

2026年深圳市政府专项债券（四十一期）

深圳市罗湖区公共体育设施建设项目

财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000076号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年九月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	2
（二）项目立项情况或实施依据	13
（三）项目主体	16
二、评估分析	16
（一）资金充足性	17
（二）资金稳定性	25
三、评估结论	26
附件：项目预测收益及成本分析	27
（一）项目收益预测	27
（二）项目成本及相关税费	29

2026年深圳市政府专项债券（四十一期） 深圳市罗湖区公共体育设施建设项目 财务评估咨询报告

政旦志远咨字第260000076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（四十一期）—深圳市罗湖区公共体育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

深圳市罗湖区公共体育设施建设项目（以下简称本项目）共计包括18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、水库小学改扩建工程、淘金山小学改扩建工程、翠湖文体公园建设项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程、翠湖文体公园11人制足球场新建工程、笋岗片区打造新罗湖会客厅项目、红岗公园改造提升及周边生态廊桥建设工程、罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程、滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程、莲南小学改扩建工程。本次针对以上项目的公共体育设施发债。

子项目明细如下：

1. 红桂中学改扩建工程（国家编码：2205-440303-04-01-272996）（本期发债）

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13902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。

本次为公共体育设施工程发债。

2. 莲南小学改扩建工程（国家编码：

2020-440303-83-01-012489)

项目主要建设内容为新建建面27,818平方米，包括教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、微格教室、教职工宿舍、地下室及车位、架空层及连廊。保留现有小学建面，进行建筑立面改造，拆除现有教学楼局部羽毛球馆及局部餐厅，新增建筑面积1,295平方米。扩建后办学规模增加至42班，提供1,890个学位。

本次为公共体育设施工程发债。

3. 滨河实验学校新建工程（国家编码：2201-440303-04-01-752572）（本期发债）

项目位于船步街棚户区改造项目范围内，嘉宾路、船步街、和平路及新郊街围合区域，新建一所54班九年一贯制学校，提供2,550个学位，学校总用地面积24,414平方米，新建建筑面积87,997平方米，其中地上55,200平方米、地下32,797平方米。主要建设内容包括：新建2层地下室、一栋地上6层教学综合楼、一栋地上12层办公楼、一栋地上18层宿舍楼，地下为停车场、篮球场、羽毛球场、舞蹈教室、创客室、探究实验室等，地上为普通教室、机动教室、合班教室、象棋教室、劳动技术教室、计算机教室、理化生实验室、科学教室、美术教室、午休用房、行政办公室、教师办公室、图书馆、厨房、食堂、新型教学用房、室内培育、音乐教室、德育展览室、社团活动室、乐器排练室、微格教室、阅览室、讨论室、教师宿舍等。

本次为公共体育设施工程发债。

4. 罗沙南地块学校新建工程（国家编码：
2103-440303-04-01-744246）

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、消防水池及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

5. 布心小学拆建工程（国家编码：
2019-440303-83-01-102739）

项目位于罗湖区东乐路68号，东侧为深圳市第十二幼儿园、布心花园-四区，南侧为布心花园，西侧为东乐路，北侧为太白路，用地面积11,881平方米，项目原址拆除重建布心小学，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），办学规模48班，提供2,160个学位。主要建设内容：拆除旧教学楼、住宅楼等现有建筑，拆除面积9,840平方米；新建3层地下室建筑面积21,089平方米、1栋地上6层（局部4层）教学楼建筑面积11,993平方米、1栋地上13层综合楼建筑面积11,131平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、音乐教室、音乐器材室、舞蹈教室、计算机语言教室、图书馆（室）、社团活动室、心理咨询室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、接待室、档案室、网络控制室、消防控制室、午休室、教师宿舍、卫生间、值班室等，地下为报告厅、教师活动室、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、教师食堂、学生食堂、厨房、工具间、淋浴室、卫生间、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

6. 桂园中学改扩建工程（国家编码：2019-440303-47-01-104152）

项目位于罗湖区桂园北路232号，东侧为大塘垅小区，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。主要建设内容包括：拆除校内原有第一教学楼、第二教学楼、行政办公楼、实验楼及体育馆，

拆除总建筑面积10,763平方米；新建1栋地上6层（局部1~5层）、地下2层教学综合楼，地上为普通教室、物理电学实验室、物理热学实验室、生物实验室、化学实验室、探究实验室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、技术教室、多功能厅、社团活动室、心理咨询室、办公室、广播室、团队室、安防监控室、卫生间、午休室等，地下为音乐教室、合班教室、图书室、体育馆、游泳池、教师餐厅、学生餐厅、厨房、辅助用房、器材室、设备用房及车库等；改造保留的综合楼、食堂外立面、门窗等，改造总建筑面积2,599平方米。

本次为公共体育设施工程发债。

7. 松泉中学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102736）

项目位于罗湖区太白路4058号，东侧为松泉山庄小区、深圳明珠中英文小学，南侧为太白路，西侧为雍翠华府小区，北侧为围岭公园，用地面积20,667平方米，保留原有教学楼建筑面积9,640平方米，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），改扩建后学校总建筑面积为60,531平方米。主要建设内容：拆除校内原有体育馆、职工宿舍楼，拆除面积5,918平方米；改造保留的教学楼；新建1栋地上6层（局部5层）教学楼建筑面积16,500平方米、1栋地上14层综合楼建筑面积11,627平方米、2层地下室建筑面积19,068平方米，地上为普通教室、机动教

室、科学教室、科学教室辅房、理化生实验室、探究实验室、音乐教室、器乐排练室、器材室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、报告厅、合班教室、阅览室、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、广播室、团队室、会议室、消防控制室、午休室、教师宿舍等，地下为阅览室、体育馆、攀岩训练基地、更衣室、器材室、总务库房、教师食堂、学生食堂、厨房、设备用房及车库等；另新建地上4层攀岩基地建筑面积3,696平方米，含攀岩墙、辅助用房、办公室、卫生间及设备用房等。

本次为公共体育设施工程发债。

8. 淘金山小学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102737）

项目位于罗湖区翠荫路北侧，东侧为山体，南侧和西侧为淘金山湖景花园，北侧为淘金山幼儿园，用地面积13,064平方米，保留建筑面积7,891平方米，拟新建建筑面积25,635平方米（其中地上12,035平方米、地下13,600平方米），建成后总建筑面积33,526平方米，办学规模为36班小学，提供1,620个学位。主要建设内容包括：拆除学校大门及保安室，拆除面积38平方米，改造保留的教学楼，新建3层地下室、1栋地上12层综合楼，地上为普通教室、多功能教室、社团活动室、美术教室、科学教室、计算机（语言）教室、多功能艺术室、音乐教室、图书室、电子阅览

区、教师阅览室、藏书室、舞蹈更衣室、教师科组活动室、教师办公室、多功能用房、总务用房、教师宿舍、消防控制室、网络控制室等，地下为礼堂、放映控制室、多功能体育馆、体育器材室、餐厅、厨房、更衣室、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

9. 布心中学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-100048）

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、展品储藏间、车库及设备用房等。

本次为公共体育设施工程发债。

10. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程（国家编码：

2019-440303-83-01-102734)

项目位于罗湖区东门北路和华丽路交汇处西南侧，东侧为华丽路，南侧为木头龙更新单元，西侧为翠园中学，北侧为东门北路，用地面积11,244平方米，新建总建筑面积44,020平方米（其中地上22,663平方米、地下21,357平方米），办学规模为30班小学，提供1,350个学位。主要建设内容：拆除原有教学楼、办公楼、综合楼及居民楼，新建3层地下室建筑面积21,357平方米、1栋地上6层教学楼建筑面积17,790平方米、1栋地上6层综合楼建筑面积4,873平方米，地上为普通教室、教学辅助用房、美术教室、科学辅助用房、教师办公室、校长室、行政办公室、档案室、队部室、展厅、校医室、器材室、广播室、值班室、活动室、生活服务用房、辅助用房、卫生间等，地下为多功能厅、图书馆、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、厨房、餐厅、卫生间、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

11. 水库小学改扩建工程（国家编码：
2019-440303-83-01-102738)

项目地处罗湖区太安路南侧，东乐路东侧，喜荟城北侧，用地面积21,608平方米，保留原有建筑面积8,877平方米，加建建筑面积895平方米，拟新建建筑面积34,112平方米（地上18,312平方米、地下15,800平方米），改扩建后学校总建筑面积为43,884平

方米。主要建设内容包括：拆除校内原有至真楼及保安室；改造原教学楼外立面，并在2~5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。

本次为公共体育设施工程发债。

12. 翠湖文体公园建设项目（国家编码：2103-440303-04-01-474859）

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。

13. 粤海体育休闲公园（二期）新建工程（国家编码：2020-440303-48-01-012158）

粤海体育休闲公园（二期）北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，为原东益汽车交易广场所在地块，占地面积12.16万平方米，含下沉绿地、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。

14. 翠湖文体公园11人制足球场新建工程（国家编码：2303-440303-04-01-825407）

在翠荫路南侧翠湖文体公园北部新建1座标准11人制足球场，用地面积11,299平方米，主要建设内容包括：新建足球场9,243平方米和配套看台，看台设置钢结构太阳能光伏板顶棚，看台下设置配套用房224平方米，看台西侧新建跑道连接翠湖文体公园跑步道，以及球场围栏、LED比分显示屏、照明系统、广播音响系统、边坡防护、标识系统、球场周边降温喷淋系统等。

15. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目（国家编码：2205-440303-04-01-408045）

项目建设内容为对笋岗街道笋岗片区进行整体改造提升，东至宝岗路，西至红岭北路，南至笋岗东路，北至泥岗东路。主要建设内容为：系统改造展艺一街~六街共6条道路约2.77万平方米，含更换道路铺装等；微改造宝安北路、红岭北路等6条道路约17.78万平方米，含更换人行道铺砖，翻新车行道破损区域，增设非机动车道等；改造泥岗东路绿廊公园、红岭北路绿廊公园和笋岗东路绿廊公园约4.40万平方米；改造片区内建筑立面及屋顶，新建二层连廊等约16.09万平方米；安装裸眼3D屏、泛光照明、标识系统以及交通疏解等。

16. 红岗公园改造提升及其周边生态廊桥建设工程（国家编码：一期：2303-440303-04-01-674434、二期：

2404-440303-04-01-164776)

项目分两期建设。一期主要建设内容如下：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处景观节点，改造现状台阶、排水沟等。二期主要建设内容如下：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。

17. 罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程（国家编码：2307-440303-04-01-562617）

本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、办公区、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、卫生间等。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。

18. 泰宁小学拆建工程（国家编码：2019-440303-83-01-100046）

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。

本次为公共体育设施工程发债。

（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

《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. 项目单位提供的有关资料

《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕62号）；

《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕1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下达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（二期）新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

《罗湖区发展和改革局关于明确罗湖区公共体育设施建设工程总投资和年度计划投资的通知》（罗发改投〔2023〕71号）；

《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（一期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕15号）；

《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程

（二期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕52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）；

《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莲南小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕59号）。

（三）项目主体

本期发债项目的项目主管部门为罗湖区教育局，实施主体为罗湖区建筑工务署。

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（四十一期）—深圳市罗湖区公共体育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，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.45，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

根据各子项目批复文件及相关资料，本项目开发建设总成本约为143,005万元。由于本项目采用发行专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目自筹资金相应进行调整，项目自筹资金为107,922万元，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

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38,700万元，其中2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，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25个基本点，即

按2.50%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为146,622万元。建设期投资安排表如下：

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
投资估算	12,078	36,860	40,240	35,224	6,216	12,388	143,005

2. 资金筹措

项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的73.61%，共计约107,922万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合项目建设资金需求及资本金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计38,700万元，其中2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，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25个基本点，即按2.50%进行测算。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

单位：万元人民币

资金来源类型	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措							
自筹资金	12,078	9,683	41,035	29,436	2,250	13,441	107,922
专项债券发行		27,200		6,600	4,900		38,700
合计	12,078	36,883	41,035	36,036	7,150	13,441	146,622
资金使用							
建设资金使用金额合计	12,078	36,883	41,035	36,036	7,150	13,441	146,622
资金余额(资金筹措—资金使用)							

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，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.45，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。

本项目具体情况，考虑收入、利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控。针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影

响程度。本项目在收入下浮15%或利率增加15%的情况下，债券本金资金覆盖率分别为1.18和1.44，债券本息资金覆盖率分别为1.12和1.30，债券本息资金覆盖倍数分别为1.06和1.24，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，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%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.18	1.27	1.36	1.45	1.54	1.63	1.72
债券本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.46	1.45	1.45	1.45	1.45	1.44	1.44
债券本息资金覆盖率	1.32	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24	1.24

结合上述压力测试及分析，本项目以项目对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入以及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2。

表2：现金流模拟测算表（单位：万元人民币）

年度	2022及以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入								
自筹资金流入	12,078	9,683	41,035	29,436	2,250	13,441		
债券资金流入		27,200		6,600	4,900			
运营期现金流入							6,512	6,512
现金流入总额	12,078	36,883	41,035	36,036	7,150	13,441	6,512	6,512
现金流出								
建设期资金流出	12,078	36,860	40,240	35,224	6,216	12,388	-	-
运营期现金流出							2,794	2,794
债券还本付息			795	807	931	1,053	1,053	1,053
债券还本付息服务费			0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用		23.50		4	3			-
现金流出总额	12,078	36,883	41,035	36,036	7,150	13,441	3,847	3,847
现金净流量								
当年项目现金净流入							2,665	2,665
期末项目累计现金结存额							2,665	5,329

表2：现金流模拟测算表（续表）（单位：万元人民币）

年度	2030年	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	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512
现金流入总额	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794
债券还本付息	1,053	1,053	1,053	1,053	3,773	3,694	3,614	3,535	3,455
债券还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.19	0.18	0.18	0.18	0.17
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,847	3,847	3,847	3,847	6,567	6,488	6,408	6,329	6,249
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,665	2,665	2,665	2,665	-55	24	104	183	263
期末项目累计现金结存额	7,994	10,659	13,324	15,988	15,933	15,957	16,061	16,244	16,507

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	合计
现金流入									
自筹资金流入							-	-	107,922
债券资金流入							-	-	38,700
运营期现金流入	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	4,908	122,121
现金流入总额	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	4,908	268,743
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	143,005
运营期现金流出	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	1,863	52,153
还本付息服务费	3,376	3,296	3,217	3,137	3,058	258	6,846	5,023	56,185
债券发行费用	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.01	0.34	0.25	3
债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	31
现金流出总额	6,170	6,090	6,011	5,931	5,852	3,052	9,640	6,885	251,377
现金净流量									
当年项目现金净流入	342	422	501	581	660	3,460	-3,129	-1,977	
期末项目累计现金结存额	16,849	17,270	17,772	18,352	19,012	22,472	19,344	17,366	

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建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施收入为基础，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2028年起每年末都有结余资金，2046年债券本金利息全部偿还后仍有17,366万元的期末结余。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，并以项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童设施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9月15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项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童活动区设施收入以及财政补贴，出于谨慎性考虑，本项目各项运营收入最后一年仅考虑8个月收入，详见表3。

1. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目

（1）体育场使用服务费

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括6片标准篮球场、6片网球场和6片羽毛球场，收费按篮球场使用费300元/小时，网球场使用费150元/小时，羽毛球场使用费50元/小时，单片球场全年使用1,440小时计算。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（2）儿童活动区设施

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括儿童活动设施2套，参考深圳市其他儿童游乐设施运营情况，儿童活动设施按20元/人次，日平均500人次预估。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（3）地标裸眼3D屏租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目将安装地标裸眼3D屏750平方米，可用于广告位租赁，租金

水平参考深圳同类裸眼3D屏单价取0.06万元/周/平方米计算，年出租率60%，暂不考虑增长率。

（4）广告位租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目拥有3,757平方米的广告位，租金水平参考深圳其他室外广告租赁价格，取1万元/年/平方米计算，年出租率50%，暂不考虑增长率。

2. 其他收入

（1）学校体育场馆使用费

根据《教育部 国家体育总局关于推进学校体育场馆向社会开放的实施意见》，结合深圳目前已有超过400所学校实现室外体育场地的全面开放和专业化运营的实际情况，本项目涉及的学校体育场馆将按照工作日晚上开放不少于2小时，周末、节假日开放时间不少于8小时。参考同类学校体育场馆及罗湖区其他体育场馆收费情况，本项目场地按照篮球场300元/小时，羽毛球场50元/小时，游泳池30元/次，乒乓球场30元/小时收费。根据沟通，本项目共有22片篮球场、18片羽毛球场、3个游泳池、14片乒乓球场。游泳池暂按开放天数40天，每天20人计算，其余场地暂按每年使用时间500小时计算。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（2）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1,700万元。

（二）项目成本及相关税费

1. 运营成本费用

运营成本费用主要包括员工薪资、水电费、租赁成本以及儿童活动区设施运维成本。

（1）员工薪资

本项目员工薪资费用参考项目所在区域类似项目运营情况，包括日常运维等岗位人工成本。

（2）水费

根据《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010），基于谨慎估计，用水定额为3升/平方米·日，结合项目涉及公共体育部分的用水计费总建筑面积约10万平方米，考虑到部分子项目水景建设存在用水，因此用水量计算总面积暂按照11.9万平方米预估，预估年用水量预计为13.07万吨。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），非居民用水价格为4.76元/立方米，则本项目年用水费为62.21万元。

（3）电费

根据《教育建筑电气设计规范》（JGJ310-2013）、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019），参考同类建筑的实际运行能耗数据，本项目用电主要为照明系统及通风系统用电，负荷指标按21W/平方米计算，需要系数0.8，同时系数0.9，结合项目涉及公共体育部分的用电计费总建筑面积约10万平方米，电耗计算时间参照各场馆使用时间（即学校场馆年对外使用时间约500小时，其他场馆正常开放）暂按900小时预估，因此本项目年用电量暂按140.92万 kWh 计算。参照深圳市工商业及其他用电峰谷比价关系表，非居民用电电价平时段为1元/千瓦时，则本项目年用电费为140.92万元。

（4）租赁成本

租赁成本主要包括笋岗片区打造新罗湖会客厅工程电费、运维费、内容制作费及其他杂费。

参照同类广告位运营情况，年用电量暂按789.54万千瓦时计算，运维费按0.15万元/年/平方米计算，内容制作费、其他杂费合并按照0.04万元/年/平方米计算。参照深圳市工商业及其他用电峰谷比价关系表，非居民用电电价平时段为1元/千瓦时，则本项目年用电费为789.54万元、年运维费675.98万元、年内容制作费及其他杂费180.26万元。

（5）设备维修管理费

儿童活动区设施运维成本按收入的60%计算。

2. 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，还本付息情况表见下表4。

本项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，已将2023年之前存量债券纳入罗湖区建筑工务署文体设施包续发项目考虑，2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%，最后十年等额还本；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%，最后十年等额还本；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%，到期一次性还本；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%，到期一次性还本；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，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25个基本点，即按2.50%进行测算。结合项目收益情况，本次发行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。

表 3：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	2035 年	2036 年	2037 年
学校体育场馆使用费	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403
体育设施使用费	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
儿童活动区设施收入	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
裸眼 3D 屏租赁收入	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878
财政补贴	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
收入合计	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512
员工薪资	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
水费	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
电费	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
租赁成本	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646
儿童活动区设施运维成本	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
成本合计	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794

(续)

单位：万元人民币

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
学校体育场馆使用费	403	403	403	403	403	403	403	403	269	7,526
体育设施使用费	432	432	432	432	432	432	432	432	288	8,064
儿童主题乐园游乐设施收入	720	720	720	720	720	720	720	720	480	13,440

裸眼 3D 屏租赁收入	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	919	25,730
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,252	35,061
财政补贴	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	32,300
收入合计	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	4,908	122,121
员工薪资	513	513	513	513	513	513	513	513	342	9,576
水费	62	62	62	62	62	62	62	62	41	1,161
电费	141	141	141	141	141	141	141	141	94	2,631
租赁成本	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,097	30,721
乐园运维成本	432	432	432	432	432	432	432	432	288	8,064
成本合计	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	1,863	52,153

表 4：专项债券还本付息表

单位：万元人民币

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	-	27,200	27,200	33,800	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	35,980
本期专项债券发行	27,200	-	6,600	4,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	974
本期还款	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	3,773	3,694
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,720	2,720
付息	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	974
期末专项债券余额	27,200	27,200	33,800	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	35,980	33,260

(续表)

单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	33,260	30,540	27,820	25,100	22,380	19,660	16,940	14,220	11,500	11,500	4,900	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,700
利息支出	894	815	735	656	576	497	417	338	258	246	123	17,485
本期还款	3,614	3,535	3,455	3,376	3,296	3,217	3,137	3,058	258	6,846	5,023	56,185
其中：还本	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	-	6,600	4,900	38,700
付息	894	815	735	656	576	497	417	338	258	246	123	17,485
期末专项债券余额	30,540	27,820	25,100	22,380	19,660	16,940	14,220	11,500	11,500	4,900	-	

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。