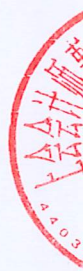


2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）
——深圳中心公园生态修复
与功能完善一期工程
财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2026 年 9 月



2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）

——深圳中心公园生态修复

与功能完善一期工程

财务评估咨询报告

上会深报字〔2026〕第 0518 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（四十二期）之深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

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。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本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。

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。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二六年九月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目主体	1
(三) 项目概况	1
二、评估要素	2
(一) 基本假设	3
(二) 资金充足性	3
1. 项目建设成本投资估算	4
2. 建设成本资金筹措方案	4
3. 项目总投资成本估算	4
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	5
5. 资金覆盖率	6
6. 小结	10
(三) 资金稳定性	10
三、风险分析	11
四、评估结论	12
附件：预期收益及成本分析	13
(一) 项目经营性收入分析	13
(二) 项目政府补贴收入	22
(三) 项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	23
(四) 项目运营成本分析	23
(五) 项目收益与融资平衡方案	26
免责声明	29

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程。

（二）项目主体

项目主管单位：福田区城市管理和综合执法局。

项目单位：深圳市福田区建筑工务署。

（三）项目概况

深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程：根据深圳市福田区发展和改革局《关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程总概算的批复》（深福发改〔2023〕448号）、《关于深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2023〕328号），项目位于深圳中心公园，总用地面积 819177.46 平方米。主要建设内容包括：建设空中连廊、慢行系统、儿童游乐设施、游客接待中心和公共厕所（集合型服务设施）等服务及管理设施，智慧公园工程、园建工程（包括足球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球台、攀岩营地等运动场所）、沿河市政人行道、五园连通涵洞改造工程、公共配套设施（包括地下停车场）等。该项目的批复总投资为 152,377 万元。

主要指标如下表：

表 1: 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模 (m ²)	建设成本单价 (万元/m ²)	投资估算 (万元)
深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程	819177.46	0.19	152,377

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），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，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（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。

此外，财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）提出专项债券应当全面详细

公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足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。

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，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）基本假设

1. 国家及地方的现行法律法规无重大变化；
2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
5. 项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）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，债券本息资金覆盖率可达到

1.48，本息覆盖倍数可达到 1.41 倍。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. 项目建设成本投资估算

根据项目相关文件，本项目开发建设总成本为 152,377 万元，详细数据如下表所示：

表 2: 项目开发建设总成本表

单位：万元

项目名称	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
深圳中心公园生态修复与功能完善一期工程	18,298	11,000	65,200	57,879	152,377

注：上述数据来源于项目单位提供的数据，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

2. 建设成本资金筹措方案

本项目静态总投资 152,377 万元，拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入资本金约 138,463 万元，占总投资的比例约 90.87%。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 13,914 万元，其中，2021 年已发行专项债券 2,914 万元，本项目计划于 2026 年 9 月（本期）发行专项债券 11,000 万元，剩余资金依据区财政要求使用资本金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

3. 项目总投资成本估算

本期债券利率参考本方案测算日的前五日 20 年期国债收益率平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.24% 进行测算，利息每半年支付一次，最后十年等额还本。经重新计算，本项目总投资调整为约 153,748 万元，具体如下表所示：

表 3: 项目总投资构成表

单位: 万元

序号	项目	金额
1	建设投资	152,377
2	建设期利息	1,361
3	债券发行费	9.82
4	债券还本付息服务费	0.06
5	项目总投资	153,748

注 1: 债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。2021 年发行的专项债分别按照债券发行额的万分之八、万分之零点六四测算; 本期发行的专项债分别按照债券发行额的万分之六、万分之零点六四测算; 债券还本付息服务费, 按照当年还本付息总额的十万分之五测算。

注 2: 由于本方案数据取整/保留 2 位小数呈现, 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, 下同。

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目建设资金来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目资本金为调整后总投资约 90.95%, 共计约 139,834 万元, 按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及资本金到账时间节点, 为保障项目建设期间资金需求, 本项目计划于 2026 年 9 月 (本期) 通过发行专项债券筹集资金 11,000 万元。上述资本金和专项债券资金的具体投入计划如下表所示:

表 4: 项目资金筹措情况表

单位: 万元

项目总投资 (静态)	项目总投资 (动态)	资本金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
				本次发行专项债金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
152,377	153,748	139,834	-	11,000	2,914	-	-	-

注: 计划以后发行专项债券金额待定, 若条件允许, 后续资本金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下, 考虑通过发行专项债筹集。

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 5：建设期资金平衡表

单位：万元

项目	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措					
资本金	15,835	112	65,839	58,048	139,834
债券发行	2,914	11,000			13,914
加：上年留存资金	-				
合计	18,749	11,112	65,839	58,048	153,748
资金使用	-				
建设资金使用金额合计	18,749	11,112	65,839	58,048	153,748
资金余额 (资金筹措—资金使用)					

5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经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，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.65，对债券本息资金覆盖率为 1.48，债券本息资金覆盖倍数为 1.41 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 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。各年度现金流量分析测算表详见“表 6 债券资金覆盖率压力测试表”及“表 7 现金流分析测试表”。

表 6：债券资金覆盖率压力测试表¹

¹其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.46	1.56	1.65	1.75	1.84
债券本息资金覆盖率	1.34	1.41	1.48	1.55	1.62
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55
利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.69	1.67	1.65	1.64	1.62
债券本息资金覆盖率	1.52	1.50	1.48	1.46	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.45	1.43	1.41	1.39	1.37

金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。下同。

表 7：现金流模拟测试表

单位：万元

项目	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入											
财政资金流入	15,835	112	65,839	58,048	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,914	11,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,834	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873
现金流入总额	18,749	11,112	65,839	61,882	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873
现金流出											
建设期资金流出	18,298	11,000	65,200	57,879	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,479	2,479	2,479
债券还本付息	448	105	639	629	618	608	597	587	576	566	555
还本付息服务费	-	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
债券发行费用	2.52	7.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	18,749	11,112	65,839	60,958	3,068	3,058	3,047	3,037	3,055	3,045	3,034
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	924	766	776	787	797	818	828	839
期末项目累计现金结存额	-	-	-	924	1,690	2,466	3,253	4,050	4,868	5,696	6,535

表 7：现金流模拟测试表（续表）

单位：万元

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,834
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,914
运营期现金流入	3,873	3,873	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	73,899
现金流入总额	3,873	3,873	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	227,647
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,377
运营期现金流出	2,479	2,479	2,507	2,507	2,507	2,507	2,507	2,537	2,537	2,537	2,537	47,328
债券还本付息	549	1,346	1,322	1,297	1,272	1,248	1,223	1,199	1,174	1,149	1,125	18,832
还本付息服务费	0.03	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.92
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.82
现金流出总额	3,028	3,825	3,829	3,804	3,779	3,755	3,730	3,736	3,711	3,686	3,662	218,547
现金净流量												
当年项目现金净流入	845	48	83	108	133	157	182	215	240	265	289	-
期末项目累计现金结存额	7,380	7,428	7,511	7,619	7,752	7,909	8,091	8,306	8,546	8,811	9,100	-

6. 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。

（三）资金稳定性

本次拟发行的专项债券 11,000 万元，使用停车场收入、充电桩收入、运动场所收入、场地租赁收入、多经营性业态收入等作为债券偿债的主要来源进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。各年度现金流分析测算表详见上表 7。

本项目在 2046 年偿还专项债券本金后仍有 9,100 万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：万元

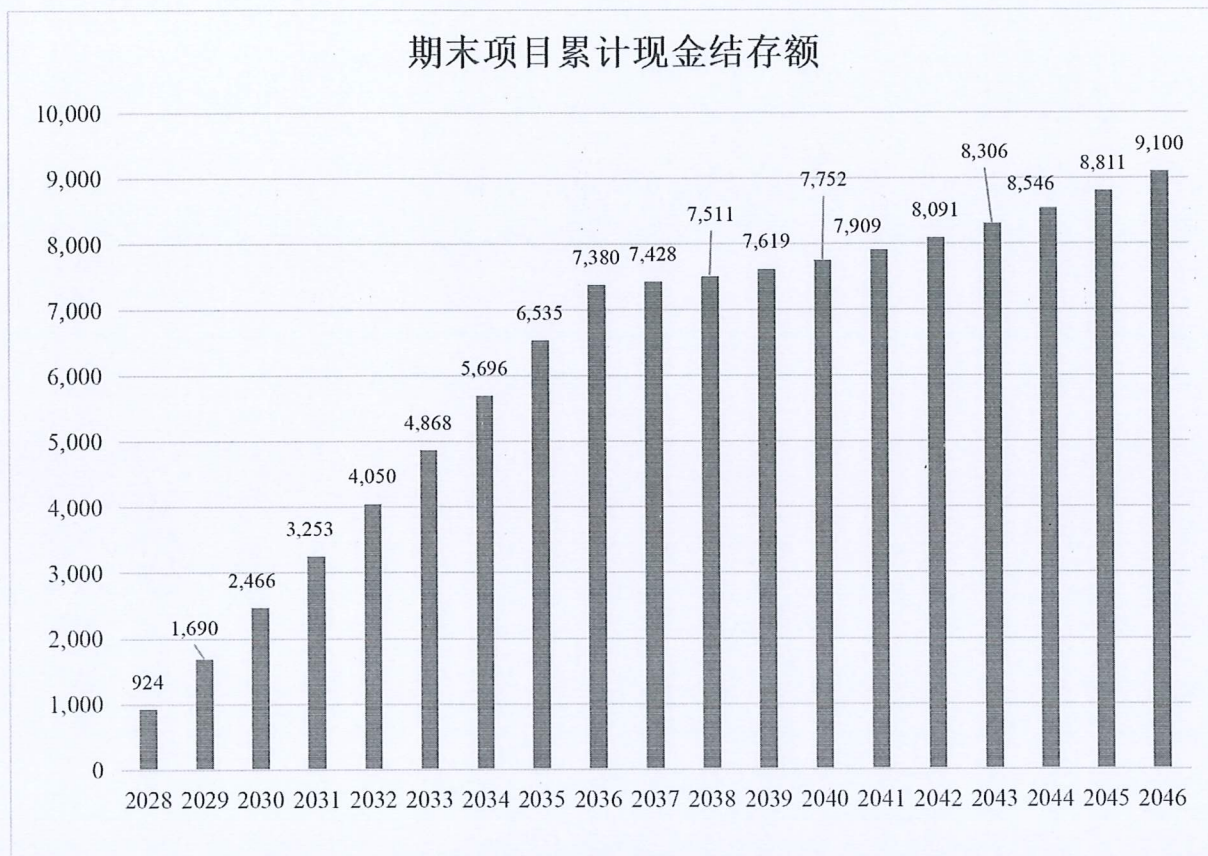


图 1：债券存续期内资金留存情况

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。

三、风险分析

总体而言，本项目使用停车场收入、充电桩收入、运动场所收入、场地租赁收入、多经营性业态收入等为项目提供稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到相关收入、融资利率等影响因素浮动的影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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，

待项目收入实现后予以归还。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以停车场收入、充电桩收入、运动场所收入、场地租赁收入、多经营性业态收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：预期收益及成本分析

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 64,399 万元，主要包括停车场收入、充电桩收入、运动场所收入、场地租赁收入、多经营性业态收入等。各年的预期收入暂估如下。

附表 1：各年经营性收入情况表

单位：万元

运营年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
预估收入	3,334	3,334	3,334	3,334	3,334	3,373	3,373	3,373	3,373	3,373
运营年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
预估收入	3,412	3,412	3,412	3,412	3,412	3,451	3,451	3,451	3,451	64,399

1. 停车场收入

（1）收入定价

停车场的收费参考《深圳市实行政府定价的停车场收费标准》《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）等文件标准，本项目所处区域按二类地区标准收费，即工作日的高峰时段首小时 10 元，第二小时起 2 元/小时；工作日的非高峰时段每小时 1 元；非工作日均按首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时。

图 2：深圳市公共停车场收费参考标准图

实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导价标准

(单位: 元/辆)

类型 标准			一类地区	二类地区	三类地区
小车 基准 收费 标准	工作日	高峰时段 (8:00—20:00)	首小时 15 元, 第二小时起 1.5 元/半小时	首小时 10 元, 第二小时起 1 元/半小时	首小时 5 元, 第二小时起 0.5 元/半小时
		非高峰时段 (20:00—次日 8:00)	每小时 1.5 元	每小时 1 元	每小时 0.5 元
	非工作日	(包含法定节假日)	首小时 5 元, 第二小时起 1.5 元/小时	首小时 4 元, 第二小时起 1 元/小时	首小时 3 元, 第二小时起 0.5 元/小时

(2) 收入预测

项目所属区域属于二类区域, 工作日高峰期首小时收费价格为 10 元, 第二小时起 2 元/小时, 非工作日收费价格为首小时 4 元, 第二小时起 1 元/小时。根据深城交发布的数据表明深圳市中心城区的周转率约为 4, 每次停车按 2 小时计取, 即工作日高峰期时段的停车收费为 48 元/天。考虑到周边是居民区, 夜间停车需求高, 非高峰期按 8 小时计算, 即工作日非高峰时段的停车收费为 8 元/天, 故工作日的收费标准按 56 元/天计算。考虑非工作日的停车需求较大, 非工作日的周转率按 7 计算, 每次停车按 2 小时计取, 故非工作日收费单价为 35 元/天。

项目内包含 1105 个停车位, 工作日按 250 天计算, 非工作日按 115 天计算, 使用率按 85%计取, 故项目的停车场收入约为 1693 万元/年。

2.充电桩收入

根据《深圳市城市规划标准与准则》（2021）规定“鼓励配建停车场设置充电桩，新建各类建筑物配建停车场、社会公共停车场须按照停车位数量 30%的比例配建充电设施。本项目在符合相关规范基础上，预留充电桩建设安装条件，参考本项目的可行性研究报告可知，本项目的充电桩数量为 335 套。

另外，《中国新能源汽车充换电设施管理办法》（深发改规〔2018〕10 号）规定“新建充电设施单枪输出功率不宜小于 7kw”，电动汽车充电服务费参照附近收费标准取 0.80 元/千瓦时，且根据中国城市规划设计研究院《2023 年中国主要城市充电基础设施检测报告》显示，深圳市近两年充电桩平均桩数利用率为 20%，单桩时间利用率为 5%。考虑项目处于深圳市中心区，桩数利用率按 30%计算。

附表 2：停车充电桩收费标准案例

序号	项目名称	充电服务费（元/千瓦时）
1	深圳福田区上步工业区充电站	0.8
2	田面村停车场	0.8
3	中航城南区（航都大厦）停车场	0.8

因此，总充电桩单日营收为 675 元/天，全年收入约 24.64 万元。

3. 运动场所收入

运动场所收入包括篮球、足球、羽毛球等以及其培训收入，合计为 1,106 万元/年。具体如下：

（1）篮球场收入

篮球场的收费标准参考深圳中心公园体育中心现行标准，按 150 元/小时计取，开放时间为 7:00-22:30，故每天

开放 15.5 小时。全年有效运营天数按照 85%计算，其中工作日租赁时间按 6 小时计算，非工作日租赁时间按 9 小时计算，场地出租率按 80%计取。

结合篮球场的数量为 11 个，则篮球场的首年收入约 284 万元。

1号篮球场				2号篮球场			
南半场		北半场		南半场		北半场	
07:00-07:30	已预订	07:30-08:00	已预订	07:00-07:30	已预订	07:30-08:00	已预订
08:00-08:30	75元	08:30-09:00	75元	08:00-08:30	75元	08:30-09:00	75元
09:00-09:30	75元	09:30-10:00	75元	09:00-09:30	75元	09:30-10:00	75元
10:00-10:30	75元	10:30-11:00	75元	10:00-10:30	75元	10:30-11:00	75元
11:00-11:30	75元	11:30-12:00	75元	11:00-11:30	75元	11:30-12:00	75元
12:00-12:30	75元	12:30-13:00	75元	12:00-12:30	75元	12:30-13:00	75元
13:00-13:30	75元	13:30-14:00	75元	13:00-13:30	75元	13:30-14:00	75元
14:00-14:30	75元	14:30-15:00	75元	14:00-14:30	75元	14:30-15:00	75元
15:00-15:30	75元	15:30-16:00	75元	15:00-15:30	75元	15:30-16:00	75元
16:00-16:30	75元	16:30-17:00	75元	16:00-16:30	75元	16:30-17:00	75元
17:00-17:30	75元	17:30-18:00	75元	17:00-17:30	75元	17:30-18:00	75元
18:00-18:30	75元	18:30-19:00	75元	18:00-18:30	75元	18:30-19:00	75元
19:00-19:30	75元	19:30-20:00	75元	19:00-19:30	75元	19:30-20:00	75元
20:00-20:30	75元	20:30-21:00	75元	20:00-20:30	75元	20:30-21:00	75元
21:00-21:30	75元	21:30-22:00	75元	21:00-21:30	75元	21:30-22:00	75元
22:00-22:30	75元	22:30-23:00	75元	22:00-22:30	75元	22:30-23:00	75元

图 3：深圳中心公园体育中心篮球场收费标准

(2) 足球场收入

足球场的收费标准参考深圳中心公园体育中心现行标准，11 人足球场按 600 元/小时计取，5 人足球场按 300 元/小时计取，开放时间为 7: 00-22: 30，故每天开放 15.5 小时。全年有效运营天数按照 85%计算，其中工作日租赁时间按 4 小时计算，非工作日租赁时间按 6 小时计算，场地出租率按 80%计取。

结合足球场的数量为 4 个（2 个 5 人制足球场+2 个 11 人制足球场），则足球场的首年收入约 207 万元。

The screenshot shows the website for the Shenzhen Center Park Sports Center D District (深圳中心公园体育中心D区). It features a navigation bar with sports icons (Tennis, Football, Basketball, Basketball Shooting) and a date selector for May 20th to 25th. Below the navigation bar, there are two main tables for booking football fields.

1号11人足球全场				1号11人足球全场			
1号7人足球场 (北面)	1号7人足球场 (南面)	1号五人场	2号五人场	1号7人足球场 (北面)	1号7人足球场 (南面)	1号五人场	2号五人场
07:00-07:30 300元	07:00-07:30 300元	07:00-07:30 150元	07:00-07:30 150元	17:30-18:00 300元	17:30-18:00 300元	17:30-18:00 150元	17:30-18:00 150元
07:30-08:00 300元	07:30-08:00 300元	07:30-08:00 150元	07:30-08:00 150元	18:00-18:30 300元	18:00-18:30 300元	18:00-18:30 150元	18:00-18:30 150元
08:00-08:30 300元	08:00-08:30 300元	08:00-08:30 150元	08:00-08:30 150元	18:30-19:00 325元	18:30-19:00 150元	18:30-19:00 150元	18:30-19:00 150元
08:30-09:00 300元	08:30-09:00 300元	08:30-09:00 150元	08:30-09:00 150元	19:00-19:30 325元	19:00-19:30 150元	19:00-19:30 150元	19:00-19:30 150元
09:00-09:30 300元	09:00-09:30 300元	09:00-09:30 150元	09:00-09:30 150元	19:30-20:00 325元	19:30-20:00 150元	19:30-20:00 150元	19:30-20:00 150元
				20:00-20:30 325元	20:00-20:30 150元	20:00-20:30 150元	20:00-20:30 150元

图 4：深圳中心公园体育中心足球场收费标准

(3) 羽毛球场收入

羽毛球场收费标准参考福田区同类项目收费标准，工作日非高峰期收费为 70 元/小时，工作日高峰期及非工作日按 110 元/小时。

附表 3：羽毛球收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准	备注
福田体育公园	7: 00-22: 30	7: 00-17: 00: 50 元/小时 17: 00-22: 30: 80 元/小时	
梅林文体中心	7: 00-23: 00	7: 00-17: 00: 75 元/小时 17: 00-23: 00: 110 元/小时	周末全天 110 元/小时。
皇冠体育中心	9: 00-22: 00	9: 00-17: 00: 75 元/小时 17: 00-22: 00: 150 元/小时	

其中，工作日非高峰期时长按 7 小时预估，收费标准按 70 元/小时，出租率按 40%预估；工作日高峰期时长按 7 小时预估，收费标准按 110 元/小时估算，出租率按 60%预估；周末使用时长按 14 小时预估，收费标准按 110 元/小时估算，出租率按 70%预估。全年有效使用时间按 85%计

算。

因此，考虑羽毛球场的数量为 5 片，故首年运营收入约为 117 万元。

（4）乒乓球收入

乒乓球收费标准参考深圳市同类项目收费标准，暂按 30 元/小时计取。

附表 4：乒乓球收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准
蛇口文体公园	9:00-17:00	工作日，20 元/小时/桌 节假日，40 元/小时/桌
罗湖仙桐体育公园	8:00-23:00	30 元/小时/桌
深圳大学城体育中心	9:00-21:00	25 元/小时/桌

预计场地开放时间为 7:00-22:30，故每天开放 15.5 小时。全年有效运营天数按照 80% 计算，其中工作日租赁时间按 6 小时计算，非工作日租赁时间按 9 小时计算，场地出租率按 85% 计取。

结合乒乓球的数量为 14 个，则乒乓球场的首年收入约 72 万元。

（5）攀岩营地收入

攀岩营地收费标准参考深圳市同类项目均价，按 110 元计取。

附表 5：攀岩营地收费标准参考

单位名称	运营时间	收费标准
光明区群众体育中心	14:00-21:00	128 元/天
蓝天攀岩（福田体育公园店）	14:00-21:00	128 元/3 小时
仙桐体育公园攀岩区	周一至周五：10:00-18:30 周末：9:00-19:00	80 元/天

全年有效运营天数按全年的 85% 计算，另外考虑项目场地限制及单人次消费时间等因素，每日客流量按 50 人计算，故首年运营收入约 171 万元。

（6）培训收入

另有运动场所的培训收入，参考同类项目经验，按上述收入的 30% 预估，故首年培训收入约为 255 万元。

4. 场地租赁收入

场地租赁收入包含展厅剧场配套等文化配套和咖啡、书吧等服务配套，合计为 457 万元/年。

（1）展厅剧场配套等文化配套租赁收入

文化配套租赁收入的单价参考深圳市同类项目租金标准的均值取值，暂按 61 元/平方/月计取。

附表 6：文化配套租金标准

项目名称	租金标准
香蜜公园文化空间	55 元/平方/月（年递增率 3%）
梅林公园空间	65/平方/月（年递增率 3%）
深圳湾公园 BOX 场景体验场地	62/平方/月

参考本项目的可行性研究报告及批复文件，项目包含福中剧场 800 平方米，展厅 800 平方米，低碳展馆 2000 平方米，共计约 3600 平方米的文化配套设施，出租率按 85% 计取。因此，展厅剧场配套等文化配套的首年租金收入为 224 万元/年。

（2）咖啡、书吧等服务配套租赁收入

服务配套租赁收入参考深圳市同类项目租金标准的均

值取值，暂按 72 元/平方/月计取。

附表 7：文化配套租金标准

项目名称	租金标准
香蜜公园原花香咖啡厅	90 元/平方米/月（年递增率 3%）
中心公园餐车点位	租金底价 60 元/平方米/月（年递增率 3%）
彩田公园共享茶书院	65 元/平方米/月（年递增率 3%）

参考项目的公园详细规划和可行性研究报告，本项目拟包含 10 处书吧、咖啡厅等服务配套设施，每处有效可出租面积暂按 300 平方米计算，共计约 3000 平方米的服务配套租赁面积，出租率按 90%计取。因此，咖啡、书吧等服务配套的首年租金收入为 233 万元/年。

5. 多经营性业态收入

主要利用项目的追梦广场、街健广场等场地举办展览、节日活动、艺术市集、广场音乐会、商业展出、形象宣传、商业展销会、公司品牌推广活动、快闪等；以及利用其他空间摆设自动售卖机（含咖啡机）等。

（1）户外活动租赁

社群/社团活动每年暂定举办 12 场，平均每场 2 天，暂定每天收费 4,000 元，则每年租赁费为 9.6 万元。

大型和中小型活动每年暂定举办 10 场（大型活动 2

场、中小型活动 8 场），平均每场 7 天，暂定每天收费 3,500 元（长期活动优惠），则每年租赁费用约为 24.5 万。

即首年户外活动租赁租金收入 34.10 万元。

场地租赁费用参考深圳市妇儿大厦等项目户外广场租赁费用，具体如下表。

附表 8：户外租赁费用参考案例

物业	位置	场地名称	面积（平方米）	可容纳人数	收费标准
深圳市妇儿大厦	福田景田	外广场（户外）	500	200—300 人	周一至周五 4080 元/天，周六日及节假日 6800 元/天
		中庭广场（户外）	400	200—300 人	周一至周五 4032 元/天，周六日及节假日 6336 元/天
		大堂（室内）	200	100—200 人	周一至周五 2766 元/天，周六日及节假日 4418 元/天

（2）自助售卖点位

暂定目前可设置自助售卖机点位 32 个，每个点位暂定不超过 2 平方米。因租赁价格受周边同类竞争项目和区域位置影响，因此参考深圳市自助售卖机点位租赁费用，本项目取中等水平价格，每个点位租赁费用暂定为 500 元/月。

即自助售卖点位首年租金为 19.2 万元。

自助售卖机点位租金相关参考数据来源深圳联合产权交易平台，如下表所示。

附表 9：深圳自助售卖点位租赁费用价格表

名称	数量	单个自助售卖机点位占地面积（平方米）	租金（元/平方米·月）	单点位租金（元/点位）
2024 年中部郊野公园群自动售卖机和共享充电宝消费配套服务项目	自动售卖机 16 台、共享充电宝 11 台。	/	50,660	1,876（含充电宝费用）
仙湖植物园	16	1.7	11,375	711
深圳大学丽湖校区宿舍片区的 7 个自助售卖机设备位招租	7	2	/	210
深圳国际创新谷自助售卖机设备位招租	/	2	/	136
广东省深圳市龙岗区 Y235（吉祥二路）低碳城（地铁站）自助售卖机项目	/	/	/	930
深圳大学粤海校区（北校区）自助售卖机项目	41	/	/	240

综上，多经营性业态首年的收入合计为 53.3 万元。

注：考虑通货膨胀及后续涨价因素，故项目收入参考近 5 年 CPI 指数，按每 5 年上涨 1.16% 计算

（二）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2028 年起，每年对该项目给予 500 万元运营补贴，累计补贴 19 年，补贴额合计 9,500 万元。

附表 10：项目分年度政府补贴收入表

单位：万元

运营年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
预估收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

运营年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
预估收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	9,500

(三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上, 债券存续期内, 本项目收入合计 (经营性收入+补贴收入) 为 73,899 万元, 具体如下表:

附表 11: 项目分年度收入合计 (经营性收入+补贴收入)

表

单位: 万元

收入类别	分年收入									
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
经营性收入	3,334	3,334	3,334	3,334	3,334	3,373	3,373	3,373	3,373	3,373
政府补贴收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
合计	3,834	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873	3,873	3,873
收入类别	分年收入									
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
经营性收入	3,412	3,412	3,412	3,412	3,412	3,451	3,451	3,451	3,451	64,399
政府补贴收入	500	500	500	500	500	500	500	500	500	9,500
合计	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	73,899

(四) 项目运营成本分析

1. 运营成本汇总

运营期内, 本项目运营成本合计 47,328 万元, 各年的预期成本汇总暂估如下:

附表 12: 各年度运营成本情况表

单位: 万元

运营年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
预估成本	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479
运营年度	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	合计
预估成本	2,507	2,507	2,507	2,507	2,507	2,537	2,537	2,537	2,537	47,328

2. 基本运营成本

其中，本项目首年的基本运营成本及相关依据如下：

序号	成本类型	具体数量	单价(元)	小计(万元)	备注
1	员工工资及福利费	23	/	293.2	本项目拟设置23人的团队，包括项目经理、招商负责人、安全负责人、运营负责人、绿化主管、维修主管及具体的执行团队。
2	安保及护林防火	819177	0.34	334.22	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.34元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
3	绿化养护	819177	0.44	432.53	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.44元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
4	卫生保洁	819177	0.10	98.30	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.10元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
5	设施维护	819177	0.06	58.98	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，单价标准为0.06元/平方米/月，结合现有项目场地面积进行测算。
6	四害消杀及白蚁红火蚁防治	12	3983.33	4.78	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，四害消杀及白蚁红火蚁防治的每月费用约为3983元。
7	安全物资	12	2606.67	3.13	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，安全物资的每月费用约为2607元。
8	专项机动费	12	3333.33	4.00	参考《2025年1-3月中心公园综合管养服务合同》，专项机动费的每

序号	成本类型	具体数量	单价(元)	小计(万元)	备注
					月费用约为 3333 元。
9	电费	48660 48	1.08	525.53	参考《深圳市城市规划标准与准则 2021 版》中的“绿地与广场用地”的用电指标均值拟定为 15 千瓦/公顷, 本项目的占地面积为约 81.92 万平方米, 每天用电时长按 12 小时计算, 全年按 330 天计算, 则用电量预估为 4866048 千瓦时。电费暂以深圳市工商业电价的峰期和平期均价即 1.08 元/kwh 计算。
10	水费	54067 2	5.58	301.69	参考《深圳市城市规划标准与准则 2021 版》中的“绿地与广场”的用水指标均值按 20 立方米/公顷·日进行计算, 本项目的占地面积约 81.92 万平方米, 全年按 330 天计算, 故该部分的年用水量约为 540672 立方米。水费按深圳市按非居民用水计算, 含自来水费、污水处理费与垃圾处理费, 合计为 5.58 元/吨。
11	小计			2056	

注: 考虑通货膨胀及后续涨价因素, 故项目成本参考近 5 年 CPI 指数, 按每 5 年上涨 1.16% 计算。

3. 相关税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等, 按现行国家有关法规, 各项税费的计取标准如下:

附表 15: 首年税费及计算依据表

序号	税费类型	征收率	计算基数(万元)	小计(万元)	备注
1	增值税	9%	3334	300.06	根据《中华人民共和国增值税法》纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务, 销售不动产, 转让土地使用权, 销售或者进口下列货物, 税率为百分之九。
2	城市维护建设税	7%	300.06	21	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令(第五十一号))、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》(国发〔1993〕85 号)和《财政部关于统一地方教育附加政策有关
3	教育费附加	3%	300.06	9	
4	地方教育附加	2%	300.06	6	

序号	税费类型	征收率	计算基数 (万元)	小计(万元)	备注
					问题的通知》(财综〔2010〕98号),城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加,分别按增值税额的7%、3%、2%计取。
5	印花税	0.10%	3334	3.33	根据《中华人民共和国印花税法》(2021年6月),本项目涉及的印花税按照租金收入的0.10%暂估。
6	房产税	12%	457	54.84	按场地租赁收入的12%计取。
	小计			394	

(五) 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,本项目净收益合计为26,571万元,其中分年度收益情况如下表:

附表 16: 项目分年度收益表

单位: 万元

类别	分年度收益									
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
项目收入	3,834	3,834	3,834	3,834	3,834	3,873	3,873	3,873	3,873	3,873
项目支出	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479
收益	1,384	1,384	1,384	1,384	1,384	1,394	1,394	1,394	1,394	1,394
类别	分年度收益									
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
项目收入	3,912	3,912	3,912	3,912	3,912	3,951	3,951	3,951	3,951	73,899
项目支出	2,507	2,507	2,507	2,507	2,507	2,537	2,537	2,537	2,537	47,328
收益	1,405	1,405	1,405	1,405	1,405	1,414	1,414	1,414	1,414	26,571

2. 财务费用

本项目应付本息合计18,832万元,其中利息支出4,918万元。本项目拟使用专项债券共计13,914万元,其中于2021年5月已发行专项债券1,500万元,发行期限15年,发行利率3.68%;于2021年8月发行专项债券1,414

万元，发行期限 15 年，发行利率 3.51%。

2026 年本期计划通过发行专项债券筹集资金 11,000 万元。债券利率参考本报告测算日前五日的 20 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.24% 预计。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，最后十年等额还本。分年度还本付息明细如下：

附表 17：专项债券还本付息表

单位：万元

序号	年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2021	0	2,914	0	2,914	28	28
2	2022	2,914	0	0	2,914	105	105
3	2023	2,914	0	0	2,914	105	105
4	2024	2,914	0	0	2,914	105	105
5	2025	2,914	0	0	2,914	105	105
6	2026	2,914	11,000	0	13,914	105	105
7	2027	13,914	0	291	13,623	348	639
8	2028	13,623	0	291	13,332	338	629
9	2029	13,332	0	291	13,041	327	618
10	2030	13,041	0	291	12,750	317	608
11	2031	12,750	0	291	12,459	306	597
12	2032	12,459	0	291	12,168	296	587
13	2033	12,168	0	291	11,877	285	576
14	2034	11,877	0	291	11,586	275	566
15	2035	11,586	0	291	11,295	264	555

序号	年份	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
16	2036	11,295	0	295	11,000	254	549
17	2037	11,000	0	1,100	9,900	246	1,346
18	2038	9,900	0	1,100	8,800	222	1,322
19	2039	8,800	0	1,100	7,700	197	1,297
20	2040	7,700	0	1,100	6,600	172	1,272
21	2041	6,600	0	1,100	5,500	148	1,248
22	2042	5,500	0	1,100	4,400	123	1,223
23	2043	4,400	0	1,100	3,300	99	1,199
24	2044	3,300	0	1,100	2,200	74	1,174
25	2045	2,200	0	1,100	1,100	49	1,149
26	2046	1,100	0	1,100	0	25	1,125
合计			13,914	13,914	-	4,918	18,832

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：

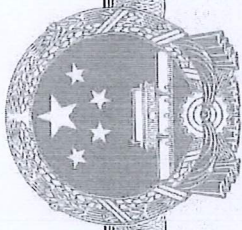
a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b. 我们假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c. 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作考虑。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；

d. 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；

e. 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，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙）、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
91440300094329834Y

营业执照

(副本)



名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
类型 合伙企业分支机构
负责人 杨小磊

成立日期 2014年04月02日

营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

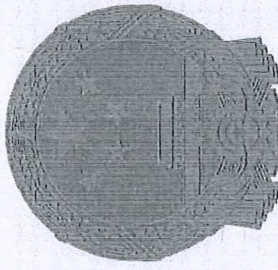
重要提示

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

2022年 07 月 03 日



会计师事务所分所
执业证书



名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：310000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日

证书序号：5001991

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制