4	2027年	6,883	-	4,666	4,666

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
5	2028年	8,093	1,375	4,643	6,018
6	2029年	9,311	1,375	4,596	5,971
7	2030年	9,536	1,375	4,549	5,924
8	2031年	9,602	1,375	4,501	5,876
9	2032年	9,602	1,375	4,454	5,829
10	2033年	9,838	1,375	4,407	5,782
11	2034年	58,903	25,575	4,073	29,648
12	2035年	9,907	3,575	3,727	7,302
13	2036年	10,155	2,960	3,654	6,614
14	2037年	10,229	3,968	3,538	7,506
15	2038年	10,229	6,544	3,365	9,909
16	2039年	10,490	6,544	3,151	9,695
17	2040年	10,566	6,544	2,937	9,481
18	2041年	10,566	7,084	2,722	9,806
19	2042年	10,839	4,636	2,485	7,121
20	2043年	10,911	32,420	2,347	34,767
21	2044年	10,911	800	1,484	2,284
22	2045年	10,911	1,300	1,471	2,771
23	2046年	10,987	-	1,445	1,445

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
24	2047年	10,987	-	1,445	1,445
25	2048年	10,987	-	1,445	1,445
26	2049年	11,064	-	1,445	1,445
27	2050年	11,064	-	1,445	1,445
28	2051年	11,064	-	1,445	1,445
29	2052年	11,147	-	1,445	1,445
30	2053年	11,148	-	1,445	1,445
31	2054年	11,148	17,950	1,445	19,395
32	2055年	11,234	32,600	829	33,429
33	2056年	4,682	14,800	180	14,980
合计		359,014	175,550	94,634	270,184
本息覆盖倍数		1.33			
本息覆盖率		1.41			

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 1.33，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。

表 5：运营收入表

单位：万元人民币

序号	项目	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	收入合计	2,825	615	3,397	7,816	9,763	12,721	12,946	13,025
一	“一馆一中心”项目	2,825	615	1,061	4,820	4,837	4,854	5,079	5,079
1	租赁收入-配套服务用房	-	-	200	200	200	200	200	200
2	租赁收入-停车位	-	-	111	120	137	154	154	154
3	青少年活动中心招生收入	2,825	615	750	4,500	4,500	4,500	4,725	4,725
二	东门商业步行街改造提升（一、二期）	-	-	2,076	2,236	2,555	2,874	2,874	2,874
1	广告收入	-	-	2,076	2,236	2,555	2,874	2,874	2,874
三	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	-	-	256	273	306	340	340	340
1	驿站租赁收入	-	-	215	232	265	298	298	298
2	森林草坪租赁收入	-	-	1	1	1	2	2	2
3	广告收入	-	-	40	40	40	40	40	40
四	沿河北路低线公园等改造工程	-	-	3	4	4	5	5	5
1	运动场馆收入	-	-	3	4	4	5	5	5

序号	项目	2024年及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
五	罗湖区文化馆新建工程	-	-	-	-	-	89	89	89
1	录音棚收入	-	-	-	-	-	27	27	27
2	场馆租赁收入	-	-	-	-	-	60	60	60
3	考级服务费	-	-	-	-	-	2	2	2
六	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	-	-	-	484	484	484	484	484
1	租赁收入-停车位	-	-	-	484	484	484	484	484
七	罗湖区美术馆升级改造工程	-	-	-	-	-	2,498	2,498	2,498
1	门票收入	-	-	-	-	-	132	132	132
2	艺术商业租金场地收入	-	-	-	-	-	1,336	1,336	1,336
3	商业展陈场地租金	-	-	-	-	-	957	957	957
4	停车场收入	-	-	-	-	-	74	74	74
八	罗湖鹿丹运动中心新建工程	-	-	-	-	1,577	1,577	1,577	1,656
1	运动场地租金	-	-	-	-	583	583	583	612
2	运动培训收入	-	-	-	-	120	120	120	126
3	广告位租金	-	-	-	-	60	60	60	63
4	商业用房租金	-	-	-	-	639	639	639	671
5	地下车库收入	-	-	-	-	175	175	175	184
九	城市更新土地收入	-	-	-	-	-	-	-	-

(续) 单位: 万元人民币

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
	收入合计	13,025	13,261	62,341	13,344	13,592	13,679	13,679	13,940	14,032
一	“一馆一中心”项目	5,079	5,315	5,315	5,315	5,563	5,563	5,563	5,824	5,824
1	租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2	租赁收入-停车位	154	154	154	154	154	154	154	154	154
3	青少年活动中心招生收入	4,725	4,961	4,961	4,961	5,209	5,209	5,209	5,470	5,470
二	东门商业步行街改造提升（一、二期）	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874
1	广告收入	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874
三	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	340	340	340	340	340	340	340	340	340
1	驿站租赁收入	298	298	298	298	298	298	298	298	298
2	森林草坪租赁收入	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	广告收入	40	40	40	40	40	40	40	40	40
四	沿河北路低线公园等改造工程	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1	运动场馆收入	5	5	5	5	5	5	5	5	5
五	罗湖区文化馆新建工程	89	89	89	89	89	89	89	89	89
1	录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	27	27

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
2	场馆租赁收入	60	60	60	60	60	60	60	60	60
3	考级服务费	2	2	2	2	2	2	2	2	2
六	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	484	484	484	484	484	484	484	484	484
1	租赁收入-停车位	484	484	484	484	484	484	484	484	484
七	罗湖区美术馆升级改造工程	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498
1	门票收入	132	132	132	132	132	132	132	132	132
2	艺术商业租金场地收入	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336
3	商业展陈场地租金	957	957	957	957	957	957	957	957	957
4	停车场收入	74	74	74	74	74	74	74	74	74
八	罗湖鹿丹运动中心新建工程	1,656	1,656	1,739	1,739	1,739	1,826	1,826	1,826	1,917
1	运动场地租金	612	612	643	643	643	675	675	675	709
2	运动培训收入	126	126	132	132	132	139	139	139	146
3	广告位租金	63	63	66	66	66	69	69	69	73
4	商业用房租金	671	671	704	704	704	740	740	740	777
5	地下车库收入	184	184	193	193	193	203	203	203	213
九	城市更新土地收入	-	-	48,996	-	-	-	-	-	-

(续)

单位：万元人民币

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
	收入合计	14,032	14,305	14,401	14,401	14,401	14,501	14,501	14,501
一	“一馆一中心”项目	5,824	6,097	6,097	6,097	6,097	6,097	6,097	6,097
1	租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200
2	租赁收入-停车位	154	154	154	154	154	154	154	154
3	青少年活动中心招生收入	5,470	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743
二	东门商业步行街改造提升（一、二期）	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874
1	广告收入	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874
三	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	340	340	340	340	340	340	340	340
1	驿站租赁收入	298	298	298	298	298	298	298	298
2	森林草坪租赁收入	2	2	2	2	2	2	2	2
3	广告收入	40	40	40	40	40	40	40	40
四	沿河北路低线公园等改造工程	5	5	5	5	5	5	5	5
1	运动场馆收入	5	5	5	5	5	5	5	5
五	罗湖区文化馆新建工程	89	89	89	89	89	89	89	89

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
1	录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	27
2	场馆租赁收入	60	60	60	60	60	60	60	60
3	考级服务费	2	2	2	2	2	2	2	2
六	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	484	484	484	484	484	484	484	484
1	租赁收入-停车位	484	484	484	484	484	484	484	484
七	罗湖区美术馆升级改造工程	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498
1	门票收入	132	132	132	132	132	132	132	132
2	艺术商业租金场地收入	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336
3	商业展陈场地租金	957	957	957	957	957	957	957	957
4	停车场收入	74	74	74	74	74	74	74	74
八	罗湖鹿丹运动中心新建工程	1,917	1,917	2,013	2,013	2,013	2,114	2,114	2,114
1	运动场地租金	709	709	744	744	744	782	782	782
2	运动培训收入	146	146	153	153	153	161	161	161
3	广告位租金	73	73	77	77	77	80	80	80
4	商业用房租金	777	777	815	815	815	856	856	856
5	地下车库收入	213	213	224	224	224	235	235	235
九	城市更新土地收入	-	-	-	-	-	-	-	-

(续)

单位：万元人民币

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
	收入合计	14,607	14,607	14,607	14,718	14,718	14,719	14,836	6,182	458,041
一	“一馆一中心”项目	6,097	6,097	6,097	6,097	6,098	6,098	6,099	2,542	172,264
1	租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	83	6,094
2	租赁收入-停车位	154	154	154	154	154	155	155	65	4,590
3	青少年活动中心招生收入	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	2,393	161,580
二	东门商业步行街改造提升（一、二期）	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	1,198	85,668
1	广告收入	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	2,874	1,198	85,668
三	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	340	340	340	340	340	340	340	141	10,146
1	驿站租赁收入	298	298	298	298	298	298	298	124	8,884
2	森林草坪租赁收入	2	2	2	2	2	2	2	0	45
3	广告收入	40	40	40	40	40	40	40	17	1,217
四	沿河北路低线公园等改造工程	5	5	5	5	5	5	5	2	135
1	运动场馆收入	5	5	5	5	5	5	5	2	135

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
五	罗湖区文化馆新建工程	89	89	89	89	89	89	89	37	2,446
1	录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	11	740
2	场馆租赁收入	60	60	60	60	60	60	60	25	1,645
3	考级服务费	2	2	2	2	2	2	2	1	60
六	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	484	484	484	484	484	484	484	202	14,238
1	租赁收入-停车位	484	484	484	484	484	484	484	202	14,238
七	罗湖区美术馆升级改造工程	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	2,498	1,042	68,501
1	门票收入	132	132	132	132	132	132	132	55	3,619
2	艺术商业租金场地收入	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	557	36,618
3	商业展陈场地租金	957	957	957	957	957	957	957	399	26,234
4	停车场收入	74	74	74	74	74	74	74	32	2,030
八	罗湖鹿丹运动中心新建工程	2,220	2,220	2,220	2,331	2,331	2,331	2,447	1,020	55,646
1	运动场地租金	821	821	821	862	862	862	905	377	20,574
2	运动培训收入	169	169	169	177	177	177	186	78	4,233
3	广告位租金	84	84	84	89	89	89	93	39	2,117
4	商业用房租金	899	899	899	944	944	944	991	413	22,538
5	地下车库收入	247	247	247	259	259	259	272	113	6,184
九	城市更新土地收入	-	-	-	-	-	-	-	-	48,996

表 6：运营成本表

单位：万元人民币

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	成本合计	819	933	1,670	3,410	3,410	3,423	3,423	3,423
一	“一馆一中心”项目	743	743	743	743	743	743	743	743
1	课酬成本	565	565	565	565	565	565	565	565
2	物业管理费	102	102	102	102	102	102	102	102
3	能耗成本（水电费）	76	76	76	76	76	76	76	76
二	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	75	76	78	79	79	79	79	79
1	管理成本	67	67	67	67	67	67	67	67
2	能源消耗费用	2	2	3	3	3	3	3	3
3	维修保养费用	6	7	8	9	9	9	9	9
三	沿河北路低线公园等改造工程	1	1	1	1	1	1	1	1
1	基础维修保养	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
2	设施损耗修补	1	1	1	1	1	1	1	1

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
四	罗湖区文化馆新建工程	-	-	-	9	9	9	9	9
1	设备维护与耗材	-	-	-	7	7	7	7	7
2	考级工作管理成本	-	-	-	2	2	2	2	2
五	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	-	113	145	145	145	145	145	145
1	管理成本	-	105	105	105	105	105	105	105
2	能耗成本（水电费）	-	8	8	8	8	8	8	8
3	运维成本	-	-	32	32	32	32	32	32
六	罗湖区美术馆升级改造工程	-	-	-	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730
1	布展策展及媒体推广成本	-	-	-	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090
2	管理成本	-	-	-	442	442	442	442	442
3	能耗成本（水电费）	-	-	-	198	198	198	198	198
七	地下车库收入	-	-	703	703	703	716	716	716
1	管理成本	-	-	180	180	180	185	185	185
2	综合管理费	-	-	235	235	235	242	242	242
3	能耗成本（水电费）	-	-	255	255	255	255	255	255
4	其他费用	-	-	33	33	33	34	34	34

(续表)

单位：人民币万元

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
	成本合计	3,437	3,437	3,437	3,450	3,450	3,450	3,465
一	“一馆一中心”项目	743	743	743	743	743	743	743
1	课酬成本	565	565	565	565	565	565	565
2	物业管理费	102	102	102	102	102	102	102
3	能耗成本（水电费）	76	76	76	76	76	76	76
二	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	79	79	79	79	79	79	79
1	管理成本	67	67	67	67	67	67	67
2	能源消耗费用	3	3	3	3	3	3	3
3	维修保养费用	9	9	9	9	9	9	9
三	沿河北路低线公园等改造工程	1	1	1	1	1	1	1
1	基础维修保养	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
2	设施损耗修补	1	1	1	1	1	1	1
四	罗湖区文化馆新建工程	9	9	9	9	9	9	9

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	设备维护与耗材	7	7	7	7	7	7	7
2	考级工作管理成本	2	2	2	2	2	2	2
五	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	145	145	145	145	145	145	145
1	管理成本	105	105	105	105	105	105	105
2	能耗成本（水电费）	8	8	8	8	8	8	8
3	运维成本	32	32	32	32	32	32	32
六	罗湖区美术馆升级改造工程	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730
1	布展策展及媒体推广成本	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090
2	管理成本	442	442	442	442	442	442	442
3	能耗成本（水电费）	198	198	198	198	198	198	198
七	地下车库收入	730	730	730	743	743	743	758
1	管理成本	191	191	191	197	197	197	203
2	综合管理费	249	249	249	256	256	256	264
3	能耗成本（水电费）	255	255	255	255	255	255	255
4	其他费用	35	35	35	35	35	35	36

(续表)

单位：人民币万元

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
	成本合计	3,465	3,465	3,489	3,489	3,489	3,514	3,514	3,514
一	“一馆一中心”项目	743	743	743	743	743	743	743	743
1	课酬成本	565	565	565	565	565	565	565	565
2	物业管理费	102	102	102	102	102	102	102	102
3	能耗成本（水电费）	76	76	76	76	76	76	76	76
二	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	79	79	79	79	79	79	79	79
1	管理成本	67	67	67	67	67	67	67	67
2	能源消耗费用	3	3	3	3	3	3	3	3
3	维修保养费用	9	9	9	9	9	9	9	9
三	沿河北路低线公园等改造工程	1	1	1	1	1	1	1	1
1	基础维修保养	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
2	设施损耗修补	1	1	1	1	1	1	1	1
四	罗湖区文化馆新建工程	9	9	9	9	9	9	9	9

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
1	设备维护与耗材	7	7	7	7	7	7	7	7
2	考级工作管理成本	2	2	2	2	2	2	2	2
五	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	145	145	145	145	145	145	145	145
1	管理成本	105	105	105	105	105	105	105	105
2	能耗成本（水电费）	8	8	8	8	8	8	8	8
3	运维成本	32	32	32	32	32	32	32	32
六	罗湖区美术馆升级改造工程	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730
1	布展策展及媒体推广成本	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090
2	管理成本	442	442	442	442	442	442	442	442
3	能耗成本（水电费）	198	198	198	198	198	198	198	198
七	地下车库收入	758	758	782	782	782	807	807	807
1	管理成本	203	203	213	213	213	223	223	223
2	综合管理费	264	264	277	277	277	291	291	291
3	能耗成本（水电费）	255	255	255	255	255	255	255	255
4	其他费用	36	36	37	37	37	38	38	38

(续表)

单位：人民币万元

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
	成本合计	3,543	3,543	3,543	3,570	3,570	3,570	3,601	1,500	99,027
一	“一馆一中心”项目	743	743	743	743	743	743	743	309	22,599
1	课酬成本	565	565	565	565	565	565	565	235	17,185
2	物业管理费	102	102	102	102	102	102	102	42	3,102
3	能耗成本（水电费）	76	76	76	76	76	76	76	32	2,312
二	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目（一期、二期）	79	79	79	79	79	79	79	32	2,394
1	管理成本	67	67	67	67	67	67	67	28	2,038
2	能源消耗费用	3	3	3	3	3	3	3	1	89
3	维修保养费用	9	9	9	9	9	9	9	3	267
三	沿河北路低线公园等改造工程	1	1	1	1	1	1	1	-	41
1	基础维修保养	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	11
2	设施损耗修补	1	1	1	1	1	1	1	-	30
四	罗湖区文化馆新建工程	9	9	9	9	9	9	9	4	247
1	设备维护与耗材	7	7	7	7	7	7	7	3	192

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
2	考级工作管理成本	2	2	2	2	2	2	2	1	55
五	深圳市儿童公园停车场改扩建工程	145	145	145	145	145	145	145	59	4,232
1	管理成本	105	105	105	105	105	105	105	43	3,088
2	能耗成本（水电费）	8	8	8	8	8	8	8	3	235
3	运维成本	32	32	32	32	32	32	32	13	909
六	罗湖区美术馆升级改造工程	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	723	47,433
1	布展策展及媒体推广成本	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	1,090	455	29,885
2	管理成本	442	442	442	442	442	442	442	185	12,119
3	能耗成本（水电费）	198	198	198	198	198	198	198	83	5,429
七	地下车库收入	836	836	836	863	863	863	894	373	22,081
1	管理成本	235	235	235	246	246	246	259	108	5,986
2	综合管理费	306	306	306	321	321	321	337	140	7,800
3	能耗成本（水电费）	255	255	255	255	255	255	255	107	7,247
4	其他费用	40	40	40	41	41	41	43	18	1,048

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。



统一社会信用代码
914403007703322987

营业执照

(副本)



名称 政旦志远 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 李建伟

成立日期 2005年01月12日

主要经营场所

深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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01月03日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0021874

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称：政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：李建伟
主任会计师：
经营场所：深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：47470048
批准执业文号：深财会[2004]33号
批准执业日期：2004年12月31日



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

发证机关：深圳市财政局
2025年1月14日



中华人民共和国财政部制