

2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）

——深圳市龙岗区养老服务设施建设项目

财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00027 号



目 录

一、项目介绍 ..... 1

    （一）项目背景 ..... 1

    （二）项目概述 ..... 2

二、评估要素 ..... 4

    （一）资金充足性 ..... 4

        1. 投资估算 ..... 5

        2. 资金筹措 ..... 6

        3. 资金覆盖率 ..... 7

        4. 小结 ..... 8

    （二）资金稳定性 ..... 8

三、风险分析 ..... 12

四、评估结论 ..... 13

附件一 预期收益及成本分析 ..... 14

# 2025 年深圳市政府专项债券（二十六期） —深圳市龙岗区养老服务设施建设项目 财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2025〕00027 号

深圳市龙岗区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（二十六期）—深圳市龙岗区养老服务设施建设项目实施方案资金平衡部分的审核，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、项目介绍

### （一）项目背景

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，建设老年友好型城市。健全居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，构建兜底养老服务、基本养老服务、非基本养老服务

充分协调发展的多层次多样化养老服务供给格局，构建 15 分钟养老服务圈。

《深圳市民政事业发展“十四五”规划》提出，构建高水平养老服务体系，实现“老有颐养”方面先行示范。提出到 2025 年，每个区（新区）至少建设一家具有示范、辐射、带动作用的区级兜底保基本型养老机构。健全完善制度体系，持续增强支付能力，加大科技支撑力度，丰富优质产品服务，促进社会环境宜居友好，显著增强老年人及其子女获得感幸福感安全感，打造老有颐养的深圳模式。

深圳市龙岗区养老服务设施建设项目是落实国家和深圳市关于养老服务体系建设目标任务的需要，项目建成后不仅可以解决龙岗区老人数量日益增长造成养老床位缺口的问题，还能满足老人多方面的需要。项目作为区级公办养老护理院“医养融合”的示范项目，有利于实现“老有所养”到“老有颐养”，加快促进龙岗区养老工作的转型升级。此次工程建设也有利于实现《龙岗区“幸福家园老有颐养”行动计划（2022—2025 年）》的目标，以养老供给侧结构性改革为主线，促进养老服务、健康服务、养老产业、权益保障等统筹发展，持续增强广大老年人的获得感、幸福感和安全感。



## （二）项目概述

深圳市龙岗区养老服务设施建设项目（以下简称本项目）由深圳市龙岗区民政局实施，本次发债共涉及1个项目，具体如下：

项目名称：龙岗区养老护理院重新选址建设工程项目

项目内容：项目选址位于龙岗区平湖街道新南社区平安大道东侧、新南路西侧、规划建设路北侧，总用地面积5,028.2平方米，设计总床位数350床，拟新建1栋地下2层地上13层（建筑高度50米）养老护理院楼，新建总建筑面积26,336平方米（其中地上面积19,042平方米、地下面积7,294平方米），设置车位111个（地下109个、地上2个）。

主体建筑地上部分主要功能为护理型照料单元、自理/半自理老人生活单元、重度失能老人护理单元、卫生保健及康复用房、行政办公用房、员工值班休息区、公共就餐空间、多功能厅等，地下室主要为厨房、地下人防车库、设备用房以及太平间、垃圾暂存点等用房。

主要工程内容包括土方及基础工程（土石方工程、基坑支护工程、基础工程）、土建工程（结构工程）、安装工程（强电、弱电及智能化、给水排水、通风空调、消防工程，以及电梯、医疗气体工程等其他安装工程）、室外及配套工程、厨房洗衣房固定设施设备采购等。

## 二、评估要素

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，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。

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，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

### （一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本金资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖率可达到 1.23，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。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<sup>1</sup>

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 23,502 万元。项目开发建设总成本估算表如表 1 所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	总投资
1	建筑安装工程费用	19,130
2	工程建设其他费用	2,401
3	预备费	1,077
4	设备及工器具购置费	210
5	代建管理费	685
	项目开发建设总成本	23,502

注：1. 上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；

2. 由于工程招标下浮等原因，各项目实际总投资可能小于此金额。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 9,400 万元。其中 2024 年 10 月已发行专项债券 7,000 万元，期限为 15 年，专项债券利率按 2.28% 计算。本期计划发行 15 年期专项债券 2,400 万元。债券利率参考项目实施方案测算日（2025 年 5 月 16 日）的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.99% 进行测算。

<sup>1</sup> 由于本报告数据取整呈现，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。



专项债券发行计划详见下表 2：

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2024年10月	7,000	15年期
2	2025年本期	2,400	15年期
	合计	9,400	

债券发行费用相关包括债券发行费用和发行登记服务费，发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费暂按发行债券金额 0.0064%计算。债券还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算。

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 23,901 万元。测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目工程估算表	金额
1	开发建设总成本	23,502
2	建设期利息	391
3	债券发行费用	7
4	债券发行登记费	1
5	债券还本付息服务费	0.02
	总建设投资	23,901

## 2. 资金筹措

本项目估算总投资 23,901 万元，建设资金来源于自筹资金<sup>2</sup>和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的 60.67%，共计约 14,501 万元，按照年度建设资金需求逐年到位；为保障项目建设期间资金需求，项目本次拟通过发行专项债券筹集资金共计 2,400 万元，专项债券发行计划详见上表 2。

项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

**表 4：建设期资金平衡情况表**

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
投资计划	4,489	7,006	5,385	7,021	23,901
资金筹措	4,489	7,006	5,385	7,021	23,901
其中：财政资金	4,489	6	2,985	7,021	14,501
发行专项债券	-	7,000	2,400	-	9,400
资金结余	-	-	-	-	-

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

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖率可达到 1.23，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。

<sup>2</sup> 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。建设期付息资金，根据有关规定，从相应年份的项目相关专项收入中弥补。



根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%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。

#### 4. 小结

综上，在整个专项债券存续期内，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

本项目的专项债券还本付息以物业租金收入、龙岗区项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源，按照既定的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，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。债券存续期间现金流状况测算如下表 5 所示，项目预期收益详见附件一。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 2,817 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

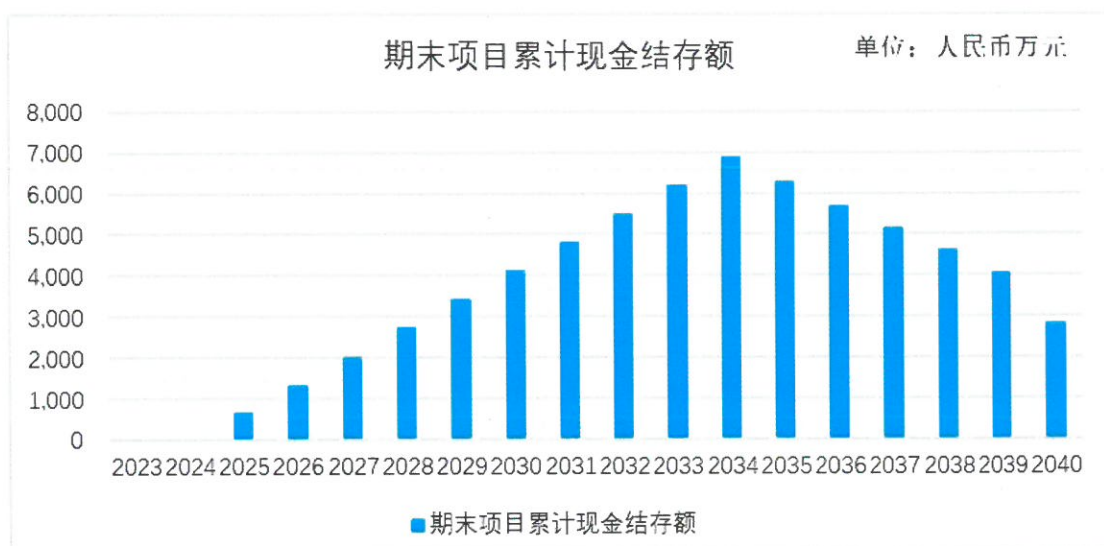


图 1 债券存续期内资金留存情况

表 5：现金流测算表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
<b>现金流入</b>						
财政资金流入	4,489	6	2,985	7,021	-	-
债券资金流入	-	7,000	2,400	-	-	-
运营期现金流入	-	-	670	670	823	823
<b>现金流入总额</b>	<b>4,489</b>	<b>7,006</b>	<b>6,055</b>	<b>7,690</b>	<b>823</b>	<b>823</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	4,489	7,000	5,200	6,813	-	-
债券发行费用	-	6	2	-	-	-
还本付息服务费	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01
债券还本付息	-	-	183	207	207	207
<b>现金流出总额</b>	<b>4,489</b>	<b>7,006</b>	<b>5,385</b>	<b>7,021</b>	<b>207</b>	<b>207</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	-	-	670	670	616	616
期末项目累计现金结存额	-	-	670	1,339	1,955	2,570

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>现金流入</b>						
财政资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	823	823	823	823	823	823
<b>现金流入总额</b>	<b>823</b>	<b>823</b>	<b>823</b>	<b>823</b>	<b>823</b>	<b>823</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
债券还本付息	207	207	207	207	207	207
<b>现金流出总额</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	616	616	616	616	616	616
期末项目累计现金结存额	3,186	3,802	4,417	5,033	5,648	6,264



表 5：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
<b>现金流入</b>							
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	14,501
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	9,400
运营期现金流入	1,023	1,023	1,023	1,023	939	1,664	14,618
<b>现金流入总额</b>	<b>1,023</b>	<b>1,023</b>	<b>1,023</b>	<b>1,023</b>	<b>939</b>	<b>1,664</b>	<b>38,519</b>
<b>现金流出</b>							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	23,502
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	8
还本付息服务费	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.12	0.6
债券还本付息	1,607	1,575	1,544	1,512	1,480	2,424	12,191
<b>现金流出总额</b>	<b>1,607</b>	<b>1,576</b>	<b>1,544</b>	<b>1,512</b>	<b>1,480</b>	<b>2,424</b>	<b>35,701</b>
<b>现金净流量</b>							
当年项目现金净流入	-584	-553	-521	-489	-540	-760	
期末项目累计现金结存额	5,680	5,127	4,606	4,118	3,577	2,817	

注：结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，2040 年暂计算 5 个月的收入。

### 三、风险分析

总体而言，项目物业租金收入、龙岗区内项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府补贴收入为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于物业租金收入、龙岗区内项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府补贴收入受政策、市场环境等因素影响较大，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物业租金收入、龙岗区内项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府补贴收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，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本金等方式来满足还本要求。

## 四、评估结论

### （一）结论意见

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以物业租金收入、龙岗区内项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府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。

### （二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通  
合伙）厦门分所



中国·厦门

中国注册会计师：宋强

二〇二五年六月



# 附件一 预期收益及成本分析

## 一、项目运营资金流入预计<sup>3</sup>

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市龙岗区民政局统筹承担还本付息责任。

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益和经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，拟安排项目相关的物业租金收入、龙岗区内项目辖区内的城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入和政府补贴收入作为本项目的还本付息来源。有关城市更新用地出让收入和国有土地使用权出让收入将关联到具体的城市更新和出让地块项目，提高项目与收益来源之间的关联性，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。具体测算情况如下：

### （一）物业租金收入

本项目由政府投资建设，采取“物业租赁”的模式运营，相关物业租金收入作为本项目的还本付息来源。

本项目预计于 2027 年正式投入运营并开始产生物业租金收入，项目建成后可出租的地上建筑面积为 19,042 平方米。本项目的物业租金单价主要参考深圳市同行业养老项目的租金水平，租金单价按 10 元/平方米/月考虑。

<sup>3</sup> 相关收入测算仅作初步预估，具体以后期实际运营收入金额为准。

结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期最后一年（2040 年）暂计算 5 个月的物业租金收入。

拟安排用于还本付息的物业租金收入情况表详见附表 1：

**附表 1：拟安排用于还本付息的物业租金收入情况表**

金额单位：人民币万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业租金收入	153	153	153	153	153	153	153
合计	153	153	153	153	153	153	153

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
物业租金收入	153	153	153	153	153	153	64	2,058
合计	153	153	153	153	153	153	64	2,058

**（二）城市更新用地出让收入**

龙岗区将按照未来龙岗区项目相关片区城市更新用地出让收入预估情况，安排部分城市更新用地出让收入作为本项目专项债券还本付息来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙岗区拟安排如下街道的城市更新土地出让收入用于偿还本次债券本息。

附表 2：用于本期债券城市更新土地信息表<sup>4</sup>

项目名称	所属街道	宗地号	土地用途	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	地价收入 (万元)
马蹄山竹山工业园城市更新单元	坂田街道	/	商业用地	11,380	130,136	15,000
合计				11,380	130,136	15,000

结合深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的数据情况，对应的债券偿还期城市更新用地出让收入计划如下：

附表 3：运营期城市更新用地出让收入计划表<sup>5</sup>

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让比例	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%
建筑面积 (平方米)	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让比例	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	7.69%	100.00%
建筑面积 (平方米)	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	10,010	130,136

对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与龙岗区按 40:60 比例分成。综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入<sup>6</sup>如下表所示：

<sup>4</sup> 后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得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办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

<sup>5</sup> 本次土地出让收入计划数据系为开展本项目专项债券土地出让收入工作的说明，实际工作需按市政府批准的年度土地供应计划执行，年度具体出让宗地相应调整，最终以实际统计数据为准，下同。

<sup>6</sup> 龙岗区往期发行的专项债券使用的城市更新用地出让收入已在项目实施方案中充分考虑，本期债券使用的城市更新出让用地收入不涉及往期已考虑收入。



附表 4：运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
可使用城市更新用地收入（万元）	989	989	989	989	989	989	989	989
龙岗区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入（万元）	593	593	593	593	593	593	593	593

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
可使用城市更新用地收入（万元）	989	989	989	989	989	989	1,154	15,000
龙岗区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
可用于还本付息的收入（万元）	593	593	593	593	593	593	519	8,827

注：1. 以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

2. 因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致上述街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以满足债券还本付息。

3. 城市更新用地出让收入结合 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，2039 年暂计算 9 个月的收入

（三）国有土地使用权出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的相关数据，本次拟安排辖区内部分国有土地使用权出让收入作为本项目专项债券还本付息来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙岗区拟安排如下国有土地使用权出让收入用于本项目发行

的专项债券还本付息。具体土地信息及土地出让计划表如下：

**附表 5：用于本项目各街道土地信息表**

项目名称	所属街道	宗地号	土地用途	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	低价收入 (万元)
南湾中部片区土地整备利益统筹项目留用地（04-01-01 地块）	南湾街道	G06402-0042	商业用地	11,944	105,721	2,200
合计				11,944	105,721	2,200

**附表 6：用于本项目的土地出让计划表**

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让比例	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%
建筑面积 (平方米)	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971

**附表 7：用于本项目的土地出让计划表（续）**

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让比例	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	6.59%	7.69%	100.00%
建筑面积 (平方米)	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971	6,971	8,132	105,721

结合国有土地使用权出让收入的数据情况，项目期间用于债券还本付息的国有土地使用权出让收入计划预估如下：

附表 8：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
土地出让收入 (万元)	145	145	145	145	145	145	145	145
土地刚性支出 及政策性支出 扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入 (万元)	109	109	109	109	109	109	109	109
龙岗区分成比 例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还 本付息的收入 (万元)	76	76	76	76	76	76	76	76

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
土地出让收入 (万元)	145	145	145	145	145	145	169	<b>2,200</b>
土地刚性支出 及政策性支出 扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
土地出让收入 (万元)	109	109	109	109	109	109	127	<b>1,650</b>
龙岗区分成比 例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
用于本项目还 本付息的收入 (万元)	76	76	76	76	76	76	67	<b>1,133</b>

注：国有土地使用权出让收入结合 2024 年深圳市政府专项债券（六十五期）债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，2039 年暂计算 9 个月的收入。

基于上述南湾街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算得出本项目未来用于还本付息的国有土地使用权出让收入。龙岗区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，由深圳市本级与龙岗区按 30:70 比例分成。



结合龙岗区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙岗区国有土地使用权出让收入涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）<sup>7</sup>。

参考龙岗区的历史数据情况，龙岗区国有土地使用权出让收入的刚性支出和土地整备投入比例暂按 25% 预估来测算本项目中国有土地使用权出让收入的刚性支出扣减比例。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入。

#### （四）政府补贴收入

本项目将于 2035 年—2040 年使用 2,600 万元政府补贴收入作为本项目专项债券偿债收入来源之一，其中 2035 年—2039 年政府补贴收入 200 万元/年，2040 年政府补贴收入为 1,600 万元。具体政府补贴收入如下表：

**附表 9：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表**

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府补贴收入	200	200	200	200	200	1,600	2,600

<sup>7</sup> 按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定。

## 二、项目运营资金流出预计

### （一）运营成本费用

本项目将由行业主管部门深圳市龙岗区民政局委托第三方社会运营机构负责运营和管理。项目运营成本由社会运营机构自行承担，暂不纳入本次测算范围。

### （二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 8。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 9,400 万元，其中 2024 年 10 月已发行专项债券 7,000 万元，期限为 15 年期，发行利率为 2.28%；本期计划发行专项债券 2,400 万元，期限为 15 年期，债券利率参考实施方案测算日（2025 年 5 月 16 日）的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.99%进行测算。发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费按发行债券金额的 0.0064%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的 0.005%。

2024 年 10 月已发行专项债券还本付息方式为半年付息，于 2035 年—2039 年每年还本 1,400 万元。

本期发行债券还本付息方式为半年付息，到期一次性还本。

### （三）税费

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。城市更新用地出让收入和国有土地使用权出让收入属于政府性基金预算收入，暂不考虑各类其他税收。



附表 10：专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

还本付息表	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	-	7,000	9,400	9,400	9,400	9,400
本期专项债券发行	7,000	2,400	-	-	-	-
利息支出	-	183	207	207	207	207
本期还款	-	183	207	207	207	207
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	183	207	207	207	207
期末专项债券余额	7,000	9,400	9,400	9,400	9,400	9,400

还本付息表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	9,400	9,400	9,400	9,400	9,400	9,400
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	207	207	207	207	207	207
本期还款	207	207	207	207	207	1,607
其中：还本	-	-	-	-	-	1,400
付息	207	207	207	207	207	207
期末专项债券余额	9,400	9,400	9,400	9,400	9,400	8,000

还本付息表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
期初专项债券余额	8,000	6,600	5,200	3,800	2,400	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	9,400
利息支出	175	144	112	80	24	2,791
本期还款	1,575	1,544	1,512	1,480	2,424	12,191
其中：还本	1,400	1,400	1,400	1,400	2,400	9,400
付息	175	144	112	80	24	2,791
期末专项债券余额	6,600	5,200	3,800	2,400	-	