

2025 年深圳市政府专项债券（六十一期）
深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施
施建设项目（续发）

主管部门名称（盖章）：深圳市宝安区新安街道办事处



2025 年 10 月

目录

一、项目概况	- 3 -
(一) 项目所处区域财政经济情况	- 3 -
(二) 项目情况	- 4 -
(三) 项目立项情况或实施依据	- 10 -
(四) 项目主体	- 12 -
(五) 本次计划发行专项债情况	- 12 -
二、事前绩效评估	- 14 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 14 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	- 15 -
(三) 项目资金来源和到位可行性	- 17 -
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	- 18 -
(五) 现金流模拟分析	- 22 -
(六) 债券资金需求合理性	- 23 -
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 23 -
(八) 绩效目标合理性	- 24 -
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 24 -
(十) 整体结论	- 25 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 27 -
(一) 投资估算	- 27 -
(二) 筹措方案	- 28 -
(三) 建设资金平衡方案	- 30 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 31 -
(一) 项目预期收益	- 31 -
(二) 项目运营收益	- 32 -
(三) 税费分析	- 35 -
(四) 财务费用	- 35 -
(五) 折旧摊销	- 36 -
(六) 税费	- 36 -
(七) 现金流模拟分析	- 36 -
(八) 压力测试	- 36 -
五、总体评价	- 37 -
六、项目风险评估	- 37 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 37 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺	- 39 -
七、其他需要说明的事项	- 39 -
附表 1 运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表	- 40 -
附表 2 停车费收入	- 41 -
附表 3 财政补贴收入表	- 42 -
附表 4 专项债还本付息表	- 43 -
附表 5 通信管线类型及长度表	- 44 -
附表 6 通信管道出租收入情况	- 45 -
附表 7 现金流模拟测试表	- 46 -

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

深圳市辖区宝安地处深圳市西北部、珠江口东岸，是穗深港经济发展轴黄金走廊的重要节点，联系粤港的桥梁，辐射内地的重要通道。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。

一、2021—2023 年经济基本状况			
项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4421.83	4701.61	5202.01
地区生产总值增速（%）	11.3%	3.5%	8.5%
第一产业（亿元）	0.92	0.9	0.87
第二产业（亿元）	2230.47	2371.83	2499.35
第三产业（亿元）	2190.44	2328.88	2701.79
一般公共预算收入（亿元）	296.00	299.18	382.94
一般公共预算支出（亿元）	452.16	476.33	520.64
政府性基金预算收入（亿元）	170.3	281.7	194.5
政府性基金预算支出（亿元）	100.8	189.0	122.5
二、2021—2023 年债务情况			
	2021 年	2022 年	2023 年
地方政府债务限额（亿元）	204.2	240.4	311.03
一般债务限额（亿元）	15.3	15.3	18.3
专项债务限额（亿元）	188.9	225.1	292.73

地方政府债务余额（亿元）	177.8	236.3	304.93
一般债务余额（亿元）	11.2	11.2	12.2
专项债务余额（亿元）	166.6	225.1	292.73

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、2020 年统计年鉴。
2.政府性基金预算数据来自 2019 年决算、2020 年决算、2021 年预算草案公开数据。
3.债务情况数据来自 2019—2021 年预决算公开数据。

（二）项目情况

深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（以下简称本项目）共计包括 11 个子项目。是具有一定收益的公益性项目，本项目为新安片区重点产业园基础设施配套建设，充分发挥地域优势，提升新安片区营商环境。建设内容包括：中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程、新湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海浜路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等 11 个项目。建设内容具体如下：

本项目从 2024 年开始建设，预计于 2027 年全部建成。项目具体情况如下：

1.中心区 N28 区城市支路新建工程

本项目为新建三条城市支路，总长约 832.2m，其中：兰安街起点接 110kv 裕华变电站，终点接金科路，全长约 237.6m；兰宝街起点接江湾大道，终点接金科路，全长约为 336.6m；滨港三路起点接罗田路，终点接兰安路，全长约 258.0m。道路红线宽度均为 15m，车道宽 7.5m，双向两车道，设计速度 20km/h。采用沥青混凝土路面。

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、其他工程、施工期交通疏解）、给排水工程（给水、雨水、污水）、电气工程（电力、通信）、燃气工程等。

2.中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程

本项目设计范围为兴华一路—甲岸路段，长 352m，红线宽 22m，双向两车道，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道及人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他、施工期交通疏解）、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、电信工程）、燃气工程等。

3.新湖中学立体过街设施工程

本项目位于新安街道宝源南路，道路等级为城市主干道，拟建天桥采用 3 跨跨越宝源南路，桥下最大净空 5.0m，跨径组合为 $14.5\text{m}+33\text{m}+14.5\text{m}=62\text{m}$ ，桥长 69m，全宽 6.8m；梯道总长 136.4m，净宽 5.4m~8.5m。主桥采用闭合焊接连续钢箱梁，桥梁和梯道分别设置雨棚，两侧设置栏杆及花槽带。主桥面积 469.20 m^2 ，梯道

面积 948 m²，合计面积 1417.20 m²。

工程内容主要包括：人行天桥新建工程和管线迁改工程，其中新建工程包含桥梁工程、电力工程及施工期交通疏解。

4. 宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程

本项目海泮路起点接新安一路，终点接湖滨西路，全长 444m，道路规划红线宽 22m，双向 4 车道，设计车速 30km/h，道路等级为城市次干路。主要包括新建机动车道、非机动车道及人行道，设置交通安全设施、市政配套设施（给排水、缆线型管廊及通信管、多功能智能杆、燃气、海绵城市等）等。

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、其他工程等）、桥梁工程、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含缆线型管廊工程）、燃气工程等。

5. 宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程

本项目大致呈南北走向，设计起点为北起现状罗田路，终点为南至规划道路兰安街；本项目依次与现状罗田路、规划兰宝街、规划兰安街平面相交，与规划兰宝街、规划兰安街交叉口均为预留口，其规划预留交叉口不在本项目工程范围；道路长约 171.498m（K0+011.50—K0+096 及 K0+146—K0+232.998），红线宽度 15m，双向两车道，设计时速 20km/h，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道及人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、

其他工程)、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)等。

6. 宝安中心区滨港四路(兰安街—海秀路)建设工程

本项目位于宝安中心区,大致呈东西走向,西起规划兰安街,东至现状海秀路,道路全长约 253m,红线宽 15m,双向两车道,设计行车速度为 20km/h,道路等级为城市支路。

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、交通监控设施及其他工程等)、给排水工程(含给水、雨水、污水工程)、电气工程(含电力、通信)及燃气工程等。

7. 宝安中心区香湾一路(滨港四路—滨港二路)新建工程

本项目位于宝安中心区,大致呈南北走向,北起滨港四路,南至滨港二路,道路全长约 266m,红线宽 18m,双向两车道,设计行车速度为 20km/h,道路等级为城市支路。

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、道路附属构筑物工程、软基处理工程、交通安全设施工程及其他工程等)、桥涵工程、给排水工程(含给水、雨水、污水工程)、电气工程(含电力、通信)、燃气工程等。

8. 宝安中心区兴福路(海澜路—海天路)新建工程

本项目南起规划海澜路,北至现状海天路,道路全长 192.657m,红线宽 15m,双向两车道,设计速度 20km/h,道路等级为城市支路。

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、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、交通工程疏解等)、给排水工程(含给水、雨水、污水)、电气工程(含电力、通信)、燃气工程及海绵城市等。

9. 宝安中心区兴滨路(兴民路—甲岸路)新建工程

本项目南起规划兴民路,北至现状甲岸路,道路全长204.763m,红线宽12m,双向两车道,设计速度20 km/h,道路等级为城市支路。建设内容主要包括:对现状水泥混凝土路面进行拆除,新建机动车道,人行道、非机动车道,完善交通安全设施及市政配套设施(给水、雨水、污水、电力、通信、多功能智能杆等)。

工程内容主要包括:道路工程(土石方工程、机动车道、慢行道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通疏解工程、其他工程)、给排水工程(给水工程、雨水工程、污水工程)、电气工程(电力工程、通信工程)、海绵城市等。

10. 宝安中心区兴民路(海天路—海澜路)新建工程

本项目南起规划海澜路,北至海天路。道路全长235.353m,红线宽22m,双向四车道,设计速度20km/h,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、交通安全设施、交通监控设施及市政配套设施(给排水、电缆沟、通信、多功能智能杆及燃气、海绵城市等),以及其他工程(现状旧路和现状围墙的拆除与恢复等)。

工程主要内容包括:道路工程(道路土石方工程、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、交通

监控设施工程、其他工程、交通疏解工程)、给排水工程(给水工程、雨水工程、污水工程)、电气工程(电力工程、通信工程)、燃气工程等。

11.新安街道电缆沟建设五期工程

开屏路位于新安街道南片区,属于现状规划道路,西起宝安大道,东至107国道,全长约925m,双向两车道。本项目在开屏路南侧人行道下新建16 Φ 150电缆排管约780m,道路破复面积约1442 m²。

工程内容主要包括:道路破复工程、电力工程、交通疏解工程等。

其中已发行的“2024年深圳市政府专项债券(第三十三期)新安重点产业园配套基础设施建设项目实施方案”建设内容包括:中心区N28区城市支路新建工程、中心区银晖路(兴华一路—甲岸路段)新建工程、新湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海泮路(新安一路—湖滨西路)新建工程、宝安中心区兰滨路(罗田路—兰安街)新建工程、宝安中心区滨港四路(兰安街—海秀路)建设工程、宝安中心区香湾一路(滨港四路—滨港二路)新建工程、宝安中心区兴福路(海澜路—海天路)新建工程、宝安中心区兴滨路(兴民路—甲岸路)新建工程、宝安中心区兴民路(海天路—海澜路)新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等11个项目,发行专项债券筹集资金2,700万元。“2025年深圳市政府专项债券(第二十一期)—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目(续发)实施方案”建设内容包括:

宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程 5 个项目，发行专项债券筹集资金 1,000 万元。

（三）项目立项情况或实施依据

本项目均已完成立项、可研等前期审批程序，具体实施依据如下：

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 2.财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33号）；
- 3.《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
- 4.《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 5.《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）；
- 6.《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）；
- 7.《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）；

8.《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

9.《深圳市宝安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

10.国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

(2) 项目单位提供的有关资料:

11.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兴民路(海天路—海澜路)新建工程项目可行性研究报告的批复》(宝发改可研〔2024〕208号)

12.《宝安区发展和改革局关于中心区银晖路(兴华一路—甲岸路段)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2019〕185号)

13.《宝安区发展和改革局关于中心区 N28 区城市支路新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2021〕26号)

14.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兴滨路(兴民路—甲岸路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕277号)

15.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区海泮路(新安一路—湖滨西路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2019〕185号)

16.《宝安区发展和改革局关于南湖中学立体过街设施工程项

目总概算的批复》(宝发改概算〔2019〕210号);

17.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兰滨路(罗田路—兰安街)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2020〕268号);

18.《宝安区发展和改革局宝安中心区滨港四路(兰安街—海秀路)建设工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2020〕265号);

19.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区香湾一路(滨港四路—滨港二路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2020〕266号);

20.《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兴福路(海澜路—海天路)新建工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕202号);

21.《宝安区发展和改革局关于新安街道电缆沟建设五期工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2021〕19号)。

(四)项目主体

本项目实施单位及主管部门为新安街道办,负责对深圳市宝安区新安重点产业园区配套基础设施建设项目的建设、资金使用、还本付息进行监督,指导项目单位加快项目建设、规范专项债资金专款专用,跟进专项债券资金支出的使用进度等相关工作。

(五)本次计划发行专项债情况

专项债券发行计划如下表所示:

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，本项目于2024年8月发行的“2024年深圳市政府专项债券（第三十三期）新安重点产业园配套基础设施建设项目实施方案”建设内容包括：中心区N28区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程、南湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等11个项目，发行专项债券筹集资金2,700万元，发行期限20年，票面利率2.37%；2025年5月发行的“2025年深圳市政府专项债券（第二十一期）—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）实施方案”建设内容包括：宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、中心区N28区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程5个项目，

通过发行专项债券筹集资金 1,000 万元，期限 20 年，票面利率 2.07%。计划于 2025 年 10 月发行专项债券筹集资金 400 万元，建设内容包括：中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程、新湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等 11 个项目，期限 20 年，票面利率 2.26%。

表 3 债券发行计划表

单位：万元

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2024 年 8 月	2,700	20 年
2025 年 5 月	1,000	20 年
2025 年 10 月	400	20 年

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：本项目的实施可以完善区域交通路网结构，有效缓解区域对外交通以及内部城市交通的紧张状况，从而改善投资环境，促进社会经济的发展。同时，部分水泥混凝土路面破损严重，缺少人行道及交通附属设施，交通安全得不到保障。项目的建设可改善周边交通环境及城市面貌加强片区内交通联系，提升城市形象，促进周边区域的经济文化发展，完善市政配套设施。项目实施具备必要性。

公益性：本项目的实施远期将为沿线城市化建设提供全面的市政配套服务功能，加快项目所在地的开发建设进程，促进区域社会、经济可持续化发展。同时改善了片区的交通环境和投资环境，为后续市政项目的建设、企事业单位的入驻创造了条件。通过道路建设，提高城市品位。重视人性化设计、低碳环保设计，打造顺畅、贯通的慢行系统、公交系统，为远期片区开发建设提供舒适的居住环境和生活环境，保证沿线的生活水平和生活质量，可收到良好的社会效益。项目实施具备公益性。

收益性：本项目收入来源于土地出让收入、项目区域内的停车费收入、通信管道租金收入、财政补贴收入，在项目运营期内收入项目收入可以保障，项目收入的测算有一定收入依据，保障项目收益正常运行。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施建设项目，实施主体均为深圳市宝安区新安街道办事处。

该项目包含的子项目为新安的重要通道，作为深圳西部工业组团的重要组成部分，其建设对于落实规划安排、完善路网、加强新安片区路网密度以及沿线用地开发具有重大意义。因此，本项目的建设是必要的、紧迫的。本项目的建设在深圳市干线路网结构中起到联系重要干线道路的作用，具有极强的对外辐射作用，同时加强了组团内的交通联系，进一步完善区域交通格局，使区域间的交通流运行更加经济有效。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，主要通过项目周边国有土地收入及停车费收入、通信管道出租收入作为债券还本付息期内的主要来源。

目前需建设项目已完成前期摸排，初步确定了项目清单，项目均已基本完成立项申报，部分项目已于 2025 年及以前已完成立项审批及工程招标工作，目前已处于施工阶段，具备成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据各项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 27,589 万元。由于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，项目财政资金¹相应进行调整，项目财政资金为 23,786 万元，占总投资比例 85.30%，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，为保障项目建设期间资金需求，已于 2024 年 8 月通过发行专项债券募集资金 2,700 万元，期限 20 年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目的 11 个子项目，根据《2024 年 8 月 28 日深圳市政府债券发行结果公告》明确，债券票面利率为 2.37%。2025 年 5 月通过发行专项债券募集资金 1,000 万元，期限 20 年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目的 5 个子项目，根据《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，本期债券票面利率为 2.07%；2025 年 10 月通过发行专项债券募集资金 400 万元，期限 20 年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，债券利率参考本方案测算日（2025 年 8 月 21 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.26% 测算，利息每半年支付一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%，经重新计算，本项目的总投资调整为 27,886 万元，具体如下表所示：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

¹ 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。

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	27,589
2	建设期专项债利息	294
3	债券发行费用	3.54
4	债券还本付息服务费	0.01
项目总投资		27,886

注：1.债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。

2.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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.国土出让收入

本项目完工后预计对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，从而促进相应片区和地块的土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响。

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，债券存续期内，区政府拟安排项目相关的国有土地使用权出让收入作为还款来源，将有关国有土地使用权出让收入关联到具体地块，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。

依照深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的相关数据，在 2024—2044 年期间，本次将安排项目所在区域内部分国有土地收入用于偿还本次专项债券本息。具体土地信息如下：

表 3 运营期用于偿还本息的地块情况表

地块名称	所属区域	总建筑面积 (平方米)	预计楼面单 价(万元/平 方米)	预计出让总 收入(万元)	剩余可用于 本项目还本 付息金额 (万元)
中心区 14-16	新安街道	18844	1.700	32034.8	5285.742

(二)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。

基于上述新安街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积,可以测算本项目未来用于还本付息的土地出让收益。结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果,宝安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%),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。

基于与宝安区财政局的沟通,参考宝安区的历史数据情况,宝安区国有土地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出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据,扣除上述支出以及市本级收入,以及已使用金额后,剩余5285.742万元可用于该项目还本付息,

具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金，详见附表 1。

2.停车费收入

拟安排项目周边的宝安公园西门停车场停车费收入用于还本付息来源。根据宝安区财政局提供的信息，该停车场停车位总面积为 5988.8 m²，停车位个数为 170 个，收费标准为：（1）月卡：450 元；（2）临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，封顶 25 元。该片区总停车位收入为每年 120 万元，上缴财政收入为每年 6 万元。则每年可用于还本付息的收入为 6 万元，保守起见，2024 年停车费收入按 4 个月测算，2044 年按 8 个月测算。用于还本付息的停车费收入详见附表 2。

3.通信管道租金收入

本项目 5 个子项目均包含通信管道等内容。参考《广东省通信管理局 广东省物价局关于广东省通信管线出租业务资费标准的通知》（粤通连〔2009〕1 号），通信管道是指连接城镇间或建筑在市政道路上，并用于电信服务的通道。通信管道出租资费标准如下：

表 4 通信管道出租资费标准

(三) 单位：元/孔公里、元/月·孔公里

地区	管道种类	一次性连接费 上限标准	月租费 上限标准
广州、深圳市	塑料或水泥管孔	5,000	1,600

注：
1.管孔直径在Φ30mm 以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的 20%计取，子管材料由出租方提供并安装；
2.特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，

其资费按对应地区管孔月租费标准上浮 50%计取。

根据项目单位提供的材料，本项目涉及子项目预计建设直径 $\Phi 110\text{mm}$ 的通信管道长度约 12.892 孔公里，无特殊地段通信管道，各子项目对应管道情况详见附表 5。本次测算中收费标准参考粤通连〔2009〕1 号，并考虑宝安区实际执行情况²，一次性连接费收入按照政府方分配 50%作为专项债券还款来源；考虑承租方敷设光（电）缆实际需求及敷设进度，谨慎起见月租费收入按照政府方分配 50%、每年以 1 个月月租费收入作为还款来源。通信管道出租收入情况详见附表 6。

4. 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 1250 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。用于还本付息的财政补贴费用详见附表 3。

5. 税费分析

项目成本主要为运营成本费用、财务费用和相关税费。其中运营成本是在未来运营期各类相关费用由财政另行安排资金保障，暂不纳入本次测算范围。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，暂不考虑各类税收。

6. 财务费用

² 深圳市大工业区管理委员会与深圳市信息管线有限公司签订的《补充协议》显示：通信管道的一次性连接费由双方各按 50%的比例进行分配；按月支付通信管道月租费的，深圳市信息管线有限公司提取 30%。

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附表 4。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本项目于 2024 年 8 月发行第一期专项债券资金，募集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；于 2025 年 5 月发行第二期专项债券资金，募集资金 1,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.07%；本次于 2025 年 10 月发行第三期专项债券资金，募集资金 400 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.26%；本项目还本付息方式为半年付息，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 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。

7. 折旧摊销

根据沟通，本项目运营期间不计折旧。

8. 税费

运营期的收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

（五）现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见附表 7。

本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.35，债券本息资金覆盖率可达到 1.26，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。能够满足债券还本付息的需求。另外，在对运营收入变动和债券利率

变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 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，项目具备一定的抗风险能力。

（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。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力安排分期还款，降低利息费用，提高资金使用效率，通过发行专项债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较优方案，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

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排国有土地使用权出让收入及停车费收入作为债券偿债的主要来源。依据我区国有土地使用权出让收入及增长情况可以测算得出本项目未来可偿债收入可以完全覆盖债券还本付息，具备可行性。

对于国有土地使用权出让收入预测，遵循了谨慎性原则进行保守推测。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 1.35 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.26 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.2 倍。对国有土地出让收入及停车费收入和债券利率变动进行压力测试后，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

该项目存在的偿债风险点主要为实际工期延误、国有土地出

让收入及债券利率等因素变动及通信管道出租收入变化风险，通信管道出租收入，可能随着市场需求的变化、相关收费政策的变动等因素而波动，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：相关收费标准制定部门，在调整有关收费标准时，应充分考虑市场供求关系、运营成本变化，严格按照流程征求相关利益相关方的意见，报有关部门取得相应批准。

（八）绩效目标合理性

本项目建设完成，能够进一步保障宝安区产业园事业的健康发展，对宝安区整体投资价值带来较大积极影响。深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目5个子项目实施主体均为深圳市宝安区新安街道办事处。

该项目包含的子项目为新安的重要通道，作为深圳西部工业组团的重要组成部分，其建设对于落实规划安排、完善路网、加强新安片区路网密度以及沿线用地开发具有重大意义。因此，本项目的建设是必要的、紧迫的。本项目的建设在深圳市干线路网结构中起到联系重要干线道路的作用，具有极强的对外辐射作用，同时加强了组团内的交通联系，进一步完善区域交通格局，使区域间的交通流运行更加经济有效。

因此从运行成本、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制定绩效目标，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。

专项债券项目绩效目标表

(2025 年度)

项目名称	深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施建设项目	投向领域	市政和产业园区基础设施
项目行业主管部门	新安街道办事处	项目单位	新安街道办事处
政策依据	<p>《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；</p> <p>财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33 号）；</p> <p>《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；</p> <p>《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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）；</p> <p>《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》；</p> <p>《深圳市宝安区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》；</p> <p>国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。</p> <p>项目单位提供的有关资料：</p> <p>《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2024〕208 号）；</p> <p>《宝安区发展和改革局关于中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2019〕185 号）；</p>		

		<p>《宝安区发展和改革局关于中心区 N28 区城市支路新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2021〕26 号）；</p> <p>《宝安区发展和改革局关于宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕277 号）；</p> <p>《宝安区发展和改革局关于宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2019〕185 号）。</p>		
计划开工时间		2024 年 3 月	计划竣工时间	2027 年 12 月
项目实施内容		宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程。。		
总体资金需求		债券资金需求：4100 万元； 其他资金：23,786 万元	年度 资金需求	债券资金需求：1,400 万元； 其他资金：3,102 万元
拟发债期限内 项目收入		2024 年新增专项债券使用项目周边国有土地收入、停车收入、管道租金收入、财政补贴收入等偿还专项债本息。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本项目综合本息覆盖倍数可达到 1.2。		
总体绩效目标		建设完成深圳市宝安区新安重点产业园区配套基础设施建设项目各子项目的预期建设任务，满足重点产业园区配套基础设施需求。		
年度绩效目标		完成 2025 年度支付任务		
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	周边市政道路 项目建设数量	5 个
		质量指标	施工质量合格	100%
		时效指标	推动产业园区周边 5 个市政 道路项目建设，按合同工期 制定项目年度建设计划进 度偏差	≤5%
		成本指标	符合工程合同约定	符合
	效益指标	经济效益指标	不适用	

		社会效益指标	提升产业园区周边道路品质，完善周边规划路网建设	≥50%
		生态效益指标	不适用	
		可持续影响指标	不适用	
		服务对象满意度指标	不适用	
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	债券存续期内息前税后净现金流/还本付息金额	≥1.0
		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%
	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(%)	≥90%
			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(%)	≥90%

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况自设三级指标；

2.采用具体数据或百分比等明确目标值，其中：融资与收益平衡指标应>1。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据各项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为27,589万元。由于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，项目财政资金³相应进行调整，项目财政资金为23,786万元，占总投资比例85.30%，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，为保障项目建设期间资金需求，已于2024年8月通过发行专项债券募集资金2,700万元，期限20年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目的11个子项目，根据

³ 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。

《2024 年 8 月 28 日深圳市政府债券发行结果公告》明确，债券票面利率为 2.37%。2025 年 5 月通过发行专项债券募集资金 1,000 万元，期限 20 年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，2025 年 10 月通过发行专项债券募集资金 400 万元，期限 20 年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，债券利率参考本方案测算日（2025 年 8 月 21 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.26% 测算，利息每半年支付一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%，经重新计算，本项目的总投资调整为 27,886 万元，具体如下表所示：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	27,589
2	建设期专项债利息	294
3	债券发行费用	3.54
4	债券还本付息服务费	0.01
项目总投资		27,886

注：1.债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。

2.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。

（二）筹措方案

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，本项目于 2024 年 8 月发行的“2024 年深圳市政府专项债券（第三十三期）新安重点产业园配套基础设施建设项目实施方案”建设内容包括：中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程、南湖中学立体过街

设施工程、宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等 11 个项目，发行专项债券筹集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；2025 年 5 月发行的“2025 年深圳市政府专项债券（第二十一期）—深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）实施方案”建设内容包括：宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程 5 个项目，通过发行专项债券筹集资金 1,000 万元，期限 20 年，票面利率 2.07%。计划于 2025 年 10 月发行专项债券筹集资金 400 万元，建设内容包括：中心区 N28 区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路—甲岸路段）新建工程、南湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海泮路（新安一路—湖滨西路）新建工程、宝安中心区

兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等 11 个项目，期限 20 年，票面利率 2.26%。

表 3 债券发行计划表

单位：万元

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2024 年 8 月	2,700	20 年
2025 年 5 月	1,000	20 年
2025 年 10 月	400	20 年

（三）建设资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 4 建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	10,527	6,740	3,102	1,804	1,613	23,786
债券发行	0	2,700	1,400			4,100
上次留存资金						
合计	10,527	9,440	4,502	1,804	1,613	27,886

资金使用						
建设资金使用金额合计	10,527	9,440	4,502	1,804	1,613	27,886
资金余额 (资金筹措—资金使用)						

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。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

深圳市宝安区 2024 年新安重点产业园区配套基础设施建设项目，实施主体均为深圳市宝安区新安街道办事处。

该项目包含的子项目为新安的重要通道，作为深圳西部工业组团的重要组成部分，其建设对于落实规划安排、完善路网、加强新安片区路网密度以及沿线用地开发具有重大意义。因此，本项目的建设是必要的、紧迫的。本项目的建设在深圳市干线路网结构中起到联系重要干线道路的作用，具有极强的对外辐射作用，同时加强了组团内的交通联系，进一步完善区域交通格局，使区域间的交通流运行更加经济有效。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，主要通过项目周边国有土地收入及停车费收入、通信管道出租收入、财政补贴作为债券还本付息期内的主要来源。

(二) 项目运营收益

(1) 国土出让收入

本项目完工后预计对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，从而促进相应片区和地块的土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响。

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，债券存续期内，区政府拟安排项目相关的国有土地使用权出让收入作为还款来源，将有关国有土地使用权出让收入关联到具体地块，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。

依照深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的相关数据，在 2024—2044 年期间，本次将安排项目所在区域内部分国有土地收入用于偿还本次专项债券本息。具体土地信息如下：

表 8 运营期用于偿还本息的地块情况表

地块名称	所属区域	总建筑面积 (平方米)	预计楼面单 价(万元/平 方米)	预计出让总 收入(万元)	剩余可用于 本项目还本 付息金额 (万元)
中心区 14-16	新安街道	18844	1.700	32034.8	5285.742

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。

基于上述新安街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算本项目未来用于还本付息的土地出让收益。结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果，宝安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%），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。

基于与宝安区财政局的沟通，参考宝安区的历史数据情况，宝安区国有土地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出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据，扣除上述支出以及市本级收入，以及已使用金额后，剩余 5285.742 万元可用于该项目还本付息，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金，详见附表 1。

（2）停车费收入

拟安排项目周边的宝安公园西门停车场停车费收入用于还本付息来源。根据宝安区财政局提供的信息，该停车场停车位总面积为 5988.8 m²，停车位个数为 170 个，收费标准为：（1）月卡：450 元；（2）临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，

封顶 25 元。该片区总停车位收入为每年 120 万元，上缴财政收入为每年 6 万元。则每年可用于还本付息的收入为 6 万元，保守起见，2024 年停车费收入按 4 个月测算，2044 年按 8 个月测算。用于还本付息的停车费收入详见附表 2。

(3) 通信管道租金收入

本项目 5 个子项目均包含通信管道等内容。参考《广东省通信管理局 广东省物价局关于广东省通信管线出租业务资费标准的通知》(粤通连〔2009〕1 号)，通信管道是指连接城镇间或建筑在市政道路上，并用于电信服务的通道。通信管道出租资费标准如下：

表 9 通信管道出租资费标准

单位：元/孔公里、元/月·孔公里

地区	管道种类	一次性连接费 上限标准	月租费 上限标准
广州、深圳市	塑料或水泥管孔	5,000	1,600

注：
1.管孔直径在Φ30mm 以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的 20%计取，子管材料由出租方提供并安装；
2.特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，其资费按对应地区管孔月租费标准上浮 50%计取。

根据项目单位提供的材料，本项目涉及子项目预计建设直径Φ110mm 的通信管道长度约 12.892 孔公里，无特殊地段通信管道，各子项目对应管道情况详见附表 5。本次测算中收费标准参考粤通连〔2009〕1 号，并考虑宝安区实际执行情况，一次性连接费收入按照政府方分配 50%作为专项债券还款来源；考虑承租方敷设光（电）缆实际需求及敷设进度，谨慎起见月租费收入按照政府方分配 50%、每年以 1 个月月租费收入作为还款来源。通信管道

出租收入情况详见附表 6。

（4）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 1250 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。用于还本付息的财政补贴费用详见附表 3。

（三）税费分析

项目成本主要为运营成本费用、财务费用和相关税费。其中运营成本是在未来运营期各类相关费用由财政另行安排资金保障，暂不纳入本次测算范围。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，暂不考虑各类税收。

（四）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附表 4。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本项目于 2024 年 8 月发行第一期专项债券资金，募集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；于 2025 年 5 月发行第二期专项债券资金，募集资金 1,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.07%；本次于 2025 年 10 月发行第三期专项债券资金，募集资金 400 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.26%；本项目还本付息方式为半年付息，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 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。

（五）折旧摊销

根据沟通，本项目运营期间不计折旧。

（六）税费

运营期的收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

（七）现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见附表 7。

（八）压力测试

结合本项目具体情况，考虑运营收入、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，分析结果见下表：

表十 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.10	1.18	1.26	1.35	1.43	1.51	1.59
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34	1.34
债券本息资金覆盖率	1.26	1.26	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

五、总体评价

通过上述测算，说明该项目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 1.35，债券本息资金覆盖率可达到 1.26，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收入变动和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 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，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债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。

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，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。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券月和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目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，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

六、项目风险评估

(一) 潜在风险及控制措施

1.项目建设风险及措施

建设相关风险主要包括自然风险、技术风险及社会稳定风险。其中自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，包括火灾、风暴等，技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构及相关变量的变动给项目可能带来的损失，包括建筑施工技术和工艺革新的风险，建筑设计变动或计算失误的风险等，社会稳定风险主要指的是由于人文社会环境因素的变化对项目的影 响，包括城市规划风险、区域发展风险及公众干预风险等。

根据上述项目可能产生的与建设相关的风险，可通过以下控制措施规避风险：针对自然环境风险，提前预判可能发生的灾害，及时做好防范工作；针对技术风险，提前规划，做好项目可行分析政府相关职能部门要做好项目规划用地，注重项目可行性研究和科学管理，工程建设的各环节应由具有相应资质的技术单位担任，注意各环节技术审查，确保工程实施方案和技术手段的合理性与合法性；针对社会稳定风险，政府可制定有利政策引导项目良性发展，调动各方积极性，进而推动项目建设。

2.收益相关风险及措施

收益相关风险包括政策风险、市场利率风险及财务风险。其中政策风险指地方政府发行的专项债券，如果国家对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目建设；市场利率风险指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；财务风险为国土收入未能如期出让而产生的当期偿还债务本息的压力。

根据上述项目可能产生的与收益相关的风险，可通过以下控制措施规避风险：针对政策风险，项目单位积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营；针对市场利率风险，要求项目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；针对财务风险，如未能如期进行国土收入出让，后续将按照国土计提相关管理办法及债务风险应急处置预案等相关程序与规定，及时安排相关资金偿付，以保障及时偿还本息。

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

七、其他需要说明的事项

无

附表 1 运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

单位：人民币万元										
项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
用于还本付息的收入	106	106	106	106	106	106	106	106		

单位：人民币万元										
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年			
用于还本付息的收入	106	106	106	423	423	423	423			

单位：人民币万元										
项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计			
用于还本付息的收入	423	423	423	423	370	370	5,286			

注：1.本项目安排的 1 个地块预计出让总收入为 32034.8 万元，参考宝安区的历史数据情况，宝安区国有土地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出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据，扣除上述支出以及市本级收入，以及已使用金额后，剩余 5285.742 万元可用于该项目还本付息，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金。

2.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。

附表 2 停车费收入

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位个数	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
停车位总面积 (m ²)	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8
收费标准	月卡：450 元；临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，封顶 25 元										
该片区总停车位收入	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
上缴财政收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
用于还本付息的停车费收入	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

单位：万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
停车位个数	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
停车位总面积 (m ²)	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8	5988.8
收费标准	月卡：450 元；临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，封顶 25 元										
该片区总停车位收入	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	2520
上缴财政收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	126
用于还本付息的停车费收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	120

附表 3 财政补贴收入表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
用于还本付息的财政补贴	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
用于还本付息的财政补贴	100	100	100	100	100	100	100	3540	1250

附表 4 专项债还本付息表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	0	2,700	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100
本期新增本金	2,700	1,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	32	74	94	94	94	94	94	94	94	94	94	91
本期还款	32	74	94	94	94	94	94	94	94	94	94	361
其中：本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270
利息支出	32	74	94	94	94	94	94	94	94	94	94	91
期末专项债券余额	2,700	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	3,830

单位：人民币万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
期初专项债券余额	3,830	3,420	3,010	2,600	2,190	1,780	1,370	960	550	140	
本期新增本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,100
利息支出	83	74	64	55	46	36	27	17	8	2	1,453
本期还款	493	484	474	465	456	446	437	427	418	142	5,553
其中：本金	410	410	410	410	410	410	410	410	410	140	4,100
利息支出	83	74	64	55	46	36	27	17	8	2	1,453
期末专项债券余额	3,420	3,010	2,600	2,190	1,780	1,370	960	550	140	0	

附表 5 通信管线类型及长度表

单位：孔公里

序号	项目名称	塑料或水泥管孔 $\Phi 90\text{mm}-\Phi 110\text{mm}$			备注
		管道类型	长度	特殊地段长度	
1	宝安中心区兴民路（海天路-海澜路）新建工程	BWFRP-12 Φ 100,BWFRP-6 Φ 100	0.222	/	
2	宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程	PVC-U12 Φ 110,PVC-U6 Φ 110	2.58	/	
3	中心区银晖路（兴华一路-甲岸路段）新建工程	PVC-U-12 Φ 110mm、PVC-U-6 Φ 110mm	0.376	/	
4	宝安中心区海浜路（新安一路-湖滨西路）新建工程	PVC Φ 110*50, PVC Φ 63*3.5BWFRP250	4.54	/	
5	中心区 N28 区城市支路新建工程	UPVC--12 Φ 110mm、UPVC-2 Φ 110mm	0.732	/	
6	宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程	BWFRP-18 Φ 100, BWFRP-6 Φ 100, HDEP-12 Φ 110, 现状通信管 6/4 包封 6 Φ 100, 现状通信管 4/0 包封 4 Φ 100	4.442		
合计			12.892		

附表 6 通信管道出租收入情况

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
通信管道租金收入	4.25	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
通信管道租金收入	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.031	0.258	22.05

注：

- 1.区政府将根据债券存续期本息资金偿付实际需求将适当调整用于本息偿付的相关收入，确保债券本息资金按时、足额偿付；
- 2.本期债券已于 2025 年 5 月份发行，2045 年用于本期债券的收入暂按 7 个月计算。

附表 7 现金流模拟测试表

单位：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	10,527	6,740	3,102	1,804	1,613								
债券资金流入	0	2,700	1,400										
运营期现金流入	0	108	112	112	116	113	113	113	113	113	113	113	430
现金流入总额	10,527	9,548	4,614	1,916	1,729	113	113	113	113	113	113	113	430
现金流出													
建设期资金流出	10,527	9,406	4,426	1,710	1,519								
运营期现金流出													
债券还本付息	0	32	74	94	94	0	0	0	0	0	0	0	0
债券发行费用	0.00	2.33	1.21	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02
现金流出总额	10,527	9,440	4,502	1,804	1,613	94	94	94	94	94	94	94	361
现金净流量													
当年项目现金净流入	0	108	112	112	116	19	19	19	19	19	19	19	69
期末项目累计现金结存 额	0	108	219	331	447	466	485	504	523	542	561	580	650

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。

现金流模拟测试表（续）

单位：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											23,786
债券资金流入											4,100
运营期现金流入	530	530	530	530	530	530	530	477	475	351	6,678
现金流入总额	530	530	530	530	530	530	530	477	475	351	34,564
现金流出											
建设期资金流出											27,589
运营期现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
债券还本付息	493	484	474	465	456	446	437	427	418	142	5,553
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	4
债券还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.01	0.28
现金流出总额	493	484	474	465	456	446	437	428	418	142	33,146
现金净流量											
当年项目现金净流入	37	46	56	65	74	84	93	50	57	209	1,419
期末项目累计现金结存额	686	732	788	853	927	1,011	1,104	1,153	1,210	1,419	