

2026 年深圳市政府专项债券（十九期） 深圳市大鹏新区新大综合客运枢纽工程 项目实施方案

深圳市大鹏新区南澳办事处



2026 年 6 月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目单位	1
三、项目主管部门	2
四、项目建设内容	2
五、项目投资估算	2
六、项目地点及建设工期	3
七、项目审批情况	4
八、债券资金使用合规性	5
九、项目投后管理	6
第二章 项目事前绩效评估情况	7
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	7
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	7
三、项目资金来源和到位可行性	8
四、项目收入、成本、收益预测合理性	8
五、债券资金需求合理性	8
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	8
七、绩效目标合理性	8
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	9
九、整体结论	9
第三章 项目投资概算与资金筹措	14
一、资金筹措	14
二、项目预期成本收益	15
三、项目收益与融资平衡方案	25
四、项目收益与融资平衡分析	28
五、项目收益融资平衡评价结果	29

第一章 项目概况

深圳市大鹏新区新大综合客运枢纽工程项目总投资 48,176 万元，其中：计划申请专项债券总额 28,900 万元，债务期限 15 年，本批次申请发行 5,500 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

深圳市大鹏新区新大综合客运枢纽工程项目（以下简称本项目），发展改革部门审批监管代码 2405-440343-04-01-162168，属于专项债券重点支持的综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用）领域项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市大鹏新区南澳办事处，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市大鹏新区南澳街道办事处		
法定代表人	庄佳	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	/
统一社会信用代码	114403000075518171		
注册地址	深圳市大鹏新区南澳街道东沙路 6 号		
经营范围	/		
单位类型	行政单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	/		

深圳市大鹏新区南澳办事处是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市大鹏新区南澳办事处，统一社会信用代码 114403000075518171。

四、项目建设内容

根据《深圳市大鹏新区发展和财政局关于新大综合客运枢纽工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕191号），本项目主要建设规模是：项目建设用地 20000 平方米，总建筑面积 77000 平方米，其中地下车库及设备房 15985 平方米（小汽车 336 个车位），首层停车场 11435 平方米（公交场站 3 条线、接驳巴士 4 条线、旅游大巴 24 个车位）、综合服务中心 4391 平方米，二层至四层设置小汽车停车场 40140 平方米（小汽车 970 个车位、出租车 20 个车位），其中出租车综合服务中心设在二层，网约车综合服务中心设在三层/四层，五层设置低空起降坪及接待厅 1912 平方米，物业管理用房 2282 平方米，室外设置 120 个自行车停车位（不计建筑面积），其他配套 855 平方米等。本项目主要内容是：土建工程、安装工程、室外配套工程及其他工程。

五、项目投资估算

本项目静态总投资 48,176 万元，本项目总成本 49,254 万元（含建设期利息），其中工程费用 41,523 万元，占比 84.30%；工程建设其他费用 4,359 万元，占比 8.85%；预备费 2,294 万元，

占比 4.66%；建设期利息 1,053 万元，占比 2.14%；发行费 23 万元，占比 0.05%；登记费 2 万元，占比 0.004%；还本付息手续费 0.1 万元，占比 0.0001%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
工程费用	41,523	84.30%
工程建设其他费用	4,359	8.85%
预备费	2,294	4.66%
建设期利息	1,053	2.14%
发行费	23	0.05%
登记费	2	0.004%
还本付息手续费	0.1	0.0001%
铺底流动资金	—	0.00%
合计	49,254	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 20,354 万元，占比 41.32%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 28,900 万元，占比 58.68%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点在新东路北侧、乐高乐园南侧，紧邻深惠城

际大鹏支线新大站，场地三面临城市道路，南侧为南澳新东路主干道，西侧为新海大道主干道，北侧为次干道。项目位置示意图如下：



图 1-1 项目位置示意图

项目为在建项目，建设期 26 个月，已于 2024 年 11 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

(一) 立项审批

2024 年 11 月 3 日，深圳市大鹏新区发展和财政局下发《深圳市大鹏新区发展和财政局关于新大综合客运枢纽工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕191 号），原则上同意该建设项目。

(二) 用地审批

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，本项目用地符合国土空间规划和用途管制要求，已获得《建设用地规划许可证》，载明用地单位深圳市大鹏新区南澳办事处，用地位置深圳市大鹏新区南澳办事处新海大道与新东路交汇处，用地面积 19999.76 平方米，土地用途为交通设施用地。

（三）规划审批

2025 年 10 月 30 日，深圳市规划和自然资源局大鹏管理局核发《建设用地规划许可证》（地字第 4403072025YG0081571 号）。

（四）环评备案

不涉及。

（五）施工许可

已办理提前介入手续。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由深圳市大鹏新区南澳办事处按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业

补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，以及其他新增政府隐性债务的情形。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由项目运营公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市大鹏新区南澳办事处名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

大鹏新区以小汽车出行为主的旅游交通模式，导致节假日旅游高峰拥堵严重，旅游交通需求远超现有交通设施承载能力。轨道交通服务尚需时日，仅依靠常规公交难以引导游客放弃自驾出行，亟须改变交通基础设施落后的现状，构建以旅游综合服务中心为核心的“快旅慢游”的旅游交通组织模式，解决旅游高峰时段交通拥堵等现实困境。近年来随着旅游产业的快速发展，游客规模增长迅速，对现有旅游设施带来极大冲击，尤其是对交通支撑系统带来严峻考验，由此引发的假日交通拥堵问题也日益凸显。本项目定位为公共停车楼及集散中心，其功能如下：小汽车停车功能、旅游大巴停车功能、公交首末站功能、出租车接驳功能、自行车停放功能以及旅游服务中心功能。新大综合客运枢纽的建成有利于舒缓景区交通压力、优化片区交通组织、保障片区停车需求。通过对预期收入的分析，本项目收入来源于大鹏新区新大综合客运枢纽的停车场收入等，具有可观的收益，收益稳定有保障。

综上所述，本项目的实施对促进大鹏的文旅融合发展建设非常有必要，项目具有一定的必要性和公益性，项目有较好的收益性，能够满足还本付息的需求。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律、法

规、政策文件及规范性文件；取得了相应的批复文件，项目成熟度较高，资金到位后可以立即形成实物工作量，保障资金使用率。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，财政资金投入 20,354 万元，占比 41.32%，通过发行专项债券融资 28,900 万元，占比 58.68%。总体来看，结合大鹏新区财政情况，财政资金到位可行性较高，专项债部分最终以实际发行计划为准。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来自项目自身运营产生的小汽车停车位收入、小汽车充电桩收入、旅游大巴停车场收入及商铺租赁收入等，并结合预期情况设置了适当的增长率，预测较为合理。

五、债券资金需求合理性

资金投资估算依据立项批复等公示数据，以及各专家意见。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债券资金需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目每半年偿还一次利息，本期债券到期一次性偿还本金，偿债计划有保障。

七、绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可

量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为产出目标和效益目标。

项目的产出目标：制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

项目的效益目标：本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展改革委、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性强。且根据本项目批复要求，项目改造必须严格执行生态红线有关规定。综上，绩效目标合理。

项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 2-1 专项债券项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称	深圳市大鹏新区 新大综合客运枢 纽工程	投向领域	综合交通枢纽(含综合交 通枢纽一体化综合利用)
项目主管部门	深圳市大鹏新区 南澳办事处	项目单位	深圳市大鹏新区南澳办 事处
政策依据	1.《深圳市大鹏新区旅游发展“十四五”规划》； 2.《深圳市大鹏新区发展和财政局关于开展新大综合客运枢纽工程等5个项目前期工作的通知》（深鹏发财〔2024〕105号）； 3.《新大综合客运枢纽项目可行性研究报告》； 4.《深圳市大鹏新区发展和财政局关于新大综合客运枢纽工程项目可行性研究报告的批复》（深鹏发财〔2024〕139号）； 5.《深圳市大鹏新区发展和财政局关于新大综合客运枢纽工程项目总概算的批复》（深鹏发财〔2024〕191号）等。		
计划开工时间	2024 年 11 月	计划竣工时间	2026 年 12 月
项目实施内容	本项目位于南澳办事处新大片区，在新东路北侧、乐高乐园南侧，紧邻深惠城际大鹏支线新大站。场地三面临城市道路，南侧为南澳新东路主干道，西侧为新海大道主干道，北侧为次干道。项目建设用地 20000 平方米，总建筑面积 77000 平方米。其中，地下车库及		

		设备房 15985 平方米（小汽车 336 个车位）；首层停车场 11435 平方米（公交场站 3 条线、接驳巴士 4 条线、旅游大巴 24 个车位）；综合服务中心 4391 平方米；二层至四层设置小汽车停车位 40140 平方米（小汽车 970 个车位、出租车 20 个车位），其中出租车结合服务中心设在二层，网约车结合服务中心设在三层或四层；五层设置低空起降坪及接待厅 1912 平方米,物业管理用房 2282 平方米，室外设置 120 个自行车停车位（不计建筑面积），其他配套 855 平方米等。主要建设内容为：土建工程、安装工程、室外配套工程、其他工程。		
总体资金需求		债券资金需求： 28,900 万元； 其他资金：20,354 万元	年度 资金需求	债券资金需求：5,500 万 元；其他资金：19,877 万元
以前年度 发行债券情况		2024 年已发行专项债券 20,000 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，票面利率 2.28%； 2025 年已发行专项债券 3,400 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，票面利率 2.33%。		
年度绩效目标		完成形象进度 80%以上		
当	一级指标	二级指标	三级指标	目标值

年 绩 效 指 标	产出指标	数量指标	项目完工率	$\geq 80\%$
		质量指标	工程材料检验合格 率	$\geq 90\%$
		时效指标	结构主体形象进度 完成 100%	2026 年 12 月 31 日前
		成本指标	成本控制率	$\leq 100\%$
	效益指标	经济效益指标	区域经济发展能力	有效提升
		社会效益指标	项目建设有利于完 善新区旅游发展配 套及新大片区节假 日交通拥堵状况	有效完善
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	不适用	不适用
		服务对象 满意度指标	附近居民满意度	$\geq 85\%$
	偿债风险 指标	年度收支平衡指 标	年末息前税后净现 金流/当年还本付息 金额	≥ 1
		还本付息指标	还本付息执行率=当	100%

			年实际还本付息金 额/当年应还本付息 金额 (%)	
--	--	--	---------------------------------	--

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

表 3-1 项目资金支出明细表

单位：万元

支出科目	合计	基本支出	项目支出	其他支出	支出内容
人员经费	132.00	128.00	4.00	-	工资、奖金、津贴、补贴、绩效工资、社会保险费、住房公积金、工会经费、福利费、伙食补助费、差旅费、交通费、邮电费、培训费、会议费、劳务费、专家费、咨询费、鉴定费、检测费、印刷费、材料费、设备购置费、无形资产购置费、租赁费、委托业务费、其他费用
-	-	-	-	-	设备购置费
-	-	-	-	-	无形资产购置费
232.82	232.82	232.82	4.00	230.82	项目支出（基本支出、项目支出、其他支出）
-	-	-	-	-	项目支出
-	-	-	-	-	其他支出
100.00	100.00	100.00	-	-	合计
100.00	100.00	100.00	-	-	其他支出

注：1.项目支出是指用于项目实施的支出，包括设备购置费、材料费、劳务费、专家费、咨询费、鉴定费、检测费、印刷费、材料费、设备购置费、无形资产购置费、租赁费、委托业务费、其他费用。

2.其他支出是指用于项目实施的支出，包括设备购置费、材料费、劳务费、专家费、咨询费、鉴定费、检测费、印刷费、材料费、设备购置费、无形资产购置费、租赁费、委托业务费、其他费用。

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 49,254 万元，计划使用财政预算资金 20,354 万元，占比 41.32%；专项债券资金 28,900 万元，占比 58.68%。二者合计 49,254 万元，占比 100%，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（不用做项目资本金）28,900 万元，市场化融资 0 万元，占比 0%。

表3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	17	459	19,877	20,354	41.32%
单位自有资金	—	—	—	—	—
专项债券（用作项目资本金）	—	—	—	—	—
专项债券（不用作项目资本金）	20,000	3,400	5,500	28,900	58.68%
银行贷款	—	—	—	—	—
其他来源资金	—	—	—	—	—
合计	20,017	3,859	25,377	49,254	100.00%
分年度占比	40.64%	7.83%	51.52%	100.00%	—

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

本项目收入由新大综合客运枢纽工程停车位收入、旅游巴士停车收入、商铺租赁收入等组成。项目建设用地 20000 平方米，总建筑面积 77000 平方米，其中地下车库及设备房 15985 平方米（小汽车 336 个车位），首层停车场 11435 平方米（公交场站 3 条线、接驳巴士 4 条线、旅游大巴 24 个车位），综合服务中心 4391 平方米；二层至四层设置小汽车停车 40140 平方米（小汽车 970 个车位、出租车 20 个车位），其中出租车结合服务中心设在二层，网约车结合服务中心设在三层或四层；五层设置低空起降坪及接待厅 1912 平方米，物业管理用房 2282 平方米，室外设置 120 个自行车停车位（不计建筑面积），其他配套 855 平方米。

本项目预计将于 2026 年 12 月竣工，2027 年投入运营。为保障本次发行的专项债券资金安全，安排新大综合客运枢纽工程小汽车停车位收入、小汽车充电桩收入、旅游巴士停车场收入及商铺租赁收入等用于偿还本次专项债券的本息。

1. 小汽车停车位收入

结合大鹏新区未来文旅发展需求，预估新大综合客运枢纽工程落成后，小汽车停车位合计 1306 个（地上 970 个，地下 336 个）。通过综合考虑客流高峰时段、季节性特征和大型活动（法定假期约 33 天、暑期约 62 天、展会与会展旺季约 30 天以及周末经济等），测算旅游旺季天数每年约 120-150 天，取中位数 135

天，淡季天数为 230 天。

根据《广东省定价目录（2022 年版）》、广东省发展改革委等部门《关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10 号）及深圳市发展改革委《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）等文件规定，二类地区社会公共（公益）性单位配套停车设施收费标准如下：（1）工作日：①高峰时段首小时 10 元，第二小时起 1 元/半小时。②非高峰时段 1 元/小时。（2）非工作日：首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时；参考深圳北站枢纽停车场，小型车辆第一小时 10 元，工作日第一小时后加收 2 元/半小时，非工作日第一小时后加收 3 元/半小时。基于谨慎性原则，旺季停车首小时收费 10 元，首小时后按 2 元/半小时加收费用，每日计费时长按 12 小时计算，预估停车位单价为 58 元/天/车位，车位使用率 85%；淡季停车首小时收费 10 元，首小时后按 1 元/半小时加收费用，每日计费时长按 12 小时计算，预估停车位单价为 34 元/天/车位，车位使用率 60%。重新估算 2027 年至 2041 年小汽车停车场收入合计为 22,230 万元（详见表 3-2）。

2. 小汽车充电桩收入

小汽车充电桩按照停车位数量 30% 的比例配建 392 个，本项目小汽车充电桩收入来源为服务费收入。因深圳市充电桩收费以市场调节为主，结合项目建设地周边大鹏新大集散中心超充站（二期）（0.68 元/kW·h）、新大垃圾转运站充电站（0.75 元/kW·h）、

盈刻充大鹏新大社区充电站（0.60 元/kW·h）及大鹏半岛国家地质公园充电站充电服务费价格（0.70 元/kW·h），基于谨慎性原则，充电桩服务费单价按 0.70 元/kW·h，每个充电桩平均每天充满一辆新能源汽车预计充电需求为 60 千瓦时（度），充电桩使用率按照第 1 年和第 2 年为 60%、第 3 年至第 6 年为 80%、第 7 年及以后为 90%，一年 365 天测算，得到 2027 年至 2041 年小汽车充电桩收入合计 7,512 万元（详见表 3-2）。

3. 旅游巴士停车场收入

本项目建成后，旅游巴士停车场收费暂按 24 个车位，根据《广东省定价目录（2022 年版）》、广东省发展改革委等部门《关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10 号）及深圳市发展改革委《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）等文件规定，二类地区社会公共（公益）性单位配套停车设施收费标准如下：（1）工作日：①高峰时段首小时 10 元，第二小时起 1 元/半小时。②非高峰时段 1 元/小时。（2）非工作日：首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时；参考深圳北站枢纽停车场，大型车辆深圳北站交通枢纽西广场一层大巴停车场第一小时 10 元，第一小时后，加收 2 元/半小时。旅游巴士停车首小时收费 10 元，首小时后按 2 元/半小时加收费用，每日计费时长按 4.5 小时计算，预估每天收费 100 元/车位，按照每 3 年增长 10%，一年 365 天进行测算，得到 2027 年至 2041 年旅游巴士停车场收入合计 1,747 万元（详见表

3-2)。

4. 物业管理费收入

移交给市交通运输局的公交场站，按市场水平收取少量的项目公共部分物业管理费，公交首末站面积 5700 平方米（公交场站 3 条线，接驳巴士 4 条线），参考《深圳市政府定价的经营服务性收费目录清单》中“高层物业：每平方米最高 3.9 元/月，多层物业：每平方米最高 1.3 元/月”，按月综合单价 2.15 元/月/平方米测算，按照每 3 年增长 7%、一年 12 个月进行测算，得到 2027 年至 2041 年物业管理费收入合计 269 万元（详见表 3-2）。

5. 公交首末站充电桩收入

公交首末站配置充电桩的车位数为 13~14 个，鉴于深圳市充电桩收费以市场调节为主，结合项目建设地周边大鹏新大集散中心超充站（二期）（0.68 元/kW·h）、新大垃圾转运站充电站（0.75 元/kW·h）、盈刻充大鹏新大社区充电站（0.60 元/kW·h）及大鹏半岛国家地质公园充电站充电服务费价格（0.70 元/kW·h），基于谨慎性原则，充电桩服务费单价为 0.70 元/kW·h，每个充电桩平均每天充满一辆 10.5 米纯电公交预计充电需求为 200 千瓦时（度），按照每 3 年增长 5%、充电桩的车位数为 13 个、一年 365 天测算，得到 2027 年至 2041 年公交首末站充电桩收入总计 1,104 万元（详见表 3-2）。

6. 广告收入

参照同类客运枢纽的运营情况，本项目室内外、停车闸等广

告的收入暂按 2 万元/个，按 25 个估算，预估 600 万元/年，每三年增长 5%进行估算,2027 年至 2041 年运营期广告收入总计 9,946 万元（详见表 3-2）。

7. 商铺租赁收入

本项目建成后，综合服务中心面积 4391 平方米，其他配套 855 平方米,2026 年至 2029 年出租率按 50%预估,2030 年至 2034 年出租率按 80%预估，2035 年及以后出租率按 90%预估，参考目前市场收费情况，租赁单价按照 400 元/平方米/月，每 3 年增长 5%进行测算，2027 年至 2041 年运营期商铺租赁收入合计 32,920 万元（详见表 3-2）。

表 3-2 本次债券还款收入安排情况表

单位：万元

序 号	项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	小汽车停车位收入	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482
2	小汽车充电桩收入	361	361	481	481	481	481	541	541
3	旅游巴士停车场收入	88	88	96	106	106	106	117	117
4	物业管理费收入	15	15	16	17	17	17	18	18
5	公交首末站充电桩收入	66	66	66	70	76	76	76	76
6	广告收入	600	600	600	630	630	630	662	662
7	商铺租赁收入	1,259	1,259	1,259	2,115	2,115	2,115	2,221	2,221
	收入合计	3,870	3,870	4,000	4,901	4,907	4,907	5,116	5,116

备注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差。

表 3-2 本次债券还款收入安排情况表（续）

		单位：万元									
序 号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合 计		
1	小汽车停车位收入	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	22,230		
2	小汽车充电桩收入	541	541	541	541	541	541	541	7,512		
3	旅游巴士停车场收入	117	128	128	128	141	141	141	1,747		
4	物业管理费收入	18	19	19	19	21	21	21	269		
5	公交首末站充电桩收入	76	76	76	76	76	76	76	1,104		
6	广告收入	662	695	695	695	729	729	729	9,946		
7	商铺租赁收入	2,221	2,623	2,623	2,623	2,755	2,755	2,755	32,920		
收入合计		5,116	5,564	5,564	5,564	5,744	5,744	5,744	75,729		

备注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差。

（二）项目运营成本分析

本项目运营成本主要包括人员成本、年用电成本、年用水成本、年燃油消耗成本。详情如下：

1.人员成本

新大综合客运枢纽工程主要配备保洁、停车管理、物业维修、管理人员三类人员，其中，公交场站移交后公交场站工作人员由交通部门负责组织管理，停车场、接驳巴士停车区、综合服务中心及建筑整体管理由第三方运营单位负责。

第三方运营单位人员数量参照类似项目配置。具体为：保洁人员 9 人，参照《物业岗位设置与管理制度全案》，每万平方米 2 人，淡季人员减半；停车管理人员 12 人，每层配备 2 人，两班倒，共 4 层，淡季人员减半；物业维修人员 6 人，分别为消防值班 1 人，水电工 2 人，两班倒；管理人员 5 人，包括物业经理 1 人，值班经理 2 人，财务 1 人，物品保管 1 人。根据《2023 年人力资源指导价格》，保洁人员、停车管理人员、物业维修人员及运营期人员每年薪资按照 47,517.00 元/人、59,499.00 元/人、68,160.00 元/人及 73,288.00 元/人，测算得出 2027 年至 2041 年人工成本合计为 2,876 万元（详见表 3-3）。

2.年用电成本

根据《新大综合客运枢纽项目可行性研究报告》，本项目年电力消耗量约为 541.71 万 kWh，根据中国南方电网公布的现行深圳工商业电价标准，电费以 1 元/度（kW·h）进行测算，得到 2027

年至 2041 年用电成本合计 6,784 万元（详见表 3-3）。

3. 年用水成本

根据《新大综合客运枢纽项目可行性研究报告》，本项目水资源主要用于生活用水、停车库冲洗等，用水定额参照《民用建筑节能节水设计标准》（GB50555-2010）相关规定选取，本年用水消耗量为 6.72 万立方米，按照深圳市非居民生活用水单价 3.77 元/立方米进行测算，得到 2027 年至 2041 年用水成本合计 317 万元（详见表 3-3）。

4. 年燃油消耗成本

根据《新大综合客运枢纽项目可行性研究报告》，本项目备用柴油发电机选用 1 台 200kW 备用发电机组，所需柴油通过当地石油公司购入，通过汽运方式直接运至所在地。根据备用柴油发电机一般的定期保养规程：“每 2 周需空载运行 10 分钟，每半年带负载运行半小时，年满负荷运行 40 小时”。按照以上规程，项目备用柴油发电机全年保养运行为 45.5 小时计，发电机使用含硫量小于 0.2% 的柴油作为燃料，耗油率取 $0.215\text{kg/h} \cdot \text{kW}$ 。则年均柴油消耗量为 1.96 吨，按照燃油市场单价 110 元/吨进行测算，得到 2027 年至 2041 年燃油消耗成本合计 0.27 万元（详见表 3-3）。

5. 税费

本项目税费包含增值税（以小规模纳税人 1% 税率计）、城市维护建设税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）等，按照每年的运营收入计算，得到 2027 年至 2041 年税费总计

848 万元（详见表 3-3）。

表 3-3 本项目运营期运营成本情况表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人员成本	192	192	192	192	192	192	192	192
2	年用电成本	452	452	452	452	452	452	452	452
3	年用水成本	21	21	21	21	21	21	21	21
4	年燃油消耗成本	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
5	税费	43	43	45	55	55	55	57	57
成本合计		708	708	710	720	720	720	722	722

表 3-3 本项目运营期运营成本情况表（续）

单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	人员成本	192	192	192	192	192	192	192	2,876
2	年用电成本	452	452	452	452	452	452	452	6,784
3	年用水成本	21	21	21	21	21	21	21	317

4	年燃油 消耗成 本	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.27
5	税费	57	62	62	62	64	64	64	848
成本合计		722	727	727	727	729	729	729	10,825

（三）项目损益情况

本项目存续期间，财务费用为债券利息及还本付息手续费，由于还本付息手续费金额较小，本次财务费用匡算以债券利息为主。2024 年本项目已发行专项债券 20,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.28%；2025 年本项目已发行专项债券 3,400 万元，期限 15 年，票面利率 2.33%；本次计划发行 5,500 万元，期限 15 年，参考利率为 2.23%（以 2026 年 5 月 18 日前五个工作日 15 年期国债平均利率 2.08%上浮 15Bp）。2025 年至 2041 年债券利息合计 9,870 万元。专项债券的财务费用匡算见下表：

表 3-4 债券存续期内财务费用（单位：万元）

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财务 费用	456	597	658	658	658	658	658	658	658
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
财务 费用	658	658	658	658	658	659	202	62	9,870

三、项目收益与融资平衡方案

（一）项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-5 项目分年度收益表

单位：万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	3,870	3,870	4,000	4,901	4,907	4,907	5,116	5,116
运营支出	708	708	710	720	720	720	722	722
收益	3,162	3,162	3,290	4,181	4,187	4,187	4,393	4,393
类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
项目收入	5,116	5,564	5,564	5,564	5,744	5,744	5,744	75,729
运营支出	722	727	727	727	729	729	729	10,825
收益	4,393	4,837	4,837	4,837	5,015	5,015	5,015	64,904

（二）项目融资本息

本项目拟使用专项债券 28,900 万元，其中 2024 年本项目已发行专项债券 20,000 万元，期限 15 年，票面利率 2.28%；2025 年本项目已发行专项债券 3,400 万元，期限 15 年，票面利率 2.33%；本次计划发行 5,500 万元，期限 15 年，参考利率为 2.23%（以 2026 年 5 月 18 日前五个工作日 15 年期国债平均利率 2.08% 上浮 15Bp），在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-6 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024 年	—	20,000	—	20,000	2.28%	—	—
2	2025 年	20,000	3,400	—	23,400	2.33%	456	456
3	2026 年	23,400	5,500	—	28,900	2.23%	597	597
4	2027 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
5	2028 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
6	2029 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
7	2030 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
8	2031 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
9	2032 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
10	2033 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
11	2034 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
12	2035 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
13	2036 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
14	2037 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
15	2038 年	28,900	—	—	28,900	—	658	658
16	2039 年	28,900	—	20,000	8,900	—	658	20,658

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
17	2040 年	8,900	—	3,400	5,500	—	202	3,602
18	2041 年	5,500	—	5,500	—	—	61	5,561
合计		—	28,900	—	—	—	9,868	38,768

四、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-7 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2024 年	—	—	—	—	是
2	2025 年	—	—	456	456	是
3	2026 年	—	—	597	597	是
4	2027 年	3,162	—	658	658	是
5	2028 年	6,324	—	658	658	是
6	2029 年	9,614	—	658	658	是
7	2030 年	13,795	—	658	658	是
8	2031 年	17,981	—	658	658	是

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
9	2032年	22,168	—	658	658	是
10	2033年	26,561	—	658	658	是
11	2034年	30,955	—	658	658	是
12	2035年	35,348	—	658	658	是
13	2036年	40,185	—	658	658	是
14	2037年	45,022	—	658	658	是
15	2038年	49,859	—	658	658	是
16	2039年	54,874	20,000	658	20,658	是
17	2040年	59,889	3,400	202	3,602	是
18	2041年	64,904	5,500	61	5,561	是
合计		—	28,900	9,868	38,768	—
本息覆盖倍数			1.67			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.67，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.67，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经深圳东进会计师事务所（普通合伙）核算通过。

序号	年份	营业收入	营业成本	营业税金及附加	营业利润	利润总额	净利润
1	2021	820	820	-	0	0	0
2	2022	820	820	-	0	0	0
3	2023	820	820	-	0	0	0
4	2024	820	820	-	0	0	0
5	2025	820	820	-	0	0	0
6	2026	820	820	-	0	0	0
7	2027	820	820	-	0	0	0
8	2028	820	820	-	0	0	0
9	2029	820	820	-	0	0	0
10	2030	820	820	-	0	0	0
11	2031	820	820	-	0	0	0
12	2032	820	820	-	0	0	0
13	2033	820	820	-	0	0	0
14	2034	820	820	-	0	0	0
15	2035	820	820	-	0	0	0
16	2036	820	820	-	0	0	0
17	2037	820	820	-	0	0	0
18	2038	820	820	-	0	0	0
19	2039	820	820	-	0	0	0
20	2040	820	820	-	0	0	0
21	2041	820	820	-	0	0	0
22	2042	820	820	-	0	0	0
23	2043	820	820	-	0	0	0
24	2044	820	820	-	0	0	0
25	2045	820	820	-	0	0	0
26	2046	820	820	-	0	0	0
27	2047	820	820	-	0	0	0
28	2048	820	820	-	0	0	0
29	2049	820	820	-	0	0	0
30	2050	820	820	-	0	0	0
31	2051	820	820	-	0	0	0
32	2052	820	820	-	0	0	0
33	2053	820	820	-	0	0	0
34	2054	820	820	-	0	0	0
35	2055	820	820	-	0	0	0
36	2056	820	820	-	0	0	0
37	2057	820	820	-	0	0	0
38	2058	820	820	-	0	0	0
39	2059	820	820	-	0	0	0
40	2060	820	820	-	0	0	0
41	2061	820	820	-	0	0	0
42	2062	820	820	-	0	0	0
43	2063	820	820	-	0	0	0
44	2064	820	820	-	0	0	0
45	2065	820	820	-	0	0	0
46	2066	820	820	-	0	0	0
47	2067	820	820	-	0	0	0
48	2068	820	820	-	0	0	0
49	2069	820	820	-	0	0	0
50	2070	820	820	-	0	0	0
51	2071	820	820	-	0	0	0
52	2072	820	820	-	0	0	0
53	2073	820	820	-	0	0	0
54	2074	820	820	-	0	0	0
55	2075	820	820	-	0	0	0
56	2076	820	820	-	0	0	0
57	2077	820	820	-	0	0	0
58	2078	820	820	-	0	0	0
59	2079	820	820	-	0	0	0
60	2080	820	820	-	0	0	0
61	2081	820	820	-	0	0	0
62	2082	820	820	-	0	0	0
63	2083	820	820	-	0	0	0
64	2084	820	820	-	0	0	0
65	2085	820	820	-	0	0	0
66	2086	820	820	-	0	0	0
67	2087	820	820	-	0	0	0
68	2088	820	820	-	0	0	0
69	2089	820	820	-	0	0	0
70	2090	820	820	-	0	0	0
71	2091	820	820	-	0	0	0
72	2092	820	820	-	0	0	0
73	2093	820	820	-	0	0	0
74	2094	820	820	-	0	0	0
75	2095	820	820	-	0	0	0
76	2096	820	820	-	0	0	0
77	2097	820	820	-	0	0	0
78	2098	820	820	-	0	0	0
79	2099	820	820	-	0	0	0
80	2100	820	820	-	0	0	0
81	2101	820	820	-	0	0	0
82	2102	820	820	-	0	0	0
83	2103	820	820	-	0	0	0
84	2104	820	820	-	0	0	0
85	2105	820	820	-	0	0	0
86	2106	820	820	-	0	0	0
87	2107	820	820	-	0	0	0
88	2108	820	820	-	0	0	0
89	2109	820	820	-	0	0	0
90	2110	820	820	-	0	0	0
91	2111	820	820	-	0	0	0
92	2112	820	820	-	0	0	0
93	2113	820	820	-	0	0	0
94	2114	820	820	-	0	0	0
95	2115	820	820	-	0	0	0
96	2116	820	820	-	0	0	0
97	2117	820	820	-	0	0	0
98	2118	820	820	-	0	0	0
99	2119	820	820	-	0	0	0
100	2120	820	820	-	0	0	0
101	2121	820	820	-	0	0	0
102	2122	820	820	-	0	0	0
103	2123	820	820	-	0	0	0
104	2124	820	820	-	0	0	0
105	2125	820	820	-	0	0	0
106	2126	820	820	-	0	0	0
107	2127	820	820	-	0	0	0
108	2128	820	820	-	0	0	0
109	2129	820	820	-	0	0	0
110	2130	820	820	-	0	0	0
111	2131	820	820	-	0	0	0
112	2132	820	820	-	0	0	0
113	2133	820	820	-	0	0	0
114	2134	820	820	-	0	0	0
115	2135	820	820	-	0	0	0
116	2136	820	820	-	0	0	0
117	2137	820	820	-	0	0	0
118	2138	820	820	-	0	0	0
119	2139	820	820	-	0	0	0
120	2140	820	820	-	0	0	0
121	2141	820	820	-	0	0	0
122	2142	820	820	-	0	0	0
123	2143	820	820	-	0	0	0
124	2144	820	820	-	0	0	0
125	2145	820	820	-	0	0	0
126	2146	820	820	-	0	0	0
127	2147	820	820	-	0	0	0
128	2148	820	820	-	0	0	0
129	2149	820	820	-	0	0	0
130	2150	820	820	-	0	0	0
131	2151	820	820	-	0	0	0
132	2152	820	820	-	0	0	0
133	2153	820	820	-	0	0	0
134	2154	820	820	-	0	0	0
135	2155	820	820	-	0	0	0
136	2156	820	820	-	0	0	0
137	2157	820	820	-	0	0	0
138	2158	820	820	-	0	0	0
139	2159	820	820	-	0	0	0
140	2160	820	820	-	0	0	0
141	2161	820	820	-	0	0	0
142	2162	820	820	-	0	0	0
143	2163	820	820	-	0	0	0
144	2164	820	820	-	0	0	0
145	2165	820	820	-	0	0	0
146	2166	820	820	-	0	0	0
147	2167	820	820	-	0	0	0
148	2168	820	820	-	0	0	0
149	2169	820	820	-	0	0	0
150	2170	820	820	-	0	0	0
151	2171	820	820	-	0	0	0
152	2172	820	820	-	0	0	0
153	2173	820	820	-	0	0	0
154	2174	820	820	-	0	0	0
155	2175	820	820	-	0	0	0
156	2176	820	820	-	0	0	0
157	2177	820	820	-	0	0	0
158	2178	820	820	-	0	0	0
159	2179	820	820	-	0	0	0
160	2180	820	820	-	0	0	0
161	2181	820	820	-	0	0	0
162	2182	820	820	-	0	0	0
163	2183	820	820	-	0	0	0
164	2184	820	820	-	0	0	0
165	2185	820	820	-	0	0	0
166	2186	820	820	-	0	0	0
167	2187	820	820	-	0	0	0
168	2188	820	820	-	0	0	0
169	2189	820	820	-	0	0	0
170	2190	820	820	-	0	0	0
171	2191	820	820	-	0	0	0
172	2192	820	820	-	0	0	0
173	2193	820	820	-	0	0	0
174	2194	820	820	-	0	0	0
175	2195	820	820	-	0	0	0
176	2196	820	820	-	0	0	0
177	2197	820	820	-	0	0	0
178	2198	820	820	-	0	0	0
179	2199	820	820	-	0	0	0
180	2200	820	820	-	0	0	0
181	2201	820	820	-	0	0	0
182	2202	820	820	-	0	0	0
183	2203	820	820	-	0	0	0
184	2204	820	820	-	0	0	0
185	2205	820	820	-	0	0	0
186	2206	820	820	-	0	0	0
187	2207	820	820	-	0	0	0
188	2208	820	820	-	0	0	0
189	2209	820	820	-	0	0	0
190	2210	820	820	-	0	0	0
191	2211	820	820	-	0	0	0
192	2212	820	820	-	0	0	0
193	2213	820	820	-	0	0	0
194	2214	820	820	-	0	0	0
195	2215	820	820	-	0	0	0
196	2216	820	820	-	0	0	0
197	2217	820	820	-	0	0	0
198	2218	820	820	-	0	0	0
199	2219	820	820</				