

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
——布吉公园地下停车场与东站地下
停车场连接工程项目
财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00044 号

目 录

一、项目介绍	1
（一）项目背景	1
（二）项目概述	3
二、评估要素	3
（一）资金充足性	4
1. 投资估算	4
2. 资金筹措	5
3. 资金覆盖率	6
4. 小结	6
（二）资金稳定性	6
三、风险分析	10
四、评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	12

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期） —布吉公园地下停车场与车站地下 停车场连接工程项目 财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00044 号

深圳市龙岗区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）—布吉公园地下停车场与车站地下停车场连接工程项目实施方案资金平衡部分的审核，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，我们认为这些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、项目介绍

（一）项目背景

《深圳市加强停车设施建设工作实施方案》（深发改〔2017〕1170 号）提出，保障新增公共停车设施供给，在

全市重点区域开发建设中加强城市规划指引，促进相邻新建项目与周边公共绿地、道路广场的地下停车设施集中连片规划建设。结合人防等地下工程建设，增加公共停车设施供给。

本项目位于深圳东站综合交通枢纽片区，深圳东站是深圳市“三主三辅”铁路车站之一，由于建设时期较早，在前期建设中规划社会停车场面积较小，仅 160 个车位，2024 年深圳东站日均到发旅客 3.4 万人次，无法满足市民出行换乘的停车需求。而深圳东站周边属于早期建成区，规划无社会停车场，巨大的停车缺口使得停车外溢现象普遍发生，进一步占用周边支路道路资源，导致周边交通服务能力更加下降。

由于自驾出行需求难以满足，深圳东站周边拉客仔揽客、私家车非法营运、电动自行车停放拥挤杂乱等问题突出。2024 年 9 月 3 日，《南方都市报》线上推出“走好新时代网上群众路线大调研”，聚焦深圳东站电动自行车乱停放的治理问题，引发网友广泛关注。

布吉公园地下停车场有 678 个泊位，通过本项目建设可以将深圳东站西广场地下停车场与布吉公园地下停车场连通，进一步释放布吉公园社会停车资源，切实解决深圳东站综合交通枢纽停车位严重不足的难题。本项目的公益性不仅体现在为深圳东站旅客提供公共停车服务，还可以

通过帮助治理周边乱停乱放、违章占道的现状，提升城市整体形象，改善周边交通环境，提高居民生活幸福感、获得感。

（二）项目概述

本项目主管部门为深圳市龙岗区布吉街道办事处（中共深圳市龙岗区布吉街道工作委员会）（以下简称布吉街道办）。

根据龙岗区发展和改革局《关于布吉公园地下停车场与车站地下停车场连接工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2022〕698号），本项目主要建设规模和内容：项目位于布吉街道老街片区，紧靠深圳东站和布吉公园，为连接布吉公园地下停车场与车站地下停车场的地下通道。工程主要内容包括通道土建及安装工程、道路工程、照明工程、交通及交通监控工程、交通疏解工程、市政管线迁改工程及水土保持工程等。

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》（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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本息资金覆盖倍数可达到1.27倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。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¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目批复总投资为5,458万元。项目投资估算构成表如表1所示：

¹由于本报告数据取整呈现，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。

表 1：项目投资估算构成表

金额单位：人民币万元

序号	项目	总投资
1	建设安装工程费	4,560
2	工程建设其他费	740
3	预备费	159
	项目开发建设总成本	5,458

注：1. 上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；

2. 由于工程招标下浮等原因，各项目实际总投资可能小于此金额。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 2,400 万元，不用作项目资本金。

专项债券发行计划详见下表 2：

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年本期	2,400	20年期

本次发行专项债券期限为 20 年期，债券利率参考项目实施方案测算日（2025 年 8 月 15 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.12%进行测算。

2. 资金筹措

本项目估算总投资 5,458 万元，计划使用财政预算资金 3,058 万元，占比 56%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此

外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）2,400万元，占比 44%，专项债券发行计划详见上表 2。

项目分年度资金筹措计划表详见表 3 所示：

表 3：项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元				
项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金	774	-	2,284	3,058
专项债券	-	2,400	-	2,400
合计	774	2,400	2,284	5,458

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计本息资金覆盖倍数可达到 1.27 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>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，在整个专项债券存续期内，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。

（二）资金稳定性

本项目的专项债券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，为保障本

项目还本付息，在还本付息年份内，安排停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入作为债券还本付息的主要来源。债券存续期间现金流状况测算如下表 4 所示，项目预期收益详见附件。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 919 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

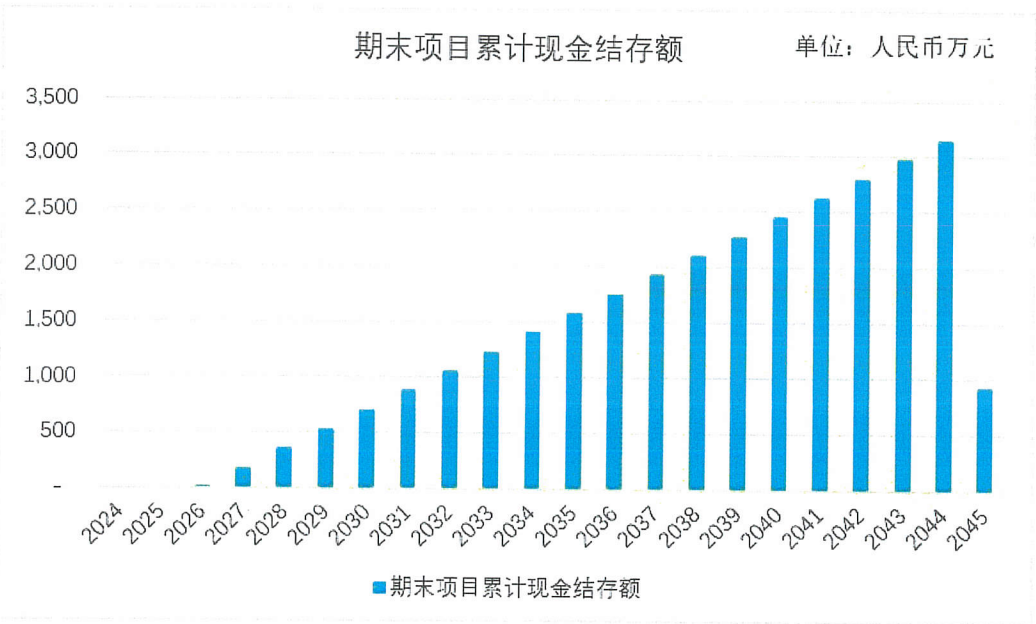


图 1 债券存续期内资金留存情况

表 4：现金流测算表

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入								
资本金流入	774	-	2,284	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	2,400	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	51	361	361	361	361	361
现金流入总额	774	2,400	2,335	361	361	361	361	361
现金流出								
建设期资金流出	774	2,400	2,284	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	135	135	135	135	135
债券还本付息	-	-	51	51	51	51	51	51
现金流出总额	774	2,400	2,335	186	186	186	186	186
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	175	175	175	175	175
期末项目累计现金结存额	-	-	-	175	349	524	699	873

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入								
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	361	361	361	361	361	361	361	361
现金流入总额	361	361	361	361	361	361	361	361
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	135	135	135	135	135	135	135	135
债券还本付息	51	51	51	51	51	51	51	51
现金流出总额	186	186	186	186	186	186	186	186
现金净流量								
当年项目现金净流入	175	175	175	175	175	175	175	175
期末项目累计现金结存额	1,048	1,223	1,397	1,572	1,747	1,921	2,096	2,271

表 4：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入							
资本金流入	-	-	-	-	-	-	3,058
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	2,400
运营期现金流入	361	361	361	361	361	361	6,906
现金流入总额	361	361	361	361	361	361	12,364
现金流出							-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	5,458
运营期现金流出	135	135	135	135	135	135	2,571
债券还本付息	51	51	51	51	51	2,451	3,418
现金流出总额	186	186	186	186	186	2,586	11,447
现金净流量							-
当年项目现金净流入	175	175	175	175	175	-2,225	919
期末项目累计现金结存额	2,445	2,620	2,795	2,969	3,144	919	

注：由于本报告数据取整呈现，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。

三、风险分析

总体而言，项目以停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入作为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入受政策、市场环境等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险因素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现财政停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还本金等方式来满足还本要求。

四、评估结论

（一）结论意见

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通
合伙）厦门分所



中国·厦门

中国注册会计师：宋强

二〇二五年九月

附件：预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计²

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排停车费收入、充电桩收入和政府补贴收入作为债券还本付息的主要来源。

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 6,855 万元，其中：停车费收入 5,857 万元、充电桩收入 998 万元。

附表 1：项目经营性收入情况表

金额单位：人民币万元		
序号	收入类型	收入规模
1	停车费收入	5,857
2	充电桩收入	998
合计		6,855

1. 停车费收入

根据项目单位提供的信息，本项目建设主要服务于布吉公园停车场与深圳东站间的车辆通行需求，布吉公园停车场 678 个停车位收入可用于本项目债券还本付息，收费标准参考文件《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），分为工作日及非工作日两类。工作日高峰时段（8:00-20:00）按照首

²相关收入测算仅作初步预估，具体以后期实际运营收入金额为准。

小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时，非高峰时段（20:00—次日 8:00）按照每小时 0.5 元收费；非工作日（包含法定节假日）按照首小时 3 元，第二小时起 0.5 元/小时。

工作日高峰时段按照每辆车平均停车 6 小时计算、非高峰期每辆车平均停车 8 小时，非工作日每辆车平均停车 4 小时，工作日日均周转次数 1 次，非工作日日均周转次数 3 次。考虑到布吉街道周边区域停车位相对紧张，车位使用率均按照 90%测算。一年按工作日按 248 天计、非工作日按 117 天计。本项目债券存续期内停车位收入合计 5,857 万元。

2. 充电桩收入

布吉公园停车场设置 204 个新能源充电桩车位，充电桩采用 7 千瓦交流充电桩，平均输出功率按额定功率的 90%计算，为 6.3 千瓦/小时。收费标准参考周边充电桩单价，按平均单价 1.6 元/千瓦时，平均充电时长 7 小时，首 2 小时停车费免费。考虑到充电桩车位数占比较大，充电桩利用率取 10%。本项目债券存续期内充电桩收入合计 998 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入合计 6,855 万元。本项目分年度经营性收入详见附表 2。

附表 2：项目分年度经营性收入表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费收入	-	308	308	308	308	308	308
充电桩收入	-	53	53	53	53	53	53
收入合计	-	361	361	361	361	361	361

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车费收入	308	308	308	308	308	308	308
充电桩收入	53	53	53	53	53	53	53
收入合计	361	361	361	361	361	361	361

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
广告收入	308	308	308	308	308	308	5,857
停车费收入	53	53	53	53	53	53	998
收入合计	361	361	361	361	361	361	6,855

（二）政府补贴收入

考虑到项目在建设期自身无收入，项目所在地政府在 2026 年对该项目给予一定额度的政府补贴，用于支付建设期专项债券利息，补贴金额为 51 万元。

（三）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入合计 6,906 万元。

附表 3：项目分年度收入合计表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费收入	-	308	308	308	308	308	308	308
充电桩收入	-	53	53	53	53	53	53	53
政府补贴收入	-	51	-	-	-	-	-	-
收入合计	-	361	361	361	361	361	361	361

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车费收入	308	308	308	308	308	308	308
充电桩收入	53	53	53	53	53	53	53
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-
收入合计	361	361	361	361	361	361	361

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
广告收入	308	308	308	308	308	308	5,857
停车费收入	53	53	53	53	53	53	998
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	51
收入合计	361	361	361	361	361	361	6,906

二、项目运营资金流出预计

（一）项目运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 2,570 万元，包括：动力材料支出 500 万元，管理维护支出 2,069 万元。

1. 动力材料支出

主要为充电桩的电费，充电桩运营电费按深圳市工业用电价格 0.802 元/千瓦时测算。充电耗电量根据前文测算条件计算，单个充电桩平均输出功率为 6.3 千瓦/小时，每次平均充电时长 7 小时，充电桩周转率为 1 次/日，充电桩利用率 10%。本项目债券存续期内，充电桩电费合计 500 万元。

2. 管理维护等支出

管理维护支出主要为停车场的管理维护费用和充电桩的管理维护支出。布吉公园停车场为地下两层停车场，总建筑面积 27272.85 平方米，管理维护费用主要包括秩序管理人力成本、停车场设备维护成本（不含充电桩设施）、充电桩维护费用、停车场水电能耗费用、物业管理办公费等。

（1）秩序管理人力成本：参考《深圳市 2024 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》中保安员的平均水平，按 7.2 万元/人/年计算，共设置 4 名秩序管理人员，本项目债券存续期内秩序管理人力成本 29 万元/年。

（2）停车场设备维护成本（不含充电桩设施）：包括照明、通风、电梯、水泵等各项设备，按 10 万元/年暂估。

（3）充电桩维护费用包含零部件更换费用 300 元/年、人工费用 300 元/年、保险等其他费用 200 元/年，合计 800 元/年/桩。本项目债券存续期内充电桩维护成本 16 万元/年。

（4）停车场水费成本：参考布吉公园地下停车场项目可行性研究报告，最高日用水量 63.8 立方米/天。非居民生活用水价格为 4.76 元/立方米，污水处理费 1.54 元/立方米。本项目债券存续期内水费成本 9 万元/年。

（5）停车场电费成本：照明、通风功率约 50kW，平均每

天运行 12 小时，其他设备功率约 10kW，平均每天运行 24 小时。本项目债券存续期内停车场水电能耗成本 25 万元/年。

(6) 物业管理办公费等其他费用：包括办公室租金、办公用品、折旧等，按 20 万元/年暂估

综上，管理维护支出 109 万元/年，债券存续期内合计 2,069 万元。

3. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、增值税附加税、所得税、印花税等，本次项目成本收入测算金额均为含税金额。各项税、费的计取标准如下：

(1) 增值税：停车位收入属于经营租赁服务，按 9% 的征收率计算缴纳增值税；充电桩收入属于电力产品销售，按 13% 的征收率计算缴纳增值税；

(2) 增值税附加税：包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3% 及地方教育附加费 2%；

(3) 所得税：税率为 25%；

(4) 印花税：税率为 0.1%。

综上，债券存续期内，运营成本合计 2,570 万元。本项目分年度运营支出情况详见附表 4：

附表 4：项目分年度运营支出表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
动力材料支出	-	26	26	26	26	26	26
管理维护支出	-	109	109	109	109	109	109
收入合计	-	135	135	135	135	135	135

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
动力材料支出	26	26	26	26	26	26	26
管理维护支出	109	109	109	109	109	109	109
收入合计	135	135	135	135	135	135	135

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
动力材料支出	26	26	26	26	26	26	500
管理维护支出	109	109	109	109	109	109	2,069
收入合计	135	135	135	135	135	135	2,570

（二）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本期计划发行债券 2,400 万元债券。利率参考项目实施方案测算日（2025 年 8 月 15 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.12%进行测算，还本付息方式为每半年付息，到期一次还本。还本付息情况表见附表 5。

附表 5：专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

还本付息表	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券期初余额	-	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
债券发行	2,400	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	-	51	51	51	51	51	51	51
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：利息	-	51	51	51	51	51	51	51
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400

还本付息表	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
专项债券期初余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
债券发行	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	51	51	51	51	51	51	51
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-
其中：利息	51	51	51	51	51	51	51
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400

还本付息表	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
债券发行	-	-	-	-	-	-	2,400
本期还款	51	51	51	51	51	2,451	3,418
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	2,400	2,400
其中：利息	51	51	51	51	51	51	1,018
专项债券期末余额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	-	