

**2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）  
深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）  
财务评估咨询报告**

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月

Shenzhen Rihao Certified Public Accountants (General Partnership)

电话 (Tel) : 84711099 84711598 84711599 传真 (Fax) : 84711699

邮编 (P.C.) : 518129 网址 (Website) : <http://www.rihaocpa.com>

# 目 录

一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	5
(一) 资金充足性 .....	6
(二) 资金稳定性 .....	12
三、风险分析 .....	12
四、评估结论 .....	13
附件：预期收益及成本分析 .....	15

# 2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）财务评估咨询报告

深浩咨字[2025]165 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）（以下简称本项目）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预测编制基础的规定进行了列报。

## 一、项目概述

本项目共包含 8 个子项目<sup>1</sup>，分别为新田停车场综合体项目、白松公园地下停车场项目、桂花路停车场综合体项目、龙塘停车场综合体项目、爱心家园公交场站综合体项目、观光路停车场综合体工程、清湖东风停车场综合体项目、卢山停车场综合体项目。具体内容如下：

### （一）新田停车场综合体项目

项目位于观澜街道景田路与团和路交汇处的北侧，用地面积 7,644.08 平方米，总建筑面积 31,617.39 平方米。其中，地下总建筑面积 18,254.18 平方米，地上总建筑面积

<sup>1</sup>本期债券计划发行 2,900 万元，安排用于新田停车场综合体项目。由于此前已发行债券将龙塘停车场综合体项目、桂花路停车场综合体项目、卢山停车场综合体项目、观光路停车场综合体工程、清湖东风停车场综合体项目、爱心家园公交场站综合体项目和白松公园地下停车场项目纳入项目整体收支平衡测算并安排使用以前年度债券资金，因此本次续发方案继续将全部子项目纳入收支平衡测算，项目收益用于偿还对应债券本息。

13,363.21 平方米。主要建设内容包括停车场、公交首末站、社区党群服务中心、体育活动场地、老年人日间照料中心、邮政所、垃圾转运站等。设计为地下三层、地上四层，地下室设置停车位共 417 个。地下三层层高 4.55 米、地下二层层高 3.8 米、地下一层层高 4.8 米、首层层高 4.5 米、二层层高 3.8 米、三层层高 4.8 米、四层层高 10.55 米，建筑总高度 26.7 米。

### （二）白松公园地下停车场项目

项目位于民治街道北站社区，民塘路西侧、白松一路南侧白松公园地块地下空间。本项目为停车场综合体，主要功能为地下停车库及战时人防、柴油发电机房、排风排烟机房、水泵房、变电站、加压机房、进风机、集气室、扩散室、滤毒室、滤尘室、防毒通道、强弱电井、油库、控制室、休息室、通信值班室等。项目占地面积 16,016.57 平方米，总建筑面积 24,881.66 平方米，其中地上建筑面积 430.04 平方米，地下总建筑面积 24,451.62 平方米。设计为地下两层，地下两层均设停车位共 617 个（地下一层：305 辆，地下二层 312 辆）。地下一层建筑面积 12,225.81 平方米，层高 3.8 米，地下二层建筑面积 12,225.81 平方米，层高 3.8 米。

### （三）桂花路停车场综合体项目

项目位于观澜街道观光路与桂花路交汇处西南侧，项目用地面积 8,276.05 平方米，总建筑面积 25,413.39 平方米。其中，地下总建筑面积 13,038.8 平方米，地上总建筑面积 12,374.59 平方米。该项目为停车场综合体，建设内容包括停



车场、公交首末站、社区党群服务中心、老年人日间照料中心、社康中心、体育场馆、文化中心、计生中心、职业康复中心等。设计为地下二层、地上五层，地下室设置停车位共 300 个；地下二层层高 3.9 米，地下一层层高 4.8 米，首层至五层层高 4.5 米，建筑总高度 27.5 米。

#### （四）龙塘停车场综合体项目

项目位于龙华区民治街道，南临大洋西街，西靠新区大道，东接腾龙路，周边多为住宅，本项目为停车场综合体，主要功能包括：停车场、公交首末站、社康中心、体育场馆、文化中心、保障性住房等。项目占地面积 7,378.92 平方米，总建筑面积 34,668.88 平方米，其中：地下总建筑面积 17,484.5 平方米，地上总建筑面积 17,184.38 平方米（包括地上裙楼总建筑面积 7,403.69 平方米、保障性住房总建筑面积 9,780.69 平方米）。设计为地下三层、地上二十一层；地下三层均设停车位共 456 个，地上一至四层为社康中心、文化中心、体育馆等公共服务设施，五至二十一层为保障性住房共 204 套。地下三层层高 3.7 米、地下二层层高 5.1 米、地下一层层高 4.6 米、地上一层层高 4.5 米、二层层高 6.0 米、三层层高 5.0 米、四层层高 4.3 米、五至二十一层层高 2.8 米，建筑总高度 73.7 米。

#### （五）爱心家园公交场站综合体项目

项目位于观澜街道库坑片区平安路与桂香路交汇处的西北侧。本项目为公交场站综合体，主要功能包括：停车场、公交首末站、社区党群服务中心、社区文体中心等。项目用

地面积 3,411.57 平方米，总建筑面积 10,487.54 平方米，其中：地下总建筑面积 2,655.18 平方米，地上总建筑面积 7,832.36 平方米。设计为地下一层、地上三层；地下室设置停车位共 46 个，地上设置公交车停车位 9 个。地下一层主要功能为地下车库及战时人防、水泵房、消防水池、高低压配电房、发电机房、送排风机房、储油间、集气室、扩散室、滤毒室、除尘室、防毒通道等；首层主要功能为公交首末站、社区党群服务大厅、消防监控室、弱电机房等；二层主要功能为社区党群服务配套用房等；三层主要功能为室内羽毛球场、乒乓球场、健身房等。地下一层层高 4 米、首层层高 6 米、二层层高 4 米、三层层高 9 米，建筑总高度 23.2 米。

#### （六）观光路停车场综合体工程

项目位于龙华区观澜街道观光路西侧、南侧与松元山公园相隔。本项目为停车场综合体，多功能组合建筑，主要功能包括停车场、党群服务中心、社区图书馆等，项目占地面积 3,514.49 平方米，总建筑面积为 13,415.52 平方米，其中，地下总建筑面积 4,949.04 平方米，地上总建筑面积 8,466.48 平方米。设计为地下二层，地上五层，设置地下停车位 97 个、首层架空地上停车位 100 个，共 197 个。地下二层层高 3.9 米、地下一层层高 4.6 米、地上一层层高 5.1 米、二至五层层高 4.2 米，建筑总高度 25.5 米。

#### （七）清湖东风停车场综合体项目

项目位于龙华街道清泉路与三联路交叉口东北侧。本项目为停车场综合体，建设内容包括停车场、幼儿园、室内体

育馆、文化活动中心、老年人日间照料中心、党群服务中心等。地下总建筑面积 16,437.30 平方米，地上总建筑面积 9,058.50 平方米。设计为地下三层、地上三层，其中地上停车位 11 个，地下停车位 400 个。地下三层层高 3.8 米、地下二层层高 3.8 米、地下一层层高 5.32 米；综合体地上一层层高 5.1 米、二层层高 4.5 米、三层层高 4.8 米，建筑总高度 14.4 米（不包括室内羽毛球室）。

#### （八）庐山停车场综合体项目

项目位于东环二路与民清路交叉口东南侧，紧邻富驰房地产开发有限公司的商业住宅综合体。项目用地面积约 3,037.84 平方米，总建筑面积约 10,045.31 平方米。其中，地下总建筑面积 4,677.16 平方米，地上总建筑面积 5,368.15 平方米。该项目为停车场综合体，建设内容包括停车场、社康中心，党群服务中心。设计为地下二层、地上四层，其中设置地下停车位 117 个，首层架空停车位 42 个，共 159 个。地下二层层高 3.9 米，地下一层层高 6.4-5.4 米、地上一层层高 4.5-5.8 米、地上二至三层层高 4.2 米、地上四层层高 4.2-5.4 米，建筑总高度 22 米。

## 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》（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号文件要求，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。

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《2025年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区停车场综合体项目（续发）实施方案》中的项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

### （一）资金充足性

该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，债券本金资金覆盖率可达到2.07倍，债券本息资金覆盖率可达到1.73倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.59倍。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### （1）投资估算

该项目采用发行项目专项债券的方式进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为68,992万元，占总投资的比例为63.48%，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的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计39,690万元。其中，项目已于2020年1月已成功发行15年期专项债券6,800万元，债券利率3.66%；已于2020年5月已成功发行20年期专

项债券 9,990 万元，债券利率 3.55%；已于 2021 年 5 月已成功发行 10 年期专项债券 12,000 万元，债券利率 3.33%；已于 2022 年 3 月已成功发行 20 年期专项债券 3,000 万元，债券利率 3.31%；已于 2023 年 8 月已成功发行 20 年期专项债券 2,000 万元，债券利率 2.91%；已于 2023 年 9 月已成功发行 30 年期专项债券 3,000 万元，债券利率 3.10%。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 万元，债券利率参考本报告测算日<sup>2</sup>的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.21%进行测算。经重新计算，项目的投资调整为 108,682 万元，详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	金额
1	建筑安装工程费用	86,299
2	工程建设其他费用	9,080
3	预备费	4,769
4	物业专项维修基金	93
5	建设期利息	8,403
6	债券发行费用	38
7	债券还本付息服务费（建设期）	0.42
合计		108,682

注：

1. 本期债券发行费用包括债券承销费和发行登记费，其中 2020 年债券承销费按发行债券金额的 0.1%测算，发行登记费一年及以上按发行债券金额的 0.01%测算；2021 年-2025 年 2 月债券承销费按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 2 月以后债券发行手续费按照发行债券金额的 0.06%进行测算，发行登记费按发行债券金额的 0.0064%测算。
2. 还本付息服务费为债券建设期利息的 0.005%。
3. 后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。
4. 建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

## （2）资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金

<sup>2</sup> 2025 年 8 月 19 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值。



筹措方案详见表 2。

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目		截至 2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金 筹措	财政资金	9,138	6,163	7,579	7,619	1,760	1,906	3,426	26,364	5,037	68,992
	债券发行	-	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	39,690
	加：上年 留存资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	9,138	22,953	19,579	10,619	6,760	1,906	6,326	26,364	5,037	108,682
建设投资		9,138	22,953	19,579	10,619	6,760	1,906	6,326	26,364	5,037	108,682

### (3) 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券本金资金覆盖率可达到 2.07 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.59 倍。现金流测算如表 3 所示。

表 3 现金流模拟测试表<sup>3</sup>

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	财政资金流入	9,138	6,163	7,579	7,619	1,760	1,906	3,426	26,364	5,037	-	-
	债券资金流入	-	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	-	-	114	1,130	2,303	2,463	2,819	2,979	3,248
	合计	9,138	22,953	19,579	10,619	6,875	3,036	8,629	28,826	7,856	2,979	3,248
现金流出	建设期资金流出	9,138	22,633	18,765	9,564	5,653	652	5,070	25,046	3,719	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.05	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07
	债券还本付息	-	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318
	债券发行费用	-	18	10	3	4	-	2	-	-	-	-
	合计	9,138	22,953	19,579	10,619	6,760	1,906	6,326	26,364	5,037	1,318	1,318
现金净流量	当年项目现金净流入	-	-	-	-	114	1,130	2,303	2,463	2,819	1,661	1,931
	期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	114	1,244	3,547	6,010	8,829	12,151	14,081

<sup>3</sup> 此表取整。

表 3 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248
	合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.77	0.16	0.17	0.18	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.05	0.05
	债券还本付息	15,434	3,149	3,359	3,614	2,357	2,295	2,233	2,171	2,108	1,065	1,038
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	15,435	3,149	3,359	3,614	2,358	2,295	2,233	2,171	2,108	1,065	1,038
现金净流量	当年项目现金净流入	-12,187	99	-111	-366	891	953	1,015	1,078	1,140	2,183	2,210
	期末项目累计现金结存额	1,895	1,994	1,883	1,517	1,257	3,101	4,116	5,194	6,334	8,517	10,727

表 3 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,992
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,690
运营期现金流入	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166	91,664
合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166	200,346
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,241
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.04	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	3
债券还本付息	716	499	488	187	183	178	173	169	164	159	155	57,760
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38
合计	716	499	488	187	183	178	173	169	164	159	155	158,041
现金净												
当年项目现金净流入	2,532	2,749	2,760	3,061	3,066	3,070	3,075	3,080	3,084	3,089	2,011	
期末项目累计现金结存	13,260	16,009	18,769	21,830	24,896	27,966	31,041	34,121	37,205	40,294	42,305	

未来项目的实际收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大，根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 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。

#### （4）小结

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

#### （二）资金稳定性

债券存续期内，该项目的专项债券还本付息以停车位收入、保障房出租收入、电动汽车充电桩收入和体育馆运营收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，该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 2053 年项目本金偿还完毕后仍有 42,305 万元资金结余。

综上，针对该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。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

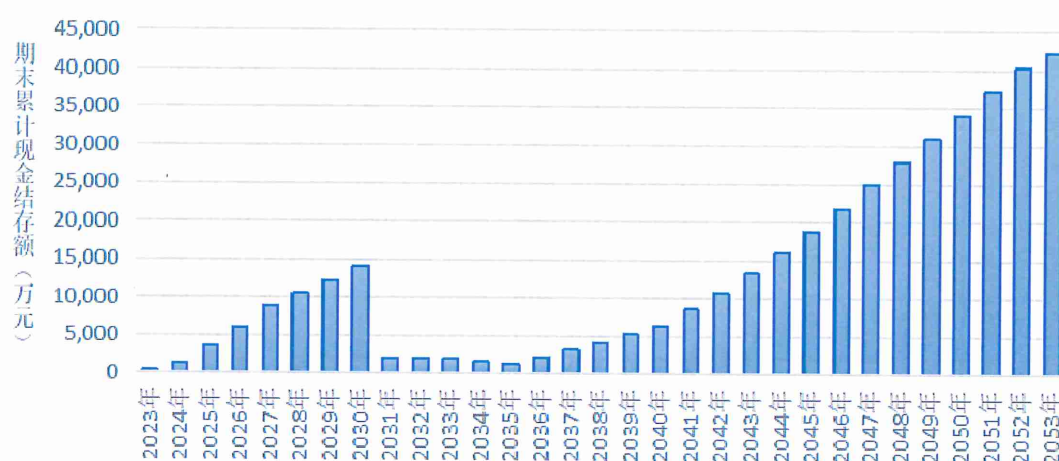


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

### 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目



收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入和专项债券利率在 $\pm 20\%$ 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，考虑运营收入和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 4。

表 4 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)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收入变动 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率 <sup>4</sup>	1.60	1.72	1.83	1.95	2.07	2.18	2.30	2.41	2.53
	债券本息资金覆盖率 <sup>5</sup>	1.42	1.49	1.57	1.65	1.73	1.81	1.89	1.97	2.05
	债券本息资金覆盖倍数 <sup>6</sup>	1.27	1.35	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75	1.83	1.90
债券利率变动 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.06	2.06	2.06	2.06
	债券本息资金覆盖率	1.74	1.74	1.74	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
	债券本息资金覆盖倍数	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.58	1.58	1.58

#### 四、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，并以停车位收入、保障房出租收入、电动汽车充电桩收入和体育馆运营收入作为项目还本付息的来源。预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，债券本金资金覆盖率为 2.07 倍，债券本息资金覆盖率为 1.73 倍，债券本息资金覆盖倍数为 1.59 倍，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，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。

<sup>4</sup> 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

<sup>5</sup> 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

<sup>6</sup> 债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

(此页无正文)

深圳日浩会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:

(杨光)



中国注册会计师:

(曾祥金)



二〇二五年九月四日

## 附件：预期收益及成本分析

### 一、预期收益分析

#### （一）收入

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，在项目存续期内，拟安排项目运营产生的停车位收入、保障房收入、电动汽车充电桩收入和体育馆运营收入作为本项目的还本付息来源。结合全部债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 8 个月收入。具体如下：

##### 1. 停车位收入

本项目部分子项目于 2023 年开始进入运营期，运营期首年投入使用停车位共 570 个，随着各子项目逐年完工并投入运营，自 2027 年 5 月起投入使用停车位达到 2,603 个。基于《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）、关于发布《深圳市机动车停放服务收费管理办法的通知》（深价规〔2008〕1 号）及相关法律法规的要求，住宅小区停车设施停车收费原则上实行市场调节价，住宅类停车场机动车停放服务的指导收费标准规定如下：

单位：元/辆

标准类型	工作日	非工作日
	小车	小车
高峰时段 (8:00—20:00)	首小时 5 元， 第二小时起 0.5 元/半小时	首小时 3 元， 第二小时起 0.5 元/小时
非高峰时段 (20:00—次日 8:00)	每小时 0.5 元	

参考深圳市内相近区域停车场项目的轮换率、空置率等情况，对本项目停车位出租收入进行测算如下：

本项目停车位收入分为月卡收入和临时卡收入，考虑到后续停车场周边街道办运营和周边居民区需求情况，月卡数暂按照停车位的 80% 测算，运营期首年月卡数为 456 个，以后逐年增加，自 2027 年 5 月起为每年 2,082 个，估算租金为 250 元/月；运营期首年临时卡数为 114 个，以后逐年增加，自 2027 年 5 月起为每年 521 个，估算租金为 300 元/月。本报告从谨慎性原则出发，临时卡暂按轮换次数 2 次，每次停留时间 6—8 小时计算。车位空置率按照第 1 年和第 2 年 20%、第 3 年至第 7 年为 15%、第 8 年及以后年度为 8% 计算。

## 2. 保障房出租收入

龙塘停车场综合体建成后，可提供的保障房面积为 9,993.64 平方米，于 2025 年第二季度开始运营，参考《深圳市保障性住房条例》、《深圳市公共租赁住房轮候与配租暂行办法》以及龙华区保障房出租标准，结合近期项目实际出租情况，本项目保障房出租单价<sup>7</sup>为 38 元/平方米·月，空置率按照第 1 年为 20%，以后年度为 5% 计算。

## 3. 电动汽车充电桩收入

项目建成后运营期首年，即 2023 年，投入使用电动汽车充电桩 195 个，随着子项目逐年完工并投入运营，自 2027 年 5 月起投入使用电动汽车充电桩达到 829 个，均为落地式直流快速充电桩。参考目前市场收费情况，本项目电动汽车充电

<sup>7</sup> 本项目保障房折扣前出租单价为 64 元/平方米·月，按照保障房相关条例考虑折扣后的出租单价均价为 38 元/平方米·月。



桩收入来源为电费差价及服务费收入，收费单价按照电费差价 0.40 元/kwh、服务费 0.70 元/kwh 测算，每个充电桩平均每天充电量 60kwh/天<sup>8</sup>，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 年及以后年度为 90%计算。

#### 4. 体育馆运营收入

新田停车场综合体项目建成后，可提供 9 个羽毛球场地、4 张乒乓球台及 142 平方米的室内健身房。该体育场地预计于 2027 年投入运营。羽毛球及乒乓球场地按全年扣除 36 天举办活动时间，计 329 天可用于平时对外开放。根据项目定位，为最大化的方式满足社会群众的需求，具体开放时间按照法定节假日、寒暑假及双休日全天开放，共计约 158 天（法定节假日 10 天，寒暑假 80 天，双休日 104 天，并扣除 36 天举办活动时间）按照每日 10 小时收费计算，其余时间免费；其他时间 171 天按照每日 6 小时收费计算，其余时间免费，则年可出租 2,606 个小时。据此假设，我们对如下体育场地运营期内经营收入进行测算：

##### ①羽毛球场地出租收入

9 个羽毛球场地，出租单价暂按 30 元/小时计算，从龙华区现有场馆和调研情况来看，该类场地受欢迎程度高，出租率暂按第一年 60%，以后年度 80%计算。

##### ②乒乓球场地出租收入

4 张乒乓球台，出租单价暂按 30 元/小时计算，出租率暂

<sup>8</sup> 电费差价按照类似落地式直流快速充电桩充电收费单价 1.08 元/kwh 扣减深圳平均商业用电成本 0.68 元/kwh 测算；充电量根据市面上新能源汽车基本电池容量保守估算，一辆新能源汽车预计充电需求为 60kwh/次，假设每个充电桩平均每天可供至少一辆新能源汽车充电。



按第一年 60%，以后年度 80%计算。

### ③室内健身房出租收入

项目建成后，可设置一个 142 平方米的室内健身房及器材室，参照深圳市体育中心及同区域其他配套体育用房出租情况，租金价格暂按 100 元/平方米·月计算。

项目运营收入预测情况运营收入表详见附表 1。

附表 1 运营收入表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车位收入	44	453	713	713	804	850	850	920	920	920
保障房出租收入	-	-	273	433	433	433	433	433	433	433
电动汽车充电桩收入	70	677	1,316	1,316	1,504	1,598	1,598	1,797	1,797	1,797
体育馆运营收入	-	-	-	-	78	98	98	98	98	98
5 片羽毛球场出租收入	-	-	-	-	42	56	56	56	56	56
8 台乒乓球场出租收入	-	-	-	-	19	25	25	25	25	25
室内健身房出租收入	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17
运营收入合计	114	1,130	2,303	2,463	2,819	2,979	2,979	3,248	3,248	3,248

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
停车位收入	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920
保障房出租收入	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433
电动汽车充电桩收入	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797
体育馆运营收入	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
5 片羽毛球场出租收入	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
8 台乒乓球场出租收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
室内健身房出租收入	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
运营收入合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248

附表 1 运营收入表（续）

单位：人民币万元

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
停车位收入	920	920	920	920	920	920	920	920	920	613	26,194
保障房出租收入	433	433	433	433	433	433	433	433	433	289	12,251
电动汽车充电桩收入	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,797	1,198	50,617
体育馆运营收入	98	98	98	98	98	98	98	98	98	66	2,602
5 片羽毛球场出租收入	56	56	56	56	56	56	56	56	56	38	1,487
8 台乒乓球桌出租收入	25	25	25	25	25	25	25	25	25	17	661
室内健身房出租收入	17	17	17	17	17	17	17	17	17	11	454
运营收入合计	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	3,248	2,166	91,664

注：

1. 结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，本项目运营期最后一年按 8 个月计算收入。
2. 上表收入系根据目前情况预估，未来结合实际运营情况，用于本项目还本付息的收入以实际收入为准。

## （二）成本分析

### 1. 运营成本费用

项目运营成本主要包括停车场日常经营费用、保障房及体育馆运营成本，停车场、保障房及体育馆建好后将由政府方进行运营，所需经费部分由同级财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

### 2. 财务费用

项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中已发行专项债券按照实际发行利率进行测算。2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 2,900 万元，债券利率参考 2025 年 8 月 19 日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.21% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，其中，2020 年已发行债券分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算，2021 年-2025 年 2 月发行的债券分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算，2025 年 2 月以后发行的债券分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。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。为提高资金利用率，结合项目收益情况，本期债券的还本付息方式为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况见下表。

附表 2 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券期初余额		16,790	28,790	31,790	36,790	36,790	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690
债券发行	16,790	12,000	3,000	5,000	-	2,900	-	-	-	-	-	-
利息支出	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	1,075
本期还款	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	15,434
其中：本金												14,359
其中：利息	302	803	1,053	1,102	1,254	1,254	1,318	1,318	1,318	1,318	1,318	1,075
专项债券期末余额	16,790	28,790	31,790	36,790	36,790	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	39,690	25,331

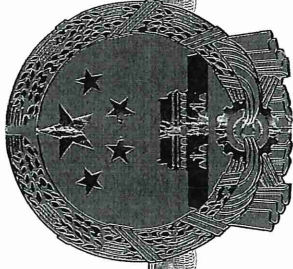
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
专项债券期初余额	25,331	22,972	20,313	17,304	14,295	12,356	10,417	8,478	6,539	4,600	3,660	2,720
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	790	700	605	499	418	356	294	232	169	125	98	76
本期还款	3,149	3,359	3,614	3,508	2,357	2,295	2,233	2,171	2,108	1,065	1,038	716
其中：本金	2,359	2,659	3,009	3,009	1,939	1,939	1,939	1,939	1,939	940	940	640
其中：利息	790	700	605	499	418	356	294	232	169	125	98	76
专项债券期末余额	22,972	20,313	17,304	14,295	12,356	10,417	8,478	6,539	4,600	3,660	2,720	2,080



附表 2 专项债券还本付息表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
专项债券期初余额	2,080	1,640	1,200	1,050	900	750	600	450	300	150	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,690
利息支出	59	48	37	33	28	23	19	14	9	5	18,070
本期还款	499	488	187	183	178	173	169	164	159	155	57,760
其中: 本金	440	440	150	150	150	150	150	150	150	150	39,690
其中: 利息	59	48	37	33	28	23	19	14	9	5	18,070
专项债券期末余额	1,640	1,200	1,050	900	750	600	450	300	150	-	



# 营业执照

统一社会信用代码  
9144030077032778X0



名称 深圳日浩会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 杨光

成立日期 2005年01月11日

经营场所 深圳市南山区粤海街道粤兴五道9号北理工创新大厦9层C区



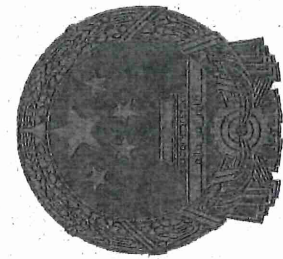
## 重要提示

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



2020年08月27日



证书序号: NO. 024252

## 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,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: 深圳日浩会计师事务所  
(普通合伙)

主任会计师: 杨光

办公场所: 深圳市南山区粤海街道粤海道9号

北理工创新大厦9层C区

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470026

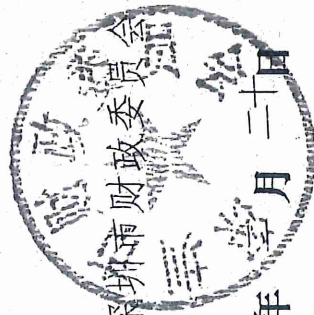
注册资本(出资额):

批准设立文号: 深财会[2005]3号

批准设立日期: 2005年1月10日



发证机关:



二〇一七年

中华人民共和国财政部制