

2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
—深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04011 号



中天正和会计师事务所（广东）有限公司

J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GD) CO.,LTD

地址（ADD）：深圳市宝安区新安街道海滨社区 电话（TEL）：（0755）21609825
欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702
邮编（P.C）：518104

传真（FAX）：（0755）21609825



目录

一、项目概述	2
二、评估分析	6
（一）资金充足性	7
（二）资金稳定性	12
三、风险分析	12
四、评估结论	13
附件：预期收入及成本分析	14
免责声明	25

2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
—深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04011 号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，

包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本项目为“深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区配套基础设施建设项目”，包括西乡街道文教路（前进二路至拓展路）新建工程、西乡街道拓展路新建工程、西乡街道海城路坪洲人行天桥新建工程、西乡街道 2022 年地质灾害和危险边坡治理工程、宝安区消防培训基地及西乡消防站建设工程、宝安区消防救援大队二级站、小分队正规化建设项目、西乡街道 2023 年城中村供用电安全专项整治工程及西乡街道 2023 年南昌村、石街新村供用电安全专项整治工程 8 个子项目，各子项目具体如下：

（一）西乡街道文教路（前进二路至拓展路）新建工程

本项目大致呈南北走向，起点与前进二路相交，终点临近拓展路，道路全长约 554 米，红线宽度为 20 米，双向两车道，设计车速为 20 千米/时，道路等级为城市支路，满足海绵城市设计要求。

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、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）等。

（二）西乡街道拓展路新建工程

本项目西起宝安区纯中医治疗医院东侧，东至宝田三路。道路全长约 279.733 米，红线宽 13~14 米，双向两车道，设计速度 20 千米/时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道，道路附属构筑物工程，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆、燃气等）。

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、交通安全设施工程、交通疏解工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含缆线型管廊、照明）、燃气工程、水土保持工程、海绵城市等。

（三）西乡街道海城路坪洲人行天桥新建工程

本项目位于西乡街道碧海片区，天桥采用单跨跨越海城路，桥梁总长 45 米，全宽 6.6 米，桥下净空不小于 5.0 米，跨径长 35 米，两头悬臂各 5 米；梯道总长 64.8 米，净宽 3.2~5.5 米。主桥采用闭合焊接简支钢桁架梁，梯道采用封闭小钢箱梁，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 297 平方米，梯道面积 283.6 平方米，合计面积 580.6 平方米。工程内容主要包括：人行天桥新建工程、其他工程及管线迁改工程，

其中人行天桥新建工程包含桥梁工程、照明工程及施工期交通疏解。

（四）西乡街道 2022 年地质灾害和危险边坡治理工程

本项目治理范围包括麒裕工业城北东侧边坡、西乡铁仔山公园老兵工业区登山道旁边坡、西乡固戍沙边新村五巷 5 号楼后侧边坡、东财工业区 9 号 E 栋北宿舍南侧边坡、西乡铁仔山公园 HL2060 灯柱旁边坡、新雄工业区后边坡六处边坡，总治理面积约 10,536 平方米。

（五）宝安区消防培训基地及西乡消防站建设工程

本项目用地范围为原宝安西乡消防中队营区地块内。该地块在西乡碧海区银田路东南侧，临近兴业路西南侧，功能为消防用地。本项目拟新建一栋地上 14 层、地下 2 层的综合楼，一栋地上 20 层的宿舍以及一座地上 12 层的训练塔。新建总建筑面积为 48,075.85 平方米，其中包括：西乡消防站 4,313.74 平方米；消防培训基地 30,247.23 平方米（含训练设施和配套训练场）；应急消防科普教育基地 2,963.98 平方米、架空层 2,476.36 平方米、人防地下停车库 7,050.88 平方米（配置小车停车位 130 个）及设备用房 1,023.66 平方米。本项目内外部装修均一步到位，建成后达到“交钥匙”标准，满足消防救援大队使用要求。

工程内容主要包括：基础（含基坑支护）、建筑、结构、装修、给排水、强电、弱电、智能化、燃气、消防、通风、空调、人防、电梯、海绵城市、训练设施安装等专业工程及相关配套设施。

（六）宝安区消防救援大队二级站、小分队正规化建设项目

本项目建设规模为全区 17 个二级消防站、21 个小分队，按照《广东省消防救援总队正规化建设指导图册》《深圳市消防救援支队小型消防站正规化建设推进方案》要求，利用现有条件进行改造提升，完成外观标识统一化、空间布局模块化、执勤训练实战化、内务设置标准化四个部分正规化建设，并对现状消防站部分内容进行改造修缮。

（七）西乡街道 2023 年城中村供用电安全专项整治工程

本项目整治涉及范围为西乡街道河西村、流塘村、渔业轻铁东西村、固戍海滨新村、固戍井湾新村、固戍兴发花园村、固戍上下围园村七个城中村，总建筑面积约 267 万平方米，包括新建配电设施构筑物 9 座、改造原有配电设施构筑物 1 座及新建 4 座箱变基础，其中河西村新建 2 座配电设施构筑物（建筑面积 377.94 平方米）、流塘村新建 3 座配电设施构筑物（建筑面积 525.27 平方米）、渔业轻铁东西村新建两座箱变基础、固戍海滨新村新建 1 座配电设施构筑物（建筑面积 180 平方米）及改造 1 座原有配电设施构筑物固戍井湾新村新建 1 座配电设施构筑物（建筑面积 253.8 平方米）、固戍兴发花园村新建 1 座配电设施构筑物（建筑面积 158.56 平方米）、固戍上下围园村新建 1 座配电设施构筑物（建筑面积 169.6 平方米）及新建 2 座箱变基础，并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善小区供配电设施。

建设内容主要包括：新建配电设施构筑物 9 座及改造 1 座

约 1,665.17 平方米，新建四座箱变基础，更换主电缆及重新敷设架空线。

（八）西乡街道 2023 年南昌村、石街新村供用电安全专项整治工程

本项目涉及整治范围为西乡街道固戍南昌村、石街新村城中村，总建筑面积约 69.04 万平方米，其中固戍南昌村建筑面积 57.21 万平方米，新建 5 个箱变基础；石街新村建筑面积 11.83 万平方米，新建 2 个箱变基础，并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善小区供配电设施。

建设内容主要包括：新建 7 座箱变基础，更换主电缆及重新敷设架空线。

本次计划于 2026 年募集专项债券资金 2,800 万元用于宝安区消防培训基地及西乡消防站建设工程 1 个子项目，其余 7 个子项目仅做信息披露不使用，其中西乡街道 2023 年城中村供用电安全专项整治工程和西乡街道 2023 年南昌村、石街新村供用电安全专项整治工程 2 个子项目已完工。

二、评估分析

2018 年 2 月，财政部以《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或

专项收入偿还。

此外，《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

根据《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）的相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

依据《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）相关要求，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续

期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为 1.42，债券本息资金覆盖率为 1.31，债券本息资金覆盖倍数为 1.21。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目工程建设期 2024 年至 2030 年的投资总额为 76,071 万元，其中工程建设总投资概算为 74,614 万元。本项目已于 2024 年 8 月发行项目第一期专项债券，募集资金 1,600 万元；已于 2024 年 12 月调整使用 2024 年深圳市政府专项债券(六十七期) 6,510.81 万元债券资金；本次拟发行专项债券募集资金 2,800 万元，存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2026 年 4 月 18 日前 5 个工作日的二十年期基准国债利率均值，上浮 15 个基点，即 2.35%是现实合理的。因此，本次二十年期专项债券募集资金发行利率按 2.35%测算，按 0.0864%费率计算债券发行费用（债券承销费按发行债券金额的 0.08%计取，发行登记费按发行债券金额的 0.0064%计取）。债券发行的利息费用及发行相关费用为 1,457 万元，总概算结构如下表 1：

表 1：项目总投资估算表¹

单位：人民币万元

序号	工程项目	金额
1	工程建设总投资	74,614
2	建设期利息	1,448
3	债券发行承销费	9
4	债券发行登记费	0.7
5	还本付息服务费	0.07

¹由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

序号	工程项目	金额
	总投资额	76,071

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.35%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

（2）债券发行承销费，按债券发行额的 0.08%测算；

（3）债券发行登记费，按债券发行额的 0.0064%测算；

（4）债券还本付息服务费，按当年还本付息金额的 0.005%测算。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	投资计划	10,946	13,826	16,325	20,016	7,000	5,000	2,958	76,071
2	资金筹措	10,946	13,826	16,325	20,016	7,000	5,000	2,958	76,071
2.1	财政资金	2,835	13,826	13,525	20,016	7,000	5,000	2,958	65,160
2.2	发行和调整使用专项债券	8,111		2,800					10,911
3	资金结余								

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：现金流模拟测试表”，本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，项目债券本金资金覆盖率为 1.42，债券本息资金覆盖率为 1.31，债券本息资金覆盖倍数为 1.21，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3：现金流模拟测试表

项目	单位：人民币万元										
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
财政资金	2,835	13,826	13,525	20,016	7,000	5,000	2,958				
债券资金流入	8,111		2,800								
运营期现金流入	78	253	253	253	253	336	596	596	596	596	596
现金流入总额	11,024	14,079	16,578	20,269	7,253	5,336	3,554	596	596	596	596
建设期资金流出	10,939	13,634	16,098	19,758	6,742	4,742	2,700				
运营期资金流出		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
债券发行费用	6.49		2.24								
债券发行登记费	0.52		0.18								
还本付息服务费		0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
债券利息支出		192	225	258	258	258	258	258	258	258	258
偿还债券本金											
现金流出总额	10,946	13,876	16,375	20,066	7,050	5,050	3,008	308	308	308	308
当年项目现金净流入	78	203	203	203	203	286	546	288	288	288	288
期末累计现金结存额	78	281	483	686	889	1,175	1,720	2,008	2,296	2,584	2,872

表 3：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
财政资金													65,160
债券资金流入													10,911
运营期现金流入	1,269	1,265	1,261	1,267	1,263	1,259	1,264	1,260	1,256	1,156	1,058	1,058	19,036
现金流入总额	1,269	1,265	1,261	1,267	1,263	1,259	1,264	1,260	1,256	1,156	1,058	1,058	95,107
建设期资金流出													74,614
运营期资金流出	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,100
债券发行费用													9
债券发行登记费													0.7
还本付息服务费	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.01	0.01	0.7
债券利息支出	248	229	206	181	155	129	103	78	52	26	10	3	3,899
偿还债券本金	811	811	1091	1091	1091	1091	1091	1091	1091	1091	280	280	10,911
现金流出总额	1,109	1,090	1,348	1,322	1,296	1,270	1,245	1,219	1,193	1,167	340	333	90,534
当年项目现金净流入	159	175	-87	-55	-33	-12	19	41	63	-12	718	724	4,573
期末累计现金结存额	3,032	3,206	3,120	3,064	3,031	3,019	3,039	3,080	3,142	3,131	3,849	4,573	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以城市更新土地出让收入、国有土地出让收入、停车位收入及政府补贴收入等为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；项目于融资期末 2046 年专项债券本息偿还完毕后，仍有 4,573 万元资金结余。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动 $\pm 15\%$ 的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 4: 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%
运营收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.17	1.25	1.34	1.42	1.50	1.58	1.67
债券本息资金覆盖率 ³	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37	1.43	1.49
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41	1.41	1.40
债券本息资金覆盖率	1.32	1.32	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.22	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以城市更新土地出让收入、国有土地出让收入、停车位收入及政府补贴收入等作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

中天正和会计师事务所(广东)

有限公司

中国·深圳

2026年5月9日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



² 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

³ 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

⁴ 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收入及成本分析

一、项目收入预计

本项目建设完成，对宝安区西乡街道片区内的产业集群整体投资价值带来较大积极影响。通过建设完善区域内道路等基础设施，大幅度提高西乡街道办招商引资力量，有利于引导更多企业入驻西乡街道，参与街道内产业园区基础建设中，从而促进相应片区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，大幅度提升宝安区的商业价值。

（一）项目经营性收入分析

1. 土地出让收入

本项目收益来源主要为城市更新土地出让收入和国有土地出让收入。本项目在债券存续期间土地出让总收益为 14,385 万元。本项目发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入和国有土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估。依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在 2024—2044 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地出让收入用于偿还本项目专项债本息，具体如下表：

表 1：运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

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)	预计总出让收入 (万元)
益成工业园城市更新单元	西乡街道	279,959	0.02	5,599

注：上表出让面积和出让收入参考深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的预估数据。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。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，根据《关于印发深圳市第六轮市区财政体制实施方案的通知》（深府〔2022〕96号）的规定，宝安区的城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。基于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于本项目专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 2：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	2024 年 8-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
城市更新 土地出让 总收入	117	142	142	142	142	280	280	280	280	280	280
宝安区分 成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还 本付息的 收入	70	85	85	85	85	168	168	168	168	168	168

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年 1-7 月	合计
城市更新 土地出让 总收入	352	345	338	348	341	334	344	337	330	163	5,599
宝安区分 成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
可用于还 本付息的 收入	211	207	203	209	205	201	206	202	198	98	3,360

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，最后一年暂计算 7 个月的收入。

表 3: 运营期用于偿还本息的土地收益情况表

单位: 人民币万元

地块名称	所属街道	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计出让总 收入(万元)	已使用收入 (万元)
宝安西组团 南街坊	新安街道	/	/	700,000	/

注: (1) 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。

(2) 宝安西组团南街坊预计出让总收入为 700,000 万元, 本项目本次预计可使用比例为 3%, 即预计可使用土地出让总收入为 21,000 万元。

基于上述预测数据, 测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时, 根据《关于印发深圳市第六轮市区财政体制实施方案的通知》(深府〔2022〕96号)的规定, 宝安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, 由深圳市本级与宝安区按 30:70 比例分成。

结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果, 宝安区土地使用权出让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]。

基于沟通并参考宝安区的历史数据情况，暂按 25%来预估测算本项目中国有土地出让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项目专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 4: 项目国有土地出让分年收入表

项目	单位: 人民币万元											
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
国有土地出让收入	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	1,500	1,500
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
国有土地出让收入净收益	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	1,125	1,125
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
国有土地出让收入净收益	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	788	788
可用于还本付息的收入	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	788	788

表 4: 项目国有土地出让分年收入表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
国有土地出让收入	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	21,000
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
国有土地出让收入净收益	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	15,750
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
国有土地出让收入净收益	788	788	788	788	788	788	788	788	788	788	11,025
可用于还本付息的收入	788	788	788	788	788	788	788	788	788	788	11,025

2. 停车位收入

停车位共 245 个，停车位总面积为 7,814.78 平方米，收费标准为：月卡 450 元；临时停车起步 5 元，白天 1.5 元/小时、晚上 0.5 元/小时，封顶 25 元。

表 5: 停车位收入表

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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位收入	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
合计	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车位收入	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	184
合计	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	184

3. 通信管道出租收入

西乡街道文教路（前进二路至拓展路）新建工程等子项目中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 6: 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Φ30 毫米以下的塑料管、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在 $\Phi 90$ 毫米 - $\Phi 110$ 毫米的通信管道长度约 2.289 孔公里，各子项目对应管道情况详见表 7。本次测算中收费标准参考粤通连〔2009〕1 号，并考虑实际执行情况，一次性连接费收入和月租费收入按照政府方分配 50% 作为专项债券还款来源；通信管道出租收入情况详见表 8：

表 7：通信管线类型及长度表

序号	项目名称	塑料或水泥管孔 $\Phi 90\text{mm}-\Phi 110\text{mm}$		
		管道类型	长度 (孔公里)	特殊地段长度 (孔公里)
1	西乡街道文教路（前进二路至拓展路）新建工程	PVC-U10 $\Phi 110+8\Phi 63$ 、 PVC-U6 $\Phi 110$	1.896	
2	西乡街道拓展路新建工程	PVC-U-10 $\Phi 110+8\Phi 63\text{mm}$ 、 PVC-U-6 $\Phi 110\text{mm}$	0.333	
3	宝安区消防培训基地及西乡消防站建设工程	PVC-U-6 $\Phi 110\text{mm}$	0.06	
	合计		2.289	

表 8：通信管道出租收入表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
通信管道出租收入	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
通信管道出租收入	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49	

(二) 项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2030 年起，每年对该项目给予一定额度

运营补贴，累计补贴合计 4,420 万元

表 9: 分年度政府补贴收入表

单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
政府 补贴						260	260	260	260	260	260	260
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
政府 补贴	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	4,420	

(三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上，债券存续期内，本项目分年度收入 (经营性收入+补贴收入) 合计 19,036 万元

二、项目成本预计

(一) 运营成本费用

1. 道路养护费

运营成本主要系道路养护费用，每年按 50 万元进行测算，合计 1,100 万元，分年度情况如下：

表 10: 项目分年度运营成本表

单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运 营 成本	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
运 营 成本	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,100	

2. 折旧摊销

本项目工程自 2029 年起进行折旧，按 20 年平均计提折旧。

（二）财务费用

本项目运营期间涉及的财务费用主要为债券利息及还本付息手续费。本项目已于 2024 年 8 月发行项目第一期专项债券，募集资金 1,600 万元，期限 20 年，发行利率按 2.37% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2023 年调整使用 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）6,510.81 万元债券资金，根据《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，调整使用的债券资金利率按实际发行利率 2.38% 进行测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；本次计划于 2026 年 5 月发行专项债券，募集资金 2,800 万元，期限 20 年，本次发行利率按 2.35% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金。专项债券还本付息情况表如下：

表 11：还本付息表测算表

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
债券期初余额		8,111	8,111	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
本期借入	8,111		2,800									
利息支出		192	225	258	258	258	258	258	258	258	258	248
本期还款		192	225	258	258	258	258	258	258	258	258	1059
其中：本金												811
利息		192	225	258	258	258	258	258	258	258	258	248
债券期末余额	8,111	8,111	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,100

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	10,100	9,289	8,198	7,106	6,015	4,924	3,833	2,742	1,651	560	280	
本期借入												10,911
利息支出	229	206	181	155	129	103	78	52	26	10	3	3,899
本期还款	1,040	1,298	1,272	1,246	1,220	1,194	1,169	1,143	1,117	290	283	14,810
其中：本金	811	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	1,091	280	280	10,911
利息	229	206	181	155	129	103	78	52	26	10	3	3,899
债券期末余额	9,289	8,198	7,106	6,015	4,924	3,833	2,742	1,651	560	280	0	

免责声明

本报告为应 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年西乡重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2026 年 5 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中结论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的结论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，

除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中天正和”的提交物、建议、结论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中天正和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530000216529413X



名称 中天正和会计师事务所(广东)有限公司



类型 有限责任公司
法定代表人 夏桂建

成立日期 1995年01月15日

住所 深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2024年07月29日

登记机关



会计师事务所

执业证书

名称：中天正和会计师事务所（广东）有限公司

首席合伙人：

夏朴荣

主任会计师：

经营场所：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

组织形式：有限责任

执业证书编号：47470448

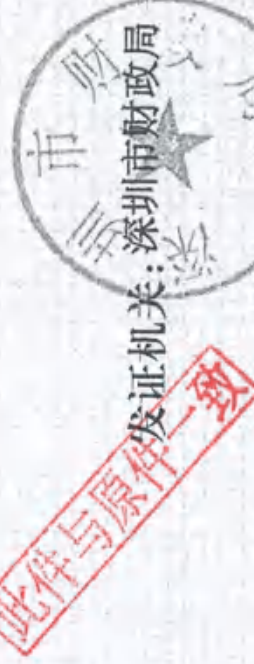
批准执业文号：云财会协字（2000）10号

批准执业日期：2000年6月15日

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

证书序号：0021828



2024年8月20日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和
会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年8月20日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和(特)
会计师事务所
CPAs
(转入) 云南中天正和
会计师事务所
有限公司

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年8月20日
y m d



姓名 夏朴强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-14
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 530102197611140024
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



夏朴强 530100140024

年 月 日
y m d

此件与原件一致

证书编号: 530100140024
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs, Yunnan Registered Accountants Association

发证日期: 2001年10月10日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和会计师事务所
Yunnan Zhongtian Zhenghe CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)有限公司
Zhongtian Zhenghe CPA Firm (Guangdong) Co., Ltd.

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 王云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-12-07
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 530102198912072110
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王云 530101220023

年 月 日
Year Month Day



证书编号: 530101220023

No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 11 日
Date of Issuance