

2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）  
梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目  
预期收益和融资平衡  
财务评估咨询报告

诚安专审字[2025]82 号

深圳诚安会计师事务所（普通合伙）

Shenzhencheng'ancertifiedpublicaccountants（GeneralPartnership）

地址：深圳市盐田区海山街道梧桐社区深盐路 2160 号 2 楼

电话：（0755）83248956

传真：（0755）83970858



## 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）

### 梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目

#### 预期收益和融资平衡

#### 财务评估咨询报告

诚安专审字[2025] 82 号

我们接受委托,对 2025 年深圳市政府专项债券之梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目（以下简称“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,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。

深圳诚安会计师事务所(普通合伙)



## 目录

一、 项目基本情况 .....	1
(一) 政策背景 .....	1
(二) 项目背景 .....	2
(三) 项目概况 .....	2
(四) 项目主体 .....	2
二、 评估要素 .....	3
(一) 基本假设 .....	4
(二) 资金充足性 .....	4
1. 项目建设成本投资估算 .....	5
2. 项目总投资成本估算 .....	5
3. 建设成本资金筹措方案 .....	6
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案 .....	7
5. 资金覆盖率 .....	8
6. 小结 .....	11
(三) 资金稳定性 .....	11
三、 风险分析 .....	12
四、 评估结论 .....	12
附件 .....	14
一、 预期收益分析 .....	14
(一) 票务收入 .....	14
(二) 二消收入 .....	15
(三) 配套租金收入 .....	15
(四) 停车场收入 .....	16
(五) 现状业态租金收入 .....	17
(六) 配套用房租收入 .....	18
(七) 光伏储能运营收入 .....	18
(八) 光伏储能运营收入 .....	18
二、 成本分析 .....	21
(一) 运营成本测算 .....	21
(二) 财务费用 .....	27
(三) 设备折旧摊销 .....	29
(四) 税费 .....	29

## 一、项目基本情况

### (一) 政策背景

2021年5月,文化和旅游部关于印发《“十四五”文化产业发展规划》的通知(文旅产业发〔2021〕42号)提出要规范发展文化产业园区基地,坚持一手抓建设发展、一手抓规范管理,在全国合理布局一批特色鲜明、主业突出、集聚度高、带动性强的文化产业园区和基地,重点培育壮大一批品牌文化产业园区和品牌运营机构,形成面向区域和行业的协同创新平台、促进文化企业发展的重要载体。坚持政府规划引导、专业机构运营,充分发挥市场机制作用,提升文化产业园区服务企业能力和水平,推动园区由要素集聚空间向创新发展平台转变。

同年6月,深圳市人民政府发布了《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》(以下简称《纲要》)。《纲要》指出,要建设区域文化中心城市,健全现代文化产业体系 and 市场体系,培育新型文化企业、文化业态和文化消费模式,推动文化产业高质量发展,创新推进国际传播能力建设,加强对外文化交流和多层次文明对话,建设独具魅力的人文都市。具体措施包括加快发展创意经济,推动文化创意与旅游等融合发展,增强文化产业园区聚集功能,创建国家文化产业示范园区,打造全球知名文化创意高地。实施“设计+”工程,建成一批国家级和省

级创意设计中心、国际文化创意产业孵化中心。

## （二）项目背景

梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目（以下简称本项目）的实施将加强盐田区梅沙片区基础设施建设，推动文创产业发展、提升园区运营品质，对促进区域经济发展与文化发展具有重要意义。本项目也有助于实现盐田区文创产业园区可持续发展，提升城市文化软实力和经济竞争力，对于打造具有国际影响力的文创产业集群，推动区域经济社会高质量发展具有重要作用。

## （三）项目概况<sup>1</sup>

本次拟申请发行专项债券的梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目（以下简称“项目”），本项目建设地址位于深圳市盐田区梅沙街道，项目对基础设施和城市公共空间进行改造利用，按照体育运动产业园、文化演绎产业园、数字科技产业园、创意设计产业园、文创艺术产业园五个板块规划建设，范围约 22 万平方米。包括对项目周边配套进行更新改造、盘活利用、对钢结构连桥进行修复延长、六座人行桥地面及栏杆改造、新建文化孵化中心及其配套连接工程和产业配套用房等。

## （四）项目主体

1.项目实施单位：深圳市盐田区城市建设投资集团有限

---

<sup>1</sup>项目为梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目。

公司

2.项目主管部门：深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司

## 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

国家及地方的现行法律、法规无重大变化；国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；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

根据资金平衡测算分析，项目预计债券本息覆盖倍数可达到 1.31 倍，债券本金覆盖倍数可达到 1.39 倍，债券总借款本息覆盖率可达到 1.32 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<sup>2</sup>

根据项目可行性研究报告（以下简称“可研报告”），本项目开发建设总成本为 40,211 万元，估算表如下：

表1：项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	工程费用	32,824
2	工程建设其他费	4,408
3	预备费	2,979
4	项目开发建设总成本	40,211

注：上述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. 项目总投资成本估算

由于本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，对项目资本金相应进行调整，项目资本金为 8,527 万元，占总投资比例 21.04%，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资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 32,000 万元。计划于 2025 年本期申请发行 15 年期专项债 10,000 万元，计划于 2025 年下一批次申请发行 15 年期专项债 5,100 万元，计划于 2026 年申请发行 10 年期专项债券 16,900 万元<sup>3</sup>。债券利率参考本报告测算日<sup>4</sup>前五日同期限中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即 10 年期按 1.79%、15 年期按 1.95%

<sup>2</sup>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。

<sup>3</sup>项目 2025 年后续批次及 2026 年发行债券金额、期限等可结合届时项目最新情况予以调整。

<sup>4</sup>2025 年 6 月 18 日前五日的中国债券信息网公布的中债国债收益率平均值。



进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 40,527 万元，具体如下表所示：

表2：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	项目开发建设总成本	40,211
3	债券发行费用	21
4	建设期利息	294
5	还本付息服务费	0.01
合计	总投资	40,527

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费；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；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

### 3. 建设成本资金筹措方案

建设资金来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。资本金为投资估算的 21.04%，共计约 8,527 万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合建设资金需求及资本金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 32,000 万元。

项目债券发行计划表如下：

表3：项目债券资金发行计划表

单位：人民币万元

序号	名称	2025 年本期发行额度 (万元)	期限
一	梅沙文化创意产业园及基础设施 配套项目	10,000	十五年期

表4：债券发行计划表

单位：人民币万元

发行年份	发行额度(万元)	发行期限
2025 年本期	10,000	十五年
2025 年	5,100	十五年

发行年份	发行额度(万元)	发行期限
2026年	16,900	十年
合计	32,000	

#### 4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

项目含建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费、债券还本付息服务费的总投资额 40,527 万元。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: 人民币万元

年度	2025	2026	合计
资金筹措			
资本金	3,340	5,187	8,527
债券发行	15,100	16,900	32,000
加: 上年资金余额	-		
合计	18,440	22,087	40,527
资金使用			
建设资金使用金额合计	18,440	22,087	40,527
资金余额(资金筹措-资金使用)	-	-	-

## 5. 资金覆盖率

结合项目具体情况,考虑运营期收入、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素,为对未来不确定性及风险进行整体把控,针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试,分析各因素在有利及不利变动时,对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。

考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券资金覆盖情况的影响<sup>5</sup>,各年度现金流量分析测算表详见“表6 单因素变动压力测试”及“表7 现金流模拟测试表”及相关续表。

表6: 单因素变动压力测试

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析) <sup>注</sup>	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营成本变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.55	1.47	1.39	1.32	1.23
债券本息资金覆盖率	1.44	1.38	1.32	1.26	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.44	1.37	1.31	1.25	1.18
运营收入变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.09	1.25	1.39	1.53	1.67
债券本息资金覆盖率	1.07	1.20	1.32	1.43	1.54
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.20	1.31	1.42	1.53
利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.41	1.40	1.39	1.39	1.38
债券本息资金覆盖率	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29

<sup>5</sup> 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。

表7：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入								
资本金流入	3,340	5,187	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	15,100	16,900	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550
现金流入总额	18,440	29,416	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550
现金流出								
建设期资金流出	18,430	21,781	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	5,026	4,440	4,917	4,986	4,528	6,056	5,121
债券还本付息	-	294	597	597	597	597	597	597
债券发行费用	10	11	-	-	-	-	-	-
债券还本付息服务费	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	18,440	27,113	5,037	5,514	5,582	5,125	6,653	5,718
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	2,303	2,644	2,555	2,959	3,620	2,364	3,831
期末项目累计现金结存额	-	2,303	4,947	7,502	10,461	14,081	16,444	20,276

表7: 现金流模拟测试表（续）

单位: 人民币万元

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入									
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	8,527
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	32,000
运营期现金流入	9,665	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	-	132,075
现金流入总额	9,665	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	-	172,602
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	40,211
运营期现金流出	6,332	6,024	5,839	7,060	6,966	6,496	6,517	-	80,308
债券还本付息	597	597	597	17,497	294	294	294	15,394	39,442
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	21
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.87	0.01	0.01	0.01	0.77	2
现金流出总额	6,929	6,621	6,436	24,558	7,260	6,791	6,812	15,395	159,985
现金净流量									
当年项目现金净流入	2,735	3,179	3,431	-13,692	3,613	4,241	4,230	-15,395	
期末项目累计现金结存额	23,011	26,190	29,620	15,929	19,542	23,783	28,012	12,617	

## 6. 小结

基于上表,在项目运营收入、运营成本、债券利率单独在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下,债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1,即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息,因而项目具备一定的抗风险能力。

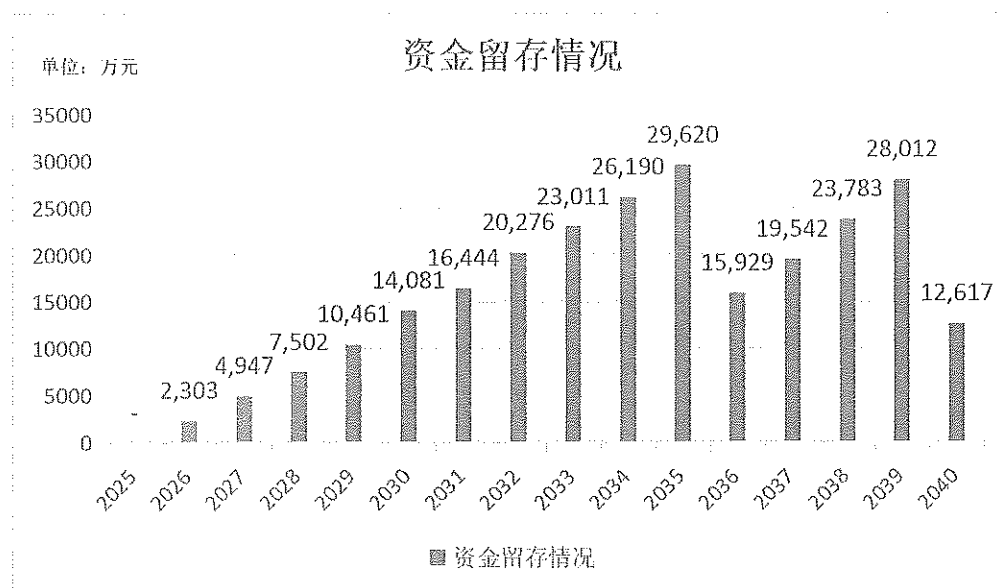
### (三) 资金稳定性

项目的专项债券还本付息以运营期项目收入为基础,按照项目收入及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算,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。各年度现金流量分析测算表详见表7。

项目在2040年偿还专项债券本金后仍有12,617万元现金结余,在专项债券存续期间内,项目债券存续期内资金留存情况如图所示,资金稳定性总体上可以得到保障。

表8：期末项目累计现金结存额

单位：人民币万元



### 三、风险分析

通过测算，项目对于运营收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计债券本息覆盖倍数可达到 1.31 倍，债券本金覆盖倍数可达到 1.39 倍，债券总借款本息覆盖率可达到 1.32 倍。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，项目在运营收益下降 10%或债券利率上升 10%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以相关收入所对应的充足、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。

总而言之，通过发行地方政府专项债券的方式，满足项目的资金需求，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

## 五、预期收益分析

本项目建成后收入来源主要为票务收入、二消收入、配套租金收入、停车场收入、现状业态租金收入、配套用房租金收入、光伏储能运营收入以及环湖休闲运营收入。

### (一) 票务收入

根据项目可研报告，本项目建成后共设置观演座席 696 个，分为 VIP 座席及普通座席，座席数量分别为 60 个及 636 个。对标市场同类型产品，票务售价按照 VIP 座席挂牌价为 190 元/人·场，普通座席挂牌价为 120 元/人·场。

根据深圳全年实际天气情况，全年实际可运营天数暂按 200 天计算，同时根据全年节假日情况，将演出场次分为四档，其中黄金假日档按 20 天（3 场/天）、普通假日档按 60 天（3 场/天）、周末档按 50 天（2 场/天）、非周末档按 70 天（1 场/天）进行测算。

对标同类产品上座率，对不同演出档期进行上座率的测算，其中黄金假日档上座率按 90%、普通假日档上座率按 85%、周末档上座率按 70%、非周末档上座率按 40%进行测算。同时，根据产品渠道费率、优惠幅度形成的计算参数，依据运营经验对不同演出档期产品的折扣率进行测算，其中

黄金假日档暂按 15% 的折扣；普通假日档、周末档暂按 20% 的折扣；非周末档暂按 30% 的折扣。

## （二）二消收入

根据项目可研报告，二消收入将分为日间与夜间不同营业时段进行测算。

1. 日间二消收入：按照运营期第一年日间订单量为 53,750 杯计算，日间订单量增长率按每年增长 5% 预估，结合合同类型项目运营情况，第一年客单价暂按 25 元/人计算，客单价增长率按照每三年增长 5 元预估；

2. 夜间二消收入：结合合同类型项目运营情况，按照票务收入覆盖人流的 20% 预估接待量，运营期第一年客单价暂按 40 元/人计算，客单价增长率按照每三年增长 5 元预估；

此外，结合合同类型项目运营情况，二消收入对应的食材、物料等经营成本暂按收入的 40% 计算。

## （三）配套租金收入

### 1. 环湖业态租金收入

根据项目可研报告，环湖业态可供出租面积合计为 950 平方米，参考周边同类型项目平均租金情况，运营期第一年租金单价暂按 350 元/平方米·月计算，租金单价阶梯式增长至第十一年达到 410 元/平方米·月后保持稳定。同时，考虑市场培育期，运营期前两年考虑一定的优惠方案，具体为第一年为免租期，第二年按照半价出租。

## 2. 市集租金收入

根据项目可研报告，项目共设置 25 个市集摊点，其中 20 个为固定市集，5 个为流动市集。结合同类型项目经验情况，运营期第一年固定市集及流动市集租金单价分别按照 14,000 元/月·个、5,000 元/月·个计算，租金单价按照阶梯式增长。出租率按照 90% 计算。

## 3. 异业合作收入

根据项目可研报告，参考项目周边市场异业活动收费情况并结合同类型项目运营经验，运营期第一年异业合作活动场次暂按 10 场/年计算，运营期第一年活动收费暂按 20 万元/场计算，活动场次及收费单价均考虑阶梯式增长。此外，项目另设置有 15 处广告资源，运营期第一年广告活动收费按照 15 万元/处·年计算。

## 4. 沿线业态租金收入

根据项目可研报告，项目沿线业态可出租面积合计约为 970 平方米，参考周边同类型项目平均租金情况，运营期第一年租金单价暂按 130 元/平方米·月计算，租金单价按照阶梯式增长至第十一年达到 190 元/平方米·月后保持稳定。同时，考虑市场培育期，运营期第一年考虑一定的优惠方案，具体为第一年为免租期。

## (四) 停车场收入

根据项目可研报告，项目共设置 1,233 个停车位，按照

旺季和淡季分别计算停车场收入，其中旺季按照 214 天、淡季按照 151 天。

1.旺季：根据政府定价停车场收费标准，结合同类型项目运营情况，运营期前五年停车收费按照 35 元/车位·次计算，收费单价增长率按照每 5 年增长 5 元预估，运营期每车位周转率按照 1.3~1.45 计算，旺季停车位使用率按照 90%预估。

2.淡季：根据政府定价停车场收费标准，结合同类型项目运营情况，运营期前五年停车收费按照 20 元/车位·次计算，收费单价增长率按照每 5 年增长 5 元预估，运营期第一年每车位周转率按照 0.75~0.8 计算，淡季停车位使用率按照 70%~75%预估。

#### （五）现状业态租金收入

根据项目可研报告，项目现状业态可经营面积合计约为 10,197.52 平方米，其中结合业态的区位，可分为两大区位：

1.区位一：面积约为 6,895.90 平方米，参考项目周边同类型物业租金情况，运营期第一年租金单价按照 140 元/平方米·月计算，租金单价考虑阶梯式增长至第十一年达到 180 元/平方米·月后保持稳定。运营期前两年出租率暂按 85%，第三年及以后按照 90%计算。

2.区位二：面积约为 3,301.62 平方米，参考项目周边同类型物业租金情况，运营期第一年租金单价按照 100 元/平方

米·月计算,租金单价考虑阶梯式增长至第十一年达到 140 元/平方米·月后保持稳定。运营期前两年出租率暂按 85%,第三年及以后按照 90%计算。

#### (六) 配套用房租金收入

根据项目可研报告,本项目建成后可提供 200 间配套用房,运营期第一年租金单价按照 4,500 元/月计算,租金单价增长按照每四年增长 500 元/月预估,运营期前五年出租率按照 75%,出租率考虑逐年增长至 90%。

#### (七) 光伏储能运营收入

根据项目可研报告,本项目计划在现状物业及停车场铺设光伏车棚,总铺设面积约 22,974 平方米。综合测算,运营期内光伏储能收入约为 531 万元/年。

#### (八) 光伏储能运营收入

根据项目可研报告,环湖休闲运营收入包括静水运动收入、环湖亲子休闲收入、环湖水上城堡收入。结合同类型项目运营经验,按照项目单位分成 40%计算收入。

##### 1. 静水运动收入

参考同区域同类型项目收费情况,运营期第一年静水运动按照 150 元/人收费,运营期内逐年增长至第十一年达到 210 元/人后保持稳定,收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数,项目年接待人数按照 2 万人/年预估。

## 2. 环湖亲子休闲收入

项目共设置船只 20 只, 参考同区域同类型项目收费情况, 运营期第一年环湖亲子休闲按照 130 元/人收费, 运营期内逐年增长至第十一年达到 190 元/人后保持稳定, 收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数, 按照全年经营 200 天, 每条船只全年周转率为 5 次进行预估。

## 3. 环湖水上城堡收入

参考同区域同类型项目收费情况, 运营期第一年环湖水上城堡按照 50 元/人收费, 运营期内逐年增长至第十年达到 80 元/人后保持稳定, 收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数, 按照四个档期计算全年接待人次, 其中黄金假日档按 20 天(600 人/天)、普通假日档按 60 天(480 人/天)、周末档按 50 天(360 人/天)、非周末档按 70 天(180 人/天), 另接待人次保守不考虑增长。

基于以上计算原则, 本项目债券存续期内, 项目运营收入预测情况如下表所示:

表9：运营收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	票务收入	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139
2	二消收入	183	187	191	227	232	238	279	286
3	配套租金收入	754	1,105	1,305	1,655	1,655	1,655	2,055	2,055
4	停车场收入	1,276	1,276	1,276	1,318	1,318	1,527	1,574	1,574
5	现状业态租金收入	1,321	1,321	1,509	1,509	1,620	1,620	1,620	1,730
6	配套用房租金收入	810	810	810	810	900	960	960	960
7	光伏储能运营收入	551	548	545	542	539	536	533	530
8	环湖休闲运营收入	293	293	293	342	342	342	390	390
	收入合计	7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550	9,665

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1	票务收入	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	29,953
2	二消收入	294	340	350	361	413	426	4,007
3	配套租金收入	2,055	2,055	2,505	2,505	2,505	2,505	26,368
4	停车场收入	1,609	1,609	1,885	1,885	1,885	1,885	21,895
5	现状业态租金收入	1,730	1,730	1,840	1,840	1,840	1,840	23,068
6	配套用房租金收入	1,056	1,056	1,188	1,188	1,296	1,296	14,100
7	光伏储能运营收入	527	524	520	517	514	511	7,438
8	环湖休闲运营收入	390	413	439	439	439	439	5,245
	收入合计	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	132,075

## 六、成本分析

### (一) 运营成本测算

本项目运营成本包括人工成本、营销及活动费用、票务收入经营性成本、管理费及其他费用、燃料动力费（水电能耗）、维修费及保养、二次更新费用（迭代费用）、租金成本、配套用房运营及迭代成本以及其他维护成本。

#### 1. 人工成本

根据项目可研报告，本项目人工成本包括现场管理及运营人员、日常安保保洁及停车场管理人员、活动安保等三部分。

（1）现场管理及运营人员：综合项目经营需求，按照 55 人预估，平均人工成本按照 12 万元/人预估，增长率为每 3 年增长 2%。

（2）日常安保保洁及停车场管理人员：综合项目经营需求，按照 60 人预估，平均人工成本按照 7 万元/人预估，运营期前三年不考虑增长，运营期第四年开始增长率按每年增长 2%。

（3）活动安保：按照每年举办三次大型活动，单次大型活动安保费用 30 万元计算，运营期前三年不考虑增长，运营期第四年开始增长率按每年增长 2%。

#### 2. 营销及活动费用

根据项目可研报告，结合同类型项目经营情况，本项目



年均营销及活动费用暂按 300 万元/年计算,其中运营期前三年投入较大,运营期第七年以及第十一年叠加项目迭代需求,暂按 500 万元/年计算。

### 3.票务收入经营性成本

根据项目可研报告,按照票务收入的 5%计算。

### 4.管理费及其他费用

根据项目可研报告,按照 300 万元/年计算,增长率按照每年增长 3%预估。

### 5.燃料动力费(水电能耗)

根据项目可研报告,按照 300 万元/年计算。

### 6.维修费及保养

根据项目可研报告,按照 300 万元/年计算。其中运营期前三年考虑仍在质保期,按照 200 万元/年计算。

### 7.二次更新费用(迭代费用)

根据项目可研报告,主要包括常规经营性迭代费用以及项目提升迭代费用。常规经营性迭代费用按照每三年进行一次,合计费用约为 425 万元/年,项目提升迭代费用包括常规提升和大型提升,常规提升计划在运营期第四年、第十二年进行,费用约为 500 万元/年,大型提升计划在运营期第八年进行,费用约为 1,000 万元/年。

### 8.租金成本

根据项目可研报告,主要包括沿线业态租金成本、现状

业态租金成本、停车场租金成本以及配套用房租金成本。

#### (1) 沿线业态租金成本

根据项目可研报告,项目沿线业态可出租面积合计约为 970 平方米,租金成本按照 75 元/平方米·月计算,增长率按照每三年增长 5%。

#### (2) 现状业态租金成本

根据项目可研报告,项目现状业态可经营面积合计约为 10,197.52 平方米,其中结合业态的区位,可分为两大区位,区位一面积约为 6,895.90 平方米,结合反馈无租金成本,区位二面积约为 3,301.62 平方米,租金成本按照 75 元/平方米·月计算,增长率按照每三年增长 5%。

#### (3) 停车场租金成本

根据项目可研报告,项目停车场面积合计约为 16,662.92 平方米,租金成本按照 12 元/平方米·月计算,增长率按照每三年增长 5%。

#### (4) 配套用房租金成本

根据项目可研报告,项目配套用房面积合计约为 6,200 平方米,租金成本按照 65 元/平方米·月计算,增长率按照每三年增长 5%。

### 9. 配套用房运营及迭代成本

根据项目可研报告,配套用房运营成本按照 50 元/间·天计算,增长率按照每 5 年增长 10 元/间预估。结合项目经营

情况, 全年经营天数暂按照 360 天预估, 运营期前五年入住率约为 75%, 每五年一增长至 90%后保持稳定。同时, 考虑配套用房老化、提升等因素, 计划在运营期第六年、第十一年进行迭代, 年均迭代成本按照 1,000 万元/年预估。

#### 10.其他维护成本

根据项目可研报告, 项目其他维护成本暂按 200 万元/年计算。

基于以上计算原则, 本项目债券存续期内, 项目运营成本费用预测情况如下表所示。

表10: 运营成本表

序号	项目	单位: 人民币万元									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	人工成本	1,170	1,170	1,170	1,193	1,204	1,214	1,239	1,250		
2	营销及活动费用	500	500	500	300	300	300	500	300		
3	票务收入经营性成本	107	107	107	107	107	107	107	107		
4	管理费及其他费用	300	309	318	328	338	348	358	369		
5	燃料动力费（水电能耗）	300	300	300	300	300	300	300	300		
6	维修费及保养	200	200	200	300	300	300	300	300		
7	二次更新费用（迭代费用）	-	-	425	500	-	425	-	1,000		
8	租金成本	1,108	1,108	1,108	1,163	1,163	1,163	1,222	1,222		
9	配套用房运营及迭代成本	270	270	270	270	270	1,346	346	346		
10	其他维护成本	200	200	200	200	200	200	200	200		
	成本合计	4,155	4,164	4,598	4,662	4,182	5,703	4,571	5,393		

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1	人工成本	1,261	1,286	1,298	1,310	1,336	1,349	17,450
2	营销及活动费用	300	300	500	300	300	300	5,200
3	票务收入经营性成本	107	107	107	107	107	107	1,498
4	管理费及其他费用	380	391	403	415	428	441	5,126
5	燃料动力费（水电能耗）	300	300	300	300	300	300	4,200
6	维修费及保养	300	300	300	300	300	300	3,900
7	二次更新费用（迭代费用）	425	-	-	925	-	-	3,700
8	租金成本	1,222	1,283	1,283	1,283	1,347	1,347	17,020
9	配套用房运营及迭代成本	346	346	1,454	454	454	454	6,892
10	其他维护成本	200	200	200	200	200	200	2,800
	成本合计	4,840	4,513	5,844	5,593	4,771	4,796	67,786

## (二) 财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见表 11。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，计划于 2025 年本期申请发行 15 年期专项债 10,000 万元，计划于 2025 年下一批次申请发行 15 年期专项债 5,100 万元，计划于 2026 年申请发行 10 年期专项债券 16,900 万元，债券利率参考本报告测算日前五日同期限中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即 10 年期按 1.79%、15 年期按 1.95% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，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。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。

本项目 2025 年及 2026 年发行债券还本付息方式均为半年付息，到期一次性还本。

表11: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

还本付息表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
期初专项债券余额	-	15,100	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
本期发行	15,100	16,900	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	294	597	597	597	597	597	597	597
本期还款	-	294	597	597	597	597	597	597	597
其中: 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	294	597	597	597	597	597	597	597
期末专项债券余额	15,100	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000

还本付息表	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
期初专项债券余额	32,000	32,000	32,000	15,100	15,100	15,100	15,100	
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	32,000
利息支出	597	597	597	294	294	294	294	7,442
本期还款	597	597	17,497	294	294	294	15,394	39,442
其中: 本金	-	-	16,900	-	-	-	15,100	32,000
2025 年	-	-	-	-	-	-	15,100	15,100
2026 年	-	-	16,900	-	-	-	-	16,900
利息支出	597	597	597	294	294	294	294	7,442
期初专项债券余额	32,000	32,000	15,100	15,100	15,100	15,100	-	

### (三) 设备折旧摊销

本项目测算各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。采用年限平均法,按照 14 年折旧,残值率为 5%。

### (四) 税费

项目经营税金及附加主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、印花税和所得税。

#### 1. 增值税

2019 年 3 月 20 日,财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号),自 2019 年 4 月 1 日执行,主要包括:增值税一般纳税人(以下简称一般纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%税率的,税率调整为 13%;原适用 10%税率的,税率调整为 9%。

按规定,商业出租收入增值税税率按照 9%计算、票务经营收入增值税税率按照 6%计算。

#### 2. 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税额按照增值税的 12%计算。

#### 3. 房产税<sup>6</sup>

根据《深圳经济特区房产税实施办法》(深府〔1987〕

<sup>6</sup> 本项目房产税具体金额以届时主管税局的核定情况为准。



164号), 本项目出租不动产以租金收入为房产税的计税依据, 税率按照 12% 计算。

#### 4. 印花税

项目主要涉及房屋出租, 印花税按照 0.1% 计算。

#### 5. 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 23 号) 中相关规定, 本项目涉及的企业所得税税率为 25%。

## 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. 我们假设提供给我们所有资料（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；

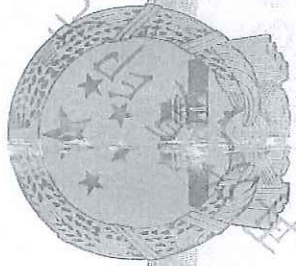
d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

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，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。

深圳诚安会计师事务所(普通合伙)



2025年7月



# 营业执照

统一社会信用代码

91440300358257054C



名称 深圳诚安会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 邱梦龙

成立日期 2015年09月23日

主要经营场所 深圳市福田区海山街道梧桐社区深盐路2160号二楼

**重要提示**

1. 本营业执照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。

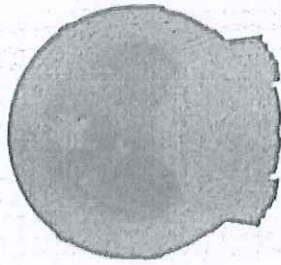
3. 各类商事主体每年须于成立或变更之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2022年07月18日







会计师事务所

# 执业证书

深圳诚安会计师事务所

名称：

(普通合伙)

首席合伙人：邱梦龙

主任会计师：深圳市盐田区海山街道梧桐社区深盐路 2160

经营场所：号二楼

普通合伙

组织形式：

47470283

执业证书编号：

深财会[2019]2号

批准执业文号：

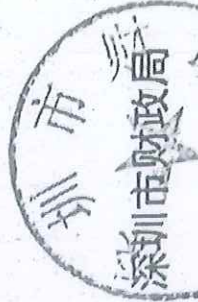
2019年1月8日

批准执业日期：

证书序号：0016956

## 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

二〇二〇年三月四日

中华人民共和国财政部制