



2026 年深圳市政府专项债券（十一期）  
——深圳市龙岗区建筑产业生态智谷  
配套基础设施建设项目  
财务评估咨询报告

众环鹭综字（2026）00012 号

目 录

一、项目介绍 ..... 1

    （一）项目背景 ..... 2

    （二）项目概述 ..... 3

二、基本假设 ..... 4

三、评估要素 ..... 5

    （一）资金充足性 ..... 7

        1. 投资估算 ..... 7

        2. 资金筹措 ..... 10

        3. 资金覆盖率 ..... 11

        4. 小结 ..... 11

    （二）资金稳定性 ..... 11

四、风险分析 ..... 16

五、评估结论 ..... 17

附件 预期收益及成本分析 ..... 18

# 2026 年深圳市政府专项债券（十一期） —深圳市龙岗区建筑产业生态智谷 配套基础设施建设项目 财务评估咨询报告

众环鹭综字（2026）00012 号

深圳市龙岗区财政局：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（十一期）—深圳市龙岗区建筑产业生态智谷配套基础设施建设项目实施方案资金平衡部分的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础。并且，我们认为这些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。

## 一、项目介绍

## （一）项目背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，支持有条件的地方建设区域科技创新中心。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能。适度超前布局国家重大科技基础设施，提高共享水平和使用效率。完善技术创新市场导向机制，强化企业创新主体地位，促进各类创新要素向企业集聚，形成以企业为主体、市场为导向、产学研用深度融合的技术创新体系。

2021年6月，《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》（以下简称《纲要》）正式出台。

《纲要》提出，为构建高端高质高新的现代产业体系，要巩固壮大实体经济根基，增强产业链根植性和竞争力，前瞻布局战略性新兴产业，培育发展未来产业，提升服务业发展能级，推动先进制造业和现代服务业深度融合发展，提高经济质量效益和核心竞争力，重塑产业链竞争新优势。

为深入贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议决策部署，大力发展“11+2”产业集群，加快构建“3+4”区域产业格局，推动产业高质量发展，深圳市龙岗区人民政府制定《龙岗区支持产业发展若干措施》，在构建企业全生命周期培育体系、支持重点产业壮大、推动重点集群发展、强化科技创新赋能、加大招

商引资力度、加强产业发展保障等六大方面，提出了 101 条惠企措施。

## （二）项目概述

深圳市龙岗区建筑产业生态智谷位于龙岗区龙城街道片区，园区用地面积超 9 万平方米，建筑面积约 50 万平方米，建成后将作为深圳建筑企业总部汇聚地，引领建筑产业集群发展。为支持建筑产业生态智谷建设，开展园区及周边配套道路、电力迁改、给水管道、供气管道等基础设施建设，其中配建道路长度 1.44 公里，水电气管道长度约 3.89 公里。

深圳市龙岗区建筑产业生态智谷配套基础设施建设项目由深圳市龙岗区建筑工务署实施，本次发债共涉及 3 个子项目，具体如下：

### 1. 深圳建筑产业生态智谷总部基地一期周边道路工程项目

项目位于龙城街道大运新城盐龙大道—如意路交叉口西北侧，包含鹰起路、清耀路、鹰咀路及鹰晖路共四条道路，规划为城市支路，设计车速均为 20 千米/小时，其中：

鹰起路南起清辉路，北至清耀路，长约 136 米，红线宽 16 米，双向 2 车道规模；清耀路南起鹰起路，北至鹰咀路，长约 178 米，红线宽 16 米，双向 2 车道规模；鹰咀路东起清耀路，西



至鹰晖路，长约 132 米，红线宽 16 米，双向 2 车道规模；鹰晖路北起鹰咀路，南至清辉路，长约 280 米，红线宽 24 米，双向 4 车道规模。

主要建设内容包括道路工程、交通工程、岩土工程、管线工程、交通监控工程、通信迁改工程等。

## 2. 儿童公园配套连接通道工程项目

项目位于龙岗区儿童公园南、盐龙大道与回龙路交叉口西南侧 100 米处，拟建设人行天桥，于东北侧接入儿童公园，单跨跨越盐龙大道后分南北梯道接入市政人行道。主要工程内容包括桥梁工程、电梯工程、管线工程等。

## 3. 仙岭路（清霞路—龙飞大道）市政工程项目

本项目位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区，设计起点与清顾路（城市主干道）顺接，终点接现状龙飞大道（城市主干道），道路全长约 300 米，道路红线宽度为 29 米，城市次干路，双向四车道，设计速度为 30 千米/小时。设计主要包括：道路工程、交通工程、岩土工程、给排水工程、燃气工程、电气工程等。

# 二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况

或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入及成本费用均在正常范围内变动；

（五）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

### 三、评估要素

2018 年财政部公布《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 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法

（试行）》（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。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据财预〔2017〕89号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地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。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，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

### （一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本金资金覆盖率可达到1.31，债券本息资金覆盖率可达到1.24，债券本息资金覆盖倍数可达到1.20倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### 1. 投资估算<sup>1</sup>

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为11,978万元。

项目开发建设总成本估算表如表1所示：

<sup>1</sup> 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。



表 1-1：项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	总投资
1	深圳市龙岗区建筑产业生态智谷配套基础设施建设项目	11,978
	项目开发建设总成本	11,978

注：1. 上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；  
2. 由于工程招标下浮等原因，各项目实际总投资可能小于此金额。

具体各项目的开发建设成本估算如表 1-2 所示：

表 1-2：具体各项目的开发建设成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目工程	工程费	其他费	预备费	估算总额
1	深圳建筑产业生态智谷总部基地一期周边道路工程项目	4,296	715	251	5,261
2	儿童公园配套连接通道工程项目	3,356	446	190	3,993
3	仙岭路（清霞路—龙飞大道）市政工程项目	2,128	516	79	2,723
	合计	9,781	1,677	520	11,978

结合建设资金需求及财政资金<sup>2</sup>款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 7,200 万元。其中 2024 年 10 月已发行 15 年期专项债券 2,100 万元；2025 年 6 月已发行 15 年期专项债券 4,600 万元；本期计划申请发行 15 年期专项债券 500 万元。

专项债券发行计划详见下表 2：

<sup>2</sup> 若有实际需求且条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2024年10月	2,100	15年期
2	2025年6月	4,600	15年期
3	2026年本期	500	15年期
	小计	7,200	

2024 年 10 月已发行专项债券利率参考《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 2.28%计算；2025 年 6 月已发行专项债券利率参考《2025 年 6 月 20 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 1.94%计算；本期计划发行专项债券 500 万元，债券利率参考本报告测算日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.26%进行测算。

债券发行费用相关包括债券承销费和发行登记服务费，其中发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费按发行债券金额的 0.0064%计算。债券还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算。

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 12,367 万元。

测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目工程估算表	金额
1	项目开发建设总成本	11,978
2	债券发行费用	4.74
3	建设期利息	384
4	还本付息服务费	0.02
5	发行登记服务费	0.46
	<b>总建设投资</b>	<b>12,367</b>

## 2. 资金筹措

本项目估算总投资 12,367 万元，建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金为投资估算的 41.78%，共计约 5,167 万元，按照年度建设资金需求逐年到位；为保障项目建设期间资金需求，项目拟通过发行专项债券筹集资金共计 7,200 万元；其中 2024 年 10 月已发行 15 年期专项债券 2,100 万元，2025 年 6 月已发行 15 年期专项债券 4,600 万元，本期计划申请发行 15 年期专项债券 500 万元。专项债券发行计划详见上表 2。

项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

表 4：建设期资金平衡情况表

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资计划	2,102	4,696	643	4,926	12,367
资金筹措	2,102	4,696	643	4,926	12,367
其中：财政资金	2	96	143	4,926	5,167
发行专项债券	2,100	4,600	500	-	7,200
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

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.31，债券本息资金覆盖率可达到 1.24，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### 4. 小结

综上，在整个专项债券存续期内，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



本项目的专项债券还本付息以部分子项目的通信管道出租收入、所在街道的国有土地使用权出让收入和政府补贴收入作为债券还本付息的主要来源，按照既定的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。债券存续期间现金流状况测算如下表 5 所示，项目预期收益详见附件。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 2,254 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

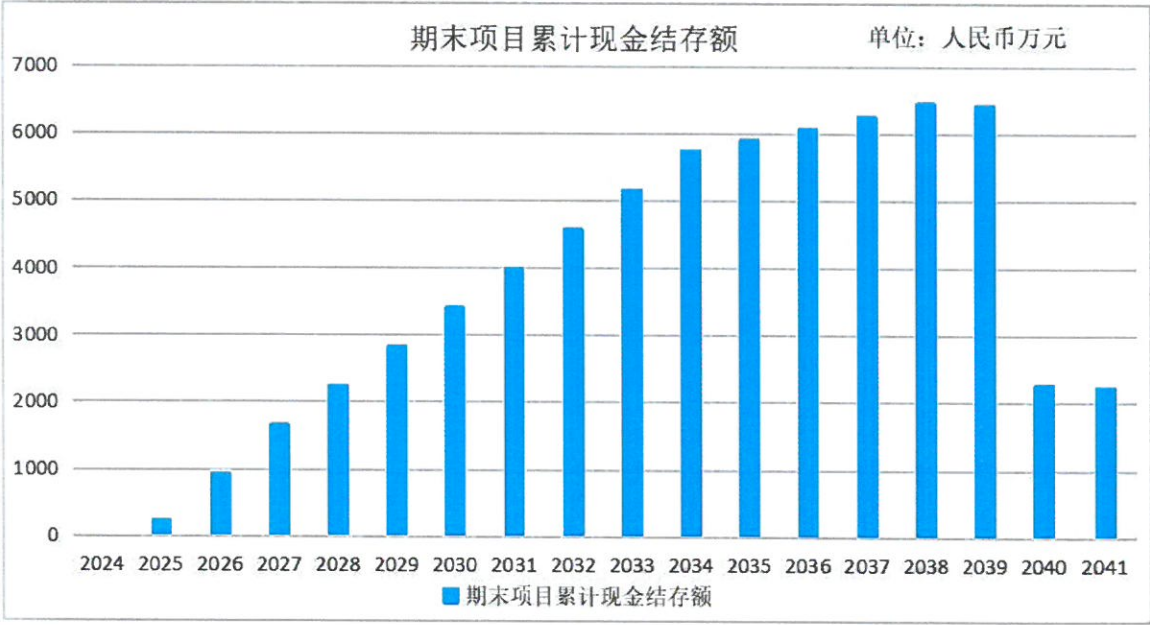


图 1：债券存续期内资金留存情况

表 5：现金流测算表

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
<b>现金流入</b>						
财政资金流入	2	96	1,637	3,915	-	-
债券资金流入	2,100	4,600	-	-	-	-
运营期现金流入	-	233	240	271	271	271
<b>现金流入总额</b>	<b>2,102</b>	<b>4,928</b>	<b>1,878</b>	<b>4,186</b>	<b>271</b>	<b>271</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	2,100	4,600	1,500	3,778	-	-
运营期现金流出						
还本付息服务费	-	0.005	0.007	0.007	0.007	0.007
债券还本付息	-	93	137	137	137	137
债券发行费用	1.81	3.05	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>2,102</b>	<b>4,696</b>	<b>1,637</b>	<b>3,915</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	-	233	240	271	134	134
期末累计现金结存额	-	233	473	745	879	1,013

表 5：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
<b>现金流入</b>						
财政资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	736	736	736	736	736	736
<b>现金流入总额</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	4	4	4	4	4	4
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.03
债券还本付息	148	148	148	148	148	568
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>572</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	584	584	584	584	584	164
期末累计现金结存额	3,422	4,006	4,590	5,174	5,757	5,921

表 5：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
<b>现金流入</b>							
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	5,167
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	7,200
运营期现金流入	736	736	736	503	503	478	11,257
<b>现金流入总额</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>503</b>	<b>503</b>	<b>478</b>	<b>23,624</b>
<b>现金流出</b>							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	11,978
运营期现金流出	4	4	4	4	4	1	56
还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.23	0.03	0.47
债券还本付息	559	549	540	530	4,656	506	9,331
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	5.20
<b>现金流出总额</b>	<b>563</b>	<b>553</b>	<b>544</b>	<b>534</b>	<b>4,660</b>	<b>507</b>	<b>21,370</b>
<b>现金净流量</b>							
当年项目现金净流入	173	183	193	-31	-4,157	-29	
期末累计现金结存额	6,095	6,278	6,471	6,440	2,283	2,254	



#### 四、风险分析

总体而言，项目以部分子项目的通信管道出租收入、所在街道的国有土地使用权出让收入和政府补贴收入作为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但由于实际出让价格、出让进度等受宏观经济及市场影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现部分子项目的通信管道出租收入、所在街道的国有土地使用权出让收入和政府补贴收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还本金等方式来满足还本要求。

## 五、评估结论

### （一）结论意见

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以部分子项目的通信管道出租收入、所在街道的国有土地使用权出让收入和政府补贴收入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。

### （二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

中审众环会计师事务所（特殊普

通合伙）厦门分所

厦门分所

中国·厦门

中国注册会计师：宋强

二〇二六年五月

## 附件 预期收益及成本分析

### 一、项目运营资金流入预计

本项目建设内容涵盖深圳建筑产业生态智谷总部基地一期周边道路工程项目、儿童公园配套连接通道工程项目、仙岭路（清霞路—龙飞大道）市政工程项目等内容。

项目完工后，能够推进龙岗区建筑产业生态智谷产业园区配套基础设施建设，提升城市功能和配套服务，能够进一步优化营商环境，有助于产业升级和技术创新，并提升龙岗区的招商引资和人才引进吸引力，有利于引导更多企业参与到龙岗区的产业集群建设中，从而促进相应片区和地块的土地溢价和土地出让需求，对龙岗区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升龙岗区的商业价值。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的环境效益及经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排部分子项目的通信管道出租收入、所在街道的国有土地使用权出让收入和政府补贴收入作为债券还本付息的来源。有关国有土地使用权出让收入将关联到具体地块，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。

#### （一）通信管道出租收入

深圳建筑产业生态智谷总部基地一期周边道路工程项

目、仙岭路（清霞路—龙飞大道）市政工程项目中包含通信管道等内容。项目通信管道部分的运营收入包含一次性连接费和月租费收入，基于谨慎性考虑，本次暂仅使用月租费收入作为偿债来源。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券整体存续期最后一年仅考虑 4 个月的月租费收入。

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》（粤通联〔2009〕1 号），通信管道是指连接城镇间、或建筑在市政道路上，并用于电信服务的管道。通信管道出租资费上限标准如下表。

**附表 1：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表**

地区	管道种类	一次性连接费 上限标准 (元/孔公里)	月租费上限标准 (元/月·孔公里)
广州、深圳市	塑料或水泥管孔 (Φ90mm-Φ110mm)	5,000	1,600

根据项目单位提供的各子项目通信管道的计划运营情况，各子项目月租费收费标准均未高于粤通联〔2009〕1 号规定的上限要求。各子项目通信管道类型、具体收费标准等信息详见附表 2。本项目通信管道出租收入情况详见附表 3。



附表 2：项目通信管道情况表

序号	项目名称	管道类型	常规地段收费标准 (元/月·孔公里)	管道长度 (米)	预计收入 起始年份
1	深圳建筑产业生态智谷总部基地一期周边道路工程项目	PVC-OH-18Φ110 PVC-OH-12Φ110 PVC-OH-6Φ110	1600	485 米 532 米 16 米	2027 年 1 月
2	仙岭路（清霞路—龙飞大道）市政工程项目	PVC-U-18Φ110 PVC-U-6Φ110	1600	255 米 28 米	2026 年 3 月

附表 3：本项目通信管道出租收入估算表

单位：人民币万元

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
通信管道出租收入	8	38	38	38	38	38	38	38
收入合计	8	38	38	38	38	38	38	38

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
通信管道出租收入	38	38	38	38	38	38	38	13	557
收入合计	38	38	38	38	38	38	38	13	557

## （二）国有土地使用权出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的相关数据，拟安排项目所在街道的部分国有土地使用权出让收入作为本项目专项债券还本付息来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙岗区拟安排如下国有土地使用权出让收入用于本项目发行的专项债券还本付息。具体土地信息及土地出让收入计划表<sup>3</sup>如下：

<sup>3</sup> 本次国有土地使用权出让收入计划数据系为开展龙岗区水利项目专项债券土地出让收入工作的说明，实际工作需按市政府批准的年度土地供应计划执行，年度具体出让宗地相应调整，最终以实际统计数据为准。

附表 4：用于本项目的土地信息表<sup>4</sup>

序号	项目名称	所属街道	土地用途	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	地价收入 (万元)	用于本项目的收入 (万元)
1	[南约地区] 法定图则 08—04 地块	龙城街道	二类居住 用地	37,613	173,537	300,000	3,260
合计				37,613	173,537	300,000	3,260

附表 5：用于本项目的土地出让收入计划表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
出让比例	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
建筑面积（平方米）	257	257	257	257	257	257	257

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2038 年	合计
出让比例	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	2.07%
建筑面积（平方米）	257	257	257	257	257	257	3,592

注：本表为用于本项目还本付息的国有土地使用权出让收入在地块全部出让面积的占比，上述地块用于本项目的土地出让面积总比例为 2.07%。

附表 6：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入（万元）	444	444	444	444	444
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入（万元）	333	333	333	333	333
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还本付息的收入（万元）	233	233	233	233	233

<sup>4</sup> 后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

附表 6：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表（续）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
土地出让收入（万元）	444	444	444	444	444
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入（万元）	333	333	333	333	333
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还本付息的收入（万元）	233	233	233	233	233

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
土地出让收入（万元）	444	444	444	444	6,210
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	
土地出让收入（万元）	333	333	333	333	4,657
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	
用于本项目还本付息的收入（万元）	233	233	233	233	3,260

基于龙城街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算得出本项目未来用于还本付息的国有土地使用权出让收入。同时，龙岗区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，由深圳市本级与龙岗区按 30:70 比例分成。

结合龙岗区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙岗区国有土地使用权出让收入涉及的政策性刚性支出和土地整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%）<sup>5</sup>。

<sup>5</sup> 按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于



参考龙岗区的历史数据情况，龙岗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。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入。

(三) 项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2026 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，具体情况见附表 7：

附表 7：用于本项目的土地出让收入计划表

金额单位：人民币万元								
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
政府补贴收入	465	465	465	465	465	465	465	465

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
政府补贴收入	465	465	465	465	465	465	465	465	7,440

二、项目运营资金流出预计

(一) 运营成本费用

运营期内，本项目运营成本主要为维修费用、管理费用和其他费用。

1. 维修费用

参考龙岗区同类型项目经营情况，本项目维修费用暂按

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。



照项目自身运营收入的 2%进行计算，运营期内预计维修费用合计为 11 万元。

### 2. 管理费用

参考同类型项目经营情况，本项目管理费用暂按照项目自身运营收入的 5%进行计算，运营期内预计管理费用合计为 28 万元。

### 3. 其他费用

参考同类型项目经营情况，本项目其他费用暂按照项目自身运营收入的 3%进行计算，运营期内预计其他费用为 17 万元。

附表 8：用于本项目的土地出让收入计划表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
维修费用	0.15	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
管理费用	0.38	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
其他费用	0.23	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
成本合计	0.76	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
维修费用	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.26	11.14
管理费用	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	0.64	27.86
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	0.38	16.71
成本合计	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	1.28	55.71

## （二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 9。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 7,200 万元。其中 2024 年 10 月已发行 15 年期专项债券 2,100 万元，发行利率为 2.28%；2025 年 6 月已发行 15 年期专项债券 4,600 万元，发行利率按照 1.94%进行测算；本期计划发行专项债券 500 万元，债券利率参考本报告测算日前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.26%进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，其中发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费按发行债券金额的 0.0064%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的 0.005%。项目本期还本付息方式为半年付息，结合项目收益情况，项目具体还款计划为：

2024 年 10 月已发行专项债券在 2035 年—2039 年每年还本 420 万元；

2025 年 6 月已发行专项债券在 2040 年一次性偿还本金 4,600 万元；

本期发行专项债券按照项目资金及现金流等相关情况，在 2041 年到期一次性还本 500 万元。

### （三）税费

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

附表 9：专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

还本付息表	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
专项债券期初余额	-	2,100	6,700	7,200	7,200	7,200
债券发行	2,100	4,600	500	-	-	-
利息支出	-	93	143	148	148	148
本期还款	-	93	143	148	148	148
其中：本金	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	93	143	148	148	148
期末专项债券余额	2,100	6,700	7,200	7,200	7,200	7,200

还本付息表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债券期初余额	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	148	148	148	148	148	148
本期还款	148	148	148	148	148	568
其中：本金	-	-	-	-	-	420
利息支出	148	148	148	148	148	148
期末专项债券余额	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	6,780

还本付息表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
专项债券期初余额	6,780	6,360	5,940	5,520	5,100	500	
债券发行	-	-	-	-	-	-	7,200
利息支出	139	129	120	110	56	6	2,131
本期还款	559	549	540	530	4,656	506	9,331
其中：本金	420	420	420	420	4,600	500	7,200
利息支出	139	129	120	110	56	6	2,131
期末专项债券余额	6,360	5,940	5,520	5,100	500	-	