

**2026 年深圳市政府专项债券（四十期）
深圳市大鹏新区金沙湾文旅配套工程项目
财务评估咨询报告**

尤振咨字〔2026〕0197 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.....	3
2. 项目基本情况	3
二、评估要素	7
(一) 资金充足性	8
1. 投资估算	8
2. 资金筹措	9
3. 资金覆盖率	12
4. 小结	15
(二) 资金稳定性	15
三、风险分析	15
四、评估结论	16
附件:预期收益及成本分析	18

2026 年深圳市政府专项债券（四十期）

深圳市大鹏新区金沙湾文旅配套工程项目

财务评估咨询报告

尤振咨字〔2026〕0197 号

深圳市大鹏新区大鹏办事处：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（四十期）- 深圳市大鹏新区金沙湾文旅配套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

党的二十大以来，习近平生态文明思想引领着中华民族在生态文明建设道路上不断前行。在此宏观背景下，深圳积极响应，始终将绿色可持续发展理念贯穿于城市规划建设的各个环节。“山海连城”计划作为深圳生态文明建设的重要举措，旨在整合“山海林田湖草湿”等自然资源，构建“一脊一带二十廊”的生态空间结构，推动城市与自然和谐共生。

大鹏新区作为深圳东部滨海地区的重要组成部分，是维持城市生态系统平衡的关键区域。其金沙湾片区更是“山海连城”生态格

局中的核心节点，涉及“一脊一带”布局。其中，“一脊”以鲲鹏径部分路段为核心，打造山林生态走廊；“一带”即滨海蓝带，借助滨海骑行道串联海岸线，为项目的开展提供了坚实的政策依据与生态基础。

大鹏新区致力于打造全球标杆城市和世界级旅游目的地，金沙湾片区凭借其优越的自然环境，被列为重点打造的国际滨海旅游度假区。然而，当前片区的文旅配套设施尚无法满足日益增长的旅游需求以及高质量发展的要求，亟待通过项目建设进行优化完善。

深圳市山海连城计划致力于打造人与自然和谐共生的全球城市典范，而金沙湾文旅配套建设项目是该计划在大鹏新区的重要落地举措。项目积极整合公园、绿道、郊野径等资源，构建全域慢行系统，推动新区“山海连城”脉络的形成。通过打造全程无障碍、全域真生态的慢行网络，实现通达、和谐的“山海连城”目标，助力深圳公园城市总体布局结构的完善，加强城市生态系统的连通性与完整性。

在旅游市场竞争日益激烈的当下，打造独特的品牌 ID 是提升区域旅游竞争力的关键。金沙湾文旅配套工程项目通过完善慢行系统，提供安全、舒适的慢行空间，并衔接轨道站点周边慢行交通，提升游客出行体验。同时，推动片区生态化改造，利用大鹏优越的生态山海资源，打造具有吸引力的游径，提供高品质休闲娱乐服务，有助于擦亮城市名片，形成全域旅游布局，助力大鹏新区打造世界级文化旅游品牌，提升区域旅游的知名度与影响力。

金沙湾文旅配套建设工程（以下简称“本项目”）位于大鹏街道，包括观音山、麻雀山、下沙片区、金沙湾重点海域和大澳湾重点海域，西侧以迭福路为界，东侧以坪西路为界，南侧以麻雀山山体边界及金沙湾、大澳湾重点海域范围为界。周边交通干道较发达，连接有鹏飞路、银滩路等市政道路，总体范围面积约为 1,455 公顷，主要以骑行道、步道、郊野径、森林防火巡查道及配套附属设施等多种形式为主进行文旅配套设施建设。

综上，金沙湾文旅配套工程项目紧密贴合时代发展需求与区域定位，对于推动大鹏新区乃至深圳市的生态文明建设、旅游产业发展以及城市品质提升都具有不可忽视的重要意义，项目的实施十分必要且紧迫。

（二）项目基本情况

1. 项目名称及建设情况

本项目名称为金沙湾文旅配套工程项目，项目投资总概算为 10,072 万元，专项债券旨在按照市政府统一部署，全面完成金沙湾文旅配套工程项目。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
金沙湾文旅配套工程项目	10,072
合计	10,072

2. 项目基本情况

本项目位于大鹏办事处，包括观音山、麻雀山、下沙片区、金

沙湾重点海域和大澳湾重点海域，西侧以迭福路为界，东侧以坪西路为界，南侧以麻雀山山体边界及金沙湾、大澳湾重点海域范围为界，总体范围面积约为 1455 公顷，以森林防火道、户外安全驿站及集散平台、停车场及配套附属设施等形式进行文旅配套设施建设。主要建设内容包括：

（1）森林防火道工程

一是园建工程：新建生态土园路 5372 平方米（其中 3875 平方米为架空路段）、休闲平台 4 处、拂风台 1 处、观云台 1 处、大鹏半岛演变平台 1 处、听浪台 1 处、探石台 1 处、消防蓄水桶 13 套等。

二是结构工程：休闲平台、拂风台、观云台、大鹏半岛演变平台、听浪台、探石台采用桩基础，上部通过钢构件与平台主体连接，面层采用不锈钢格栅；架空路段采用桩基础，上部通过钢构件与路面主体连接，面层采用压型钢板+钢筋混凝土组合面板等。

三是边坡工程：清表 1800 平方米，铺设三维网+喷播植草 1575 平方米，新建混凝土边沟 584 米等。

四是桥梁工程（一叶偏舟桥）：长 90 米，宽 3.4 米，分 3 跨，跨径为 25+35+25，采用灌注桩承台基础，上部为钢箱梁结构，面层为花岗岩块料等。

五是桥梁工程（云海入口桥）：长 178 米，宽 3.4 米，分 2 联，第一联为 14+14+15+15+20+22，第二联为 20+19+22+17，采用灌注桩承台基础，上部为钢箱梁结构，面层为钢纤维混凝土+生态土等。

六是岩土工程:新建毛石挡墙 700 立方米、混凝土截水沟 349 米,铺设三维网+喷播植草 621 平方米,设置自动防护网 9285 平方米、被动防护网 3273 平方米等。

七是水土保持工程:新建单级沉沙池 240 座、多级沉沙池 33 座、临时排水沟 5567 米,设置土袋拦挡 2587 米、土袋围堰 281 立方米,铺设土工布 42000 平方米,喷播植草 19415 平方米等。

八是云海段排水工程:新建混凝土检测井 1 座、沉沙井 9 座、雨水口 4 座、排水沟 702 米等。

(2) 户外安全驿站及集散平台工程

一是园建工程:新建入口节点 4 处(观音山 2 处、麻雀山 2 处)、休憩点 10 处(观音山 6 处、麻雀山 3 处、斗米田山塘 1 处)、石生花挑台 1 处、龙头石观海平台 1 处等。

二是结构工程:龙头石观海平台采用钢筋混凝土结构柱基础,上部通过钢构件与平台主体连接,面层采用不锈钢格栅;观音山五号休憩点采用桩基础,上部通过钢构件与路面主体连接,面层采用竹木地板;龙头石观海平台设置悬臂式钢筋混凝土挡墙 135 米等。

三是户外安全驿站:新建 1 层户外安全驿站 1 座,建筑面积 357 平方米,耐火等级二级,设计使用年限为 50 年。

主体结构:基础采用独立基础,主体采用钢结构框架结构,墙体采用加气混凝土砌块等。

屋面:采用不上人屋面。

楼地面:均铺设防滑地砖等。

墙面：卫生间、工具间粘贴瓷砖，其余刷乳胶漆，外墙采用玻璃幕墙等。

天棚：卫生间、工具间采用铝扣板吊顶，医疗救助点采用铝合金格栅吊顶，其余均黑色涂料等。

给排水工程：包括给水、雨水、污水等系统。给水采用共聚聚丙烯塑料管，雨水、污水采用硬聚氯乙烯塑料管等。

电气工程：包括变配电、弱电、报警、防雷接地等系统。主要设备有：各类配电箱 9 台、报警系统 1 套等。

暖通工程：采用分体式空调系统。主要设备有：空调设备 8 套、排风扇 5 台等。

（3）生态通道及停车场工程

一是生态通道工程：新建土木台阶 10433 平方米、砌石台阶 2486 平方米、石护坡 533 立方米、浆砌石挡墙 533 立方米，设置导流横木 67 处、消能叠石 21 处、微型消防站 22 个、各类标识牌 146 个、智能急救站 29 个、垃圾桶 19 个、垃圾袋自取箱 32 个，涂敷标线 2436 平方米，破复沥青路面 5540 平方米，清表 53260 平方米等。

二是停车场园建工程：挖一般土方 14695 立方米，回填土 14659 立方米，砖砌挡墙 92 米，新建钢筋混凝土挡墙 1222 米（墙面粘贴 PC 砖）、PC 砖路面 577 平方米、沥青路面 6009 平方米、木栈道 321 平方米、原木坐凳 2 个，安砌路道牙 1020 米，涂覆标线 257 平方米等。

三是停车场给排水工程：敷设聚乙烯给水管 1036 米、硬聚氯乙烯排水管 1010 米，新建各类井 26 座、雨水口 54 座、排水沟 321 米、生态草沟 27 米，安装各类阀门 26 个、水表组 4 个、消火栓 3 个等。

（4）生态修复工程：栽植乔灌木 247 株、地被 30112 平方米、草皮 10994 平方米，清除地被植物 41364 平方米，换填种植土 1915 立方米，回填砂 330 立方米等。

（5）电气工程

一是停车场电气工程：新建人孔井 19 座，安装箱式变电站 3 台、环网柜 1 套、配电箱 7 台、充电桩 55 台（设备考虑社会投资，仅预留配电）、各类灯具 57 套、停车场管理系统 1 套，敷设电力电缆 3906 米、保护管 3969 米等。

二是公安监控系统：新建人孔井 54 座，安装视频监控软硬件管理平台 1 套，广播主机及末端扬声器和软件系统 1 套，监控摄像设备 54 套，敷设电线 1400 米、光缆 44040 米、保护管 45050 米等。

三是金沙湾小型消防站消防设备：购置消防设备一批等。

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 3.67，对专项债券本息资金覆盖率为 3.00，本息覆盖倍数为 2.96。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

本项目总投资概算 10,072.00 万元，2025 年 10 月，已经发

行 400 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 2,000 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，参考利率为 2.18%（债券利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 26 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	项目建设成本	9,946.71
2	专项债券利息	123.22
3	发行费用	1.92
4	登记费用	0.15
5	还本付息服务费	0.01
合计		10,072.00

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 26 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

本项目总投资概算（含建设期利息）10,072.00 万元，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	建设投资总概算	2026 年	2027 年	2028 年
深圳市大鹏新区金沙湾文旅配套工程项目	10,072.00	2,023.58	448.70	7,599.72
合计	10,072.00	2,023.58	448.70	7,599.72

2. 资金筹措

深圳市大鹏新区金沙湾文旅配套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大鹏办事处。

（1）项目财政资金来源及安排计划

项目建设期投资总概算 10,072.00 万元（含发行费、手续费、债券利息等），其中财政资金 7,672.00 万元，占比 76.17%，通过发行专项债券融资 2,400.00 万元，占比 23.83%。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		

10,072.00	7,672.00	-	-	400.00	2,000.00	-	-
-----------	----------	---	---	--------	----------	---	---

（2）专项债券发行情况及计划

本项目拟发行专项债券金额 2,400 万元。2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）400 万元，发行利率为 2.33%；本次计划发行 2,000 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 26 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	400	15 年	已发行
2026 年本期	2,000	15 年	本次拟发行
合计	2,400		-

（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	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金使用				
建设资金需求	2,000.00	400.00	7,546.71	9,946.71

年度	2026 年	2027 年	2028 年	合计
专项债券利息	21.85	48.35	53.01	123.22
发行费用	1.60	0.32	—	1.92
登记费用	0.13	0.03	—	0.15
还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.01
合计	2,023.58	448.70	7,599.72	10,072.00
资金筹措				
财政资金	23.58	48.70	7,599.72	7,672.00
债券资金	2,000.00	400.00	—	2,400.00
经营性现金	—	—	—	—
合计	2,023.58	448.70	7,599.72	10,072.00
资金余额				
资金余额	—	—	—	—

备注：1. 合计数由于尾差四舍五入，与各年度数据加总不一致，下同。

2. 项目计划 2026 年开工，2026 年计划申请 2000 万元专项债，因系统逻辑需闭环，2025 年已发 400 万元专项债券在 2027 年的表格中填列，上述表格中 2027 年所填列的 400 专项债券实际已于 2025 年发行。

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 2.96，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	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	24	49	7,600	—	—	—	—	—	—	—
本次债券流入	2,000	400	—	—	—	—	—	—	—	—
运营期现金流入	—	—	—	1,058	1,058	1,058	1,091	1,091	1,091	1,126
现金流入总额	2,024	449	7,600	1,058	1,058	1,058	1,091	1,091	1,091	1,126
现金流出										
建设期资金流出	2,000	400	7,547	—	—	—	—	—	—	—
运营期现金流出	—	—	—	360	360	360	376	376	376	393
债券发行费	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
债券发行登记费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
债券还本付息：	22	48	53	53	53	53	53	53	53	53
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	2,024	449	7,600	413	413	413	429	429	429	446
现金净流量										
项目现金净流入	—	—	—	646	646	646	663	663	663	680
期末项目累计现金	—	—	—	646	1,292	1,938	2,600	3,263	3,925	4,605

表 7 项目现金流模拟平衡测算表（续表）

单位：万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	7,672
本次债券流入	-	-	-	-	-	-	-	2,400
运营期现金流入	1,126	1,126	1,163	1,163	1,163	1,201	-	14,517
现金流入总额	-	-	-	-	-	-	-	9,947
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	9,947
运营期现金流出	393	393	411	411	411	430	-	5,048
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	2
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息：	53	53	53	53	53	2,031	405	3,195
还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	0.02	0.16
现金流出总额	446	446	464	464	464	2,461	405	18,192
现金净流量								
项目现金净流入	680	680	699	699	699	-1,260	-405	6,397
期末项目累计现金	5,286	5,966	6,664	7,363	8,062	6,802	6,397	

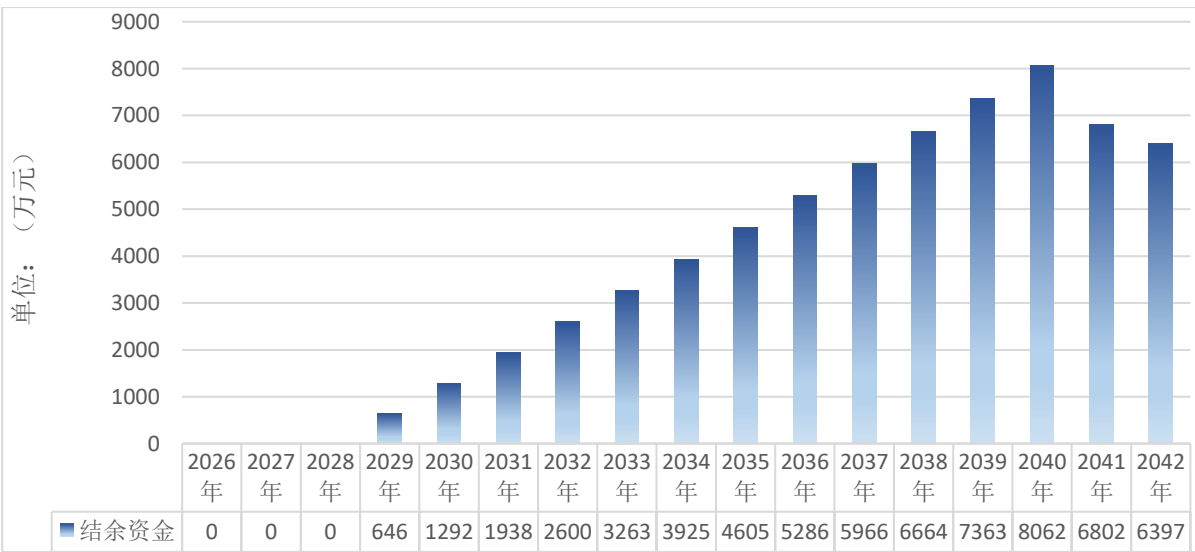
4. 小结

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停车场收入、充电桩服务费收入、广告收入、基础设施租金收入、经营分成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，且在债券期末仍有 6,397 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

营业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，以停车场收入、充电桩服务费收入、广告收入、基础设施租金收入、经营分成收入为基础，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 2,400 万元。2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）400 万元，发行利率为 2.33%；本次计划发行 2,000 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 2,000 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大鹏街道办事处，负责项目建设的领导组织实施，包括资金筹措、招标组织、审核上报等工作。项目资金来源为专项债资金，保障了资金投入。建成后，由组建的绿道职能机构自行管理，运营管理坚持公益性原则，推进市场化、多元化经营，如将部分景点、设施委托旅游公司统一经营，服务项目向社会公开招标，还会组织体育赛事活动、开发特色游览线路等，以提升区域活力和影响力。

（二）预期收益及成本分析

本项目收入来源为停车场收入、充电桩服务费收入、广告收入、基础设施租金收入、经营分成收入，总收入 14,517 万元。

1. 停车场收入

金沙大道东停车场规划停车 203 个，其中包括一般停车位 190 个，小巴停车位 5 个，大巴停车位 8 个。根据《深圳市停车场收费标准》中东部地区旅游景点配套停车场停车收费标准，（旅游旺季每年 5 月 1 日—10 月 31 日）首小时收费 10 元，第二小时起按 2 元/半小时加收；（旅游淡季每年 11 月 1 日—次年 4 月 30 日）首小时收费 5 元，第二小时起按 1 元/半小时，小巴停车位收费为一般停车位的 2 倍，大巴停车位收费为一般停车位的 3 倍。一般停车位按平均每天停车费收入为 50 元，使用率 90% 计算，年

均收入约 367.92 万元，运营期内收入合计 4,783 万元。

2. 充电桩服务费收入

计划配建 49 个充电设施，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）。根据深圳市充电桩充电收费标准，本项目适用的充电桩服务费单价为 0.30 元/度。一年 365 天。充电桩使用率按照平均 90% 计算。充电桩服务费年均收入约 28.97 万元，运营期内收入合计 377 万元。

3. 广告收入

在骑行道沿线设置广告牌、灯箱等广告设施，面积共计 360.96 平方米，根据市场行情，按照每个月 300 元/平方米的标准进行收费，每三年增长 5% 测算。预计向企业收取广告费用按首年 129.94 万元/年，运营期内收入合计 1,838 万元。

4. 基础设施租金收入

项目计划建设户外安全驿站 357 平方米，其中计划对外出租面积 185.9 平方米，根据市场行情，按照每个月租金收入为 500 元/平方米的标准进行收费，每三年增长 5%。预计首年租金收入 111.54 万元，运营期内收入合计 1,577.83 万元。

5. 经营分成收入

项目计划引入合作机构，在项目建设范围内开展赛事活动、户外休闲体验项目等经营活动，建设及运营单位提供场地与环境，以合作经营分成形式获取分成收入，计划分成比例 10%，预估经营收入每三年增长 5%。预计首年经营收入 4200 万元，建设及运

营单位获取的经营分成 420 万元,运营期内收入合计 5,941 万元。

表 8 项目运营期内每年各项收入明细

单位: 万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车费	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
充电桩服务费	28.97	28.97	28.97	28.97	28.97	28.97	28.97
广告收入	129.95	129.95	129.95	136.44	136.44	136.44	143.27
基础设施租金收入	111.54	111.54	111.54	117.12	117.12	117.12	122.97
经营分成收入	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05
合计	1,058	1,058	1,058	1,091	1,091	1,091	1,126
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
停车费	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	4,783
充电桩服务费	28.97	28.97	28.97	28.97	28.97	28.97	377
广告收入	143.27	143.27	150.43	150.43	150.43	157.95	1,838
基础设施租金收入	122.97	122.97	129.12	129.12	129.12	135.58	1,578
经营分成收入	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	5,941
合计	1,126	1,126	1,163	1,163	1,163	1,201	14,517

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	1,058	1,058	1,058	1,091	1,091	1,091	1,126

性收入							
收入类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
经营性收入	1,126	1,126	1,163	1,163	1,163	1,201	14,517

二、项目成本预计

（一）项目运营成本

项目运营成本包括人员成本、设备设施维护费、管理费等，由于本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。项目运营成本合计 5,048 万元。

1. 人员成本。项目运营预计配备高级管理岗 1 名，中级管理岗 3 名，基层管理岗 15 名。年薪参照《深圳市 2024 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》分管理岗位等级的工资价位。其中，年预估高级管理岗按 23 万元/人，中级管理岗按 13 万元/人，基层管理岗按 10.5 万元/人。年预估，考虑到通货膨胀等因素，每三年增长率 5%，得到运营期人员成本合计 3,639 万元。

2. 设备设施维护费。运营初期按 60 万元/年预估，考虑到通货膨胀等因素，每三年增长率 5%，得到设备设施维护费成本合计 995 万元。

3. 管理费。运营初期按 80 万元/年预估，考虑到通货膨胀等因素，每三年增长率 5%，得到运营期管理费合计 1,274 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

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	2030	2031	2032	2033	2034	2035
人员费用	220	220	220	230	230	230	242
设备维修费	60	60	60	63	63	63	66
管理费	80	80	80	82	82	82	85
合计	360	360	360	376	376	376	393
年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
人员费用	242	242	254	254	254	267	3,105
设备维修费	66	66	69	69	69	73	849
管理费	85	85	87	87	87	90	1,094
合计	393	393	411	411	411	430	5,048

(二) 财务费用匡算

本项目财务费用为 2025 年发行的 400 万元以及 2026 年发行的 2,000 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
财务费用	21.85	48.35	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01	53.01	31.17	4.66	795.21

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，预计项目停车场收入、充电桩服务费收入、广告收入、基础设施租金收入、经营分成收入全部可以实现，项目计划发行债券 2,400 万元，2025 年 10 月已发行 2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）400 万元，发行利率为 2.33%，期限 15 年；本次计划拟发行 2,000 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，2026 年至 2042 年还本付息计划安排如下：

表 12 2026—2042 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
2026 年	—	21.85	21.85
2027 年	—	48.35	48.35
2028 年	—	53.01	53.01
2029 年	—	53.01	53.01
2030 年	—	53.01	53.01
2031 年	—	53.01	53.01
2032 年	—	53.01	53.01
2033 年	—	53.01	53.01
2034 年	—	53.01	53.01
2035 年	—	53.01	53.01
2036 年	—	53.01	53.01
2037 年	—	53.01	53.01
2038 年	—	53.01	53.01
2039 年	—	53.01	53.01
2040 年	—	53.01	53.01
2041 年	2,000	31.17	2031.17
2042 年	400	4.66	404.66

还款年份	应还本金	利息	合计
合计	2,400	795.21	3,195.21

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。