

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

深圳市龙岗区民政局

二〇二五年六月

## 目 录

一、项目概况 .....	- 1 -
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	- 1 -
(二) 项目情况 .....	- 2 -
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	- 3 -
(四) 项目主体 .....	- 4 -
(五) 本次计划发行专项债情况 .....	- 4 -
二、事前绩效评估 .....	- 5 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	- 5 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	- 6 -
(三) 项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单 .....	- 6 -
(四) 项目资金来源和到位可行性 .....	- 7 -
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	- 7 -
(六) 债券资金需求合理性 .....	- 8 -
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	- 8 -
(八) 绩效目标合理性 .....	- 9 -
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	- 9 -
(十) 整体结论 .....	- 9 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	- 11 -
(一) 投资估算 .....	- 11 -
(二) 筹措方案 .....	- 13 -
(三) 资金使用计划 .....	- 13 -
四、项目收益与融资平衡情况 .....	- 14 -
(一) 项目预期成本收益 .....	- 14 -
(二) 融资收益平衡情况 .....	- 22 -
(三) 债券资金管理 .....	- 25 -
五、项目风险评估 .....	- 25 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	- 25 -
(二) 项目主管部门对项目资产的承诺 .....	- 26 -
六、其他需要说明的事项 .....	- 27 -

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

一、2021—2024 年龙岗区经济基本状况				
项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4,496.45	4,759.06	5,043.03	5,901.27
第一产业（亿元）	1.12	1.46	1.50	1.25
第二产业（亿元）	2,986.38	3,243.09	3,338.13	3,789.27
第三产业（亿元）	1,508.96	1,514.51	1,703.39	2,110.74
一般公共预算总收入（亿元）	490.46	509.1	564.49	526.80
一般公共预算总支出（亿元）	489.87	506.78	561.44	525.82
政府性基金预算总收入（亿元）	203.10	299.42	209.23	154.08
政府性基金预算总支出（亿元）	159.39	276.92	183.57	144.76
二、2021—2024 年龙岗区债务情况				
项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年



地方政府债务限额（亿元）	213.8	289.58	378.52	440.67
一般债务限额（亿元）	25.1	28.1	30.1	17.1
专项债务限额（亿元）	188.7	261.48	348.42	423.57
地方政府债务余额（亿元）	194.1	269.88	351.50	420.32
一般债务余额（亿元）	5.4	8.4	10.4	11.4
专项债务余额（亿元）	188.7	261.48	341.10	408.92

注：

- 1.经济基本状况数据来自区统计局官网公示历年主要经济指标、龙岗区 2021 年国民经济和社会发展统计公报、2022 年龙岗区经济运行情况、2023 年国民经济和社会发展统计公报、2024 年龙岗区经济运行情况公开数据。
- 2.政府性基金预算数据来自 2021 年政府决算报告、2022 年政府决算报告、2023 年政府决算报告、2024 年预算执行情况报告公开数据。
- 3.债务情况数据来自 2021 年政府决算报告、2022 年政府决算报告、2023 年政府决算报告、2024 年政府债务管理情况的子报告公开数据。

## （二）项目情况

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 个子项目，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。

### （三）项目立项情况或实施依据

本项目已完成立项审批等相关程序，具体立项文件及实施依据如下：

1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
- 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号文）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 《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）；
- 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

## 2.项目立项文件及实施依据：

- 《龙岗区养老护理院重新选址建设工程项目可行性研究报告（修编）》；
- 《龙岗区发展和改革局关于龙岗区养老护理院重新选址建设工程项目总概算的批复》（深龙发改〔2023〕93号）；
- 《龙岗区发展和改革局关于龙岗区养老护理院重新选址建设工程可行性研究报告（修编）的批复》（深龙发改〔2022〕845号）。

## （四）项目主体

深圳市龙岗区养老服务设施建设项目主管部门为深圳市龙岗区民政局，项目建设单位为深圳市龙岗区建筑工务署。

## （五）本次计划发行专项债情况

本次计划发行的专项债券用于深圳市龙岗区养老服务设施建设项目，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年深圳市政府专项债券（六十五期）已发行专项债券7,000万元，期限为15年期，发行利率为2.28%，还本方式为债



券存续期最后五年每年还本 1,400 万元；本期计划发行专项债券 2,400 万元，期限为 15 年期，债券利率参考本报告测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值<sup>1</sup>，上浮 15 个基本点，即按 1.99% 进行测算，债券利息在债券存续期内每半年支付一次，到期一次性偿还本金。发行计划表如下：

表 1 项目债券资金发行计划表

发行时间	债券类型	发行额度（万元）	发行期限
2024年10月	专项债券	7,000	15年期
2025年本期	专项债券	2,400	15年期

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《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。加大认知障碍床位、护理型床位建设，新建公办养老机构护理型床位占总床位的 80% 以上，全市养老机构护理型床位占比不低于 65%。加快构建与人口老龄化进程

<sup>1</sup> 2025 年 5 月 16 日前五日的中国债券信息网公布的 15 年期中债国债收益率平均值，下同。



相适应，与经济社会发展水平相协调的“1336”养老服务体系，建立全市智慧化养老服务管理平台，凝聚政府、社会、家庭3方合力，做实政府保障基本、居家社区联动、机构专业照护3种服务，形成涵盖市、区、街道、社区、小区、家庭6个层级的养老服务网络，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。

本项目是落实国家和深圳市关于养老服务体系建设项目目标任务的需要，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。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

根据资金平衡测算分析，项目预计本金资金覆盖率可达到1.30，本息资金覆盖率可达到1.23，本息资金覆盖倍数可达到1.20倍，能够满足专项债券还本付息的需求。故项目实施具备收益性。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

经研究，本项目投资建设符合国家有关法律法规、政策文件及规范性文件，符合政府投资项目相关规定，项目已做好前期相关准备，并完成了概算批复，已开工建设，项目投资具备合规性并同时具备成熟度。

（三）项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单  
本项目属于养老托育领域，不属于专项债券资金投向领域禁

止类项目清单。

#### （四）项目资金来源和到位可行性

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。

项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金为投资估算的60.67%，共计约14,501万元，按照年度建设资金需求分年到位。

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，项目计划于本期申请专项债券2,400万元，期限为15年期，债券利率参考本报告测算日的前五日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。

#### （五）项目收入、成本、收益预测合理性

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目建成后的社会效益及经济效益考虑，在项目存续期内，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。根据资金平衡测算分析，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1.20倍。另外，在对收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在收入下降15%或债券利率上升15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。项目收入、成本、收益预测具备合理性。



## （六）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目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，项目通过发行专项债券筹集资金。本项目已考虑收入、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

## （七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目预计完工后将持续改善龙岗区养老服务事业条件。项目偿债计划为拟在还本付息年份内，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债券偿债的主要收益来源。根据对专项债券还本付息现金流情况的分析，测算数据显示本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息的资金需求，偿债计划具备可行性。

### 1. 偿债计划可行性

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。若相关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。项目具备较强的抗风险能力，偿债计划具备可行性。

### 2. 偿债风险点

在本项目政府专项债券存续期内，国内宏观经济环境的变化，



国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

#### （八）绩效目标合理性

##### 1.项目产出目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

##### 2.项目效益目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部等公示数据为基准进行收益预测。从管理效率、履职效能、社会效应、可持续发展能力和服务对象满意度等方面综合考虑，同时积极围绕预算管理的主要内容和环节，本项目将持续提高公共服务供给质量，绩效目标中肯且合理。

#### （九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

#### （十）整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 2 专项债券项目绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称		深圳市龙岗区养老服务设施建设项目	投向领域	养老托育
项目主管部门		深圳市龙岗区民政局	项目单位	深圳市龙岗区民政局
政策依据		地方政府专项债券项目资金绩效管理办法。		
计划开工时间		2023 年	计划竣工时间	2026 年
项目实施内容		本项目包含龙岗区养老护理院重新选址建设工程项目。		
总体资金需求		债券资金需求：9,400 万元； 其他资金：14,501 万元	年度 资金需求	债券资金需求：2,400 万元；其他资金：2,985 万元
以前年度 发行债券情况		2024 年 10 月已发行 15 年期专项债券 7,000 万元，发行利率为 2.28%。		
年度绩效目标		基本建成龙岗区养老护理院，新增养老床位 350 张。		
当年 绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	建筑面积（平方米）	26,336
		质量指标	项目阶段性验收达标率（%）	100%
		时效指标	项目进度计划完成率（%）	100%
		成本指标	投资成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	项目债券投资金额（万元）	2,400
		社会效益指标	新增养老床位数量	350 张
		生态效益指标	绿化覆盖率	18%
		可持续影响指标	设计使用年限（年）	30
		服务对象 满意度指标	老人及家属满意度	≥95%
	偿债风险 指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/ 当年还本付息金额	1.20
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%



### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

根据本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。估算表如下:

表 3-1 项目开发建设成本估算表<sup>2</sup>

单位: 人民币万元

序号	项目名称	投资金额
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
项目开发建设成本合计		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。

为保障项目建设期间资金需求,本项目拟采用发行项目专项债券的方式进行融资,根据债券发行融资的需求,对项目财政资金<sup>3</sup>相应进行调整,项目财政资金为14,501万元,占总投资比例为60.67%,其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

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,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,债券利率参考本报告测算日的前五日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>2</sup> 由于本报告中的数值取整呈现,故报告中实际合计数和分项加总数可能存在尾差,下同。

<sup>3</sup> 若有实际需求且条件允许,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。



经重新计算，本项目的投资调整为 23,901 万元，具体如下表所示：

表 3-2 项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	总计
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
投资估算		23,901

注：

- 1.2024 年度的发行费用暂按发行债券金额的万分之八计算；2025 年度的发行费用暂按发行债券金额的万分之六计算；发行登记服务费则按发行债券金额的百万分之六十四计算。
- 2.还本付息服务费为债券建设期利息的十万分之五。
- 3.本期计划发行专项债券利率暂按 1.99%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

本项目建设期内各年度资金使用计划如下表：

表 3-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目/年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
深圳市龙岗区养老服务设施建设项目	4,489	7,000	5,200	6,813	23,502

注：

- 1.本项目 2023 年数据为截至 2023 年底的数据，下同；
- 2.上述项目各年度投资金额由项目单位基于项目进度提供；
- 3.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
- 4.上述建设期投资安排表合计数参考项目概算批复的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

## （二）筹措方案

根据本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。

项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本后，本项目投资调整为23,901万元。其中，财政资金14,501万元，占投资估算的60.67%，按照年度建设资金需求分年到位。

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，本项目计划于本期申请专项债券2,400万元，期限为15年期，债券利率参考本报告测算日的前五日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。

项目建设资金筹措方案及债券发行计划表如下：

表 3-4 项目资金筹措情况表

单位：人民币万元

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
			本次发行专项债金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
23,901	14,501	-	2,400	7,000	-	-	-

注：计划以后发行专项债券金额待定，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。

## （三）资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：



表 3-5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
<b>资金筹措</b>					
财政资金	4,489	6	2,985	7,021	14,501
专项债券发行	-	7,000	2,400	-	9,400
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>4,489</b>	<b>7,006</b>	<b>5,385</b>	<b>7,021</b>	<b>23,901</b>
<b>资金使用</b>					
建设资金使用金额合计	4,489	7,006	5,385	7,021	23,901
<b>资金余额 (资金筹措——资金使用)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注：本项目 2023 年资金投资建设安排为截至 2023 年数据，下同。

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### (一) 项目预期成本收益

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：

##### 1. 项目收入情况

###### (1) 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。

本项目设计总床位数 350 张，分为政策性床位和市场化床位两种，其中政策性床位 115 床，市场化床位 235 床。本项目建成后新增地上建筑面积为 19,042 平方米，按照政策性床位和市场化床位的数量比例进行划分，地上建筑面积中市场化床位所占建筑面积为 12,785 平方米，本项目仅考虑市场化床位所占建筑面积部分进行物业出租。

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。

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。

表 4-1 物业租金收入情况表

单位：人民币万元

项目/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

项目/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

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，债券存续期最后一年暂计算 5 个月的物业租金收入。

## （2）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：

表 4-2 运营期城市更新用地出让收入计划表<sup>4</sup>

单位：人民币万元

项目/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

项目/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

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。

表 4-3 用于本项目城市更新土地信息表<sup>5</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

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如下表<sup>6</sup>所示：

<sup>4</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>5</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，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，本项目使用的城市更新出让用地收入不涉及往期已考虑收入。



表 4-4 运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

单位：人民币万元

项目/年度	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%
其中用于本项目还本付息的收入（万元）	593	593	593	593	593	593	593	593

项目/年度	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%	
其中用于本项目还本付息的收入（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。

（3）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：

表 4-5 用于本项目的土地信息表

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）	地价收入（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
----	--	--	--	--------	---------	-------



表 4-6 用于本项目的土地出让计划表

项目/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

项目/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

表 4-7 运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目/年度	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/年度	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	2,200
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	1,650
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	1,133

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備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備投入比例暂按 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。

#### （4）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：

表 4-8 运营期用于本项目还本付息的政府补贴收入表

单位：人民币万元

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

#### 2. 项目成本及相关税费

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。

<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。



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。

本项目基于权责发生制原则，测算项目各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。按照财政部财会〔2017〕25号《政府会计制度》和〔2018〕24号《政府会计制度》的补充规定执行折旧摊销，采用年限平均法。折旧年限为20年，不考虑残值。

### 3.项目损益情况

本项目以物业租金收入、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本项目的还本付息来源，对债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见下表：

表 4-8 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
<b>现金流模拟测算表</b>									
<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	823	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>823</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	0.01	0.01	0.01
债券还本付息	-	-	183	207	207	207	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>207</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	616	616	616
期末项目累计现金结存额	-	-	670	1,339	1,955	2,570	3,186	3,802	4,417

表 4-8 现金流模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流模拟测算表										
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,501
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,400
运营期现金流入	823	823	823	1,023	1,023	1,023	1,023	939	1,664	14,618
现金流入总额	823	823	823	1,023	1,023	1,023	1,023	939	1,664	38,519
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,502
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.12	0.6
债券还本付息	207	207	207	1,607	1,575	1,544	1,512	1,480	2,424	12,191
现金流出总额	207	207	207	1,607	1,576	1,544	1,512	1,480	2,424	35,701
现金净流量										
当年项目现金净流入	616	616	616	-584	-553	-521	-489	-540	-760	
期末项目累计现金结存额	5,033	5,648	6,264	5,680	5,127	4,606	4,118	3,577	2,817	

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 还本付息表

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，还本付息情况表如下。

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%；本期计划申请专项债券 2,400 万元，期限为 15 年期，债券利率参考本报告测算日的前五日 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。

2024 年度的发行费用暂按发行债券金额的万分之八计算；2025 年度的发行费用暂按发行债券金额的万分之六计算，发行



登记服务费按发行债券金额的百万分之六十四进行测算；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十万分之五。

表 4-9 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	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

表 4-9 专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	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

表 4-9 专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	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	-	

## 2.压力测试表

考虑相关收入和债券利率等因素变动对专项债券资金覆盖情况<sup>8</sup>的影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述因素进行敏感性分析和压力测试，分析收入因素在有利及不利变动时，对债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。分析结果见下表：

表 4-10 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%
<b>项目收益变动情况敏感性分析</b>							
本金资金覆盖率	1.07	1.14	1.22	1.30	1.38	1.46	1.53
本息资金覆盖率	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
<b>债券利率变动情况敏感性分析</b>							
本金资金覆盖率	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29
本息资金覆盖率	1.24	1.24	1.23	1.23	1.23	1.22	1.22
本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.19	1.19

基于上表，收入或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

通过测算，对于项目相关收益进行保守估计，根据资金平衡测算分析，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1.20倍。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

<sup>8</sup> 其中，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，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，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息，下同。



### （三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入管理，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目相关单位根据项目专项债券期限，合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目相关单位按照还本付息计划和预算编制安排，及时将还本付息资金缴交财政国库，纳入政府性基金预算管理。项目建设单位落实收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，保证优先偿还专项债券。

## 五、项目风险评估

### （一）潜在风险及控制措施

#### 1.影响项目风险因素如下：

##### （1）管理运营风险

项目施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。因此，项目需配备具有较高管理水平和技术水平、管理经验丰富的专业人员。如果管理运营不善，将影响整体的发展。

##### （2）交付工期延误

影响项目交付工期的因素非常多，如采购方案的设计、招标的实施、供应商的交付能力、资金到位情况等等。如果交付工期延误，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### (3) 突发事件引发的经营风险

如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件等事项，可能造成社会形象受影响，人员生命及财产安全受到危害，对本项目的经营可能产生不利影响。

#### 2. 针对项目风险因素，风险防控措施如下：

(1) 为有效降低项目的管理运营风险，通过多种方式引入专业运营公司与建设单位合作，由专业运营公司提供专业的运营人才，通过各种形式的培训、学习，提高员工的技术水平和业务素质。采取一系列保证措施，降低管理运营风险。

(2) 严格落实项目管理制度，按进度推进项目的实施，选择规模较大、信誉度较高的供应商确保交付能力，落实项目资金，保证项目按期交付。

(3) 加强对项目管理单位人员应急知识和相关法律法规的培训，预防突发事件的发生，减轻突发事件造成的危害。管理单位应当及时收集各种信息进行分析、辨别，做好监测、预测工作，有效察觉潜在的危机，预先制定科学而周密的危机应变计划，从而预防和减少自然灾害、事故灾难、社会安全事件的发生。要建立健全的突发事件应急制度、组建专业的应急救援队伍、配备完整的应急救援装备，力争将突发事件的危害降到最低。

### (二) 项目主管部门对项目资产的承诺

项目主管部门明确承诺，严格按照法律法规及国家、省、市专项债券政策的要求，做好专项债券存续期内项目资产管理工作。

项目主管部门明确承诺，对于本次发行专项债券对应的项目



资产,在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于为任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

## **六、其他需要说明的事项**

无。