

2022 年深圳市政府专项债券（三十期调整）

财务评估咨询报告

久安咨字[2024]第 00004 号

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：深圳市南山区高新南四道 18 号创维半导体设计大厦

西座 10 层 1001-1005

邮编：518057

电话：（0755）26996149

传真：（0755）26996149

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-11
二、附件 1：预期收益及成本分析	12-19
三、附件 2：2022 年深圳市政府专项债券（三十期） 调整马峦街道公共文化服务中心建设工 程资金平衡方案	20-27
四、会计师事务所营业执照及资质证书	



2022 年深圳市政府专项债券（三十期调整）
财务评估咨询报告

久安咨字[2024]第 00004 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 2022 年深圳市政府专项债券（三十期调整）-坪山区马峦公共文化服务中心项目实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为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。

一、项目概述

（一）债券资金用途调整基本情况

2022 年深圳市政府专项债券（三十期）（专项债券的实施方案报告详见 2022 年 6 月 14 日的发布信息披露文件）融资规模 44,900 万元，票面利率 3.18%，期限 15 年，到期一次性偿还。根据实施方案披露该笔专项债券资金专项用于深圳市宝安区 2022 年公立医院设备购置项目、光明区市政和产业园区（一期）续发项目、坪山区马峦公共文化服务中心建设工程、深圳市大鹏区医疗卫生项目。根据有关部门工作要求，对债券资金用途进行调整，涉及坪山区马峦公共文化服务中心建设工程项目的专项债券资金 1,900 万元需要全部调出，因此对该部分债券资金进行了调整。

根据财政部《关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110 号），深圳市政府专项债券（三十期调整）坪山区马峦公共文化服务中心项目实施方案拟对上述专项债券资金调整，将用于“坪山区马峦公共文



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

化服务中心建设工程”的专项债券资金 1,900 万元调出至由深圳市坪山区建筑工
务署实施的坪山区坑梓科技文化中心项目。债券资金调整方案及相关项目调整前
后预期收益与融资平衡情况如下：

表一：调整方案

债券名称	调整项目	金额 (万元)	调整原因	调整后 项目	调入金 额(万 元)	债券 还本 安排	债券 付息 安排
2022 年深圳市 政府专项债券 (三十期)	坪山区马 峦公共文 化服务中 心建设工 程	1,900	根据有关部 门工作要 求,对债券 资金用途进 行调整	坪山区 坑梓科 技文化 中心项 目	1,900	到期 一次 性还 本	半年付 息

表二：项目调整前后预期收益与融资平衡情况

债券名称	调整前收 益(万元)	调整前 债券本 金覆盖 率	调整 前债 券本 息覆盖 率	调整后项 目名称	调整后收 益(万元)	调整 后债 券本 金覆盖 率	调整 后 债券本 息覆盖 率
2022 年深圳市政 府专项债券(三 十期)-坪山区马 峦公共文化服务 中心建设工程	14,459.80	1.65	1.40	坪山区坑 梓科技文 化中心项 目	90,219.41	1.44	1.31

(二) 调整后项目建设背景

为落实广东省加快推进文化强省建设，大力发展文化事业，深圳市努力建设文化强市，进一步提升城市文化综合实力，坪山区经济社会持续发展，对坪山文化发展提出了更高需求，根据《关于坪山区“正本清源”等 72 个项目立项的通知》(深坪发改复〔2018〕3 号)、《关于坑梓文化科技中心项目可行性报告的批复》(深坪发改复〔2020〕191 号)等文件，建设深圳市坪山区坑梓科技文化中心项目(以下简称“本项目”)。该项目后更名为深圳市坪山区坑梓科技文化中心项目，因此深圳市坪山区坑梓文化科技中心项目与深圳市坪山区坑梓科技文化中心项目为同一项目。



（三）调整后项目建设内容及规模

本项目位于坪山区坑梓街道，丹梓大道以北，光祖公园以西。项目总用地面积 17,310.40 平方米，总建筑面积 67,795.16 平方米。其中地上部分 33,509.94 平方米，地下部分 34,285.22 平方米。拟新建 1 栋 6 层建筑（科技馆、书城、文创）及 1 栋 5 层建筑（文化馆、图书馆）；地下 2 层停车位 535 个，充电桩 181 个；配套工程及其他配套设施等。

深圳市坪山区建筑工务署为项目的实施主体，负责项目的施工建设；深圳市坪山区文化广电旅游体育局为项目主管部门，主要负责监督、跟踪和推进项目进展以及协调统筹项目后期运营维护及项目资产管理。

二、评估要素

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》（以下简称“财预[2017]89 号”），提出在法定专项债务限额内，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预[2017]89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）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，本息覆盖率为 1.31，本金覆盖率为 1.44。

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、投资估算

项目建设总投资 75,968.72 万元（不含债券利息、发行费等），预计于 2024 年竣工。含债券利息、发行费的项目总成本 80,009.71 万元，具体如下表所示：



表三 项目建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	总额
1	项目建设总投资	75,968.72
2	债券利息	3,996.47
3	债券发行费	41.04
4	债券登记费用	3.28
5	债券还本付息服务费	0.20
建设期项目总成本		80,009.71

注 1：2020 年债券发行费按发行额的千分之一测算，2021 年-2023 年已发行及本期债券按发行额的千分之零点八测算；

注 2：2020 年债券发行登记费按发行额的万分之零点八测算，2021 年-2023 年已发行及本期债券按发行额的万分之零点六四测算；

注 3：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注 4：项目建设期专项债券利息通过对应专项债收入或项目资本金偿还。

注 5：因保留万元单位，四舍五入后可能存在尾差

2、资金筹措

本项目资金筹措总额80,009.71万元（含债券利息、发行费等），其中通过发行专项债券融资50,700万元，占比63.37%；财政资金投入29,309.71万元，占比36.63%，截至2023年底已投入财政资金约2,891.96万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表四。

表四：投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项 目	计划安排					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计
投资计划	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,297.71	29,917.76	80,009.71
建设资金需求	10,468.91	5,200.00	16,000.00	16,000.00	28,299.82	75,968.72
债权还本付息及相关费用	10.8	330.51	784.03	1297.70	1,617.94	4,040.99
资金来源	10,479.71	5,530.51	16,784.03	17,297.71	29,917.76	80,009.71



项 目	计划安排					小计
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
财政资金流入	479.71	330.51	784.03	1,297.71	26,417.76	29,309.71
已发行专项债券流入	10,000.00	5,200.00	16,000.00	16,000.00	1,600.00	48,800.00
调整专项债券资金流入					1,900.00	1,900.00
资金结余						

注：因保留万元单位，四舍五入后可能存在尾差

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3、资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果,本金覆盖率 1.44，本息覆盖率 1.31，本息覆盖倍数 1.25。现金流分析如表五所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当租金收入、财政补助收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4、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。



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

单位：人民币万元

年份项目	截至 2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金净流量													
当年项目现金净流入						1,748.26	2,147.68	2,302.45	1,358.10	459.57	-2,711.57	1,006.76	1,070.83
期末项目累计现金结 存额						1,748.26	3,895.94	6,198.39	7,556.49	8,016.07	5,304.50	6,311.26	7,382.09

表五 项目资金测算平衡表（续）

年份项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
现金流入													
财政资金流入													
已发行债券资金 流入													36,009.71
调整债券资金流 入													48,800.00
运营期现金流入	4,315.13	4,330.88	4,330.88	4,510.05	4,510.05	4,510.05	4,714.70	4,714.70	4,714.70	4,912.23	4,912.23	1,635.73	83,519.41
现金流入总额	4,315.13	4,330.88	4,330.88	4,510.05	4,510.05	4,510.05	4,714.70	4,714.70	4,714.70	4,912.23	4,912.23	1,635.73	170,229.61
现金流出													
建设期资金流出													75,968.72
运营期现金流出													
债券发行费													41.04
债券登记费													3.28

地址：深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦西座10层1001-1005

电话：(0755) 26996149

传真：(0755) 26996149

邮政编码：518057



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
债券还本	2,016.00	2,016.00	2,016.00	7,216.00	3,916.00	2,336.00	2,656.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	1,408.00	128	50,700.00
债券付息	993.45	929.38	865.32	801.25	524.45	424.94	345.37	260.35	174.93	89.51	25.02	1.62	21,228.50
还本付息服务费	0.15	0.15	0.14	0.4	0.22	0.14	0.15	0.15	0.14	0.14	0.07	0.01	3.60
现金流出总额	3,009.60	2,945.53	2,881.46	8,017.65	4,440.68	2,761.08	3,001.52	2,948.50	2,863.07	2,777.65	1,433.09	129.63	147,945.14
现金净流量													
当年项目现金净流入	1,305.53	1,385.35	1,449.42	-3,507.60	69.37	1,748.97	1,713.18	1,766.20	1,851.63	2,134.58	3,479.14	1,506.11	22,283.99
期末项目累计现金结存额	8,687.62	10,072.98	11,522.40	8,014.80	8,084.17	9,833.13	11,546.32	13,312.52	15,164.15	17,298.74	20,777.88	22,283.99	

注：因保留万元单位，四舍五入后可能存在尾差

地址：深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦西座10层1001-1005
 电话：(0755) 26996149

传真：(0755) 26996149

邮政编码：518057



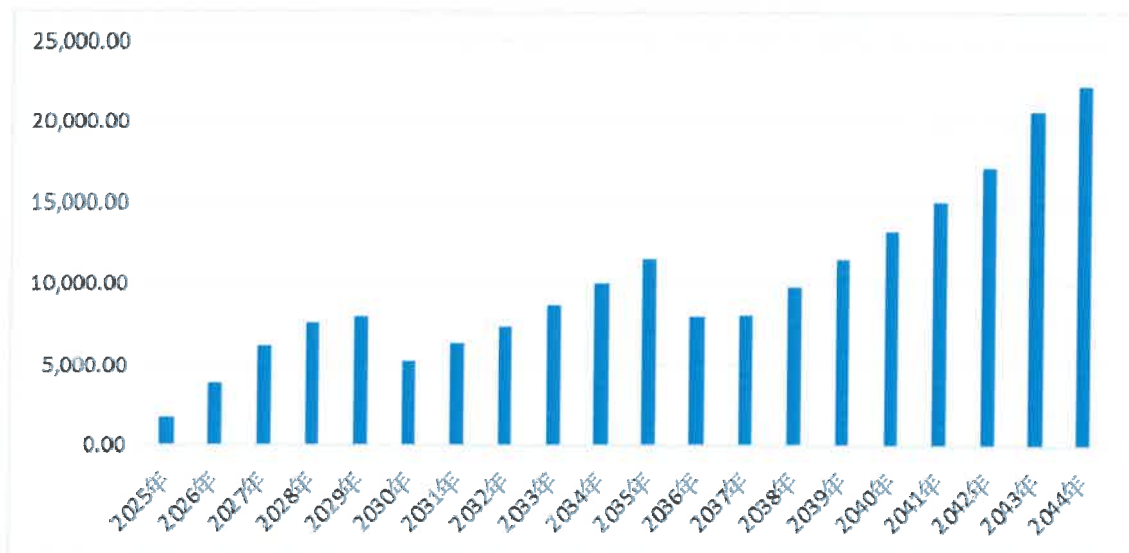
（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目还本付息收入来源主要是科技文化中心科技馆展厅收入、文化馆场地租赁收入、书城及文创租赁收入、停车场收入及停车场充电桩收入、室内外广告收入以及周边土地收入，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2044 年项目本金偿还完毕后仍有 22,283.99 万元的资金结余。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。

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。

图一：债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





三、地块收入分析

本项目计划将“沙田 06-11”地块预计于 2030 年土地出让约 2.53 亿元转让收入中 6,700 万元用于补充本项目收入，具体金额测试详见附件中一（5）周边土地出让收入。

拟用于本项目还本付息的国有土地情况如下：

出让地块位置	宗地号/地块编号	土地用途	预计出让年度	土地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）
坑梓街道横龙路与金沙路交汇处西南侧	沙田 06-11 地块	二类居住用地	2030 年	10933.71	3.00	32801

对于此种情况，《关于进一步加强地方政府专项债券项目关联性收益管理等有关事项的指引》中主要规定有：国有土地使用权出让收入作为专项债券项目收益的来源应符合关联性要求，即出让地块或城市更新项目应与专项债券项目有关联；项目单位应会同项目主管部门对使用土地出让收入作为专项债券项目收益来源的必要性、合理性、可行性进行充分论证，合理开展项目收益与融资平衡测算，并报请同级政府批准同意；项目单位应在专项债券实施方案中对关联性情况进行专门说明，列明依据；专项债券实施方案中，应明确具体出让地块或城市更新项目的基本信息。

按照实施方案情况记录，本项目使公共设施得到完善，居民生活空间得到改善，因而预期会提升土地出让收入情况，因此部分土地转让收入归属本项目具有合理性，但需由项目单位会同项目主管部门对使用土地出让收入作为专项债券项目收益来源的必要性、合理性、可行性进行充分论证，并报请同级政府批准同意。

四、风险分析

施工阶段存在一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的事故，会引起工程延期、投资增加。因此，本项目主管部门（深圳市坪山区文化广电旅游体育局）、项目单位（深圳市坪山区建筑工务署）承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何为融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。



本次专项债券的还款主要来源是各类场馆租赁收入，如果租赁情况不理想，导致租赁收入减少，则会影响整个项目收益。本项目的租赁收入预测主要依据现有场馆的经验数据测算，实际运营过程中，租赁方与运营单位协商租赁费用，因此可能会存在租赁收入比预测收入低的情况，从而导致收益无法实现。鉴于项目整体本金覆盖率 1.44，本息覆盖率 1.31。本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%时，债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高。

五、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，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，并以项目对应的租赁收入等收入及所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期项目对应的项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，预计项目在专项债券存续期内实现项目收益人民币收益 90,219.41 万元，本金覆盖率 1.44，本息覆盖率 1.31，本息覆盖倍数 1.25。实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目资金平衡情况的分析，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。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一四年六月七日



附件 1：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

本项目预计 2024 年下半年竣工并开始试营业，预计于 2025 年 1 月正式投入运营，项目建成后由深圳市坪山区文化广电旅游体育局运营维护。

（1）科技馆展厅收入

科技馆建筑总面积为 10,033.22 平方米，考虑到科技馆为包含多功能设备及展厅等设施的综合设施场馆，选取科技文化展厅类的租赁价格作为参考较为合适。现有坪山区及周边区域类似场馆的商业租金市场价格约为 3.70-8.00 元/平方米/天。经对比参考深圳市其他同类型场馆划分展厅情况，及展厅使用频率，结合坪山区文化产业需求，预估科技馆落成后，平均每年使用展厅天数为 60 天，每日展厅收费 50,000 元，费用每 5 年递增 5%，选取可参照的展厅租赁价格如下：

表 1-1 展厅租赁单价参照表

	参照 1	参照 2	参照 3
描述	深圳坪山燕子湖国际会展中心 A 馆登陆厅	深圳坪山燕子湖国际会展中心 A 展馆	深圳坪山燕子湖国际会展中心 C 展馆
地址	深圳市坪山区马峦街道沙坐社区瑞景路 36 号	深圳市坪山区马峦街道沙坐社区瑞景路 36 号	深圳市坪山区马峦街道沙坐社区瑞景路 36 号
面积 (m ²)	2,700	7,600	2,300
单价 (元/m ² /天)	3.70	8.00	7.00

综上，得到 2025 年-2044 年科技馆展厅收入总计 6,280.95 万元（详见附表 1 科技馆展厅收入情况表）。

（2）场地租赁收入

①文化馆收入

文化馆设置各类功能用房，建筑面积共计 16,240.97 平方米，结合目前坪山区及周边区域成熟大型商业物业租金水平，以及网上公开招标的文化类的招租价格（目前定价约在 120-250 元/平方米/月），在合理范围内预估租金按照商业用房 100 元/平方米/月的价格进行出租，租金每 3 年增长 5%，第一年场地使用率 60%，第二年使用率 80%，第三年及以后年度使用率均为 90%。所选取可参照的文化类场馆租赁价格如下：



表 1-2 文化类场馆租赁价格参照表

	参照 1	参照 2	参照 3
描述	深圳坪山文化聚落展览馆	深圳坪山文化聚落文创体验馆	深圳坪山文化聚落会议中心
地址	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落
面积 (m ²)	5,125	2,000	800
单价 (元/m ² /月)	140-258	150	123

综上，得到 2025 年-2044 年文化馆营业收入总计 39,327.90 万元

② 书城及文创收入

深圳市各区书城类文创场馆的招租价格约为 100-196 元/平方米/月，经此对中心书城进行场地租赁收入进行大致的估算，书城（含文创）建筑总面积 12,419.59 平方米。按照商业用房 100 元/平方米/月的价格进行出租，租金每 3 年增长 5%，第一年场地使用率 60%，第二年使用率 80%，第三年及以后年度使用率为 90%。选择可参照的书城类场馆租赁价格如下：

表 1-3 书城场馆租赁价格参照表

	参照 1	参照 2	参照 3	参照 4	参照 5
描述	龙岗书城	罗湖区深圳书城	海岸城南山书城会所展厅	漫卷书生活	友谊书城
地址	龙岗区龙岗中心城龙城大道 85 号	罗湖区蔡屋围深南大道	福田区上步后海大道海印长城商铺	坪山区坪山文化中心	坪山大道 4044-5 号
面积 (m ²)	359	2000	561	390	3000
单价 (元/m ² /月)	130	140	196	150	100

综上，得到 2025 年-2044 年书城及文创馆营业收入 30,074.33 万元

(3) 停车位及充电桩收入

① 停车位收入

《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》（深发改〔2017〕1518 号）实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准中，三类地区工作日高峰时段首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时；非高峰时段每小时 0.5 元。

本项目设计地下停车位 535 个，设置每个车位收费标准为 20 元/天，基于谨慎性原则，预估车位利用率为 30%，实际计入项目收入的车位收费为 6 元/天/车位，即一年计入项目收入的车位收费为 2,190 元/年/车位，价格预估相对保守。运营期



停车位收入总计 2,264.66 万元。

②充电桩收入

本项目设计新能源汽车充电桩 181 个，参考目前市场收费情况，本项目电动汽车充电桩收入来源服务费收入，服务费 0.70 元/千瓦时（度）测算，每个充电桩平均每天充满一辆新能源汽车预计充电需求为 60 千瓦时（度），充电桩使用率按照第 1 年和第 2 年为 60%、第 3 年至第 7 年为 80%、第 8 年及以后为 90% 计算。运营期充电桩收入总计 4,604.91 万元。

(4) 广告收入

参照国内同类型场馆的运营情况，本项目室内外广告的收入暂按 50 万/年进行估算。运营期广告收入总计 966.67 万元。

(5) 周边土地出让收入

表 1-4 可用于还款的周边地块出让信息

出让地块位置	宗地号/地块编号	出让方式	土地用途	预计出让年度	土地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)
坑梓街道横龙路与金沙路交汇处西南侧	沙田 06-11 地块	招拍挂出让商品住房/划拨出让配售型保障性住房/协议出让企业自持的保障性租赁住房	二类居住用地	2030 年	10933.71	3.00	32801

根据深圳公共资源交易公共服务平台网站查询数据，涉及坑梓街道二类居住用地出让数据如下：

表 1-5 坪山区坑梓街道二类居住用地土地成交情况

序号	年份	地块位置	出让方式	宗地号	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	土地用途	合同总价	综合楼面地价(元/平方米)
								(万元)	
1	2022	坪山区坑梓街道	挂牌出让	G14306-8011	192237.39	427834	二类居住用地	329,200	7,695
2	2021	坪山区坑梓街道	挂牌出让	G14301-0115	21610.93	102,680	二类居住用地	101,200	9,856

注：以上信息来源于深圳公共资源交易公共服务平台

(<https://td.szggzy.com/jygg/list.html?id=tdky>)

本测算中土地综合楼面地价按照最近出让价格取整 7,700 元/平方米。

坪山区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出主要为相关服务费用、资金和



基金计提，按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定计提的教育基金（土地出让收益的10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的10%）和水利建设基金（土地出让收益的3%）。结合坪山区实际情况，国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按23%来估算本项目国有土地出让的刚性支出扣减比例。参考深圳市第六轮市区财政体制实施方案，坪山区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，全额返还坪山区。

由此得到该地块的出让总价预计约为2.53亿元，拟用于本项目还本付息的国有土地出让收入预估如下：

表 1-6 用于本项目的国有土地使用权出让收入表

项目	
土地出让收入（万元）	25,257
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	23%
土地出让净收入（万元）	19,448
坪山区分成比例	100%
拟用于本项目还本付息的收入（万元）	6,700



(6) 可用于还款的收入合计

根据上述收入预测，2025年-2044年运营期内可用于还款的收入合计为90,219.41万元

表 1-7 运营期内预期项目收入情况表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
科技馆展厅收入	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75
文化馆收入	1,559.13	1,754.02	1,841.73	1,841.73	1,841.73	1,933.81	1,933.81	1,933.81	2,030.50	2,030.50
书城及文创收入	1,192.28	1,341.32	1,408.38	1,408.38	1,408.38	1,478.80	1,478.80	1,478.80	1,552.74	1,552.74
停车位收入	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17
充电桩收入	166.48	221.98	221.98	221.98	221.98	221.98	249.73	249.73	249.73	249.73
广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地出让收入						6,700.00				
合计	3,385.06	3,784.48	3,939.25	3,939.25	3,954.25	10,816.76	4,144.50	4,144.50	4,315.13	4,330.88

表 1-7 运营期内预期项目收入情况表（续）

单位：人民币万元

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
科技馆展厅收入	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29	347.29	115.76	6,280.95
文化馆收入	2,030.50	2,132.03	2,132.03	2,132.03	2,238.63	2,238.63	2,238.63	2,350.56	2,350.56	783.52	39,327.90
书城及文创收入	1,552.74	1,630.38	1,630.38	1,630.38	1,711.90	1,711.90	1,711.90	1,797.49	1,797.49	599.16	30,074.33



项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
停车位收入	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	117.17	38.52	2,264.66
充电桩收入	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	82.10	4,604.91
广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	16.67	966.67
土地出让收入											6,700.00
合计	4,330.88	4,510.05	4,510.05	4,510.05	4,714.70	4,714.70	4,714.70	4,912.23	4,912.23	1,635.73	90,219.41

注：因保留万元单位，四舍五入后可能存在尾差

二、预期成本分析

（一）项目运营成本

本项目运营成本主要包括科技文化中心各个场馆以及停车场配套设施日常经营和管理等费用，各场馆及停车场建设完成后将由政府方相关单位运营，所需经费部分由财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

（二）财务费用

本项目存续期财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，已发行债券按实际利率测算，其中：

2020年已发行专项债券 10,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）），票面利率 3.26%，债券期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 10,000 万元；

2021 年已发行专项债券 5,200 万元（2021 年深圳市社会事业专项债券（一期）），票面利率 3.51%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 5,200 万元；

2022 年 3 月已发行专项债券 7,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（十期）），票面利率 3.31%，期限 20 年，2028 年-2037



年每年偿还本金的6%即420万元，2038年-2042年每年偿还本金的8%即560万元；2022年5月已发行专项债券9,000万元（2022年深圳市政府专项债券（二十四期）），票面利率3.24%，债券期限20年，从2028年-2037年每年偿还本金的6%即540万元，2038年-2042年每年偿还本金的8%即720万元；

2023年已发行专项债券16,000万元（2023年深圳市政府专项债券（十六期）），票面利率3.15%，债券期限20年，从2029年-2038年每年偿还本金的6%即960万元，2039年-2043年每年偿还本金的8%即1,280万元。

2024年5月27日发行专项债券1,600万元，票面利率2.53%，债券发行期限20年，从2030年-2039年每年偿还本金的6%即96万元，2040年-2044年每年偿还本金的8%即128万元。

本次计划通过调整使用专项债券资金1,900万元（2022年深圳市政府专项债券（三十期）调整），票面利率3.18%，债券期限15年，到期一次性还本。

根据上述得到运营期内财务费用为17,235.43万元，其中利息费用为17,232.03万元。

表 1-8 项目运营期内财务费用表

项目	单位：人民币万元											
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
利息支出	1,636.72	1,636.72	1,636.72	1,621.02	1,574.50	1,511.65	1,121.58	1,057.52	993.45	929.38		
还本付息费用	0.08	0.08	0.08	0.13	0.17	0.68	0.16	0.15	0.15	0.15		
财务费用合计	1,637.76	1,637.76	1,637.76	1,622.11	1,575.64	1,513.26	1,122.61	1,058.49	994.36	930.23		

表 1-8 项目运营期内财务费用表（续）

单位：人民币万元



深圳久安会计师事务所 (特殊普通合伙)
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
利息支出	865.32	801.25	524.45	424.94	345.37	260.35	174.93	89.51	25.02	1.62	17,232.03
还本付息费用	0.14	0.4	0.22	0.14	0.15	0.15	0.14	0.14	0.07	0.01	3.40
财务费用合计	866.10	802.24	525.20	425.55	345.93	260.85	175.34	89.84	25.20	1.66	17,235.43

注：因保留万元单位，四舍五入后可能存在尾差

(三) 税费

本项目拟所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税费。



附件2：2022年深圳市政府专项债券（三十期）调整马峦街道 公共文化服务中心建设工程资金平衡方案

一、项目基本情况

通过发行专项债券建设马峦街道公共文化服务中心。由深圳市坪山区马峦街道办事处作为发行专项债券项目的实施主体，负责项目建设工程的。项目完工验收合格后由坪山区马峦街道办事处负责运营管理。

（一）马峦街道公共文化服务中心建设规模

项目位于马峦街道坪环社区体育一路旁，紧邻马峦街道办事处。总用地面积8306平方米，总建筑面积为20389平方米，其中，大型排演厅1846平方米，客家文化馆769平方米，麒麟舞馆615平方米，展厅1539平方米，图书阅览室2300平方米，书画阅览室1539平方米，艺术家工作室300平方米，培训教室3938平方米，文体活动室1153平方米，地下室6390平方米。主要建设内容包括培训教室、图书阅览室、大型排演厅、麒麟舞馆、客家文化中心、书画展览室、展厅、文体活动室等。

（二）项目投资概算

本项目总概算批复为14,541.48万元，其中建筑安装工程费用12,454.02万元，工程建设其他费用1,395.01万元，预备费692.45万元。

截止2024年4月项目已完工，已进入结算阶段，本项目施工合同（建筑安装工程费用）结算审定价为12505.02万元，工程建设其他费用1344.01万元，预备费692.45万元

二、建设投资安排及资金安排计划



本项目已在 2023 年完成竣工验收，工程建设费用金额概算为 14,541.48 万元。

2020 年-2023 年资金安排表如下：

表 2-1 工程费用投资计划安排表

单位：人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金安排计划	9,000.00	675.00	1,900.00	2,966.48	14,541.48

（一）项目建设投资成本估算

本项目建设投资 14,541.48 万元，实施期 4 年，根据项目实施进度及资金需求，本项目已于 2020 年 8 月发行专项债券筹集资金 2,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）-2020 年深圳市政府专项债券（六十二期），票面利率 3.26%，期限 10 年，到期一次性偿还），于 2020 年 7 月使用抗疫特别国债 5,000 万元。据此测算得到总投资成本为 14,739.25 万元。

表 2-2 建设期投资成本总概算

单位：人民币万元

序号	项目费用名称	金额
一	工程建设费用	14,541.48
二	建设期利息	195.60
三	发行费用	2.00
四	发行登记费用	0.16
五	还本付息手续费	0.01
建设项目总概算		14,739.25

注 1：2020 年债券发行费按发行额 1‰ 测算；

注 2：2020 年债券发行登记费按发行额的万分之零点八测算；

注 3：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注 4：项目建设期专项债务利息通过对应专项收入或项目资本金偿还；

注 5：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。



（二）项目资金来源及安排计划

项目建设期投资总成本 14,739.25 万元，其中通过发行专项债券融资 2,000 万元，占比 13.57%；财政资金投入 7,739.25 万元，占比 52.51%；抗疫特别国债 5,000 万元，占比 33.92%。

表 2-3 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

项目建设总成本	财政性资金	专项债券融资			市场化融资	其他
		本次专项债发行金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
14,739.25	7,739.25		2,000			5,000

三、建设资金平衡方案

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金平衡表：

表 2-4 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	合计
资金需求					
建设资金需求	9,000.00	675.00	1,900.00	2,966.48	14,541.48
债券发行费	2.00				2.00
债券登记费	0.16				0.16
债券利息		65.20	65.20	65.20	195.60
还本付息手续费		0.00	0.00	0.00	0.01
合计	9,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68	14,739.25
资金流入					
财政资金投入	2,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68	7,739.25
专项债券流入	2,000.00				2,000.00
其他资金流入	5,000.00				5,000.00
合计	9,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68	14,739.25
资金余额 (资金流入-资金需求)					



四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收益情况

本项目预计 2024 年开始运营，专项债券最后一期到期 2030 年 8 月，因此对于专项债券还款收入计算至 2030 年 7 月，收入来源主要是场馆租金收入、场地租赁收入、停车费收入及广告收入。

1、场馆租金收入

场馆租金收入主要为大型排演厅和展厅租金收入，参照深圳市相关场所运营经验及相关资料，对大型排演厅、展厅每年商演天数分别为 96 天和 48 天，对深圳市内的演艺厅及多功能厅进行大型活动的租赁收入进行大致的估算，同时结合该项目所在区域位置、演艺活动室大小以及该文体中心发展前景，场馆租金为 1.5 万元/天。所选取可比的演艺活动室租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 4
描述	深圳天安云谷国际会议厅	深圳市音乐厅-艺术空间	深圳坪山燕子湖国际会展中心	深圳坪山格兰云天国际酒店
地址	深圳龙岗区坂田街道天安云谷 3 栋 D 座三楼国际会议厅	深圳福田区莲花街道福中社区福中一路 2016 号	深圳坪山区马峦街道沙壆社区瑞景路 36 号	深圳坪山区瑞景路 36 号
面积 (m ²)	1000	600	7600	10000
单价 (元/场) 次)	30,000.00	30,000.00	13,000.00	20,000.00

依据深圳市其他区同类型场馆商演情况，并综合考虑场馆拟定的休息日、节假日等因素。参考深圳市其他同类型文体中心的运营情况，租金每五年增长 5%。由此得到 2024 年-2030 年 7 月场馆租金收入总计 1,439.10 万元，具体情况如下：

表 2-5 场馆收入情况

单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
排演厅收入	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	151.20	88.20	959.40
展厅收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	75.60	44.10	479.70
合计	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	226.80	132.30	1,439.10



2、场地经营租赁收入

场地经营租赁主要包括：麒麟舞馆、艺术家工作室、培训教室，建筑面积为 4,853 m²，均采用商业出租方式运营。经调查，深圳市区内的类似培训室租赁价格在 150-400 元/m²/月，市场租赁价格均基于商业用途，考虑到该项目培训室具有一定的公益性质，场地租金按照商业用房 100 元/m²/月，租金每三年增长 5%，出租率第一年为 60%，第二年为 80%，之后每年按 90% 计算，出租率未饱和，实际出租价格相对保守。所选取可比的演艺活动室租赁价格如下：

项目	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	美术书法类培训教室	培训室、会议室	教育机构、培训室
地址	深圳市福田区红荔路一号 深圳市青少年活动中心	深圳市龙岗区园山街道 马五路 1 号	深圳市坪山区荷康路坪山文 化聚落
单价（元/m ² /月）	160	400	150

由此得到 2024 年-2030 年 7 月运营期内培训室租赁收入总计 3,381.23 万元，具体情况如下：

表 2-6 场地经营租赁收入

单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
收入	349.42	465.89	550.33	550.33	550.33	577.85	337.08	3,381.23

3、停车位租金收入

本项目配套停车位 188 个，根据《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》（深发改〔2017〕1518 号）实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准中，三类地区工作日高峰时段首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时。本项目设置每个车位收费标准为 20 元/天，预估车位利用率为 30%，即得到运营期内停车位收入总计 270.71 万元。



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

表 2-7 停车位收入情况

单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
年收入	41.17	41.17	41.17	41.17	41.17	41.17	23.69	270.71

4、广告收入

参照国内有关文体中心的运营情况，本项目室内外广告的收入暂按 50 万/年进行估算。运营期内场地广告收入合计为 329.17 万元。

表 2-8 广告收入情况

单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	29.17	329.17

5、可用于还款的收入合计

根据上述收入预测，2024 年-2030 年 7 月运营期内可用于还款的收入总计 10,420.21 万元，详见下表：

表 2-9 2020 年-2030 年预计可还款收入

单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
场馆收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	226.80	132.30	1,439.10
场地租赁收入	349.42	465.89	550.33	550.33	550.33	577.85	337.08	3,381.23
停车位收入	41.17	41.17	41.17	41.17	41.17	41.17	23.69	270.71
广告费收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	29.17	329.17
财政补贴收入		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		5,000.00
合计	656.59	1,773.06	1,857.50	1,857.50	1,857.50	1,895.82	522.24	10,420.21

注：财政补贴收入主要用于补充偿还 2020 年抗疫特别国债

（二）运营成本

本项目在运营期的各类支出由列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。



（三）财务费用

本项目 2020 年已发行专项债券 2,000 万元，期限 10 年，发行利率 3.26%，到期一次性偿还，还本付息手续费为十万分之五，其中 2021-2030 年利息费用 652 万元。财务费用如下：

表 2-10 财务费用表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
利息及相关费用	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.30	652.10

单位：人民币万元

（四）项目融资平衡情况

本项目于 2020 年 7 月使用 5,000 万元抗疫特别国债，由中央财政统筹，本金从 2025 年开始每年偿还 20%。预计本期债券募投项目收益 10,420.21 万元在运营期内可以全部实现，对募投项目的本金覆盖率 1.42，对募投项目融资本息覆盖率 1.39，本息覆盖倍数 1.36。项目融资平衡情况详见下表：

表 2-11 项目融资平衡情况表

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入												
财政资金流入	2,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		12,739.25
债券资金流入	2,000.00											2,000.00
其他资金流入	5,000.00											5,000.00
运营期现金流入					656.59	773.06	857.50	857.50	857.50	895.82	522.24	5,420.21

单位：人民币万元



深圳久安会计师事务所 (特殊普通合伙)
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

现金流入总额	9,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68	656.59	1,773.06	1,857.50	1,857.50	1,857.50	1,895.82	522.24	25,159.46
现金流出												
建设期资金流出	9,000.00	675.00	1,900.00	2,966.48								14,541.48
运营期现金流出												
债券发行费	2.00											2.00
债券登记费	0.16											0.16
专项债券还本											2,000.00	2,000.00
特别国债还本						1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		5,000.00
专项债券付息		65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	65.20	652.00
债券其他服务费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	0.13
现金流出总额	9,002.16	740.20	1,965.20	3,031.68	65.20	1,065.20	1,065.20	1,065.20	1,065.20	1,065.20	2,065.30	22,195.77
项目现金净流入					591.39	707.86	792.30	792.30	792.30	830.62	-1,543.06	2,963.69
期末项目累计现金					591.39	1,299.24	2,091.54	2,883.84	3,676.13	4,506.75	2,963.69	



统一社会信用代码
914403001923608867

营业执照

(副本)



名称 深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘洛

成立日期 2001年03月15日

主要经营场所 深圳市南山区粤海街道高新社区高新南四道18号
创维半导体设计大厦西座1001-1005



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



2023年12月27日



会计师事务所 执业证书



名称：深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：刘洛
 主任会计师：
 经营场所：深圳市南山区粤海街道高新社区高新南四道18号创维半导体设计大厦西座1001-1005
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：44030052
 批准执业文号：深注协字[1997]100号
 批准执业日期：1997年12月17日

证书序号：0021200

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》。



发证机关：深圳市财政局
 2023年12月29日

中华人民共和国财政部制

