

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）

—深圳市宝安区 2024 年新桥产业园区

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 04026 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	14
(一) 资金充足性	15
(二) 资金稳定性	20
三、风险分析	20
四、评估结论	21
附件：预期收益及成本分析	22
免责声明	29

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期） —深圳市宝安区 2024 年新桥产业园区 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 04026 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 年新桥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 年新桥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 年新桥产业园区配套基础设施建设项目（续发），共计包括 20 个子项目，具体如下：

（一）新桥街道庄南路（上南大道—恒芳路）新建工程项目

本项目起点为规划恒芳路，终点接上南大道，道路全长约 873 米，红线宽 10~18 米，双向两车道，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：拆除现状路面及构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行土石方开挖，新建机动车道、人行道、非机动车道、绿化带，对红线范围内的乔木进行迁移，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、缆线型管廊、多功能智能杆、燃气等），并配

套建设边坡，对影响建设的电力、通信管线进行迁改等。

（二）新桥街道丰达二路（规划一路—新仁路）新建工程项目

本项目起点接规划一路，终点至规划新仁路，道路全长约 504.95 米，实施长度为 371.01 米，红线宽 15 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、人行道，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）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、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市等。

（三）新桥街道丰达三路（新荣路—新仁路）新建工程项目

本项目起点接新荣路，终点至规划新仁路，道路实施长约 180.34 米，红线宽 15 米，双向两车道，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：新建机动车道、人行道，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、电力、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、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、道路

附属构筑物工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、水土保持工程及海绵城市等。

（四）新桥街道新和大道四季名苑人行天桥新建工程

本项目位于新桥街道新和大道四季名苑段，横跨城市主干道新和大道，桥梁主梁采用钢箱梁结构，桥长 52.5 米，主桥宽 5.5 米，梯道宽 3.0 米，总面积 589 平方米，主桥两端各设置一部垂直电梯。

建设内容主要包括：新建桥梁结构及其他附属工程（含铺装、雨篷、栏杆、照明、给水），并对涉及的市政管线进行迁改保护等。

工程内容主要包括：桥梁工程、电气工程、绿化工程、给水工程、电梯、其他工程、交通疏解工程、管线迁改工程等。

（五）新桥街道岗仔永利达边坡等 3 处边坡治理工程

本项目主要对新桥社区岗仔永利达边坡、横岗下北侧外环高速西南侧边坡、沃尔沃停车场北侧边坡共 3 处边坡进行治理，该 3 处边坡分别位于新桥社区岗仔永利达工业园内东侧、新桥街道横岗下大街东北端、沙民公司林坡山工业区南侧挡墙边坡旁。①新桥社区岗仔永利达边坡：拟治理边坡长约 325 米，坡高约 8~15 米，坡度 50~75°，治理面积约 6,015.95 平方米，采用“锚杆+格构梁+排水系统+生态恢复、锚杆+格构梁+挡墙+排水系统+生态修复”治理方案，建设内容包括表面清理、削坡开挖及回填挡墙、格构梁、锚杆、挡土墙、挂网喷砼、排水系

统以及绿化复绿等。②横岗下北侧外环高速西南侧边坡：治理边坡长约 50 米，坡高约 5~10 米，坡度 45~80°，治理面积约 2,012.97 平方米，采用“抗滑桩+桩间设置钢筋混凝土板”治理方案，建设内容包括表面清理、抗滑桩施工、排水系统等。③沃尔沃停车场北侧边坡：治理边坡长约 41 米，坡高约 4~8 米，坡度 50~65°，采用“挂钢筋网+喷射混凝土面层+排水系统”治理方案，建设内容包括表面清理、挂钢筋网、喷射混凝土面层、排水系统等支护。

工程内容主要包括：土石方工程、边坡支护、生态修复工程、截排水沟、其他工程等。

（六）新桥街道新仁路（新玉路—新桥河北侧）新建工程

本项目北起新玉路，南至新桥河北侧，道路全长 436.979 米，红线宽 15 米，双向两车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、交通疏解等）、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、管线改迁工程、海绵城市等。

工程建设主要包括：人行系统、交通标志、标线、给水、雨水、污水、管廊、照明管线等内容。

（七）新桥街道新荣路（新玉路—新桥河北侧）新建工程项目

本项目呈南北走向，北起新玉路，南至新桥河北侧，道路

全长约 569.346 米，红线宽 15 米，双向两车道，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：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，新建树池，种植乔木，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、燃气等）。

工程内容主要包括：道路工程（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、生态恢复工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市设施等。对涉及的管线进行迁改。

（八）广深高速新桥立交周边交通安全隐患治理工程

本项目沿新桥立交外环路外侧对慢行系统进行改造，改造长度约 2.3 千米，在原有基础上改建、扩建为 1.5~4.0 米非机动车道+2 米人行道，局部优化沿线机动车道标线，增设人行及路中车行隔离护栏，新增新玉路灯控过街设施 2 套及对沿线生态进行恢复提升等。

建设内容主要包括：改建、扩建非机动车道和人行道，增设交通设施及沿线生态恢复提升等。

工程内容主要包括：道路工程（含土方工程、非机动车道、人行道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全设施工程、生态恢复工程、其他工程及施工期交通疏解等）、给排水工程、电气工程、管线迁改等。

（九）新桥街道洋下大道（瑞民路—新顺路）新建工程

本项目呈东西走向，西侧接规划瑞民路，东侧与现状道路相接（紧邻规划新顺路），道路实施全长约 108.559 米，红线宽 18 米，设计速度 20 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、非机动车道、人行道，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）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、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、海绵城市、电气工程（电力、通信、照明）等。

（十）新桥街道瑞民路（洋下大道—四号路）新建工程

本项目南起洋下大道，北至四号路，道路全长 220.565 米，红线宽 18 米，设计速度 20 千米/小时，双向四车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道及非机动车道，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、照明）等。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道及非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、生态恢复工程、其他工程）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市等。

（十一）新桥街道创成路（鞍山三路—万丰中路）新建工

程

本项目西起鞍山三路，东至万丰中路，道路全长 559.58 米，规划红线宽 40 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。

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、人行道及健步道、生态恢复工程、软基处理工程、交通安全设施工程、施工期交通疏解、其他工程等）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含缆线型管廊、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市等。

（十二）新桥街道中心路（清平古墟段）人行天桥新建工程项目

本项目采用两跨跨越次干路中心路，总面积约 680 平方米（含主桥及梯道）。人行天桥长 58 米，桥面全宽 8.9 米，主桥及电梯投影面积约 531 平方米；两侧梯道均为单向设置，梯道净宽 3.6 米，占地总面积约 149 平方米。

工程内容主要包括：桥梁工程、电梯工程、照明工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程、管线迁改工程。

（十三）新桥街道洪田火山公园西侧边坡治理工程项目

本项目整体采用“旋挖灌注桩+预应力锚索”进行支护。总治理面积 3,500 平方米，其中边坡支护面积 1,900 平方米，生态恢复面积 3,500 平方米。

工程内容主要包括：1.垂直支护段设置旋挖灌注桩+预应力

锚索；2.边坡坡顶设置截水沟、跌水沟、不锈钢护栏等；3.边坡坡面设置锚杆、格构梁，并在格构梁间填充生态袋进行生态修复等；4.坡脚进行生态恢复等。

（十四）新桥街道第三工业区周边交通整治工程

本项目包含银元一路、银元二路、银元三路、银元四路、银元五路、芙蓉西路（新桥段）六条道路的改造，总长度约为1,490.44米。其中：

银元一路、银元二路、银元三路、银元四路、银元五路呈南北走向，南侧接新和大道，北至工业区内部，红线宽15~20米，长度分别为186.93米、206.15米、171.10米、189.89米、212.65米。

芙蓉西路（新桥段）呈东西走向，西侧接新和大道，东侧至潭头河，长度约523.72米，红线宽度7~15米。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、交通安全设施工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程、电气工程、海绵设施、管线迁改等。

（十五）新桥街道甘霖路（庄村路—上南大道）新建工程项目

本项目南起规划上南大道，沿线与规划长流陂路、景丰路、桥阳路、新沙路相交，北至现状庄村路，道路全长872.623米，红线宽32米，双向四车道，设计速度为40千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容主要包括：拆除现状路面、新建机动车道、人行

道及健步道、非机动车道、软基处理工程，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、多功能智能杆、照明、通信、燃气及管线迁改等）。

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、健步道、非机动车道、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全监控设施工程、绿化工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含缆线型管廊、通信工程、照明工程）、交通疏解工程、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市等。

（十六）新桥街道甘霖路（洪田路—上南大道）新建工程

本项目呈南北走向，道路全长约 1.518 千米，红线宽 32 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

工程内容包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、生态恢复工程、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、再生水工程）、电气工程（含缆线型管廊工程、照明工程（含多功能智能杆））、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市建设等。

（十七）新桥街道升光工业区周边交通整治工程

本项目为新桥街道升光工业区周边交通整治工程，位于新桥街道升光工业区内。包含满寿路、洗祠路、宝埔路三条道路的改造，约 1,544 米。其中：

满寿路道路呈东西走向，西侧起点接现状东环路，终点东至冼祠路，长度约 533.942 米，改造宽度 16.5~23.5 米，道路为城市支路。

冼祠路道路呈南北走向，北侧起点接满寿路，南侧终点至雷钜电子科技有限公司，长度约 492.101 米，改造宽度 10.0~12.5 米，道路现状为临时路。

宝埔路道路呈南北走向，南侧起点接现状满寿路，终点北至上南东路，长度约 518.226 米，改造宽度 9~15.5 米，道路现状为临时路。

建设内容主要包括：新建沥青路面、新建混凝土路面、路面井盖提升、现状绿化梳理、海绵城市建设等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程等。

（十八）新桥街道上高坡工业区周边交通整治工程

本项目包含南浦路及黄埔路两条城市次干路改造，其中南浦路西起 107 国道，东至广深高速，道路整治长度约 1,689 米，道路红线宽为 30 米，现状路宽 30 米；黄埔路西起 107 国道，东至沙井东环路，道路整治长度约 1,121 米，道路红线宽为 50 米，现状路宽 22~25 米。

建设内容主要包括：新建沥青路面、健步道、人行道、非机动车道；南浦路雨水口迁移、路面井盖提升、慢行系统内井盖加装装饰井盖；道路两侧现状绿化梳理；黄埔路（东环路—桥兴路）段人行道内箱变及电塔迁改等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、

电力迁改工程、海绵城市建设等。

(十九) 新桥街道象山工业区周边交通整治工程

本项目为新桥街道象山工业区周边交通整治工程，位于新桥街道象山工业区内。包含芙蓉四路、芙蓉六路、芙蓉七路、赛尔康大道、明芙路、青草岗路、横岗下大街、旧新玉大道、新源路、新柏路的道路交通整治，总长度约 5,036 米；芙蓉七路两侧现状临时停车场整治和旧新玉大道现状临时停车场整治，面积约 10,239 平方米。其中：

芙蓉四路，城市支路，长度约 420 米，红线宽度 10~20 米，整治面积 7,217 平方米。

芙蓉六路，城市次干路，长度约 959 米，红线宽度 20~30 米，整治面积 5,730 平方米。

芙蓉七路，城市次干路，长度约 450 米，红线宽度 24 米，整治面积 5,730 平方米。

赛尔康大道，城市次干路，长度约 1,080 米，红线宽度 22~20 米，整治面积 12,117 平方米。

明芙路，城市支路，长度约 530 米，红线宽度 10 米，整治面积 5,470 平方米。

青草岗路，城市支路，长度约 210 米，红线宽度 14 米，整治面积 3,142 平方米。

横岗下大街，城市支路，长度约 601 米，红线宽度 22 米，整治面积 9,930 平方米。

旧新玉大道，城市支路，长度约 540 米，红线宽度 12 米，

整治面积 6,513 平方米。

新源路，临时路，长度约 110 米，红线宽度 17 米，整治面积 1,585 平方米。

新柏路，城市支路，长度约 136 米，红线宽度 16 米，整治面积 1,279 平方米。

芙蓉七路两侧临时停车场整治面积 3,794 平方米。

旧新玉大道临时停车场整治面积 6,445 平方米。

建设内容主要包括：道路路面提升、人行道铺装更新、交通标志标线等交通设施整合优化，照明改造等附属设施工程，完善健步道、慢行交通标志。

工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、人行道、交通安全设施工程、生态恢复工程、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程、电气工程等

（二十）新桥街道桥兴路（新沙路—上南大道）新建工程

本项目起点接规划新沙路，终点接规划上南大道，道路全长约 544 米，红线宽 10~18 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、人行道，对道路承载力不足的区域进行软基处理，种植乔木，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、燃气等），对涉及的管线进行迁改工程。

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、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全设施工

程、生态恢复工程、施工期交通疏解、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、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、水土保持工程及海绵城市等，对涉及的管线进行迁改。

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 2.01，债券本息资金覆盖率为 1.74，债券本息资金覆盖倍数为 1.69。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

本项目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，本项目的总投资调整为 73,874 万元，项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为 48,026 万元，占总投资比例 65.01%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

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 2,000 万元，计划于 2025 年 6 月申请 20 年期专项债券，债券利率参考本方案测算日（2025 年 5 月 19 日）的前五日

20 年国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.08% 测算。经重新计算，本项目的投资调整为 73,874 万元，具体如下表所示：

表 1：项目总投资估算表¹

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	72,022
2	建设期专项债利息	1,847
3	债券发行费用	4.84
4	债券还本付息服务费	0.01
项目总投资		73,874

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.08% 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 0.08% 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

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	10,630	81	3,096	28,610	5,608	48,026
债券发行	0	20,248	5,600			25,848
上次留存资金						
合计	10,630	20,329	8,696	28,610	5,608	73,874
资金使用						
建设资金使用金额合计	10,630	20,329	8,696	28,610	5,608	73,874
资金余额 (资金筹措—资金使用)						

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。

注：（1）由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年、2024 年数据为截至 2023 年、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 2.01，债券本息资金覆盖率为 1.74，债券本息资金覆盖倍数为 1.69，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	2023 年	2024 年	2025 年	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	10,630	81	3,096	28,610	5,608								
债券资金流入	0	20,248	5,600										
运营期现金流入	0	0	0	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	3,944
现金流入总额	10,630	20,329	8,696	31,554	8,552	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	2,944	3,944
现金流出													
建设期资金流出	10,630	20,248	8,142	28,002	5,000								
运营期现金流出					292	357	357	357	357	357	357	357	357
债券还本付息	0	82	550	608	608	608	608	608	608	608	608	608	2,624
债券发行费用	0.00	0.00	4.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	10,630	20,329	8,696	28,610	5,899	965	965	965	965	965	965	965	2,981
现金净流量													
当年项目现金净流入	0	0	0	2,944	2,652	1,979	1,979	1,979	1,979	1,979	1,979	1,979	963
期末项目累计现金结存额	0	0	0	2,944	5,596	7,576	9,555	11,534	13,514	15,493	17,472	19,452	20,414

注：由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年、2024 年数据为截至 2023 年、2024 年底数据。

表 3: 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入											
财政资金流入											48,026
债券资金流入											25,848
运营期现金流入	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,844	3,533	900	66,327
现金流入总额	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,944	3,844	3,533	900	140,201
现金流出											
建设期资金流出											72,022
运营期现金流出	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	6,719
债券还本付息	3,129	3,069	3,008	2,947	2,886	2,826	2,765	2,704	2,643	566	35,268
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.37
现金流出总额	3,486	3,426	3,365	3,304	3,243	3,183	3,122	3,061	3,000	923	114,013
现金净流量											
当年项目现金净流入	458	518	579	640	701	762	822	783	533	-23	26,187
期末项目累计现金结存 额	20,872	21,390	21,970	22,610	23,310	24,072	24,894	25,677	26,210	26,187	

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国土出让收入、财政补贴为基础，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 26,187 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 $\pm 20\%$ 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)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率 ²	1.55	1.67	1.78	1.90	2.01	2.13	2.24	2.36	2.47
债券本息资金覆盖率 ³	1.40	1.49	1.57	1.66	1.74	1.83	1.91	2.00	2.08
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.35	1.44	1.52	1.61	1.69	1.77	1.86	1.94	2.03
利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.02	2.02	2.02	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01
债券本息资金覆盖率	1.75	1.75	1.75	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
债券本息资金覆盖倍数	1.70	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.68

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，并以国土出让收入、财政补贴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)

有限公司

中国·深圳

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

1. 国土出让收入

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，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 2024—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及财政补贴用于偿还本次专项债本息。具体情况如下：

表 1：运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

单位：人民币万元、平方米、万元/平方米

地块名称		所属区域	总建筑面积	预计楼面单价	预计出让总收入	可使用金额
新桥街道新桥东片区城市更新单元	三期	新桥街道	1,688,163	0.02	33,763.26	4,051.59
宝安区新桥街道 107 发展带黄埔路工业区城市更新单元	一期	新桥街道	156,750	0.02	3,135.00	1,881.00
	二期	新桥街道	129,090	0.02	2,581.80	1,549.08
宝城 43 区碧海花园城市更新单元		新安街道	96,400	0.2	19,280.00	11,568.00
南头关口片区-(37、39、43)城市更新单元		新桥街道	291,190	0.3	87,357.00	10,482.84
上寮农批市场城市更新单元		新桥街道	124,517	0.20	24,903.40	2,988.41
中心区 08-26		新安街道	49,440	1.7	84,048.00	13,867.92
中心区 11-12		新安街道	41,671	1.7	70,840.70	11,688.72
宝安区松岗街道南边头工业区城市更新单元		松岗街道	155,690	0.2	31,138.00	3,736.56
宝安区松岗街道 107 发展带潭头片区（一）城市更新单元		松岗街道		0.01	6,022.06	3,613.24
合计					363,069	65,427.35

注：上表出让面积和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。经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：项目城市更新土地出入分年收入表

单位：人民币万元							
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
国 土 收 益	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10	2,944.10

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
国 土 收 益	2,944.10	2,944.10	2,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
国 土 收 益	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,944.11	3,844.12	3,533.39	65,427.35

注：分年度国土收益是依据“计划出让时间”预测的。

2. 财政补贴收入

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，区政府拟安排项目相关的财政补贴收入合计900万元作为还款来源，确保收益能够切实取得，有效保障专项债券按时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。详见下表：

表 3：项目财政补贴分年收入表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政补贴	0	0	0	0	0	0	0

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
财政补贴	0	0	0	0	0	0	0

续上表：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
财政补贴	0	0	0	0	0	900	900

二、项目运营资金流出预测

（一）运营成本费用

项目成本主要为运营成本费用、财务费用和相关税费。其中运营成本为道路管理费用，参考深圳市城市管理局 2017 年发布的《深圳市绿道管养维护经费测算指引（试行版）》明确的沥青路面道路管养维护为 13.44 元/平方米·年进行测算，本项目道路管养成本合计为 6,718.85 万元。本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税费。

表 4: 项目分年成本表

		单位: 人民币万元									
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
项目成本	291.77	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	
续上表:											
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
项目成本	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	357.06	6,718.85	

（二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表详见表 5。

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 6 月发行 20 年期专项债券 2,000 万元，债券利率参考本报告测算日（2025 年 5 月 19 日）的前五日 20 年国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.08% 测算。本项目还本付息方式为半年付息，在债券存续期后 10 年每年偿还本金 10%。债券发行费用按发行债券金额的 0.08% 计算取整，发行债券登记费按发行债券金额的 0.0064% 计算取整，还本付息服务费按还本付息金额的 0.005% 计算取整。

表 5: 专项债券还本付息表

序号	项目	单位: 人民币万元											
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	期初专项债券余额	0	20,248	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	
2	本期新增本金	20,248	5,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	利息支出	82	550	608	608	608	608	608	608	608	608	608	
4	本期还款	82	550	608	608	608	608	608	608	608	608	608	
5	其中: 本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	利息支出	82	550	608	608	608	608	608	608	608	608	608	
7	期末专项债券余额	20,248	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	25,848	

续上表:

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	合计
1	期初专项债券余额	25,848	23,823	21,238	18,654	16,069	13,484	10,899	8,314	5,730	3,145	560	
2	本期新增本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,848
3	利息支出	600	545	484	423	362	301	241	180	119	58	6	9,420
4	本期还款	2,624	3,129	3,069	3,008	2,947	2,886	2,826	2,765	2,704	2,643	566	35,268
5	其中: 本金	2,025	2,585	2,585	2,585	2,585	2,585	2,585	2,585	2,585	2,585	560	25,848
6	利息支出	600	545	484	423	362	301	241	180	119	58	6	9,420
7	期末专项债券余额	23,823	21,238	18,654	16,069	13,484	10,899	8,314	5,730	3,145	560	0	

（三）折旧摊销

经沟通，本项目运营期间不计提折旧。

（四）税费

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

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 年新桥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(广东)有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人

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年度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

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》。

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



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: 夏朴荣

经营场所: 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

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

此件与原件一致

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
Year Month Day

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
Yunnan Zhongtian Zhenghe CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

批准注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs, Yunnan Province

发证日期: 2001 年 10 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day

此件与原件一致

