

2025 年深圳市政府专项债券（第三十二期） 深圳大学城国际校区（一期）实施方案



目 录

第一章项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目单位	1
三、项目建设内容	2
四、项目投资估算	3
五、项目地点及建设工期	4
六、项目审批情况	4
七、债券资金使用合规性	7
八、项目投后管理	8
第二章 项目事前绩效评估情况	10
一、 项目实施的必要性、公益性、收益性	10
（一）必要性	10
（二）公益性	11
（三）收益性	11
（四）总结	12
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度	13
（一）投资合规性	13
（二）项目成熟度	14
三、 项目资金来源和到位可行性	15
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	15
五、 债券资金需求合理性	16

六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	17
(一) 项目偿债计划可行性	17
(二) 潜在偿债风险点及控制措施	17
七、 绩效目标合理性	20
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项	21
九、 整体结论	22
第三章项目投资概算与资金筹措	24
一、 资金筹措	24
二、 项目预期成本收益	25
(一) 项目经营性收入分析	25
(二) 政府补贴收入	28
(三) 项目收入合计	28
(四) 项目运营成本分析	29
(五) 项目收益与融资平衡方案	32
(六) 项目收益与融资平衡分析	33

第一章 项目概况

深圳大学城国际校区（一期）项目总投资 180,074 万元（含发债及相关利息费用），其中：本年度计划申请专项债券总额 20,000 万元，本批次计划发行 10,000 万元，申请债务期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

深圳大学城国际校区（一期）项目（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码 XM20180654（国家编码 2018-440300-83-01-706769），属于专项债券重点支持的教育领域项目。

2025 年 3 月 24 日，《深圳市发展和改革委员会关于同意天津大学佐治亚理工深圳学院建设工程更名的复函》（深发改函〔2025〕130 号）原则同意“天津大学佐治亚理工深圳学院建设工程”（国家编码：2018-440300-83-01-706769）更名为“深圳大学城国际校区（一期）”，项目单位由“天津大学佐治亚理工深圳学院”变更为“深圳市教育局”。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市教育局，也是本项目的主管部门，项目单位基本信息如下表：

表 1.1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市教育局		
法定代表人	郑秀玉	成立日期	无
注册资本	无	营业期限	无
统一社会信用代码	114403000075428147		
注册地址	深圳市福田区莲花街道福中三路市民中心 C 区		
经营范围	无		
单位类型	机关		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	无		

深圳市教育局是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目建设内容

根据深圳市发展改革委《深圳市发展和改革委员会关于天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目总概算的批复》（深发改〔2022〕844号），本项目（原天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目）地处深圳市南山区长源白石岭地块。项目占地面积约 112,658 平方米，拟建总建筑面积 190,415 平方米，办学规模 3,000 人。主要建设内容包括：教室、教学实验室、办公用房、图书馆、学生活动中心、学生宿舍、教师宿舍、食堂、体育场馆及体育设施、科研中心及重点实验室、垃圾分类集约处置与利用示范中心、后勤附属用房以及地下车库、设备用房等。相关主要指标如下表：

表 1.2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模 (m ²)	建设成本单价 (元)	投资估算(万元)
一、建安工程费	190,415	8,272	157,519
二、工程建设其他费	190,415	725	13,796
三、预备费	190,415	450	8,566
四、建设期利息及发行费用等	190,415	10	193
五、总投资	190,415	9,457	180,074

四、项目投资估算

本项目总投资 180,074 万元，其中工程费用 157,520 万元，占比 87.5%；工程建设其他费用 13,796 万元，占比 7.7%；预备费 8,566 万元，占比 4.8%；建设期利息 197 万元，占比 0.2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1.3 项目投资估算构成表（单位：万元）

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	157,520	13,796	8,566	193	0	180,074
占比	87.50%	7.70%	4.80%	0.10%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 160,074 万元，占比 88.9%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 20,000 万元，占比 11.1%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目地点及建设工期

本项目位于南山区长源白石岭片区，留仙大道、南坪快速与福龙路围合用地内。项目位置示意图如下：

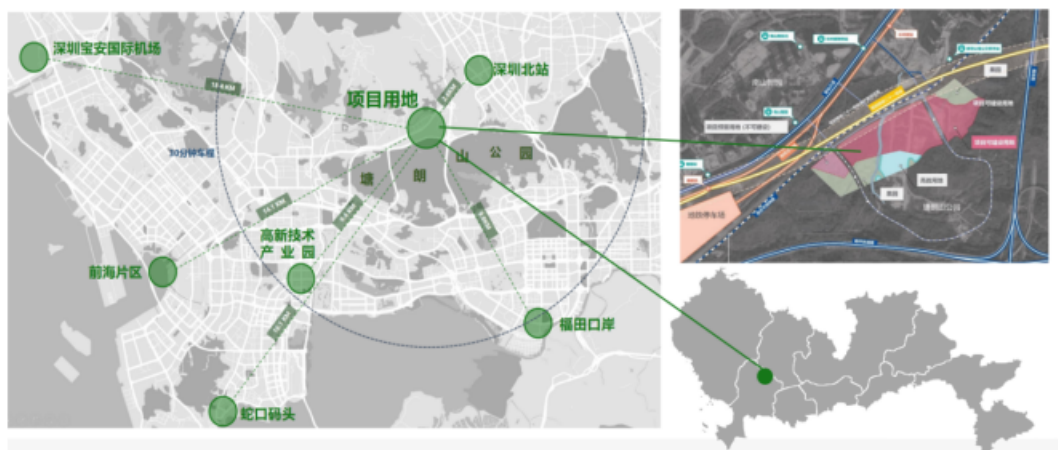


图 1 项目位置示意图

项目为在建项目，建设期 33 个月，已于 2022 年 12 月开工，预计 2025 年 10 月竣工验收投入使用。

六、项目审批情况

1. 立项审批。2018 年 2 月 11 日，深圳市发展和改革委员会下发《关于下达深圳市第二儿童医院等项目 2018 年政府投资项目前期计划的通知》（深发改〔2018〕207 号），载明天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程办学规模 3000 人，开展可行性研究、初步设计及概算编制等前期工作，下达投资计划 300 万元，视为项目立项。

2021 年 8 月 16 日，天津大学佐治亚理工深圳学院向深圳市发展和改革委员会提交《天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目可行性研究报告》。2021 年 11 月 25 日，深圳市发展改革委下发《关于天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2021〕882 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2022 年 2 月 21 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第 440305202200010 号），载明权利人为深圳市教育局，权利类型为国有建设用地划拨，用途为教育设施用地，面积为 112658.37 平方米。2023 年 12 月 12 日，深圳市规划和自然资源局核发《深圳市国有建设用地划拨决定书》（编号：深地划拨字〔2023〕8012 号），载明本宗地（编号：T506-0066）由深圳市人民政府批准（深府函〔2023〕5 号），划拨建设用地使用权人为深圳市教育局，坐落于南山区白石岭片区，留仙大道以南、南坪快速以北、福龙路以西，用途为教育设施用地。

3. 规划审批。2023 年 5 月 9 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设用地规划许可证》（编号：地字 440305202300121 号），载明用地单位为深圳市教育局，用地项目名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目，用地位于白石岭片区，留仙大道以南、南坪快速以北、福龙路以西，面积 112657.96 平方米，用途为教育设施用地，土地取得方式为划拨。

2023 年 3 月 9 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 NS-2023-0014 号），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，项目名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目，位于南

山区桃源白石岭片区，总建筑面积 190696.06 平方米，其中地上建筑面积 155911 平方米，地上核增 8258.3 平方米（不计容），地下核增 26526.76 平方米（不计容）。

4. 环评备案。2022 年 9 月 13 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：深环南备〔2022〕60 号。

5. 施工许可

（1）2023 年 4 月 7 日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2018-440300-83-01-70676902），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程施工总承包 I 标（地基基础工程），建设面积 50495.4 平方米。

（2）2023 年 07 月 24 日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2018-440300-83-01-70676903），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程 I 标段（主体工程），建设面积 75906.99 平方米。

（3）2023 年 3 月 30 日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2018-440300-83-01-706769012023-0402），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工

程施工总承包Ⅱ标（地基基础工程），建设面积 62162.97 平方米。

（4）2023 年 7 月 24 日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 2018-440300-83-01-706769042023-1096），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程Ⅱ标段（主体工程），建设面积 114789.07 平方米。

综上，深圳市大学城国际校区（一期）项目（原天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目）已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

七、债券资金使用合规性

债券发行后，由深圳市教育局按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。深圳市教育局承诺，本项目专项债券资金全部用于本项目建设支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的

土地储备、主题公园等商业设施，本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设－移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，以及其他新增政府隐性债务的情形。

八、项目投后管理

项目收入由深圳市教育局收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市教育局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

深圳大学城国际校区（一期）项目的建设是深圳市推动高等教育发展、优化区域资源配置、促进产学研融合的重要举措。以下从必要性、公益性、收益性三个维度进行综合论述：

（一）必要性

1. 满足高等教育需求与战略定位

深圳大学城是深圳市落实“科教兴市”战略的核心载体，旨在通过引进国内外顶尖高校资源，构建以理工科为主的全日制研究生教育体系。本项目的建设，可缓解深圳市高等教育资源的不足，为区域发展提供智力支撑。

2. 推动产学研深度融合

项目紧邻清华大学深圳国际研究生院、北京大学深圳研究生院等科研机构，通过整合高校资源与产业需求，形成“产学研一体”的创新生态。例如，深圳大学城创意园已吸引 200 余家高新技术企业入驻，年均专利申请量增长 20%，本项目的建设将进一步强化这一优势。

3. 优化城市空间与功能布局

项目选址于南山区桃源片区，通过规划调整，提升土地集约利用效率，并与周边片区（如白石岭、长岭陂等）形成协同发展

格局。

（二）公益性

1. 教育资源的普惠性

深圳大学城国际校区（一期）项目及其配套建设，将为深圳市增加 3000 人每年的高等教育学位资源，助力实现“学有优教”目标，惠及周边居民。

2. 生态与公共服务的提升

本项目设计理念是人与自然和谐共生，运营阶段通过精细化管理、绿色感知、绿色教育持续降低校园碳排放，打造以学生为中心的国际化校园，成为尊重自然的“现代化都市桃花源”，有力提升项目周边生态环境水平以及公共服务水平。

3. 社会文化价值

本项目可作为深圳城市文化的象征，通过举办国际论坛、创新大赛等活动，促进国际交流与知识共享，增强城市软实力。

（三）收益性

1. 经济效益与产业带动

项目通过吸引高校、科研机构及企业入驻，形成创新产业集群。例如，深圳大学城创意园已累计吸引投资超 30 亿元，孵化高新技术企业 200 余家，年均专利及著作权超千项。本项目建成后，预计将进一步带动生物医药、新材料等产业的科技成果转化。

2. 人才集聚与就业促进

本项目依托深圳大学城丰富的高校智力资源，可吸引高端人才集聚，为区域企业提供技术支持和人才储备。据统计，深圳大学城创意园已通过校企合作降低企业招聘成本 20% 以上，本项目的建成运营可进一步助力区域人才培养及储备。

3. 长期收益与可持续发展

项目采用“教研合一，学科交融”的教育理念与办学特色，科研成果转化收益（如专利授权、技术入股）等实现经济回报。此外，本项目以“被动优先，主动优化”为纲领，以建筑本体节能与可再生能源替代为技术路径，实现了超低能耗建筑规模化发展降低了运营成本，符合可持续发展理念。

（四）总结

深圳大学城国际校区（一期）项目丰富了深圳市高端教育资源，还通过产学研协同创新、生态优化及公共服务完善，实现了社会效益与经济效益的双重提升。其必要性体现在战略需求与空间优化，公益性聚焦教育公平与生态共享，收益性则通过产业带动与长期回报凸显。未来，随着项目持续推进，将进一步巩固深圳作为国际科技创新中心的地位。

二、项目投资合规性与项目成熟度

（一）投资合规性

1. 审批流程与规划合规

项目合规性首先体现在规划审批与建设许可的合法性，本项目于 2020 年由教育部同意设立，明确办学规模为 1150 人；深圳市政府同意该项目建设，《西丽湖国际科教城第二次会议纪要》明确选址，确定 3000 人的办学规模。2021 年项目取得规划设计条件复函，并完成可研编制，可研报送市发改委预审，同年获批，明确可研总投资为 173,388 万元，初步明确项目建设内容及规模；2022 年市发改委批复项目总概算投资为 179,881 万元，并明确项目建设内容及规模。

2. 财务与预算管理合规

本项目建设单位为深圳市建筑工务署，由该单位具体负责建设资金的管理和使用。该单位通过编制投资支付三年滚动计划、年度投资白皮书计划、每月投资支付调度确保项目投资与支付处于动态可控范围，确保项目建设周期可控，可按期竣工交付；同时，项目以全过程造价管理，通过科学合理的招投标管理、变更管理、过程支付资金监管、结决算管理及最终财评审计，确保预算经济可控、资金流向可控。

（二）项目成熟度

1. 建设阶段与运营成效

本项目土建工程完成 100%，装饰装修工程完成 70%，幕墙工程完成 90%，室外工程完成 70%，机电安装工程完成 80%，预计于 2025 年 10 月竣工验收并交付使用；项目建成运营后，将为深圳市高等教育提供将“共享实验室，科创平台，教室，办公”等项目制教学模块整合为“五位一体，高效互联”的创新知识网络，并提供 3,000 人每年的高等教育资源。

2. 产业协同与人口吸附能力

本项目作为深圳大学城第一个国际校区，将通过与国内外企业、科研机构共建实验室、联合研发中心等平台，将学术资源与产业需求对接，实现产学研深度融合驱动技术创新。例如，深圳大学城创意园已孵化 200 余家高新技术企业，年均专利申请量增长 20%，形成以信息技术、生物医药为核心的产业集群。这种模式不仅加速技术转化，还通过产业链延伸吸引上下游企业集聚，推动区域经济结构升级。

本项目作为智力资源高地，吸引国内外顶尖学者、科研团队及留学生，实现高端人才集聚效应，推动区域创新活力提升；通过课程共建、实习基地、双导师制等方式，培养符合市场需求的应用型人才，实现人才培养与产业需求精准匹配。

3. 公共服务与生态可持续性

本项目通过验收后新增 3,000 个学位，并提供配套服务，作为人与自然和谐共生的高标准绿色校园，致力于成为展示“世界水平，中国气派，岭南特色”的新工科教育典范。本项目将成为世界创新都市中的学术桃源，与自然相和谐的近零碳校园，以及可持续发展的韧性校园。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 180,074 万元(含发债及相关利息费用)，计划通过财政拨款及申请专项债券资金解决。本次计划于 2025 年发行专项债券 20,000 万元，其中本批次计划发行 10,000 万元。

本项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入合理性

项目收入来源于财政拨款、学生宿舍收入及学生学费收入，收入的预测考虑了本项目规划在校生人数情况，预计债券存续期内可实现历史平均增长率，无夸大收入，预测较为合理。

（二）项目成本的合理性

本项目在运营期的各类支出参考相关高校数据，财务费用包括债券发行费、每年的利息支付以及还本付息服务费，发行费用

按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

（三）收益预测的合理性

项目的收入与成本均参照相应的标准进行了合理的预测，项目收益为项目收入与项目成本的差额，合理性较高。

五、债券资金需求合理性

本项目工程建设期投资总额为 180,074 万元，（含发行费、服务费、利息等），本项目拟采用发行专项债券的方式进行融资，结合项目实际情况，财政性资金投入 160,074 万元，占比 88.9%，拟申请发债 20,000 万元，占比 11.1%；对于财政性资金投入部分，若今年未投入，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，未来也可考虑发行债券方式筹集。本期拟申请 20,000 万元专项债券（本批次发行 10,000 万元），发行期限 10 年，发行利率按 1.80%测算（本次测算前 5 日为 2025 年 5 月 16 日，其 10 年期国债收益率为 1.69%，上浮 10 个基点为 1.79%，本项目取整为 1.8%，下同）。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 6.07，满足项目收益平衡要求；且本项目非 PPP 项目，实施单位不涉及当地政府隐性债务。总体来看，结合深圳市财政情况，财政性资金到位可行性较高，专项债部分以最终实际发行计划为准。

本项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划可行性

项目每半年偿还一次利息，本金于专项债券到期后一次性偿还，偿债资金来源为深圳大学城国际校区（一期）项目每年财政补贴（根据深圳市现有政策规定，按学生人数和生均标准 5.4 万/人/学年得到的财政拨款，可用于还本付息）、学生宿舍收入及学生学费收入，偿债计划有保障。经测算，本项目本息覆盖倍数为 6.07，满足项目收益平衡要求。

（二）潜在偿债风险点及控制措施

1. 交付工期延误风险

本项目计划于 2025 年 10 月竣工并交付使用。建设单位为深圳市建筑工务署，该单位以“廉洁、高效、专业、精品”著称，在建设资金充足的情况下，本项目工期延误的风险较低，处于可控范围。

2. 风险控制措施：一是提前识别设计变更、材料短缺、恶劣天气等核心风险，建立红橙黄三级预警机制；二是签订双供应商保供协议，储备 15 天关键材料；三是部署智慧工地系统实时监控进度，设定滞后 5%自动预警，按延误程度分级响应；通过以上多维度防控，目标将延误概率压降至 5%以内。

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，可能造成学校社会形象受影响，人员生命及财产安全受到危害，学校治理机制不能顺利运行等，对本项目的经营可能产生不利影响。

风险控制措施：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，管理单位要建立完善的突发事件应急制度、建立专业的应急救援队伍、配备完整的应急救援装备。做好监测、预测工作，及时收集各种信息，并对这种信息进行分析、辨别，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、公共卫生和社会安全事件及其造成的损失。

4. 利率风险防范

本期债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：针对利率风险，要求项目管理单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

5. 财务风险

本项目建设期内，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算案管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

6. 偿债风险

教学教研水平无法满足需求，招生规划无法完成，导致收益下降。本次专项债的主要还款来源为财政补贴（根据深圳市现有政策规定，按学生人数和生均标准 5.4 万/人/学年得到的财政拨款，可用于还本付息）、学生宿舍收入和学生学费收入，大学的教学教研水平能否达到社会需求，是学生选择该大学的重要因素。

风险控制措施：提升大学教学教研水平，做好还款计划，监控好还款收入，建立还款专户，提前将还款资金存入专户。

偿债风险点如下：

教学教研水平无法满足需求，招生规划无法完成，导致收益下降。

七、绩效目标合理性

本项目在事前绩效目标的申报中，根据项目实际情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标基本已完整覆盖本项目实际情况，均可匹配项目实际情况进行量化考核，契合了本项目对我市高等教育推进作用的实质，与项目产出和效果目标紧密相连。

本项目的年度绩效目标是项目竣工并交付使用，且于年底前完成所有债券资金支付。本项目是具有一定经济收益的公益性项目，效益指标主要分为社会效益指标、生态效益指标和可持续性影响指标和服务对象满意度指标。本项目的建设运营：

一是有利于推动深圳高等教育卓越发展，培养高智力高素质的创新型、研究型人才，打造与深圳地位相匹配、中国一流、世界先进的现代教育典范工程，充分发挥教育先导性、全局性作用，为深圳努力创建社会主义现代化强国的先行示范区城市提供有力支撑；

二是本项目作为“近零碳”校园示范工程，建成后将成为国际领先、世界一流的生态文明建设项目，主动落实节能减排、推

进生态文明建设的社会生态责任、主动落实广东省减碳部署、发展可再生资源的省级要求，成为深圳市助力碳中和的先行先试的可持续标杆；

三是本项目的设计理念是人与自然和谐共生，运营阶段通过精细化管理、绿色感知、绿色教育持续降低校园碳排放，打造以学生为中心的国际化校园，成为尊重自然的“现代化都市桃花源”，使在校师生的生活环境质量大幅提升、身心健康得到极大保障，确保服务对象满意度处于理想高位水平。

综上所述，本项目目标具备合理性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

九、整体结论

表 2.1 专项债券项目绩效目标表（2025 年度）

项目名称	深圳大学城国际校区（一期）项目		投向领域	研究生教育
项目行业主管部门	深圳市教育局		项目单位	深圳市教育局
政策依据	1.《深圳市发展和改革委员会关于天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目可行性研究报告的批复》； 2.《深圳市发展和改革委员会关于天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目总概算的批复》； 3.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件及项目有关资料。			
计划开工时间	2022 年 12 月		计划竣工时间	2025 年 10 月
项目实施内容	深圳大学城国际校区（一期）项目位于南山区长源白石岭片区，留仙大道、南坪快速与福龙路围合用地内，主要建设内容包括：新建学生活动中心、图书馆、宿舍楼、宿舍楼、宿舍楼等建筑以及室外配套工程、场地特殊因素工程等，新建总建筑面积 190,415 平方米（地下建筑面积 32,282 平方米、地上建筑面积 158,133 平方米）。			
总体资金需求	债券资金需求：20,000 万元； 其他资金：160,074 万元（含债券利息、服务等）。		2025 年度资金需求	债券资金需求：20,000 万元； 财政拨款资金：20,000 万元， 其中本批次计划发行 10,000 万元（含债券利息、服务等）。
以前年度发行债券情况	以前年度未发行债券。			
总体绩效目标	建设期按时、按质、按量完成项目建设，达到竣工验收的要求。			
年度绩效目标	2025 年 10 月 30 日完成竣工验收。			
当年绩效	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	项目建设内容完成度	100%完成
		质量指标	基建工程质量达标情况	100%达标

指标		时效指标	资金支付时效	根据合同支付进度 按时结算
		成本指标	年度投资额	≥37,000 万元
	效益指标	经济效益指标	固投纳统	≥37,000 万元
		社会效益指标	服务学生人数	3000
		生态效益指标	生态效益评价	优秀
		可持续影响指标	可持续性影响评价	可持续
		服务对象满意度 指标	满意度调查	≥85%
	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	≥6.12
		还本付息指标	还本付息及时率=当年 实际还本付息金额/当 年应还本付息金额(%)	100%

综上，本项目经事前绩效评估，是已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 180,074 万元（含债券利息、发行费等），计划使用财政预算资金 160,074 万元，占比 88.9%；专项债资金 20,000 万元（其中本批次计划发行 10,000 万元），占比 11.1%，二者合计 180,074 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

表 3.1 项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

资金来源类型	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	160,074	160,074	88.9%
单位自有资金	0	0	0
专项债券（用作项目资本金）	0	0	0
专项债券（不用作项目资本金）	20,000	20,000	11.1%
银行贷款	0	0	0
其他来源资金	0	0	0
合计	180,074	180,074	0
分年度占比	100%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据项目的成本、收益、现金流等测算结果及相关指标，表明项目收益能够完全覆盖债务本息。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

本项目 2025 年计划发行专项债券 20,000 万元，其中本批次

计划发行 10,000 万元，发行期限为 10 年，项目最后一期债券到期时间预计为 2035 年 6 月。为保守估计收入，项目到期时收入只测算至 2035 年。本项目经营性收入来源为深圳大学城国际校区的学生宿舍收入和学生学费收入，本项目预计将于 2025 年竣工，预计 2026 年开始试运营。

运营期内，本项目经营性收入合计 275,658 万元，包括：学生宿舍收入 4,024 万元，学生学费收入 271,634 万。

表 3.2 项目经营性收入情况表（单位：万元）

序号	收入类型	收入规模
合计		275,658
1	学生宿舍收入	4,024
2	学生学费收入	271,634

本项目计划开展研究生教育，拟定办学规模为全日制在校生约 3,000 人。2026 年-2035 年学生规模预测如下表所示：

表 3.3 深圳大学城国际校区 2025 年至 2035 年学生规模预测一览（单位：人）

学生类型	年级	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
双硕士	一年级	125	148	148	148	148	350	350	350	350	350
	二年级	100	125	148	148	148	350	350	350	350	350
	三年级及以上	85	100	125	148	148	350	350	350	350	350
	小计	310	373	421	444	444	1050	1050	1050	1050	1050
单硕士	一年生	195	230	280	370	500	1000	1000	1000	1000	1000
	二年生	172	195	230	280	370	800	800	800	800	800
	三年生及以上	45	51	58	68	85	150	150	150	150	150
	小计	412	476	568	718	955	1950	1950	1950	1950	1950
学生规模合计		722	849	989	1162	1399	3000	3000	3000	3000	3000

（1）学生宿舍收入

根据在校学生计划表人数、学生住宿收费标准参考相关国际校区教育收费公示中住宿费标准 2,000 元/人/学生计算，得到运营期内学生宿舍收入总计 4,024 万元。

（2）学生学费收入

根据在校学生计划表人数、学生学费收费标准参考相关国际校区教育收费公示中大陆/港澳台学生学费标准本科生 13.5 万元/人/学年计算，得到运营期间学生学费收入总计 271,634 万元。

表 3.4 项目分年度经营性收入表（单位：万元）

收入类型	收入数据	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
合计		9,891	11,631	13,549	15,919	19,166	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	275,658
住宿费	收入定价	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
	付费对象规模	722	849	989	1,162	1,399	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	20,121
	收入小计	144	170	198	232	280	600	600	600	600	600	4,024
学费	收入定价	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	
	付费对象规模	722	849	989	1,162	1,399	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	20,121
	收入小计	9,747	11,462	13,352	15,687	18,887	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	271,634

（二）政府补贴收入

根据国家及深圳有关政策规定，本项目财政补贴按学生人数折算为 5.4 万元/人/学年，得到运营期间财政拨款收入总计 108,653 万元。根据深圳市现有政策规定，按学生人数和生均标准 5.4 万/人/学年得到的财政拨款，可用于还本付息。

表 3.5 政府财政补贴收入（单位：万元）

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
拨款收入	3,899	4,585	5,341	6,275	7,555	16,200
年份	2032	2033	2034	2035	/	合计
拨款收入	16,200	16,200	16,200	16,200	/	108,653

（三）项目收入合计

综上，本项目经营性收入合计 275,658 万元，包括：学生宿舍收入 4,024 万元，学生学费收入 271,634 万元；另有财政补贴收入 108,653 万元（根据深圳市现有政策规定，按学生人数和生均标准 5.4 万/人/学年得到的财政拨款，可用于还本付息）。以上经营性收入和财政补贴收入合计为 384,311 万元。债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表所示：

表 3.6 项目分年度收入合计表（单位：万元）

收入类别	分年收入					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
经营性收入	9,891	11,631	13,549	15,919	19,166	41,100
政府补贴收入	3,899	4,585	5,341	6,275	7,555	16,200
合计	13,790	16,216	18,890	22,194	26,721	57,300
收入类别	2032	2033	2034	2035	合计	
经营性收入	41,100	41,100	41,100	41,100	275,658	
政府补贴收入	16,200	16,200	16,200	16,200	108,653	
合计	57,300	57,300	57,300	57,300	384,311	

（四）项目运营成本分析

（1）运营成本

本项目运营期参考相关国际校区运营成本，折算为 12 万元/人/学年。

（2）财务费用

本项目存续期财务费用主要为债券利息及还本付息服务费。2025 拟发行专项债券融资 20,000 万元，利率 1.80% 进行测算。

根据上述得到运营期内利息费用为 3,600 万元，还本付息手续费用为 1.18 万元。

注1：2025年本期债券的发行费按发行额的千分之零点六测算，为12万元；

注2：2025年本期债券的登记费按发行额的万分之零点六四测算，为1.28万元；

注3：2035年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，为1.02万元；

注4：数据因四舍五入存在差异，如表3.7中206年-2034年的债券其他服务费每年应等于当年还本付息总额 $360\text{万} \times 0.5/10000 = 0.018\text{万元}$ ，保留两位小数位0.02万元；

（3）税费

本项目中运营收入为非税收入，因此，本项目暂不考虑各类税费。

综合以上，运营期内，本项目运营成本分析如下表：

表 3.7 项目运营期内成本支出表（单位：万元）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
运营费用	8,612	10,127	11,797	13,861	16,688	35,786	35,786	35,786	35,786	35,786	240,015
利息费用	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	3,600
债券其他服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	1.02	1.18
偿还本金										20,000	20,000
运营成本合计	8,972	10,487	12,157	14,221	17,048	36,146	36,146	36,146	36,146	56,147	263,616

（五）项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3.8 项目分年度收益表（单位：万元）

类别	分年度收益					
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	13,790	16,216	18,890	22,194	26,721	57,300
运营费用支出	8,612	10,127	11,797	13,861	16,688	35,786
收益	5,178	6,089	7,093	8,333	10,033	21,514
类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计	
项目收入	57300	57300	57300	57300	384,311	
运营费用支出	35,786	35,786	35,786	35,786	240,015	
收益	21,514	21,514	21,514	21,514	144,296	

2. 项目融资本息

本项目不含市场化融资，拟使用专项债券 20,000 万元，其中 2025 年发行总额 20,000 万元，本批次计划发行 10,000 万元，债券利率 1.8%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细（不含债券其他服务费）如下：

表 3.9 专项债券应付本息情况表（单位：万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	20000	0	20000	1.80%	180	180
2	2026 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
3	2027 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
4	2028 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
5	2029 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
6	2030 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360

表 3.9 专项债券应付本息情况表（单位：万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
7	2031 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
8	2032 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
9	2033 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
10	2034 年	20000	0	0	20000	1.80%	360	360
11	2035 年	20000	0	20000	0	1.80%	360	20360
合计				20000		1.80%	3780	23780

（六）项目收益与融资平衡分析

1. 根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况（不含运营期债券其他服务费）如下表：

表 3.10 专项债券资金收益与融资平衡情况表（单位：万元）

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年	193		193	193	是
2	2026 年	5371		360	360	是
3	2027 年	11460		360	360	是
4	2028 年	18552		360	360	是
5	2029 年	26885		360	360	是
6	2030 年	36918		360	360	是
7	2031 年	58432		360	360	是
8	2032 年	79947		360	360	是
9	2033 年	101461		360	360	是
10	2034 年	122975		360	360	是

11	2035 年	144490	20000	360	20360	是
	合计	1444890	20000	3793	23793	是
本息覆盖倍数			6.07			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 6.07，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

2. 分账管理

债券存续期内，本项目收入合计为 384,311 万元，包括：纳入专项收入的经营性收入 275,658 万元，其中学生宿舍收入 4,024 万元，学生学费收入 271,634 万；财政补贴收入 108,653 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入专项收入的经营性收入 275,658 万元，其中学生宿舍收入 4,024 万元，学生学费收入 271,634 万；财政补贴收入 108,653 万元（根据深圳市现有政策规定，按学生人数和生均标准 5.4 万/人/学年得到的财政拨款，可用于还本付息）；以上收入用于偿还专项债券本息，合计 384,311 万元。

本项目承诺不采用市场化融资，无银行借款。

3. 项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 6.07 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。