

**2025 年深圳市政府专项债券（五十九期）**

**深圳市科技产业协同创新促进中心**

**项目实施方案**

深圳国家高新技术产业创新中心

2025 年 10 月



# 目录

一、项目概况.....	1
(一) 项目情况.....	1
(二) 项目立项情况或实施依据.....	2
(三) 项目主体.....	2
(四) 本次计划发行专项债情况.....	2
二、事前绩效评估.....	3
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	3
(二) 项目投资合规性与项目成熟度.....	4
(三) 项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单.....	4
(四) 项目资金来源和到位可行性.....	4
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	5
(六) 债券资金需求合理性.....	5
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	5
(八) 绩效目标合理性.....	6
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	6
(十) 整体结论.....	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	8
(一) 投资估算.....	8
(二) 资金筹措.....	9
(三) 资金使用计划.....	10
(四) 发行专项债情况.....	11

四、项目预期收益与融资平衡情况.....	12
（一）经济效益分析.....	12
（二）融资收益平衡情况.....	35
（三）债券资金管理.....	42
五、项目风险评估.....	43
（一）潜在风险及控制措施.....	43
（二）项目单位对项目资产的承诺.....	44



## 一、项目概况

### （一）项目情况

深圳市科技产业协同创新促进中心项目（以下简称“本项目”）位于深圳市南山区高新技术区，南临白石路，东临科技南路。项目开发建设总投资 13.07 亿元，建设范围用地面积 10948 平方米，按照法定图则容积率规定建筑面积，项目拟建设规模 141560 平方米。本项目开工时间为 2023 年 7 月，建设期 54 个月，预计竣工时间为 2027 年 12 月。

本项目规划数字经济核心技术研发区、数字经济公共技术平台服务区、国际创新创业孵化培育区、数字经济科技成果转化区和综合配套服务功能区五大功能区，提供 14 万平方米的产业空间，围绕数字经济产业领域战略制高点，聚焦大数据、云计算、区块链、信息安全、人工智能、集成电路设计、工业互联网、金融科技、智慧城市等细分产业的前沿领域、关键核心技术和产业链高端环节，重点引进国内外具备关键核心技术攻关能力和自主知识产权的企业和团队入驻。打造国际一流的公共技术服务综合体，为深圳抢抓数字经济产业密集创新和高速增长的战略机遇，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链提供必要的空间保障，从而加快推动深圳数字经济产业创新发展，为深圳产业迭代升级和经济高质量发展增添新动力，有力支撑全国数字经济创新发展试验区建设。本项目以推动数字经济产业发展为核心目



标，为具备一定收益的公益性项目。

## （二）项目立项情况或实施依据

经项目单位主管部门市发展和改革委员会审定，本项目已于2022年11月取得《深圳市社会投资项目备案证》，备案编号为：深南山发改备案〔2022〕0565号。

## （三）项目主体

本项目实施主体、建设单位为深圳国家高新技术产业创新中心（以下简称“创新中心”），为国家发展和改革委员会与深圳市人民政府共同组建的非营利性公共技术服务机构，属企业化管理的事业单位，深圳市法定机构试点单位，深圳市重点企事业单位，归口深圳市发展和改革委员会管理，注册和办公地点均位于南山区高新区高新南七道数字技术园。创新中心主要承担深圳市申报国家和市级高新技术产业发展项目评审、跟踪、检查、评估、验收等工作，同时开展新兴产业发展趋势和动向研究工作，搭建科技情报中心，为政府宏观决策提供支撑；建设、运营和管理数字技术园高新技术产业孵化基地，推动和培育新兴产业发展等；开展管理国家级重大科技基础设施，推动科技产业的协同创新，促进科技产业技术转移转化等科技、产业创新前沿工作。

## （四）本次计划发行专项债情况

项目本次计划申请发行专项债券4000万元，期限15年，每半年付息，到期一次性偿还本金。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》明确提出深圳市要率先建设现代化经济体系，其中强调要加快构建现代产业体系，积极发展智能经济、健康产业等新产业新业态，打造数字经济创新发展试验区。

2020年9月8日，国家发展改革委联合科技部、工业和信息化部、财政部出台的《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（发改高技〔2020〕1409号），明确提出了要实施产业集群公共服务能力提升工程，进一步提高产业集群公共服务能力，依托行业协会、专业机构、科研单位等建设一批专业化产业集群促进机构，建设产业集群创新和公共服务综合体，强化研发设计、计量测试、标准认证、中试验证、检验检测、智能制造、产业互联网、创新转化等产业公共服务平台支撑，打造集技术转移、产业加速、孵化转化等为一体的高品质产业空间。

本项目利用深圳数字技术园 A2 预留地块建设，作为数字经济公共服务综合体实施载体，建成后将为深圳市提供 14 万平方米的产业空间，打造国际一流的公共技术服务综合体，为深圳抢抓数字经济产业密集创新和高速增长的战略机遇，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链提供



必要的空间保障，从而加快推动深圳数字经济产业创新发展，为深圳产业迭代升级和经济高质量发展增添新动力，有力支撑全国数字经济创新发展试验区建设。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合有关法律、法规、政策文件及规范性文件。项目已获得发改部门项目备案（深南山发改备案〔2022〕0565号），项目建设用地位于深圳市数字技术园区域内，为创新中心自有建设用地（深地合字〔98〕0055号），并取得建设用地规划许可证（地字第440305202300138号）、建设工程规划许可证（建字第4403052025GG0068574号）。

本项目已取得建筑工程施工许可证（工程编号2211-440305-04-01-49338401、证书序列号2023-1077），并于2023年7月开工建设，建设期54个月，预计竣工时间为2027年12月。

## （三）项目是否属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单

本项目类型为产业园区基础设施建设，并已被列为粤港澳大湾区建设重大战略项目，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

本项目资本金为投资估算的23.51%，共计约3.07亿元，



按照年度建设资金需求逐步到位。项目需通过发行专项债券筹集资金共计 5 亿元，发行计划为 2023 年 0.6 亿元（已发行）、2024 年 0.21 亿元（已发行）、2025 年 0.8 亿元（已发行 0.4 亿元）、2026 年 2 亿元、2027 年 1.39 亿元。项目需要通过配套融资筹集资金约 5 亿元，配套融资的还本付息计划为季度付息，每年按比例还本，还本宽限期为 4 年。本项目优先使用专项债券筹集资金，视项目进展情况适时提高专项债融资比例，降低配套融资额度。

#### （五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入包括租赁收入，成本费用包括管理费用、营销费用、维修费用等，详细测算参建实施方案“四、项目收益与融资平衡情况”部分。

#### （六）债券资金需求合理性

本项目预计建设投资 13.07 亿元，包括土地费用 2.59 亿元，建设静态投资 10.24 亿元，建设投资单方造价成本（不含建设期利息）为 7137 元/m<sup>2</sup>。预计建设期利息 2407.7 万元。预计总投资由自有资金 3.07 亿元、拟通过发行专项债券募集资金 5 亿元、配套融资约 5 亿元组成。

#### （七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

经测算，本项目的预期收益良好，其中专项债券本息资金覆盖率 3.73，全部融资本息资金覆盖率 2.45，为专项债券和配套融资本息资金的偿还提供了较强保障，具体测算详

见实施方案“四、项目收益与融资平衡情况”部分。

#### （八）绩效目标合理性

本项目根据情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

##### 1. 项目完成质量目标

制定项目建设实施方案，根据项目方案，细化目标任务，合理配置资源，规避项目风险，以确保项目建设的进度及质量要求。

##### 2. 项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发改委、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投绩效目标，目标合理性强。

本项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的，建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

#### （九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

不涉及。

#### （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。项目绩效目标表如下：



## 专项债券项目绩效目标表

( 2025 年度 )

项目名称		深圳市科技产业协同创新促进中心	投向领域	产业园区基础设施
主管部门		深圳市发展和改革委员会	项目单位	深圳国家高技术产业创新中心
政策依据				
计划开工时间		2023 年 7 月	计划竣工时间	2027 年 12 月
项目实施内容		根据《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》，深圳“十四五”规划纲要编制工作中，明确将建设国家数字经济创新发展试验区纳入“打造全球数字先锋城市”篇章。为落实国家发展改革委和市委市政府任务要求，创新中心启动科技产业协同创新促进中心项目规划建设工作，瞄准推动数字经济产业集群发展，建设集技术转移、产业加速、孵化转化等为一体的高品质产业空间，强化研发设计、计量测试、标准认证、中试验证、检验检测、创新转化等公共服务平台支撑，打造数字经济创新和公共服务综合体“深圳样板”。本项目建设用地 1 万平方米，规划建设面积 14 万平方，计容积率面积约 11.66 万平方米，采用单栋塔楼形式，建筑高度约 198 米。本项目建筑功能包括数字经济核心技术研发及配套办公区 9.5 万平米，数字经济公共技术平台服务区 0.8 万平米，国际创新创业孵化培育区 0.5 万平米，数字经济科技成果转化区 0.3 万平米。项目总投资约 13.07 亿元，工期 4 年，预计 2027 年 12 月竣工并投入使用。		
总体资金需求		债券资金 50000 万元；其他资金：80704 万元	年度资金需求	债券资金需求：8000 万元；其他资金：0 万元
以前年度发行债券情况		已发行债券 9100 万元（2023 年发行 6000 万元，2024 年发行 2100 万元，2025 年发行 4000 万元）		
年度绩效目标		完成桩基础工程验收，主体总承包单位进场完成塔楼地下室主体结构；钢结构和幕墙工程完成深化设计图纸，精装修工程完成初步设计和施工图设计工作；完成空调、电梯等设备采购合同签订工作。		
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	建设规模	完成桩基础工程验收，主体总承包单位进场完成塔楼地下室主体结构；钢结构和幕墙工程完成深化设计图纸，精装修工程完成初步设计和施工图设计工作；完成空调、电梯等设备采购合同签订工作。
		质量指标	招投标规范性	按规定履行招投标程序
			原材料质量	100%合格



			支护工程	支护桩、内支撑结构，现场验收及检测合格
			桩基础工程	桩身质量检测合格
		时效指标	工程进度达标率	100%
			工程计量拨款及时率	100%
		成本指标	项目投资额偏差率	10%以内
	效益指标	经济效益指标	完工验收通过率	100%
			单位造价合理性	合理
		社会效益指标		暂无
		生态效益指标	对生态环境影响程度	符合环境影响指标要求
		可持续影响指标	专项债券本息保障倍数	≥1.13
	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	2025 年建设期满足还息需要
		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%
	资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额（%）	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额（%）	100%

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

本项目土地费用 25940 万元，建设静态投资 102388.39 万元，建设期利息 2407.7 万元，其中债券发行费用 43.2 万元，还本付息服务费 2.5 万元。

表 3-1 项目建安投资估算表

序号	项目及费用名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用	141560.00	m <sup>2</sup>	6336.27	89696.25
(一)	主体建筑	141560.00	m <sup>2</sup>	6251.88	88501.62
1	土石方工程	150000.00	m <sup>3</sup>	180.00	2700.00
2	基坑工程	8700.00	m <sup>2</sup>	3000.00	2610.00
3	基础工程	141560.00	m <sup>2</sup>	300.00	4246.80
4	地下室—车库及设备用房	25000.00	m <sup>2</sup>	4608.10	11520.26
5	研发创新创业用房	94000.00	m <sup>2</sup>	4960.00	46624.00
6	研发创新服务平台	18000.00	m <sup>2</sup>	4970.00	8946.00
7	综合配套服务区	4560.00	m <sup>2</sup>	5070.00	2311.92
8	其他项目	141560.00	m <sup>2</sup>	674.11	9542.64
(二)	景观及室外配套工程	13948.00	m <sup>2</sup>	856.49	1194.63
二	工程建设其他费	141560	m <sup>2</sup>	618.40	8754.13
三	基本预备费	141560.00	m <sup>2</sup>	278.19	3938.02
四	建设项目静态投资	141560.00	m <sup>2</sup>	7232.86	102388.39
五	建设期利息				2407.70
	建安投资				104796.09

表3-2 项目总投资分年投资计划表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
计划投资额	6,449	28,235	8,307	28,709	37,131	21,905	130,736

## （二）资金筹措

本项目预计项目总投资由自有资金 3.07 亿元（占比 23.5%）、发行政府专项债 5 亿元（已发行 1.21 亿元），其他配套融资 5 亿元组成，按照年度建设资金的需求逐步到



位。

本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 5 亿元，已完成发行 15 年期债券 1.21 亿元（2023 年深圳市专项债券四十四期、五十三期，2024 年深圳市专项债券一期、十三期，2025 年深圳市专项债券三期、四十一期），还本付息计划为每半年付息，债券期限最后五年平均每年偿还本金或到期一次偿还本金。按照本方案，结合目前项目的收益情况，本项目本次发行专项债券 4000 万元，还本付息计划为每半年付息，到期一次偿还本金。

项目需要通过配套融资筹集资金约 5 亿元，计划于 2026 年申请，本项目配套融资的还本付息计划为每季度付息，每年按一定比例还本，还本宽限期为 4 年。

表3-3 项目资金筹措情况

单位：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
			已发行专项债	计划发行债券	
130,736	0	30,736	12,100	37,900	50,000

（三）资金使用计划

根据项目计划，2025 年本项目将使用建设资金 0.83 亿元，自有资金 0.03 亿元已筹措到位，按项目实物工程量陆续使用。项目建设期各年度资金筹措与使用计划见下表。

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表。



表3-4项目资金筹措与使用表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措	6,449	28,235	8,307	28,709	37,131	21,905	130,736
自有资金	449	26,135	307	699	1,241	1,905	30,736
专项债	6,000	2,100	8,000	20,000	13,900	-	50,000
其他融资	-	-	-	8,010	21,990	20,000	50,000
资金运用	6,449	28,235	8,307	28,709	37,131	21,905	130,736
开发成本 投资	6,443	28,040	8,000	28,010	35,929	21,905	128,329
建设期 利息	5	195	307	699	1,202		2,408

#### （四）发行专项债情况

根据项目施工组织安排，项目已分别于 2023 年 8 月 1 日发行专项债券 3300 万元（2023 年深圳市专项债券四十四期），期限 15 年，利率 2.84%；2023 年 8 月 31 日发行专项债券 2700 万元（2023 年深圳市专项债券五十三期），期限 15 年，利率 2.72%；2024 年 3 月 28 日发行专项债券 1000 万元（2024 年深圳市专项债券一期），期限 15 年，利率 2.48%；2024 年 5 月 27 日发行专项债券 3000 万元（2024 年深圳市专项债券十三期），期限 15 年，利率 2.43%；2024 年 9 月 27 日发行专项债券 8000 万元（2024 年深圳市专项债券五十九期），期限 15 年，利率 2.13%。2024 年 12 月第四批专项债券资金用途调整，调出 2024 年深圳市专项债券十三期

1900 万元、五十九期 8000 万元，安排用于深圳都市圈城际铁路项目。2025 年 2 月 28 日发行专项债券 1000 万元（2025 年深圳市专项债券三期），期限 15 年，利率 1.91%；2025 年 8 月 18 日发行专项债券 3000 万元（2025 年深圳市专项债券四十一期），期限 15 年，利率 2.19%。

#### **四、项目预期收益与融资平衡情况**

##### **（一）经济效益分析**

根据功能定位分析，结合我市数字经济产业发展需要和创新中心业务功能、地块规划要求，本项目规划五大功能区：数字经济核心技术研发区、数字经济公共技术平台服务区、国际创新创业孵化培育区、数字经济科技成果转化区和综合配套服务功能区。

数字经济核心技术研发围绕数字经济产业领域战略制高点，聚焦大数据、云计算、区块链、信息安全、人工智能、集成电路设计、工业互联网、金融科技、智慧城市等细分产业的前沿领域、关键核心技术和产业链高端环节，重点引进国内外具备关键核心技术攻关能力和自主知识产权的企业和团队入驻。

数字经济公共技术平台服务聚焦数字经济产业科技创新需求，精准引进布局共性技术研发设计平台、小试中试平台、概念验证平台、标准认证平台、检验检测平台、计量测试平台、智能制造平台、产业互联网平台等数字经济产业公



共技术服务平台，全面链接创新链条，建立以公共服务平台为牵引和特色的招商引智新模式。

国际创新创业孵化培育引进数字经济领域的国际化创新创业孵化器和加速器，孵化培育一批“高精尖”深港澳、中日、中德欧科技合作项目和企业，按照地域特色、量身定做，规划建设深港澳、中日、中德欧国际孵化器和加速器，重点引进深港澳人工智能领域合作项目、中日电子信息领域先进技术孵化项目、中德欧先进制造及工业互联网领域双边合作和联合研发项目。

数字经济科技成果转化依托国际科技产业信息服务平台，系统整合全球产业资源和创新要素，加速数字经济领域科技产业协同发展，以创新链布局产业链、以产业链优化创新链，建立创新成果快速转化、高效融合发展新模式。引进全链条科技成果转移转化综合性服务平台，精准对接产业需求，促进区域创新要素自由流动与高效配置，加速全球数字经济前沿科技成果转移和产业化落地。引进科技产业投融资和知识产权专业服务机构，为落地项目提供风险投资等科技金融服务和知识产权运营和保护服务。

综合配套服务功能提供数字经济产品和方案展示展览、项目路演、多功能会议厅、商务共享会议室，以及园区用餐、健身等配套设施。

本项目设置数字经济核心技术研发区面积约 60000 平



方米，其他场地功能设置为：

#### （1）数字经济公共技术平台服务区

包括关键共性技术研发平台、概念验证平台、小试中试平台、检验检测平台、认证评估平台、标准制定平台。按照引进 4 个公共技术服务平台，空间需求 2000 平方米/个，数字经济公共技术平台服务区预留空间共计 8000 平方米。

#### （2）国际创新创业孵化培育区

为满足创新创业孵化需要，另预留 5000 平方米创新创业孵化器、加速器用地。

#### （3）数字经济科技成果转化区

包括科技成果转化平台、产业知识产权创新平台、信息服务平台。本项目引进 2 个科技成果转化功能平台，空间需求 1500 平方米/个测算，数字经济科技成果转化区预留空间共计 3000 平方米。

#### （4）综合配套服务功能区

综合配套服务功能区主要承载商务、金融、休闲、娱乐等配套功能。包括会议中心（含大中小型多功能会议厅、洽谈室和展览厅）及招商会客厅 3500 平方米，金融服务区（专业金融服务机构）1060 平方米，休闲娱乐区（餐饮、咖啡厅、便利店、健身房、公共球场）1000 平方米。综合配套服务功能区预留空间共计 5560 平方米。

#### （5）产业配套办公区

结合产业需求，设置产业配套办公区 35000 平方米。

综上，本项目六个功能分区，合计需预留空间共计 116560 平方米。其中数字经济核心技术研发区 60000 平方米，数字经济公共技术平台服务区 8000 平方米，国际创新创业孵化培育区 5000 平方米，数字经济科技成果转化区 3000 平方米、综合配套服务功能区 5560 平方米及产业配套办公区 35000 平方米。

其他配套设施，主要指停车场、设备用房等。

### （1）停车场

根据《深圳市城市规划标准与准则》中对停车位的规定，其他办公类用房的停车位标准是：每 100 平方米的建筑面积其停车位的系数是 0.3~1.0，公共交通发达的中心区内取 0.3~0.5。本项目所需配置停车位数量为： $(116560 \div 100) \times 0.5 \approx 583$  车位。

综合考虑，本项目拟建设 550 个地下停车位，按地下停车场每个车位建筑面积  $35 \text{ m}^2$  进行估算，地下停车场 550 个建筑面积为：

$$550 \text{ 车位} \times 35 \text{ m}^2/\text{车位} = 19250 \text{ m}^2。$$

### （2）设备用房

参考类似项目设计经验，设备用房一般按照规定建筑面积的 3% 计算。

本项目规定建筑面积约为  $116560 \text{ m}^2$ ，按照规定面积的



3%计算，设备用房需求为 3496 m<sup>2</sup>，结合地下人防，本项目拟设置设备用房 4000 m<sup>2</sup>。

综上所述，本项目需规划配套设施建筑面积 25000 平方米，全部地下面积。

### 1. 项目收入测算

根据本项目建设内容，确定经营收入主要为物业租赁收入、停车费收入等。

物业参考目前市场价格标准，考虑市场趋势变化，进行租赁经营的收入测算。预计物业在建设结束后开始产业用房对外租赁。由于物业管理费收入按物业类型不同收费标准参考深圳市同类物业收费标准计取。

表 4-1 项目功能分区规模汇总表

序号	功能用房	需求面积（m <sup>2</sup> ）
1	数字经济核心技术研发区	60000
2	数字经济公共技术平台服务区	8000
3	国际创新创业孵化培育区	5000
4	数字经济科技成果转化区	3000
5	综合配套服务功能区	5560
6	产业配套办公区	35000
	合计	116560

表 4-2 项目可运营物业统计表

物业	数量	单位	起始租金价格 (元/月/m <sup>2</sup> )	备注
功能用房	116560	m <sup>2</sup>	130	上浮比例按市场机制调节, 暂按 2% 计算
地下停车场流动 车位	350	车位	770	35 元/天, 按 22 天计算
地下停车场固定 车位	200	车位	600	

项目位于深圳市南山区, 该区域整体经济活力足, 创新能力强, 其共有六大热点商务区, 科技园及后海属于相对成熟的商务区域。其中, 项目所在地为科技园商务片区南区, 是科技园主要商务区域集中的区域, 同时南区为科技园片区租金水平最高的区域, 项目周边整体租金介于 80~250 元/m<sup>2</sup>。

项目具备交通区位优势, 南侧紧邻城市主干路白石路, 东临城市次干路科技南路, 北临城市支路高新南五道, 西邻城市支路科技南五路, 地块中部被城市支路高新南七道穿越, 四周道路完善。项目周边共有三条已运行地铁线路和一条在建地铁线路, 最近站点距项目仅 50 米。

项目周边建设完善, 配套充足。周边办公建筑建设完备, 交通便利; 同时南侧紧邻新建成的深圳湾科技生态园, 北侧有社区公园及酒店, 东侧有正在进行的高新公寓改造项目, 公共配套设施充足, 地块区位优势明显。

项目租金分析通过“市场比准法”与同区域、同品质及相近品质项目进行市场比准, 再结合项目的实际情况综合分



析，本项目租金暂定底价为 135 元/ m<sup>2</sup>，根据租赁项目市场规律，租赁写字楼项目每层垂直差控制在 1~2 元/ m<sup>2</sup> 左右，整栋差价控制在 30%以内，分楼层高低定价。

表4-3比准指标说明

比准指标	权重	指标说明
地段价值	25%	项目的地段价值、昭示性会给企业带来更强的商机及名片效应；
		优质的景观资源能为办公者提供更舒适的办公体验。
交通便利性	20%	项目公共出行及驾车出行便利性能为企业带来更高效的商务效率
商务配套	15%	有无商务中心、银行、餐厅、会议室等商务设施，能否满足员工的日常工作所需是企业选址的重要因素；若为综合体写字楼项目，在满足企业日常工作需求外，能为企业添加名片效应。
产品品质	25%	不仅限于室内外设计情况，设施配套是否完善，更涉及到其环保、节能，采光、安全、便利等因素，并要求人文主义和办公空间相结合。
物业公司	10%	物业是企业的第二生命，管理完善的物业能为企业提供更便捷、舒适的办公环境
实用率	5%	购买同等面积的前提下，企业可以拥有更高的使用面积，较高的实用率办公物业会给企业更高的性价比。

表4-4项目收入分析表

项目名称	运营期							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
研发功能区	-	13,297	14,861	15,331	15,637	15,950	16,269	16,594
出租面积(m²)	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金(元)	148	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率	0	0	0	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例 (%)	0%	85%	95%	98%	98%	98%	98%	98%
会议展示及其他配套	-	912	912	912	930	949	968	987
出租面积(m²)	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金(元)	51	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率	0	0	0	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例 (%)	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
流动车位	259	323	323	323	323	323	323	323
车位数 (个)	350	350	350	350	350	350	350	350
月租金(万元)	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
固定车位	115	144	144	144	144	144	144	144
车位数 (个)	200	200	200	200	200	200	200	200
月租金(万元)	12	12	12	12	12	12	12	12
经营收入 (万元)	374	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049



项目名称	运营期						
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
研发功能区	16,926	17,265	17,610	17,962	18,322	18,688	19,062
出租面积（m²）	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金（元）	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
会议展示及其他 配套	1,007	1,027	1,048	1,069	1,090	1,112	1,134
出租面积（m²）	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金（元）	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
流动车位	323	323	323	323	323	323	323
车位数（个）	350	350	350	350	350	350	350
月租金（万元）	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
固定车位	144	144	144	144	144	144	144
车位数（个）	200	200	200	200	200	200	200
月租金（万元）	12	12	12	12	12	12	12
经营收入(万元)	18,401	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663

项目名称	运营期						
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
研发功能区	19,443	19,832	20,228	20,633	21,046	21,467	7,299
出租面积 (m²)	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金 (元)	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率 (%)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例 (%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
会议展示及其他 配套	1,157	1,180	1,203	1,227	1,252	1,277	434
出租面积 (m²)	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金 (元)	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率 (%)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
流动车位	323	323	323	323	323	323	108
车位数 (个)	350	350	350	350	350	350	350
月租金 (万元)	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
固定车位	144	144	144	144	144	144	48
车位数 (个)	200	200	200	200	200	200	200
月租金 (万元)	12	12	12	12	12	12	12
经营收入(万元)	21,067	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889

## 2. 项目成本及相关税费

### (1) 运营成本



本项目总投资中的建设投资与建设期利息将结转为固定资产。项目用地出让年限为 50 年，至 2048 年，建设期 4 年，固定资产按照可使用年限 20 年进行折旧。

项目运营管理成本按照主营业务收入的 4%计取，营销费用按主营业务收入的 2%计取，资产维修费用按主营业务收入的 2%计取，保险费用按主营业务收入的 1%计取。

表4-5项目成本分析表

单位：万元

项目名称	运营期							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营税金及附加	6	20	452	882	883	883	40	2,480
增值税	-	-	-	-	-	-	-753	1,425
教育附加	-	-	-	-	-	-	-38	71
城建税	-	-	-	-	-	-	-53	100
印花税	-	14	16	16	17	17	17	18
房产税			430	860	860	860	860	860
土地税	6	6	6	6	6	6	6	6
经营成本	34	6,575	6,716	6,758	6,788	6,817	6,848	6,879
出租运营成本	34	1,321	1,462	1,504	1,533	1,563	1,593	1,624
管理费用	15	587	650	668	681	695	708	722
营销费用	7	294	325	334	341	347	354	361
维修费用	7	294	325	334	341	347	354	361
保险费用	4	147	162	167	170	174	177	180

	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
经营税金及 附加	2,511	2,543	2,576	2,609	2,643	2,678	2,714
增值税	1,453	1,481	1,510	1,540	1,570	1,600	1,632
教育附加	73	74	76	77	78	80	82
城建税	102	104	106	108	110	112	114
印花税	18	18	19	19	19	20	20
房产税	860	860	860	860	860	860	860
土地税	6	6	6	6	6	6	6
经营成本	6,911	6,943	6,976	7,009	7,044	7,079	7,114
出租运营成 本	1,656	1,688	1,721	1,755	1,789	1,824	1,860
管理费用	736	750	765	780	795	811	827
营销费用	368	375	383	390	398	405	413
维修费用	368	375	383	390	398	405	413
保险费用	184	188	191	195	199	203	207



	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
经营税金及附加	2,750	2,787	2,824	2,862	2,902	2,941	994
增值税	1,663	1,696	1,729	1,763	1,798	1,833	623
教育附加	83	85	86	88	90	92	31
城建税	116	119	121	123	126	128	44
印花税	21	21	21	22	22	23	8
房产税	860	860	860	860	860	860	287
土地税	6	6	6	6	6	6	2
经营成本	7,151	7,188	7,225	7,264	7,303	7,343	710
出租运营成本	1,896	1,933	1,971	2,010	2,049	2,089	710
管理费用	843	859	876	893	911	928	316
营销费用	421	430	438	447	455	464	158
维修费用	421	430	438	447	455	464	158
保险费用	211	215	219	223	228	232	79

## （2）财务费用

本项目财务费用包括专项债券还本付息、还本付息服务费和配套融资还本付息。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中 2023 年深圳市专项债券四十四期发行 0.33 亿元，利率为 2.84%，五十三期发行 0.27 亿元，利率为 2.72%，2024 年深圳市专项债券一期发行 0.1 亿元，利率为 2.48%，十三期发行 0.3 亿元，利率为 2.43%，五十九期发行 0.8 亿元，利率 2.13%，2024 年第四批专项债券资金用途调整 0.99 亿元（调整专项债券十三期 0.19 亿元、五十九期 0.8 亿元），2025 年深圳市专项债券三期发行 0.1 亿元，利率 1.91%，2025 年深圳市专项债券四十一期发行 0.3 亿元，利率 2.19%。本期计划发行 0.4 亿元，利率暂按 2025 年 9 月 8 日前 5 日平均 15 年期国债平均利率 1.95% 计算。谨慎性原则考虑，以后年度计划发行债券按 3% 计算，发行手续费为发行债券金额的万分之八，发行登记服务费为发行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缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。专项债券具体还本付息情况如下。



表 4-6 专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初专项债余额	本期发行	利息支出	发行及还款手续费	本期还款	偿还本金					期末专项债余额
						2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
2023 年	0	6000	0	5.18	0						6000
2024 年	6000	2100	193	1.81	193						8100
2025 年	8100	8000	300	6.91	300						16100
2026 年	16100	20000	681	17.28	681						36100
2027 年	36100	13900	1190	12.01	1190						50000
2028 年	50000		1398	0.00	1398						50000
2029 年	50000		1398		1398						50000
2030 年	50000		1398		1398						50000
2031 年	50000		1398		1398						50000
2032 年	50000		1398		1398						50000
2033 年	50000		1398		1398						50000
2034 年	50000		1398	0.06	2598	1200	0	0	0	0	48800
2035 年	48800		1365	0.06	2565	1200	0	0	0	0	47600
2036 年	47600		1332	0.06	2532	1200	0	0	0	0	46400
2037 年	46400		1298	0.26	6498	1200	0	0	4000	0	41200
2038 年	41200		1145	0.40	9125	1200	0	0	4000	2780	33220
2039 年	33220		882	0.44	9762	0	2100	0	4000	2780	24340
2040 年	24340		572	0.74	15352	0	0	8000	4000	2780	9560
2041 年	9560		287	0.34	7067	0	0	0	4000	2780	2780
2042 年	2780		83	0.14	2863	0	0	0	0	2780	0

本项目部分融资采用配套融资的方式进行筹集,经招标确认,项目配套融资利率为银行中长期贷款利率下浮 129 个基点进行(暂按 2.91%计算)。结合项目运营情况,本项目配套融资的还本付息计划为每季度付息,每年按一定比例还本,还本宽限期为 4 年。配套融资具体还本付息情况表如下:



表4-7配套融资还本付息表

单位：万元

年度	期初配套融资	本期融资	本期还款	借款本金偿还	利息支出	期末配套融资
2025 年	-	-			-	-
2026 年	-	8,010			-	8,010
2027 年	8,010	21,990	-		-	30,000
2028 年	30,000	20,000	-		-	50,000
2029 年	50,000		4,788	3,333	1,455	46,667
2030 年	46,667		4,691	3,333	1,358	43,334
2031 年	43,334		4,594	3,333	1,261	40,000
2032 年	40,000		4,497	3,333	1,164	36,667
2033 年	36,667		4,400	3,333	1,067	33,334
2034 年	33,334		4,303	3,333	970	30,000
2035 年	30,000		4,206	3,333	873	26,667
2036 年	26,667		4,109	3,333	776	23,334
2037 年	23,334		4,012	3,333	679	20,000
2038 年	20,000		3,915	3,333	582	16,667
2039 年	16,667		3,818	3,333	485	13,333
2040 年	13,333		3,721	3,333	388	10,000
2041 年	10,000		3,624	3,333	291	6,667
2042 年	6,667		3,527	3,333	194	3,333
2043 年	3,333		3,430	3,333	97	0

(3) 项目设施折旧及摊销

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。本项目采用年限平均法，房屋建筑按照 20 年折旧。

#### （4）税费

项目出租经营税金及附加主要包含增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加、印花税、房产税、土地使用税和所得税。

##### a) 增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目涉及的不动产租赁增值税税率为 9%，营销费用增值税率 6%，维修费用增值税率 9%，保险费用增值税率 6%。

##### b) 城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税

城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税额为增值税的 12% 计算。

##### c) 印花税

项目主要涉及房屋出租，印花税按照 0.1% 计算。

##### d) 房产税

根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164 号），本项目出租不动产适用依照房产原值的计税方式，即房产原值一次减除 30% 后的余值计算缴纳，税率为 1.2%。



e) 土地使用税

土地使用税按深圳市规定,按实际占用的土地面积按年进行缴纳,项目所在区域的缴纳标准为 6 元/m<sup>2</sup>。

f) 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 23 号)中相关规定,本项目应就其取得的应纳税所得额按照 25%缴纳企业所得税。

### 3. 项目损益情况

根据上述项目收入及成本费用情况测算,本项目在测算周期内取得经营收入 36.27 亿元,项目总收益 18.13 亿元,具有一定收益性,可实现项目良性运营。

表 4-8 项目运营期损益情况表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营收入	362,739	-	343	13,465	14,900	15,330
2	项目主营业务成本	99,556	-	-	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	99,556		-	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	19,291	-	-	14	446	876
4	出租营运成本	34,158	-	32	1,268	1,403	1,444
5	财务费用	28,396	-	-	1,398	2,854	2,756
6	营业利润	181,338		311	5,544	4,958	5,014
8	利润总额	181,338	-	311	5,544	4,958	5,014
9	应纳税所得额	181,338	-	311	5,544	4,958	5,014
10	所得税	45,335		78	1,386	1,239	1,254
11	EBITDA	309,290	-	311	12,182	13,051	13,010
12	EBIT	209,734		311	6,943	7,811	7,771
13	净利润	136,004	-	233	4,158	3,718	3,761



序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入	15,628	15,932	16,242	16,559	16,881	17,210
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	877	877	877	958	1,052	1,056
4	出租营运成本	1,472	1,500	1,529	1,559	1,590	1,621
5	财务费用	2,659	2,562	2,465	2,369	2,238	2,108
6	营业利润	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
8	利润总额	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
9	应纳税所得额	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
10	所得税	1,345	1,438	1,533	1,608	1,690	1,797
11	EBITDA	13,280	13,555	13,836	14,041	14,239	14,534
12	EBIT	8,040	8,315	8,596	8,801	8,999	9,294
13	净利润	4,036	4,315	4,598	4,825	5,071	5,390

序号	项目名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营收入	17,546	17,888	18,237	18,594	18,957	19,328
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	1,060	1,064	1,068	1,072	1,076	1,080
4	出租营运成本	1,652	1,684	1,717	1,751	1,785	1,820
5	财务费用	1,977	1,727	1,368	960	578	278
6	营业利润	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
8	利润总额	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
9	应纳税所得额	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
10	所得税	1,904	2,043	2,211	2,393	2,569	2,727
11	EBITDA	14,834	15,140	15,452	15,771	16,096	16,427
12	EBIT	9,594	9,900	10,212	10,531	10,856	11,187
13	净利润	5,712	6,130	6,634	7,178	7,708	8,182



序号	项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	经营收入	19,705	20,091	20,484	20,885	21,294	7,237
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	-	-
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240		
3	增值税附加税	1,085	1,089	1,093	1,098	1,103	369
4	出租营运成本	1,856	1,892	1,929	1,967	2,005	682
5	财务费用	97	-	-	-	-	-
6	营业利润	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
8	利润总额	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
9	应纳税所得额	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
10	所得税	2,857	2,968	3,056	3,145	4,547	1,547
11	EBITDA	16,765	17,110	17,462	17,821	18,187	6,187
12	EBIT	11,525	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
13	净利润	8,571	8,903	9,167	9,436	13,640	4,640

## （二）融资收益平衡情况

根据项目预期成本收益情况，测算期末项目累计资金结余 18.90 亿元，编制本项目的现金流模拟测试表如下：



表 4-9 现金流模拟测试表

单位：万元

项目名称	合计	建设期				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资金来源	525,706	6,449	28,235	8,307	28,715	37,171
经营现金来源	395,385			-	-	374
经营收入	395,385				-	374
筹资现金来源	130,321	6,449	28,235	8,307	28,715	36,797
自有资金	30,321	449	26,135	307	705	907
专项债	50,000	6,000	2,100	8,000	20,000	13,900
银行借款	50,000				8,010	21,990
其他来源	-					
资金运用	336,249	6,449	28,235	8,307	28,715	37,171
开发成本投资	128,329	6,443	28,040	8,000	28,010	35,929
经营税金及附加	41,987				6	6
出租运营成本	35,585				-	34
专项债还本	50,000					
专项债付息	18,709	5	195	307	699	1,202
借款本金偿还	50,000					
借款利息	11,640	-	-	-	-	
盈余资金	189,457	0	0	0	0	0
累计盈余资金	189,457	0	0	0	0	0

项目名称	运营期							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资金来源	36,539	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
经营现金来源	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
经营收入	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
筹资现金来源	21,863	-	-	-	-	-	-	-
自有资金	1,863							
专项债								
银行借款	20,000							
其他来源								
资金运用	24,645	8,100	8,476	8,409	8,342	8,276	10,162	10,939
开发成本投资	21,905							
经营税金及附加	20	452	882	883	883	883	1,636	2,511
出租运营成本	1,321	1,462	1,504	1,533	1,563	1,593	1,624	1,656
专项债还本			-	-	-	0	1200	1200
专项债付息	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,399	1,365
借款本金偿还		3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
借款利息		1,455	1,358	1,261	1,164	1,067	970	873
盈余资金	11,895	8,140	8,234	8,626	9,024	9,429	7,887	7,462
累计盈余资金	11,895	20,035	28,269	36,896	45,920	55,349	63,235	70,697



	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
资金来源	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
经营现金来源	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
经营收入	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
筹资资金来源	-	-	-	-	-	-	-
自有资金							
专项债							
银行借款							
其他来源							
资金运用	10,873	14,808	17,405	18,014	23,576	15,265	11,037
开发成本投资							
经营税金及附加	2,543	2,576	2,609	2,643	2,678	2,714	2,750
出租运营成本	1,688	1,721	1,755	1,789	1,824	1,860	1,896
专项债还本	1200	5200	7980	8880	14780	6780	2780
专项债付息	1,332	1,298	1,145	883	572	287	84
借款本金偿还	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
借款利息	776	679	582	485	388	291	194
盈余资金	7,887	4,317	2,093	1,865	-3,309	5,398	10,030
累计盈余资金	78,584	82,901	84,994	86,859	83,551	88,949	98,979

	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
资金来源	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889	
经营现金来源	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889	
经营收入	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889	
筹资现金来源	-	-	-	-	-	-	
自有资金							
专项债							
银行借款							
其他来源							
资金运用	8,150	4,795	4,872	4,950	5,030	1,704	
开发成本投资							
经营税金及附加	2,787	2,824	2,862	2,902	2,941	994	
出租运营成本	1,933	1,971	2,010	2,049	2,089	710	
专项债还本	0						
专项债付息	-						
借款本金偿还	3,333						
借款利息	97						
盈余资金	13,329	17,104	17,456	17,815	18,181	6,185	
累计盈余资金	112,308	129,412	146,868	164,683	182,863	189,048	



考虑运营收益和利率等因素变动分析本息覆盖情况的影响，得出如下融资本息覆盖情况压力测试表：

表 4-10 单因素变动压力测试表

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%
运营成本变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	4.92	4.89	4.85	4.82	4.78	4.75	4.71	4.67	4.64
专项债券本息资金覆盖率	3.84	3.81	3.78	3.76	3.73	3.71	3.68	3.66	3.63
专项债券本息资金覆盖倍数	4.70	4.67	4.65	4.62	4.60	4.57	4.54	4.52	4.49
全部融资本金资金覆盖率	2.96	2.94	2.93	2.91	2.89	2.87	2.85	2.84	2.82
全部融资本息资金覆盖率	2.50	2.49	2.47	2.46	2.45	2.43	2.42	2.40	2.39
全部融资本息资金覆盖倍数	2.48	2.47	2.46	2.44	2.43	2.42	2.40	2.39	2.38
运营收入变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	3.20	3.59	3.99	4.39	4.78	5.18	5.57	5.97	6.36
专项债券本息资金覆盖率	2.59	2.88	3.16	3.45	3.73	4.02	4.31	4.59	4.88
专项债券本息资金覆盖倍数	3.45	3.74	4.02	4.31	4.60	4.88	5.17	5.45	5.74
全部融资本金资金覆盖率	2.10	2.30	2.50	2.69	2.89	3.09	3.29	3.48	3.68
全部融资本息资金覆盖率	1.84	1.99	2.14	2.29	2.45	2.60	2.75	2.90	3.05
全部融资本息资金覆盖倍数	1.83	1.98	2.13	2.28	2.43	2.58	2.73	2.88	3.03
利率变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	4.86	4.84	4.82	4.80	4.78	4.76	4.74	4.72	4.70
专项债券本息资金覆盖率	3.95	3.90	3.84	3.79	3.73	3.68	3.63	3.58	3.54
专项债券本息资金覆盖倍数	4.86	4.79	4.73	4.66	4.60	4.53	4.47	4.41	4.35
全部融资本金资金覆盖率	2.93	2.92	2.91	2.90	2.89	2.88	2.87	2.86	2.85
全部融资本息资金覆盖率	2.52	2.50	2.48	2.46	2.45	2.43	2.41	2.39	2.38
全部融资本息资金覆盖倍数	2.50	2.48	2.47	2.45	2.43	2.41	2.39	2.38	2.36

其中，专项债券本金资金覆盖率 = (期末项目累计现金结存额 / 专项债券本金) + 1, 专项债券本息资金覆盖率 = (期

末项目累计现金结存额 / 专项债券本息和)+1, 专项债券本息资金覆盖倍数 = 项目总收益 / 专项债券本息和。全部融资本金资金覆盖率 = (期末项目累计现金结存额 / 全部融资本金) +1, 全部融资本息资金覆盖率 = (期末项目累计现金结存额 / 全部融资本息和) +1。其中全部融资本金 = 专项债本金 + 配套融资本金, 全部融资本息和 = 专项债本息和 + 配套融资本息和, 全部融资本息和 = 专项债本息和 + 配套融资本息和。

基于上表, 项目运营成本上升 20%的情况下, 专项债券本金资金覆盖率为 4.64, 专项债券本息资金覆盖率为 3.63, 专项债券本息资金覆盖倍数 4.49, 全部融资本金资金覆盖率为 2.82, 全部融资本息资金覆盖率为 2.39, 全部融资本息资金覆盖倍数为 2.38; 项目运营收入下降 20%的情况下, 专项债券本金资金覆盖率为 3.20, 专项债券本息资金覆盖率为 2.59, 专项债券本息资金覆盖倍数为 3.45, 全部融资本金资金覆盖率为 2.10, 全部融资本息资金覆盖率为 1.84, 全部融资本息资金覆盖倍数为 1.83; 债券发行利率上浮 20%时, 专项债券本金资金覆盖率为 4.70, 专项债券本息资金覆盖率为 3.54, 专项债券本息资金覆盖倍数为 4.35, 全部融资本金资金覆盖率为 2.85, 全部融资本息资金覆盖率为 2.38, 全部融资本息资金覆盖倍数为 2.36, 均能通过压力测试, 项目收益仍然可以覆盖专项债券及配套融



资还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

### （三）债券资金管理

#### 1. 资金管理方案

根据《中共中央办公厅国务院办公厅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），本项目资金筹集采用政府专项债券和配套融资相结合的模式。

#### 2. 专户管理方案

本项目专项债资金拟设置监管账户专户管理，对专项债募集资金、偿债资金的交付和使用要求、监管责任等内容进行明确，确保专项债资金合理使用并按时偿还债券到期本金和利息。

#### 3. 分账管理方案

本项目专项债资金监管账户和银行贷款账户实行分账管理。本项目收益将优先归集至专项债资金监管账户用于偿还政府专项债本息，确保专项债券还本付息资金安全，项目收益多余部分用于偿还配套融资贷款本息。

#### 4. 配套融资到期偿还责任落实情况

本项目资金筹集采用政府专项债券和配套融资相结合的模式，项目收益将优先用于偿还政府专项债券本息，项目收益多余部分用于偿还配套融资贷款本息。

若项目收益多余部分不足以偿还配套融资贷款本息，项



目建设单位深圳国家高新技术产业创新中心将承担偿还责任，以自有资金提供流动性支持，确保配套融资到期偿还。

## 五、项目风险评估

### （一）潜在风险及控制措施

#### 1. 施工风险

##### （1）施工场地临近地铁影响工程深基坑施工风险

项目施工场地临近深圳市地铁9号线，对工程基坑施工提出较高要求，对地基强度、沉降量的要求较高，差异沉降敏感，不宜采用天然地基和人工地基浅基础，宜采用桩基础施工，基坑施工能否高质量完成有一定的风险。

##### （2）季风气候、设计变更等因素影响施工工期风险

深圳气候类型为亚热带季风气候，高温多雨台风多，容易导致工期延长。咨询对象虽然对设计工程采取全球招标，但不可避免地工程实施阶段存在一定的工程设计变更，也会导致工期延长。

##### （3）工程质量不达标、监理不到位等因素导致建筑成本增加的风险

在工程建设全过程中工程设计变更、工程质量不达标、签证不及时等因素也会对建设工程成本产生影响，因此，项目的工程成本存在一定的风险。

#### 2. 项目收益不确定风险

项目运营存在市场供需波动风险。随着产业空间供应量

持续增加，厂房、写字楼等租赁市场可能面临租金水平调整压力，区域间租金差异或进一步扩大。同时，租赁期限稳定性及租金定价机制易受市场环境变化影响，可能导致实际租赁收入与预期目标产生偏差，对项目收益形成不确定性。

### 3. 风险管理措施

针对地质条件影响工程施工风险的管理措施：聘请高质量的工程设计单位与工程施工团队，做好地块的设计与施工工作。

针对工程质量不达标、监理不到位等因素导致建筑成本增加风险的管理措施：督促项目建设者制定周密的成本计划，确保项目资金到位、依照施工图施工。委派优质的工程监管团队，保证开发进度与质量。

针对租金政策与市场波动风险的管理措施：随时关注有关部门公布的产业用房租金指导价格，做好应对可能产生的营业收入下降的对策。

### （二）项目单位对项目资产的承诺

项目实施主体承诺：关于本次发行对应项目资产，本单位保证在还清本次发行本金及利息前不会用于为本单位、本单位关联单位或任何主体融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。