

**2026 年深圳市政府专项债券（四十期）  
西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目财务评  
估咨询报告**

尤振咨字〔2026〕0198 号

尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）  
2026 年 9 月



# 目录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、项目概述 .....       | 1  |
| (一) 项目背景 .....     | 1  |
| (二) 项目基本情况 .....   | 1  |
| 1. 项目名称及建设情况.....  | 4  |
| 2. 项目基本情况 .....    | 4  |
| 二、评估要素 .....       | 5  |
| (一) 资金充足性 .....    | 5  |
| 1. 投资估算 .....      | 6  |
| 2. 资金筹措 .....      | 7  |
| 3. 资金覆盖率 .....     | 9  |
| 4. 小结 .....        | 12 |
| (二) 资金稳定性 .....    | 12 |
| 三、风险分析 .....       | 13 |
| 四、评估结论 .....       | 13 |
| 附件:预期收益及成本分析 ..... | 15 |

# 2026 年深圳市政府专项债券（四十期）

## 深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程

### 项目财务评估咨询报告

尤振咨字〔2026〕0198 号

深圳市大鹏新区南澳办事处：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（四十期）－深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目资金平衡方案的审核，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、项目概述

##### （一）项目背景

党的二十大报告提出，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

二十大更是聚焦人民群众最关心的民生问题，切实把关系人民群众切身利益的事情办好，不断提高基本公共服务水平和质量，让人民群众有更多获得感、幸福感。加强城市公共设施建设，提高公共服务标准，提升市民生活质量。

根据《深圳市大鹏新区国土空间分区规划(2021—2035年)》(以下简称《规划》),大鹏新区战略定位是世界级滨海生态旅游度假区、深圳全球海洋中心城市集中承载区,未来将依托大鹏优质自然资源,融入多元特色文化,发展滨海休闲、海上运动、科普教育、环岛观光等多元旅游业态,塑造具有国际吸引力和综合竞争力的特色旅游品牌,提供高品质旅游配套服务,加强开放和多元的交通支撑,提升旅游国际影响力,打造世界级滨海生态旅游目的地。

《规划》提出,高标准推进城区建设,着力擦亮生态文明、海洋特色、文旅融合和高端康养等名片,打造美丽中国新标杆、构建全面向海发展新格局、构筑生命健康科创前沿新高地、建设新时代美好生活新典范,基本建成全球海洋中心城市集中承载区和世界级滨海生态旅游度假区。龙岐湾、西涌等景区提供高品质旅游产品,推动海洋教育、科研、产业、旅游融合发展,为深圳建设全球海洋中心城市提供重要支撑。

深圳市深入贯彻《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《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)等精神,出台了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》(深府办规〔2024〕1号)等“1+N”政策,大力推进城中村改造工作。城中村改造是城市提质转型、高质量发展的关键,激发社会活力、惠及民生基

础、传承本土文化的抓手。政策明确要求将“群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多”的城中村作为改造重点。

深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目（以下简称“项目”或“本项目”）结合打造西涌国际暗夜社区，对西涌片区进行整体环境品质提升、重点城中村改造（一期：鹤藪、西贡），是顺应生态文明建设、坚持人与自然和谐发展的要求，是推动区域产城融合、产业升级的需要，更是改善西涌片区生活质量的需要，提升休闲人群和社区居民幸福感的重要举措。

本次西涌片区的鹤藪村、西贡村的改造，以及国际暗夜社区基础设施的建设，将着眼于西涌片区打造国际生态型滨海旅游度假区的发展定位，以生态环境导向的发展模式，充分利用旅游资源，建设世界级山海田园型度假胜地，以城中村改造为抓手，激发社会活力，惠及民生基础，传承本土文化，实现提质转型、高质量发展。

项目的建设，始终秉承“绿水青山就是金山银山”的理念，在生态优先的前提下，挖掘旅游优势特色，整体完善并提升西涌国际暗夜社区、国际慢城的整体配套设施服务水平和品牌美誉度及价值，在西涌打造集观星、科普、文创、滨海旅游度假、康体娱乐等功能为一体的特色暗夜经济示范区和国际慢城滨海休闲度假区，为游客和市民提供高品质产品体验和服务。

## **（二）项目基本情况**

## 1. 项目名称及建设情况

本项目名称为深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目，本次专项债发债项目包括 3 个子项目：鹤藪村、西贡村城中村改造项目和基础设施建设工程项目。项目总体投资额约 30,998 万元，专项债券旨在按照市政府统一部署，全面完成深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目。具体如下：

表 1 项目总体投资金额

单位：万元

| 项目                       | 项目总投资  |
|--------------------------|--------|
| 深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目 | 30,998 |
| 合计                       | 30,998 |

## 2. 项目基本情况

根据《西涌国际暗夜社区城中村改造工程可行性研究报告》，本项目包含 3 个子项目，分别是鹤藪村、西贡村城中村改造项目和基础设施建设工程项目。

项目范围及规模：深圳市南澳办事处西涌社区，总面积 10.9 平方公里。其中基础设施建设工程涉及整个社区；鹤藪村城中村改造范围约 11 公顷，涉及建筑面积约 7.5 万平方米；西贡村城中村改造范围面积约 4.8 公顷，涉及建筑面积约 2.8 万平米。

项目主要建设内容：该项目主要包括传统风貌旧村与历史建筑保护修缮、危旧房改造、第六立面整治提升、交通设施完善、街巷通道与公共空间整治提升、基础设施完善与安全隐患消除、外立面整改、停车场改造与建设等工作内容。

## 二、评估要素

根据《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）文件相关要求，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。

2018年10月，财政部发布《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、公立高中、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。

此外，财政部2018年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（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入和融资平衡情况。

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预期收入和融资平衡情况分析评价如下：

### （一）资金充足性

本项目预期收益和融资平衡分析结果显示，专项债券及配套融资存续期内还本付息资金充足，项目对专项债券本金资金覆盖

率为 2.17，对专项债券本息资金覆盖率为 1.87，本息覆盖倍数为 1.82。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）项目投资成本估算

本项目建设静态总投资概算 30,998 万元(不含建设期利息)，2025 年 10 月，已经发行 1,000 万元（25 深圳债 71），发行利率为 2.33%，发行 15 年。

本项目拟发行专项债券 200 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，参考利率为 2.28%（债券利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 23 日前 5 日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.18%进行测算）计算，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称      | 合计        |
|----|-----------|-----------|
| 1  | 项目静态总投资概算 | 30,998    |
| 2  | 专项债券利息    | 78.63     |
| 3  | 发行费用      | 0.96      |
| 4  | 登记费用      | 0.08      |
| 5  | 还本付息服务费   | -         |
| 合计 |           | 31,077.67 |

注 1: 建设期专项债券利息参考债券利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 23 日前 5 日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.18%进行测算，债券利息半年一付；  
注 2: 2026 年本期债券发行费按万分之八测算；  
注 3: 2026 年本期债券登记费按万分之零点六四测算；  
注 4: 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 5：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异，下同。

（2）项目投资计划时间安排

本项目总投资估算（不含建设期利息）31,077.67 万元，项目自 2025 年启动前期研究，项目建设工程投资计划及时间安排如下：

表 3 建设期投资安排表

单位：万元

| 项目                       | 建设总投资估算   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年    |
|--------------------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| 深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目 | 31,077.67 | 1,000.86 | 1,523.47 | 9,812.67 | 18,740.67 |
| 合计                       | 31,077.67 | 1,000.86 | 1,523.47 | 9,812.67 | 18,740.67 |

2. 资金筹措

深圳市大鹏新区西涌国际暗夜社区城中村改造工程项目为政府投资项目，项目建设单位为深圳市大鹏新区南澳办事处。

（1）项目财政资金来源及安排计划

项目建设期投资估算 31,077.67 万元（含发行费、手续费、债券利息等），其中财政资金 29,877.67 万元，占比 96.14%，通过发行专项债券融资 1,200.00 万元，占比 3.86%。后续政府投资计划将根据项目的建设情况做调整，若条件允许，后续财政资金可在合法依规资金平衡的前提下，考虑再通过发行专项债券筹集。

具体资本金投入安排，将根据财政资金安排陆续投入，以完成项目完工需要。

表 4 项目资金筹措情况表

单位：万元

| 项目总投资     | 财政性资金     | 单位自有资金 | 专项债券融资      |           |              | 市场化融资 | 其他 |
|-----------|-----------|--------|-------------|-----------|--------------|-------|----|
|           |           |        | 本次调整使用专项债金额 | 以前发行专项债金额 | 计划本次发行专项债券金额 |       |    |
| 31,077.67 | 29,877.67 | -      | -           | 1,000     | 200          | -     | -  |

## （2）专项债券发行情况及计划

本项目拟发行专项债券金额 1,200 万元。2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）1,000 万元，发行利率为 2.33%；本次计划发行 200 万元，债券发行期限均为 15 年，到期一次性偿还本金，计划发行利率依据 2026 年 6 月 23 日 15 年期国债五日均线利率上浮 15 个 BP，即 2.18% 进行计算。后续债券发行计划将根据项目进展情况及财政资金安排要求进行调整。资金安排具体计划如下：

表 5 专项债券资金用途计划表

单位：万元

| 发行年度        | 金额    | 期限   | 发行情况  |
|-------------|-------|------|-------|
| 2025 年 10 月 | 1,000 | 15 年 | 已发行   |
| 2026 年本期    | 200   | 15 年 | 本次拟发行 |
| 合计          | 1,200 |      | -     |

## （3）项目建设期资金平衡方案

根据项目工程估算及投资计划表，并结合后续资金安排计划，制作了建设期的资金平衡表：

表 6 项目建设期资金平衡表

单位：万元

| 年度      | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年    | 合计        |
|---------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 资金使用    |          |          |          |           |           |
| 建设资金需求  | 1,000.00 | 1,500.00 | 9,785.00 | 18,713.00 | 30,998.00 |
| 专项债券利息  | 0.00     | 23.30    | 27.66    | 27.66     | 78.63     |
| 发行费用    | 0.80     | 0.16     | —        | —         | 0.96      |
| 登记费用    | 0.06     | 0.01     | —        | —         | 0.08      |
| 还本付息服务费 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 0.00      |
| 合计      | 1,000.86 | 1,523.47 | 9,812.67 | 18,740.67 | 31,077.67 |
| 资金筹措    |          |          |          |           |           |
| 财政资金    | 0.86     | 1,323.47 | 9,812.67 | 18,740.67 | 29,877.67 |
| 债券资金    | 1,000.00 | 200.00   | —        | —         | 1,200.00  |
| 经营性现金   | —        | —        | —        | —         | —         |
| 合计      | 1,000.86 | 1,523.47 | 9,812.67 | 18,740.67 | 31,077.67 |
| 资金余额    | —        | —        | —        | —         | —         |

备注：合计数由于尾差四舍五入，与各年度数据加总不一致，下同。

### 3. 资金覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，本息资金覆盖倍数为 1.82，专项债券存续期内还本付息资金充足。

本项目在债券存续期的现金流量分析测算表如表 7 所示，项目的预期收益和成本分析见本报告附件。

表 7 项目现金流模拟平衡测算表

单位：万元

| 年度       | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 现金流入     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 财政资金流入   | 1      | 1,323  | 9,813  | 18,741 | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 本次债券流入   | 1,000  | 200    | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 运营期现金流入  | —      | —      | —      | —      | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  |
| 现金流入总额   | 1,001  | 1,523  | 9,813  | 18,741 | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  |
| 现金流出     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 建设期资金流出  | 1,000  | 1,500  | 9,785  | 18,713 | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 运营期现金流出  | —      | —      | —      | —      | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  |
| 债券发行费    | 1      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 债券发行登记费  | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 债券还本付息：  | —      | 23     | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     |
| 还本付息服务费  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 现金流出总额   | 1,001  | 1,523  | 9,813  | 18,741 | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 2,065  |
| 现金净流量    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 项目现金净流入  | —      | —      | —      | —      | 199    | 199    | 199    | 199    | 199    | 199    |
| 期末项目累计现金 | —      | —      | —      | —      | 199    | 397    | 596    | 795    | 993    | 1,192  |

表 7 项目现金流模拟平衡测算表（续表）

单位：万元

| 年度       | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 现金流入     |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 财政资金流入   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 29,878 |
| 本次债券流入   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 1,200  |
| 运营期现金流入  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 29,426 |
| 现金流入总额   | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 2,264  | 60,503 |
| 现金流出     |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 建设期资金流出  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 30,998 |
| 运营期现金流出  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 26,483 |
| 债券发行费    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 1      |
| 债券发行登记费  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 债券还本付息：  | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     | 1,029  | 206    | 1,615  |
| 还本付息服务费  | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.05   | 0.01   | 0.08   |
| 现金流出总额   | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 2,065  | 3,065  | 2,242  | 59,097 |
| 现金净流量    |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 项目现金净流入  | 199    | 199    | 199    | 199    | 199    | -801   | 22     | 1,406  |
| 期末项目累计现金 | 1,391  | 1,589  | 1,788  | 1,987  | 2,185  | 1,384  | 1,406  | —      |

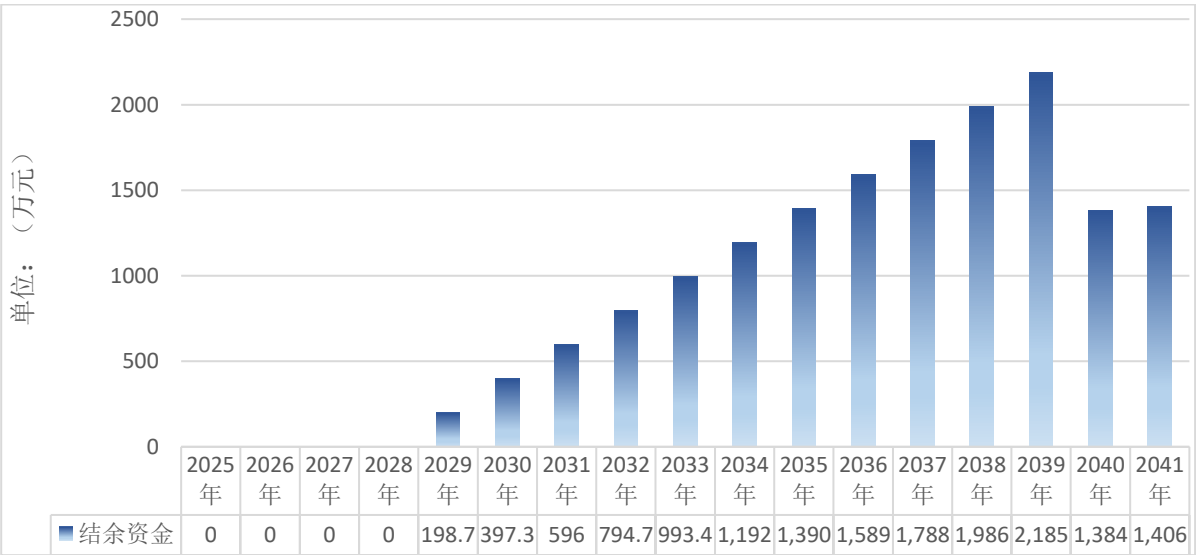
#### 4. 小结

综上，在本项目专项债券及配套融资存续期内，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

本项目专项债券还本付息以户外广告收入、停车位收入、建（构）筑物租金收入、露营场地租赁收入、电瓶观光车、自行车运营收入、星空观测与科普课程收入、萤火虫自然研学收入、无人机灯光秀收入和影视音乐节收入为资金来源基础。经测算，本项目专项债券存续期内，每年的现金流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，且在 2041 年债券期末仍有 1,406 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

图 1 期末项目累计现金结存额情况



综上，针对本项目在专项债券及配套融资存续期内还本付息资金的测算，我们均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

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当项目运营收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 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。

总体而言，以户外广告、停车位、建（构）筑物出租、露营场地租赁、电瓶观光车和自行车运营、星空观测与科普课程、萤火虫自然研学、无人机灯光秀、影视音乐节等九类收入为基础，为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于营运成果等受宏观经济及市场影响较大，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营运收入，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来满足债券存续期间的还本付息责任。

### 四、评估结论

本项目拟发行专项债券金额 1,200 万元。2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）1,000 万元，发行利率为 2.33%；本次计划发行 200 万元，债券发行期限均为 15 年，到期一次性偿还本金，2026 年计划发行 200 万元，本期债券计划于 2026 年 9 月发行。通过对相关项目预期收入和融资平衡的分析，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。

尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年九月十一日



## 附件：预期收益及成本分析

### 一、项目预期收益

#### （一）项目运作模式

本项目建设单位为深圳市大鹏新区南澳办事处，项目建成后由深圳市大鹏新区南澳办事处运营管理，项目将户外广告收入、停车位收入、建（构）筑物租金收入、露营场地租赁收入、电瓶观光车和自行车运营收入、星空观测与科普课程收入、萤火虫自然研学收入、无人机灯光秀收入和影视音乐节收入作为本项目的还本付息来源。项目建设单位深圳市大鹏新区南澳办事处在专项债券资金到位后负责资金的使用及后续专项债券披露事宜。

#### （二）预期收益及成本分析

本项目收入来源为户外广告收入、停车位收入、建（构）筑物租金收入、露营场地租赁收入、电瓶观光车和自行车运营收入、星空观测与科普课程收入、萤火虫自然研学收入、无人机灯光秀收入和影视音乐节收入，运营期内预计每年收入共计 11,317.61 万元结合本次发债资金规模，按总收入的 20%纳入收入测算范围，即运营期内每年时限收入 2,263.52 万元。

##### 1. 户外广告收入

国际暗夜社区基础设施建设，可在公交站亭增加灯箱广告 8 处、约 36 平方米，南西路、鹤芽路、新海路市政路灯共 155 杆。

此外，鹤藪村改造可增加灯箱广告 4 处、约 18 平方米。西贡村改造可增加灯箱广告 3 处、约 13 平方米。

目前大鹏新区暂无统一户外广告牌收费标准，均按市场定价。从市场报价了解到，公交站亭灯箱广告均价 80.00 元/平方米/月；市政路灯外挂广告均价 500.00 元/杆/月。单价增长率按每两年增长 3.00% 计算。

## 2. 停车位收入

国际暗夜社区基础设施建设，提升停车场 2 处、面积 12000 平方米，提供约 480 个车位。鹤藪村改造后，现有 1 处地面停车场改造为立体停车库，提供约 100 个车位。西贡村改造后，增设停车场 1 处，提供约 78 个车位。

根据西涌片区现行收费标准，小车首小时 10.00 元，第二小时后 1.00 元/小时，24 小时内最高限价 20.00 元/日。按平均每车停放时间 2 小时，每日周转率 2 次/车位，停车费用单价增长率每两年增长 3% 计算。

## 3. 建（构）筑物租金收入

国际暗夜社区基础设施建设，拟新增可运营建构筑物 3 处，其中：A 建筑 100 平方米，萤火虫流动科普驿站 100 平方米，星空移动科普驿站 100 平方米。鹤藪村、西贡村改造后，拟新增可运营建筑分别约 1500 平方米、1000 平方米，主要为旧村当中废弃闲置的传统风貌老旧建筑，盘活后用作经营用途。

按照大鹏新区同类型景区商铺租金均价 80.00 元/平方米/月测算，单价增长率每两年增长 3%。

## 4. 露营地场地租赁收入

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。结合 3 号沙滩露营地场地面积 800 平方米，根据深圳同类型露营地市场价为 40.00 元/平方米/月计，单价增长率每两年增长 3%。

#### 5. 电瓶观光车、自行车运营收入

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。利用 3.1km 精品慢行环提供西涌片区电瓶观光车、自行车租赁服务，参照大鹏新区同类型服务市场价分别按 10.00 元/人次、5.00 元/人次计费。西涌片区 2024 年接待旅游人次 179.38 万人次，每两年游客增长率 10%。其中有 4%使用电瓶观光车，4%使用自行车租赁测算。

#### 6. 星空观测与科普课程

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。引入相关天文监测专业机构，通过多个观星点建设实现科教产出。

引入天文观测设备商，结合多个服务驿站建设，增加天文设备售卖、租赁等商业植入。按照全年每周组织一次观测与科普课程，全年共 52 次、每次 20 人测算，人均费用 200.00 元/人，单价增长率每两年增长 3.00%。

#### 7. 萤火虫自然研学

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。打造深圳唯一的、特色的萤火虫观赏活动品牌。通过游览观光游线体验、科普文化教育等，诱发门票、萤火虫研学游等夜游经济，可对西涌国际暗夜社区直接形成创收。按照每年 6—9 月每周组织一次自然研学活动，全年共 16 次、每次 20 人测算，人均费用 200.00 元/人，

单价增长率每两年增长 3.00%。

#### 8. 无人机灯光秀

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。通过西涌国际暗夜社区公共空间环境、精品游线、节点建设，引入无人机设备厂商及无人机灯光秀主题活动。按每年可举办 10 次活动测算，单次活动场地租赁费 20,000.00 元/次，单价增长率每两年增长 3.00%。

#### 9. 影视音乐节

收益来源于国际暗夜社区基础设施建设。打造西涌国际暗夜社区主题 IP，引入专场暗夜电影节、音乐节。通过“文化+科技+旅游”模式进一步拓展暗夜经济消费场景。如 VR+AR 技术增强体验及相关院线经济、影视衍生品及潮玩经济。按每年可举办 10 次活动测算，单次活动场地租赁费 20,000.00 元/次，单价增长率每两年增长 3.00%。计算期内，各项目经营收入情况见下表：

表 8 项目运营期内每年各项收入明细

单位：万元

| 序号 | 收入类型        | 鹤藪村改造总收入 | 西贡村改造总收入 | 国际暗夜社区基础设施建设总收入 |
|----|-------------|----------|----------|-----------------|
| 1  | 户外广告        | 2.16     | 1.62     | 1,024.20        |
| 2  | 停车位         | 768.54   | 599.46   | 2,705.25        |
| 3  | 建（构）筑物租金    | 2,085.07 | 1,390.05 | 305.81          |
| 4  | 露营地场地租赁     | -        | -        | 407.74          |
| 5  | 电瓶观光车、自行车运营 | -        | -        | 1,314.16        |
| 6  | 星空观测与科普课程   | -        | -        | 220.86          |
| 7  | 萤火虫自然研学     | -        | -        | 67.96           |
| 8  | 无人机灯光秀      | -        | -        | 212.37          |
| 9  | 影视音乐节       | -        | -        | 212.37          |

| 序号 | 收入类型 | 鹤藪村改造总收入 | 西贡村改造总收入 | 国际暗夜社区<br>基础设施建设总收入 |
|----|------|----------|----------|---------------------|
|    | 合计   | 2,855.77 | 1,991.12 | 6,470.72            |

根据本次发债资金规模，则是总收入的 20.00% 纳入收入测算的范围，即  $(2,855.77 + 1,991.12 + 6,470.72) \times 20.00\% = 2,263.52$  万元，即 2029 年项目运营期每年实现收入 2,263.52 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表所示：

**表 9 项目运营期内总收入情况表**

单位：万元

| 收入类别  | 分年收入     |          |          |          |          |          |           |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|       | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年    |
| 经营性收入 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52  |
| 收入类别  | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 合计        |
| 经营性收入 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 2,263.52 | 29,425.79 |

## 二、项目成本预计

### （一）项目运营成本

经营成本包括人工成本、设施损耗与更新成本、水电费及其他成本。

#### 1. 人工成本

按小型休闲景区，人工成本一般占营业收入 10%—25%。本次鹤藪村与西贡村改造、国际暗夜社区基础设施建设，参照深圳市同类型小型休闲景区人工成本市场水平，运营公司按轻量化、精简化思路配置人员，因此取值 10%，经营期内人工成本合计约为 1,131.76 万元。

#### 2. 设施损耗与更新

小型景区类项目的设施损耗与更新一般占营业收入 5-25%。本次鹤藪村与西贡村改造、国际暗夜社区基础设施建设、鹤藪村改造配置的设施设备规模较小，因此取值 6%。根据项目体量，经营期内支出成本合计约为 679.06 万元。

#### 3. 水电费与其他成本

本项目水电费与其他成本按营业收入的 2% 计算。水电费参照深圳市同类小型休闲景区单位面积水电消耗水平及深圳市供水供电现行收费标准综合测算，经营期内水电费支出约 113.18 万元。其他成本主要包括物业管理、建筑维护维修等成本，参照同类型景区日常运维费用支出水平，经营期内其他成本支出约 113.18 万元。

计算期内，各项目经营成本情况如下表：

表 10 项目分年度运营支出表

单位：万元

| 类型      | 分年运营支出 |        |        |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 人员支出    | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  |
| 设施损耗与更新 | 679    | 679    | 679    | 679    | 679    | 679    | 679    |
| 水电费     | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    |
| 其他成本    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    |
| 合计      | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  |
| 年份      | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计     |
| 人员支出    | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 14,713 |
| 设施损耗与更新 | 679    | 679    | 679    | 679    | 679    | 679    | 8,828  |
| 水电费     | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 1,471  |
| 其他成本    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 113    | 1,471  |
| 合计      | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 2,037  | 26,483 |

## （二）财务费用匡算

本项目财务费用为 2025 年发行的 1,000 万元以及 2026 年发行的 200 万元债券产生的利息，以及债券兑付服务费。如表所示：

表 11 项目财务费用情况表

单位：万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

|      |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 财务费用 | -     | 23.30 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66  |
|      | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 合计     |
|      | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 27.66 | 4.36  | 414.96 |

备注: 财务费用包含包含 2025 年已发行债券及 2026 年拟发行债券产生的利息及债券兑付服务费。合计数由于尾差四舍五入, 与各年度数据加总不一致, 下同。

### (三) 税费

经与各部门的沟通确认, 暂不考虑各类税费。

### 三、还本付息计划

根据测算, 预计每年户外广告收入、停车位收入、建(构)筑物租金收入、露营场地租赁收入、电瓶观光车、自行车运营收入、星空观测与科普课程收入、萤火虫自然研学收入、无人机灯光秀收入和影视音乐节收入全部可以实现, 项目计划发行债券 1,200 万元, 2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券(五十九期) 1,000 万元, 发行利率为 2.33%, 期限 15 年; 本次计划拟发行 200 万元, 期限 15 年, 到期一次性偿还本金, 2025 年至 2041 年还本付息计划安排如下:

表 12 2026—2041 年还本付息计划安排

单位: 万元

| 还款年份   | 应还本金 | 利息    | 合计    |
|--------|------|-------|-------|
| 2025 年 | -    | -     | -     |
| 2026 年 | -    | 23.30 | 23.30 |
| 2027 年 | -    | 27.66 | 27.66 |
| 2028 年 | -    | 27.66 | 27.66 |
| 2029 年 | -    | 27.66 | 27.66 |

| 还款年份   | 应还本金  | 利息     | 合计       |
|--------|-------|--------|----------|
| 2030 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2031 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2032 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2033 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2034 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2035 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2036 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2037 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2038 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2039 年 | —     | 27.66  | 27.66    |
| 2040 年 | 1,000 | 27.66  | 1,027.66 |
| 2041 年 | 200   | 4.36   | 204.36   |
| 合计     | 1,200 | 414.96 | 1,614.96 |

为保障此次专项债券的本息支付，专项债券使用单位将建立资金使用台账，提前做好还本付息的资金安排，做好财务规划工作。若本项目收入无法覆盖本息时，将按照《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》有关要求办理。

## 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）不构成我们的投资意见。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；
- 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，尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）（“尤尼泰振青”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，依赖尤尼泰振青的提交物、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，贵方同意将保护尤尼泰振青，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。