

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
—深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04027 号



中天正和会计师事务所（广东）有限公司
J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GD) CO.,LTD

地址（ADD）：深圳市宝安区新安街道海滨社区 电话（TEL）：（0755）21609825
欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702
邮编（P.C）：518104 传真（FAX）：（0755）21609825



目录

一、项目概述	2
二、评估分析	12
（一）资金充足性	13
（二）资金稳定性	19
三、风险分析	19
四、评估结论	20
附件：预期收益及成本分析	21
免责声明	30

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期） —深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区 配套基础设施建设项目（续发） 财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04027 号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）情况进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本项目为深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发），共计包括 24 个子项目，具体如下：

（一）松岗街道沙浦北路（朗碧路—宝安大道）新建工程

本项目道路西起朗碧路，东至宝安大道辅道，全长约 550 米，道路等级为城市支路，双向两车道，设计时速 30 千米/小时，设计红线宽 20 米。本项目道路与市政主干道宝安大道、市政次干道朗碧路平交，周边道路包含给水、雨水、污水、电力、通信、燃气等全套市政管线。工程内容主要包括：道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、照明工程及交通疏解等。

（二）松岗街道桥山路（朗碧路—宝安大道）新建工程

本起点接规划朗碧路，终点接现状宝安大道，道路全长约

510 米，道路红线宽 25 米~41 米，双向四车道，设计行车速度为 30 千米/小时，道路等级为城市次干路，在道路中段设置匝道桥，方便进出南侧中车基地，桥梁宽度为 7 米，道路北侧匝道长 273 米，道路南侧匝道长 229 米，本工程管廊为电力管廊，矩形单舱箱涵结构形式，长度为 454 米，主要收纳 110 千伏高压电力电缆，道路沿线布设规划管线等市政设施。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程等）、给排水工程（含给水工程、雨水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程）、燃气工程、桥梁工程、电力管廊工程、管线迁改工程等。

（三）松岗街道桥山路（佘屋东路—朗碧路）新建工程

本项目南起于佘屋东路，终点接朗碧路，道路全长 1,291.402 米，规划为城市次干路，双向四车道，设计车速 30 千米/小时，道路红线宽 21~25、32.5 米。沿线主要为人才住房和保障性住房、地铁车辆段、电力设施、碧头社区居民楼等。新建道路包括道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、桥梁工程、电力管廊工程、海绵城市等内容。

（四）松岗街道朗碧路（桥山路—松福大道）新建工程

本项目朗碧路大致呈南北走向，南起松福大道，北至桥山路，途经沙浦南路及沙浦北路，道路全长 1,056.708 米，规划为城市次干路，双向四车道，设计车速 40 千米/小时，道路红线宽 40 米；沿线布置给排水、电气、燃气等附属设施。工程内容主

要包括：道路工程、桥梁工程、给水工程、排水工程、电气工程、燃气工程等。

（五）松岗街道潭头石场东侧边坡综合整治工程

本项目位于公明田园路与芙蓉路交叉口东南侧，项目北侧为五指耙体育主题公园建设工程，南侧为已治理边坡，东侧为五指耙森林公园，西侧为正在建设的外环高速。边坡范围面积约 15.65 万平方米，建设内容包括支护工程、海绵设计，通过对边坡治理消除滑坡、崩塌等地质灾害对外环高速公路和过往车辆的人身财产安全带来的各种安全隐患。

（六）五指耙公园北入口周边环境整治工程

本项目位于松岗街道东方社区五指耙体育主题公园北侧，主要对南三路（规划南二路）、南四路（规划田洋南三路）、田洋二路、田洋四路等四条城市支路进行综合整治，四条道路总长 2,625.78 米，其中，南三路 432.44 米，南四路 631.86 米，田洋二路 780.16 米，田洋四路 781.32 米，规划均为双向两车道，设计时速 30 千米/小时，规划红线宽度均为 15 米，实施红线宽为 10.5 米~21.4 米。工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、管线迁改工程等。

（七）松岗街道松安路（广深公路—东宝河立交）现状道路综合改造工程

本项目道路全长 6.22 千米，改造以现状为基础，将道路改成双向六车道，并相应调整、完善配套管线工程主要内容包含：道路、地基处理、交通、桥梁、给排水、电力、通信、照明、

燃气、管线迁改等工程。

（八）松岗街道东欣路（白马路—松乐路）新建工程

本项目起点为白马路，终点为松乐路，全长约 501.73 米，规划红线宽 15 米，双向两车道，道路等级为城市支路。项目属新建道路工程，工程内容包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）及燃气工程等。

（九）松岗街道余屋东路（桥山路—松福大道）新建工程

本项目起点接规划桥山路，终点与现状松福大道相接，全长约 482 米，规划红线宽 25 米，双向四车道，设计时速 30 千米/小时，道路等级为城市支路。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程等。

（十）松岗街道洋富路（芙蓉路—芙太路）新建工程

项目位于松岗街道桃花源科技创新园西侧，起点接芙蓉路现状道路，终点接规划芙太路，道路全长约 464 米，红线宽 20 米，双向两车道，道路等级为城市支路。建设内容主要包括新建机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施、市政配套设施（给排水、电力、通信、照明等）。满足海绵城市设计要

求。工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解工程、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程、多功能智能杆）、燃气工程、管线迁改工程等。

（十一）松岗街道芙太路（洋瑞路—洋富路）新建工程

本项目位于松岗街道潭头社区，主要建设内容：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通工程、海绵城市等。

（十二）松岗街道洋瑞路（芙蓉路—芙太路）新建工程

本项目起点接现状芙蓉路，终点接规划芙太路，道路全长约 494 米，道路红线宽 18 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。主要建设内容：包括拆除现状水泥路面，新建机动车道、人行道及非机动车道，道路软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给水、雨水、污水、电缆沟、通信管、电力隧道、燃气管、多功能智能杆、海绵城市、管线迁改等）。主要工程内容：道路工程、给排水工程、燃气工程、电气工程、管线迁改工程等。

（十三）松岗街道学前一路（河滨北路—沙江路）新建工程

学前一路位于松岗街道办，起点为河滨北路，终点接沙江路全长约 350 米，红线宽 24 米，双向四车道，属城市支路。项目主要建设内容：道路工程、地基处理工程、交通工程、给排水

水工程、电气工程、燃气工程等。

（十四）松岗街道 2022 年地质灾害和危险边坡治理工程

本项目包含楼岗社区楼岗大道 5 号创裕工业园南侧边坡、楼岗垃圾转运站北边坡共 2 处隐患治理点，具体如下：

1. 楼岗社区楼岗大道 5 号创裕工业园南侧边坡

建设规模：拟治理边坡长约 243 米，治理面积约 4,000 平方米；建设主要内容：拟采用“格构+锚杆+截”的治理方案；建设内容包括表面清理、格构梁锚杆边坡、排水系统等。

2. 楼岗垃圾转运站北边坡

建设规模：拟治理边坡长约 175 米，治理面积约 1,200 平方米；建设主要内容：拟采用“格构+锚杆+防护网+截”的治理方案，局部矮边坡采用重力式挡墙支护方式；建设内容包括表面清理、格构梁锚杆边坡、挡墙、排水系统等。

（十五）松岗街道学前一路跨松岗河桥新建工程

本项目南起现状松河南路，北接现状松河北路，道路全长 74.17 米，桥梁全长 44.12 米，红线宽 21 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：跨松岗河处新建桥梁、两侧道路高程衔接后新建机动车道、人行道、非机动车道，河岸处新建挡土墙，完善交通安全设施及市政配套设施（雨水、污水、电气、燃气等）。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道及非机动车道、人行道、交通安全设施工程、其他工程、道路附属工程、施工期交通疏解）、桥梁工程、给排水工程（雨

水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市等。

（十六）松岗街道碧头北路（余屋东路—碧头南路）新建工程

本项目东起余屋东路，南至碧头南路，道路全长 170.119 米，呈 L 型，其中东西段长 68.723 米，规划红线宽 20 米，南北段长 101.396 米，规划红线宽 12 米，设计速度 30 千米/小时；双向两车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、非机动车道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆等），对涉及的管线进行迁改保护等。

工程内容主要包括：道路工程（机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市。

（十七）松岗街道创业路（芙蓉路—东方大道）新建工程

本项目南起芙蓉路，北至东方大道，道路全长 1,797 米，红线宽 50 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、健步道、非机动车道、缆线型管廊、电力隧道，对路基进行换填，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、燃气，多功能智

能杆等)。

工程内容主要包括：道路工程(含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、健步道、软基处理、交通工程、交通疏解工程、其他工程等)、给排水工程(含给水、雨水、污水工程)、电气工程(缆线型管廊、电力隧道工程、照明工程)、燃气工程、支护工程、管线迁改工程及海绵城市等。

(十八) 松岗街道明金路(芙蓉路—明伟路)和明伟路(明金路—松岗大道)新建工程

本项目起点接现状芙蓉路，终点至外环高速桥下现状路接松岗大道，道路线位呈L形状，全长约418米，其中，明金路(芙蓉路—明伟路)全长183米，明伟路(明金路—松岗大道)全长235米，规划红线宽18米，双向两车道，设计速度20千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程(含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施工程、软基处理工程、其他工程、施工期交通疏解等)、给排水工程(含给水、雨水、污水工程)、电气工程(含电信工程、电力工程、照明工程)、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市设施等。

(十九) 松岗街道洋康路(芙蓉路—芙太路)新建工程

本项目呈南北走向，起点接芙蓉路，终点接规划芙太路，道路全长368.34米，红线宽18米，双向两车道，设计速度20千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道，新建人行道、非机动

车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆、燃气等）。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、交通安全设施工程、交通疏解工程、软基处理工程、其他工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程箱变）、燃气工程及海绵设施等。

（二十）松岗街道田洋五路和田洋三路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道，包含田洋三路和田洋五路两条道路，均为双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中田洋三路南起现状东方大道，北接规划田洋北路，道路全长 329.983 米，设计红线宽度 20 米；田洋五路南段（松岗五指耙水厂—东方大道）道路全长 413.41 米，北段（东方大道—规划田洋北路）道路全长 284.231 米。以上两条道路设计红线宽度 17.5~19.5 米，本次改造道路总长约 1,027.624 米。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、照明工程、海绵城市等。

（二十一）松岗街道田洋一路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道，田洋一路大致呈南北走向，道路全长约 1,279.85 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中，南段（田洋南二路—东方大道）长 479.10 米，设计红线宽 17.20 米~19.70 米；南段路口延长段长 191.95

米,设计红线宽 15.3 米;北段(东方大道—工业区内部)长 608.80 米,设计红线宽 19.00 米~25.10 米。项目总建设面积约 24,325.97 平方米。

工程内容主要包含道路工程(含土石方工程、机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程)、给排水工程(含检查井提升)、电气工程(含检查井提升、照明工程)、海绵城市等。

(二十二) 松岗街道田洋南一路交通安全整治工程

本项目大致呈东西走向,西起田园路,东至工业区内部,道路全长约 933.22 米,设计红线宽 16.25 米~21.3 米,设计速度 20 千米/小时,改造后为双向两车道,道路等级为城市支路,改造面积约 21,283.11 平方米。

工程内容主要包括:道路工程(含土石方工程、机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程、附属工程)、照明工程及海绵城市。

(二十三) 松岗街道田洋北一路和田洋北二路交通安全整治工程

本项目位于松岗街道,包含田洋北一路及路口延长段和田洋北二路两条道路,均为双向两车道,设计速度 20 千米/小时,道路等级为城市支路。其中,田洋北一路设计范围长度 405 米,设计红线宽度 20 米~21.5 米,路口延长段长度 227 米,设计红线宽度 16 米;田洋北二路设计范围长度 202.183 米,设计红线宽度 15.3 米。项目总建设面积约 15,606.28 平方米。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、其他工程、交通安全设施工程、交通疏解工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程）、海绵城市等。

（二十四）宝安区松岗消防救援站正规化建设改造项目

本项目建设内容主要包括：按照《广东省消防救援总队站级正规化建设指导图册》要求，根据松岗消防救援站实际情况对外观标识空间布局、场库室建设、文化氛围、营房改造修缮等内容进行规范化正规化建设。

工程内容主要包括：拆除工程、结构工程、主体工程、室内装饰装修工程、外立面装饰装修工程、安装工程（给排水、强电、弱电、暖通、消防、燃气）。

二、评估分析

2018年2月，财政部以《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入和融资平衡情况。

根据《财政部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）的相关要求，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。

依据《国务院办公厅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）相关要求，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

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，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为 1.34，债券本息资金覆盖率为 1.24，债券本息资金覆盖倍数为 1.17。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

参考《2022年3月22日深圳市政府债券发行结果公告》，项目公司已经于2022年3月发行第一期专项债券，募集资金8,500万元，期限20年，票面利率为3.31%，每半年偿还利息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金的10%；参考《2024年5月28日深圳市政府债券发行结果公告》，项目公司已于2024年5月发行第二期专项债券，募集资金13,500万元，期限20年，票面利率2.53%，每半年偿还利息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金的10%；参考《2024年10月31日深圳市政府债券发行结果公告》，项目公司已于2024年10月发行第三期专项债券，募集资金5,900万元，期限20年，票面利率2.38%，每半年偿还利息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金的10%；参考《2025年5月12日深圳市政府债券发行结果公告》，项目公司已于2025年5月发行第四期债券，募集资金7,000万元，期限20年，票面利率2.07%，每半年偿还利息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%；本次计划于2025年6月发行第五期债券，募集资金4,100万元，期限20年，票面利率按2.13%¹测算，每半年偿还利息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%；根据工程建设总投资，结合拟发行债券测算项目建设期利息及其他费用为3,776万元，建设期总投资成本概算为121,795万元。

表 1：项目总投资估算表¹

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	工程建设总投资	118,019
2	债券发行费用	29
3	债券发行登记费	2
4	还本付息服务费	0.2
5	建设期利息	3,745
总投资额		121,795

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.13%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

- （2）债券发行费用，暂按债券发行额的 0.06%测算；
- （3）债券发行登记费，暂按债券发行额的 0.0064%测算；
- （4）债券还本付息服务费，暂按当年还本付息金额的 0.005%测算。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	23,302	6,388	13,335	13,304	20,018	22,607	12,776	10,066	121,795
2	资金筹措	23,302	6,388	13,335	13,304	20,018	22,607	12,776	10,066	121,795
2.1	财政资金	23,302	6,388	4,835	13,304	618	11,507	12,776	10,066	82,795
2.2	发行专项债券			8,500		19,400	11,100			39,000
3	资金结余									

- 注：（1）由于本项目之前年度已正式启动，上述 2024 年数据为截至 2024 年底数据。
- （2）建设期资金平衡表考虑了专项债券发行增加的建设期专项债利息、债券发行费用、债

¹ 本报告中的数据为取整呈现，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，下同。

券还本付息服务费。

(3) 由于招标下浮等相关原因，项目实际支付可能小于总投资，考虑到工程结算进度问题，分年度实际支出可能与上述投资安排有差异，具体以工程结算和实际支付为准。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：现金流模拟测试表”，本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，项目债券本金资金覆盖率为 1.34，债券本息资金覆盖率为 1.24，债券本息资金覆盖倍数为 1.17，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3: 现金流模拟测试表

单位: 人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政资金流入	23,302	6,388	4,835	13,304	618	11,507	12,776	10,066					
债券资金流入			8,500		19,400	11,100							
运营期现金流入			373	373	384	1,195	1,741	1,802	1,541	1,798	1,868	1,770	1,793
现金流入总额	23,302	6,388	13,708	13,676	20,402	23,802	14,517	11,868	1,541	1,798	1,868	1,770	1,793
建设期资金流出	23,302	6,388	13,187	13,022	19,549	21,720	11,780	9,070					
运营期资金流出			129	129	133	357	494	515	77	83	90	99	101
债券发行费用			7		16	7							
债券发行登记费			1		1	1							
还本付息服务费			0.01	0.01	0.02	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
债券利息支出			141	281	452	879	996	996	996	996	996	996	996
偿还债券本金支出													
现金流出总额	23,302	6,388	13,464	13,432	20,150	22,964	13,270	10,581	1,073	1,079	1,085	1,095	1,097
当年项目现金净收入			244	244	251	839	1,247	1,287	469	719	783	676	696
期末累计现金结存额			244	488	739	1,578	2,824	4,112	4,580	5,300	6,083	6,758	7,454

注: 由于本项目之前年度已正式启动, 上述 2024 年数据为截至 2024 年底数据

表 3: 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-5 月	合计
财政资金流入														82,795
债券资金流入														39,000
运营期现金流入	3,312	3,636	4,153	4,865	4,807	4,738	4,566	4,594	4,623	4,353	4,153	3,895	1,000	67,334
现金流入总额	3,312	3,636	4,153	4,865	4,807	4,738	4,566	4,594	4,623	4,353	4,153	3,895	1,000	189,129
建设期资金流出														118,019
运营期资金流出	103	105	108	110	112	115	117	120	123	126	126	94		3,566
债券发行费用														29
债券发行登记费														2
还本付息服务费	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	3
债券利息支出	981	953	908	820	721	621	522	422	322	223	137	66	12	15,431
偿还债券本金支出	850	850	2,790	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,050	3,050	1,110	39,000
现金流出总额	1,935	1,909	3,806	4,830	4,733	4,636	4,539	4,442	4,345	4,249	3,313	3,210	1,122	176,050
当年项目现金净收入	1,377	1,727	347	35	74	102	26	152	278	105	840	685	-122	13,079
期末累计现金结存额	8,831	10,558	10,905	10,940	11,014	11,115	11,142	11,294	11,571	11,676	12,516	13,201	13,079	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，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

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以松岗街道政府安排松岗街道政府物业营运收入、城市更新土地出让收入以及财政补贴收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；项目于融资期末2045年专项债券本息偿还完毕后，仍有13,079万元资金结余。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们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

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动 $\pm 15\%$ 的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 4: 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)	15%	10%	5%	0%	5%	10%	15%
收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.09	1.17	1.25	1.34	1.42	1.50	1.58
债券本息资金覆盖率 ³	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.00	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33
债券本息资金覆盖率	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.18	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求，本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，并以松岗街道政府安排松岗街道政府物业营运收入、城市更新土地出让收入以及财政补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个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。

中天正和会计师事务所(广东)



2025 年 6 月 12 日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



² 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

³ 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

⁴ 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计

（一）预期收入

本项目收益包括松岗街道政府安排松岗街道政府物业营运收入、城市更新土地出让收入以及财政补贴收入用于偿还本次专项债本息。本项目在债券存续期间总收入是 67,334 万元，其中政府物业营运收入为 16,536 万元，城市更新土地出让收入为 27,898 万元，财政补贴收入为 22,900 万元。

2022 年至 2045 年各项收入计算标准如下：

1. 松岗街道相关政府物业收入

根据区公共物业管理局提供的松岗街道相关政府物业未来经营预测，相关划拨物业收入均为租赁收入

2. 城市更新收入

本项目通过对多条路段进行施工，将构建多层次的城市间路网衔接体系，大幅提升松岗片区网络交通情况，完善城市道路网络骨架；同时提升对产业空间的使用率，推动片区经济、社会的可持续性发展。

依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在 2026 年 2044 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地收入用于偿还本次专项债本息。具体请见下表：

表 1：运营期用于偿还本息的城市更新收入情况表

地块名称	所属区域	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计总收入 (万元)	可偿债收入 (万元)
宝安区松岗街道潭头片区（二）城市更新单元	松岗街道	暂无	0.01	5,181	3,109
宝安区松岗街道松岗第二工业区城市更新单元	松岗街道	暂无	0.2	24,742	14,845
宝安区松岗沙浦工业片区城市更新单元	松岗街道	245,453	0.2	49,091	5,891
宝安区松岗沙浦工业片区城市更新单元	松岗街道	168,900	0.2	33,780	4,054

注：上表出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续待区级出台相关国土收入计提政策后，该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新政策执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。基于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 2：运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
城市更新土地出让总收入	556	556	556	872	872	872	872	3,366	3,366
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	334	334	334	523	523	523	523	2,020	2,020

表 2：运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表（续）

单位：人民币万元

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
城市更新土地出让总收入	3,854	3,666	3,526	3,366	3,366	3,366	3,366	3,366	3,366	3,366	46,497
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	2,312	2,199	2,116	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020	27,898

3. 财政补贴收入

按照财政规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，本项目本次拟安排财政补贴收入用于本次拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计 22,900 万元。详见下表：

表 3：项目财政补贴收入分年收入表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
财政补贴收入	800	1,000	1,000	700	700	700	500	500	500	800	1,000
合计	800	1,000	1,000	700	700	700	500	500	500	800	1,000

续上表：

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
财政补贴收入	1,800	1,800	1,800	1,600	1,600	1,600	1,300	1,100	1,100	1,000	22,900
合计	1,800	1,800	1,800	1,600	1,600	1,600	1,300	1,100	1,100	1,000	22,900

综上测算，可用于还款的收入为松岗街道政府物业营运收入、城市更新土地出让收入以及财政补贴收入，合计 67,334 万元，预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况，具体明细如下表所示：

表 4：债券存续期内预期收益表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
松岗街道政府物业收入	373	373	384	395	407	468	507	574	645	747	769	792	816
城市更新收入					334	334	334	523	523	523	523	2,020	2,020
政府补贴收入				800	1,000	1,000	700	700	700	500	500	500	800

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
松岗街道政府物业收入	841	866	892	919	946	975	1,004	1,034	1,034	775		16,536
城市更新收入	2,312	2,199	2,116	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020		27,898
政府补贴收入	1,000	1,800	1,800	1,800	1,600	1,600	1,600	1,300	1,100	1,100	1,000	22,900

二、项目运营资金流出预测

（一）运营成本费用

初步估算，本项目债券存续期运营成本费用总计约 3,566 万元，主要是松岗街道相关政府划拨物业经营所得收入的各项税费支出，具体税费构成如下：增值税 1,365 万元、增值税附加税 164 万元、土地使用税 68 万元、房产税 533 万元以及企业所得税 1,436 万元。

本项目运营期由政府进行土地出让及财政补贴所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税费。

（二）财务费用

本项目运营期间涉及的财务费用主要为债券利息及还本付息手续费。本项目已于 2022 年 3 月发行第一期专项债券 8,500 万元，发行利率为 3.31%；已于 2024 年 5 月发行第二期专项债券 13,500 万元，发行利率为 2.53%；已于 2024 年 10 月发行第三期专项债券 5,900 万元，发行利率为 2.38%；已于 2025 年 5 月发行第四期专项债券 7,000 万元，发行利率为 2.07%；本项目本批次计划于 2025 年 6 月发行第五期专项债券 4,100 万元，票面利息按 2.13% 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，按 0.005% 进行测算。测得总财务费用为 11,689 万元。

表 5: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
利息	996	996	996	996	996	981	953	908	820	721
还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.09	0.09	0.18	0.24	0.23
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2034 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
利息	621	522	422	322	223	137	66	12	11,686	
还本付息服务费	0.23	0.22	0.22	0.21	0.21	0.16	0.16	0.06	3	

表 6: 专项债券还本付息表

		单位: 人民币万元												
序 号	项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	债券期初余额		8,500	8,500	27,900	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	38,150
2	本期借入	8,500		19,400	11,100									
3	利息支出	141	281	452	879	996	996	996	996	996	996	996	981	953
4	本期还款	141	281	452	879	996	996	996	996	996	996	996	1,831	1,803
5	其中: 本金												850	850
5.1	利息	141	281	452	879	996	996	996	996	996	996	996	981	953
6	债券期末余额	8,500	8,500	27,900	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	38,150	37,300

表 6: 专项债券还本付息表 (续)

单位：人民币万元													
序 号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	债券期初余额	37,300	34,510	30,610	26,710	22,810	18,910	15,010	11,110	7,210	4,160	1,110	
2	本期借入												39,000
3	利息支出	908	820	721	621	522	422	322	223	137	66	12	15,431
4	本期还款	3,698	4,720	4,621	4,521	4,422	4,322	4,222	4,123	3,187	3,116	1,122	54,431
5	其中：本金	2,790	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,050	3,050	1,110	39,000
5.1	利息	908	820	721	621	522	422	322	223	137	66	12	15,431
6	债券期末余额	34,510	30,610	26,710	22,810	18,910	15,010	11,110	7,210	4,160	1,110		

(三) 折旧摊销

本项目工程自 2028 年起进行折旧，按 20 年平均计提折旧。

(四) 税费

基于现行税法规定，本项目主要涉及的税种及相关计算依据如下：

税种	计税依据	适用税率
房产税	建设投资的 70%	1.2%
增值税	应税收入、应税成本	9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
所得税	税前利润	25%

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年松岗重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 6 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；

b. 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；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“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结论的有效性；

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结论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 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，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”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；

f. 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“中天正和”的提交物、建议、结论、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，贵方同意将保护中天正和，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。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530000216529413X



名称 中天正和会计师事务所(普通合伙)有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 夏朴荣

成立日期 1995年01月15日

住所 深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

重要提示

- 商事主体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。
- 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。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。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

2024年07月29日



此件与原件一致



会计师事务所
执业证书



名称：中天正和会计师事务所（广东）有限公司
首席合伙人：夏朴荣
主任会计师：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702
经营场所：

组织形式：有限责任
执业证书编号：47470448
批准执业文号：云财会协字（2000）10号
批准执业日期：2000年6月15日

证书序号：0021828

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》。

此件与原件一致



发证机关：深圳市财政局

2024年8月20日



中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年
月
日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和
会计师事务所

转出协会盖章
2024年8月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 夏朴荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-18
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 530102197611180017
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



夏朴荣 530100140024

证书编号: 530100140024
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年10月10日
Date of Issuance

年 月 日

此件与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年
月
日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和会计师
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 8 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)
有限公司
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 8 月 20 日



姓名 王云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-12-07
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务
所有限公司
Working unit
身份证号码 630102198912072110
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 530101220023
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 11 日
Date of Issuance

年
月
日