

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
财务评估咨询报告

深浩咨字[2026]082 号

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）
2026 年 6 月

目 录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	3
二、评估要素	4
(一) 资金充足性	5
(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
免责声明	27

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 财务评估咨询报告

深浩咨字[2026]082 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（十九期）- 深圳市大鹏新区新大综合客运枢纽工程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新大综合客运枢纽工程项目（以下简称本项目）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

“十四五”时期，在“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范重大发展机遇下，深圳市大鹏新区坚持“生态立区、经济强区、福民兴区”，加快建设世界级滨海生态旅游度假区和全球海洋中心城市集中承载区，奋力打造“绿水青山就是金山银山”实践创新标杆，城市发展目标和定位不断提升，对综合交通体系提出更高要求。

《深圳市大鹏新区旅游发展“十四五”规划》指出，大鹏新区旅游发展“十三五”时期取得了相关成就与经验，但也存在着

问题与不足：配套服务供给不足，体系建设有待完善。新区旅游服务中心和旅游标识等配套设施建设尚不健全，大运量公共交通和特色化旅游交通体系尚未形成，缺少有知名度和影响力的住宿、餐饮、娱乐或购物品牌，旅游综合服务水平与世界级的发展目标仍存在较大差距。

大鹏新区旅游交通特点突出，市外游客使用私家车出行比例达到 49%，市内游客使用私家车出行比例达到 56.6%，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，亟需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。

东部滨海地区旅游资源丰富：全球最大乐高乐园、国家水上国民休闲运动中心、华润-开云深圳度假商业综合体加快推进。初具雏形的金沙湾国际乐园竣工后将成为深圳规模最大的滨海旅游度假区。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。

《深圳市大鹏新区旅游发展“十四五”规划》中提到加快大鹏新区文化和旅游资源要素整合，构建旅游综合服务中心—客运枢纽—景点停车场三级旅游集散模式，积极推进葵涌、大鹏和新大三处旅游综合服务中心落地，承担城际、地铁等客流换乘，实

现多元化、定制化、高品质的旅游交通服务体系。

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六大功能。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、完善新区旅游发展配套，缓解新大片区节假日交通拥堵状况，实现新区旅游交通高质量发展，为新区创建世界级滨海生态旅游度假区提供重要支撑。因此，本项目的建设是必要的。

（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新大综合客运枢纽工程，总投资概算为 48,176 万元，专项债券按照市政府统一部署，用于全面完成综合客运枢纽的建设。具体如下：

表 1 项目工程建设投资概算（单位：万元）

项目	建设投资概算
新大综合客运枢纽工程	48,176
合计	48,176

2. 项目基本情况

（1）建设规模与建设内容

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 20,000 平方米，总建筑面积 77,000 平方米，其中地下车库及设备房 15,985 平方米(小汽车 336 个车位)，首层停车场 11,435 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 4,391 平方米，二层至四层设置小汽车停车 40,140 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/四层，五层设置低空起降坪及接待厅 1,912 平方米，物业管理用房 2,282 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。

(2) 项目工程建设投资概算

新大综合客运枢纽工程建设投资总概算为 48,176 万元(不含建设期利息)，其中建安工程费 41,523 万元，工程建设其他费 4,359 万元，预备费 2,294 万元。

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 1.96，对专项债券本息资金覆盖率为 1.72。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）项目投资计划时间安排

本项目建设总投资概算（不含建设期利息）为 48,176 万元，项目建设工程投资计划及时间安排如下：

表 2 建设期投资安排表（单位：万元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
新大综合客运枢纽工程项目	20,000	3,400	24,776	48,176
合计	20,000	3,400	24,776	48,176

（2）项目投资成本估算

本项目 2024 年已发行专项债券资金 20,000 万元，债券发行期限为 15 年，到期一次性还本，票面利率 2.28%；2025 年已发行专项债券资金 3,400 万元，债券发行期限为 15 年，到期一次性还本，票面利率 2.33%；本次拟发行专项债券 5,500 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，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 得到 2.23%）计算，重新得到项目的总成本，具体如下表所示：

表 3 项目总投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计
1	建筑期工程费用	48,176
2	建设期利息	1,053
3	发行费	23
4	登记费	2
5	还本付息手续费	0.05
合计		49,254

注 1：2025 年本期债券发行费按万分之八测算；

注 2：2025 年本期债券登记费按万分之零点六四测算；

注 3：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 4：项目建设期专项债务利息通过对应专项收入或项目资本金偿还；

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. 资金筹措

深圳市大鹏新区新大综合客运枢纽工程为政府投资项目，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

项目动态总投资为 49,254 万元，其中通过发行专项债券融资 28,900 万元，占比 58.68%，政府投资 20,354 万元，占比 41.32%。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
			本次专项 债发行金 额	以前发行 专项债金 额	计划以后 发行专项 债券金额		
49,254	20,354	-	5,500	23,400	-	-	-

(2) 专项债券发行情况及计划

本项目 2024 年已发行专项债券金额 20,000 万元，2025 年已发行专项债券金额 3,400 万元，本次拟发行专项债券金额 5,500 万元。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
2024 年	20,000	15 年	已发行
2025 年	3,400	15 年	已发行
2026 年本期	5,500	15 年	本次拟发行
合计	28,900	-	-

（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	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金使用	-	-	-	-
建设资金需求	20,000	3,400	24,776	48,176
专项债券利息	-	456	597	1,053
发行费用	16	3	4	23
登记费用	1.28	0.22	0.35	2
还本付息服务费	-	0.02	0.03	0.05
合计	20,017	3,859	25,377	49,254
资金筹措				
财政资金	17	459	19,877	20,354
本次债券资金	20,000	3,400	5,500	28,900
经营性现金	-	-	-	-
期初余额	-	-	-	-
合计	20,017	3,859	25,377	49,254
资金余额	-	-	-	-

注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异

3. 资金覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，本期专项债券本息资金覆盖率为 1.72，本息资金覆盖倍数为 1.67，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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财政资金流入	17	459	19,877	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	20,000	3,400	5,500	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,870	3,870	4,000	4,901	4,907	4,907	5,116
现金流入总额	20,017	3,859	25,377	3,870	3,870	4,000	4,901	4,907	4,907	5,116
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	20,000	3,400	24,776	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	708	708	710	720	720	720	722
债券发行费	16	3	4	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费用	1	0.22	0.35	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	456	597	658	658	658	658	658	658	658
还本付息服务费	-	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	20,017	3,859	25,377	1,366	1,366	1,368	1,378	1,378	1,378	1,380
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	-	-	2,504	2,504	2,632	3,523	3,529	3,529	3,736
期末项目累计现金结存额	-	-	-	2,504	5,008	7,640	11,163	14,692	18,221	21,956

表 7 项目现金流模拟平衡测算表（续表）（单位：万元）

年度	2034 年	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	-	-	-	-	-	-	-	-	20,354
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	28,900
运营期现金流入	5,116	5,116	5,564	5,564	5,564	5,744	5,744	5,744	75,729
现金流入总额	5,116	5,116	5,564	5,564	5,564	5,744	5,744	5,744	124,982
现金流出									-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	48,176
运营期现金流出	722	722	727	727	727	729	729	729	10,825
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	23
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-	2
债券还本付息	658	658	658	658	658	20,658	3,602	5,561	38,768
还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	1.03	0.18	0.28	1.94
现金流出总额	1,380	1,380	1,385	1,385	1,385	21,388	4,331	6,291	97,796
现金净流量									-
当年项目现金净流入	3,736	3,736	4,179	4,179	4,179	-15,644	1,413	-547	27,187
期末项目累计现金结存额	25,692	29,427	33,606	37,785	41,964	26,320	27,733	27,187	

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、物业管理费、公交首末站充电桩收入、广告和商铺租赁收入为基础。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 27,184 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

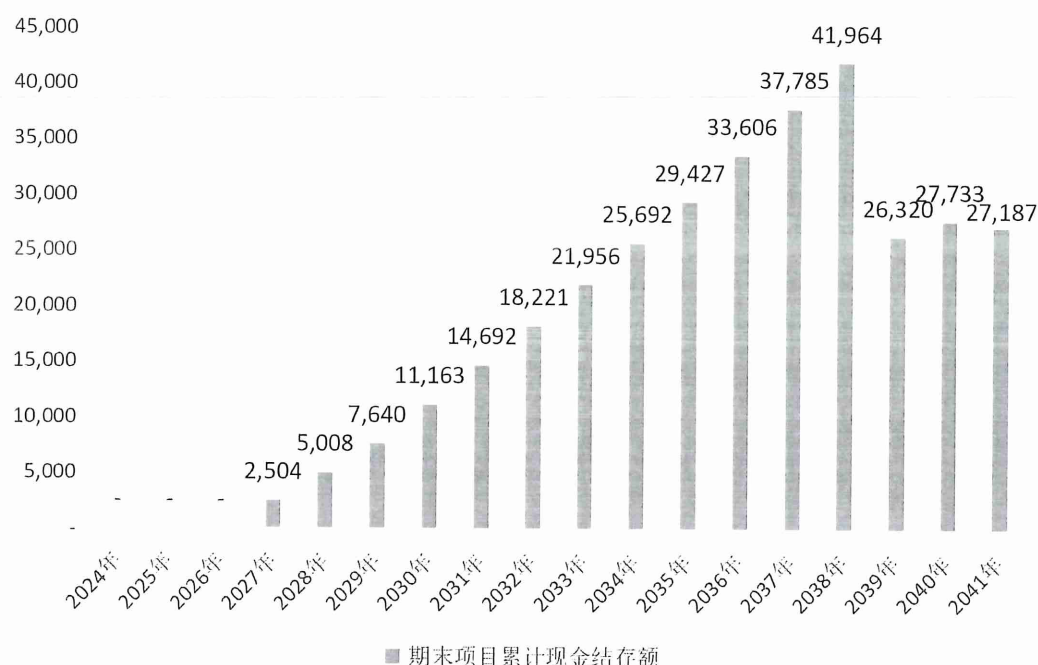


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）

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，以项目小汽车停车位收入、小汽车充电桩收入、旅游巴士停车场收入、物业管理费收入、公交首末站充电桩收入、广告和商铺租赁收入为基础，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 2024 年已发行专项债券资金 20,000 万元，期限 15 年；2025 年已发行 3,400 万元专项债券，期限 15 年；本期债券计划于 2026 年拟发行 5,500 万元专项债券，期限 15 年。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。

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2026年6月8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，项目建设拟采用代建模式，代建单位为深圳市大鹏新区投资控股有限公司。项目建成后拟采用“委托经营模式”，委托第三方运营公司进行运营管理，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、物业管理费收入、广告和商铺租赁收入作为本项目的还本付息来源。项目建设单位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、物业管理费收入、公交首末站充电桩收入、广告和商铺租赁收入。

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 个小汽车车位，地下 336 个停车位）。通过综合判断客流高峰时段、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），旅游旺季天数每年约 120-150 天，测算取中位数 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。

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）充电服务费价格为0.68元/kW·h、新大垃圾转运站充电站充电服务费价格为0.75元/kW·h、盈刻充大鹏新大社区充电站充电服务费价格为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为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。

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。

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。

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）服务费价格为 0.68 元/kW·h、新大垃圾转运站充电站充电服务费价格为 0.75 元/kW·h、盈刻充大鹏新大社区充电站充电服务费价格为 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为 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。

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。

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，其他配套面积 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。

表 8 运营期收入情况表（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

注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异。

表 8 运营期收入情况表（续表）（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

注 1：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异。

二、项目成本预计

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、年燃油消耗成本以及税费，详情如下：

（一）项目运营成本

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分别按照 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。

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 ($\text{kW} \cdot \text{h}$) 进行测算，得到 2027 年至 2041 年用电成本合计 6,784 万元。

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。

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 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 $0.215\text{kg}/\text{h} \cdot \text{kW}$ 。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。

(二) 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。

表 9 项目运营成本情况表（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

注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异。

表 9 项目运营成本情况表（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

注：因计算过程中四舍五入，合计数可能产生尾差差异。

（二）财务费用匡算

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 10 项目财务费用情况表（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、还本付息计划

根据测算，预计每年小汽车停车位收入、小汽车充电桩收入、旅游巴士停车场收入、物业管理费收入、公交首末站充电桩收入、广告和商铺租赁收入全部可以实现，债券存续期还本付息计划安排如下：

表 12 债券存续期还本付息计划安排（单位：万元）

还款年份	应还本金	利息	合计
2024 年	—	—	—
2025 年	—	456	456
2026 年	—	597	597

还款年份	应还本金	利息	合计
2027 年	—	658	658
2028 年	—	658	658
2029 年	—	658	658
2030 年	—	658	658
2031 年	—	658	658
2032 年	—	658	658
2033 年	—	658	658
2034 年	—	658	658
2035 年	—	658	658
2036 年	—	658	658
2037 年	—	658	658
2038 年	—	658	658
2039 年	20,000	658	20,658
2040 年	3,400	202	3,602
2041 年	5,500	61	5,561
合计	28,900	9,868	38,768

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做考虑。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，深圳日浩会计师事务所（普通合伙）（“日浩”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，依赖日浩的提交物、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，贵方同意将保护日浩，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。