

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）  
深圳市南山区蛇口渔港升级改造工程一期  
（渔港配套建筑及封闭管理区）  
实施方案

项目单位（公章）：深圳市南山区大湾区发展促进中心

项目主管部门（公章）：深圳市南山区发展和改革局

项目建设单位（公章）：深圳市南山区建筑工务署



2026 年 6 月



# 目录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目单位 .....	1
三、项目主管部门 .....	1
四、项目建设内容 .....	2
五、项目投资估算 .....	2
六、项目地点及建设工期 .....	1
七、项目审批情况 .....	2
八、债券资金使用合规性 .....	3
九、项目投后管理 .....	4
第二章 项目事前绩效评估情况 .....	5
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	5
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	6
三、项目资金来源和到位可行性 .....	6
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	7
五、债券资金需求合理性 .....	8
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	8
七、绩效目标合理性 .....	9
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	9
九、整体结论 .....	9

### 第三章 项目投资概算与资金筹措 .....11

#### 一、资金筹措 .....11

#### 二、项目预期成本收益 .....13



## 第一章 项目概况

蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）项目总投资 36,362 万元，其中：计划申请专项债券总额 2,000 万元，已发行专项债券 1,500 万元，本批次申请发行专项债券总额 500 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，分期还本。

### 一、项目名称

蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码为 2503-440300-04-01-828556，属于专项债券重点支持的水运（含港口）领域项目。

### 二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市南山区大湾区发展促进中心，项目单位基本信息如下表：

表 1 项目单位基本信息一览表

机构名称	深圳市南山区大湾区发展促进中心
统一社会信用代码	12440305MB2D79973R
性质	事业单位
状态	存续
地址	深圳市南山区南头街道桃园路 2 号区政府大楼 A 座 4 楼
负责人	莫浪

深圳市南山区大湾区发展促进中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

### 三、项目主管部门

项目主管单位为深圳市南山区发展和改革局，统一社会信用代码为 11440305007545847H。

#### 四、项目建设内容

根据项目可行性研究报告及相关批复，本项目建设内容如下：

项目位于南山区蛇口街道南端蛇口渔港，占地面积 28,975.57 平方米，新建建筑面积 39,638 平方米，由渔港配套建筑和联合检查站两部分建筑组成。

##### （一）渔港配套建筑

为一栋地上三层、地下二层建筑，总建筑面积 39,038 平方米，包括渔港综合管理中心 1,400 平方米，水产品交易流通中心 13,808 平方米，公共配套用房 160 平方米，地下配套用房 13,439 平方米，架空层及连廊 8,122 平方米，辅助用房 2,109 平方米。

##### （二）联合检查站

为一栋地上一层建筑，建筑面积 600 平方米。项目主要建设内容包括基础工程、地下土建工程、地上土建工程、安装工程、配套设施工程、信息化及弱电智能化工程等。

#### 五、项目投资估算<sup>1</sup>

本项目总投资 36,362 万元，具体构成如下表：

---

<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，下同。

表 2 项目投资估算构成表

单位：人民币万元

项目名称	投资金额
项目建设成本	36,222
债券发行费用	1
建设期利息	139
还本付息服务费	0.01
项目总投资	36,362
项目资金来源	
其中：	
财政安排资金	34,362
地方政府专项债券	2,000
项目单位市场化融资	—
单位自筹资金	—
其他资金	—

从资金来源看，项目计划使用财政预算资 34,362 万元，占比 94.50%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 2,000 万元，占比 5.50%。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。

## 六、项目地点及建设工期

本项目建设地点蛇口渔港位于深圳市南山区蛇口街道南端，南临深圳湾与香港隔海相望，东临西部通道、深圳湾口岸，西近蛇口客运港和太子湾。具体位置如下图所示：

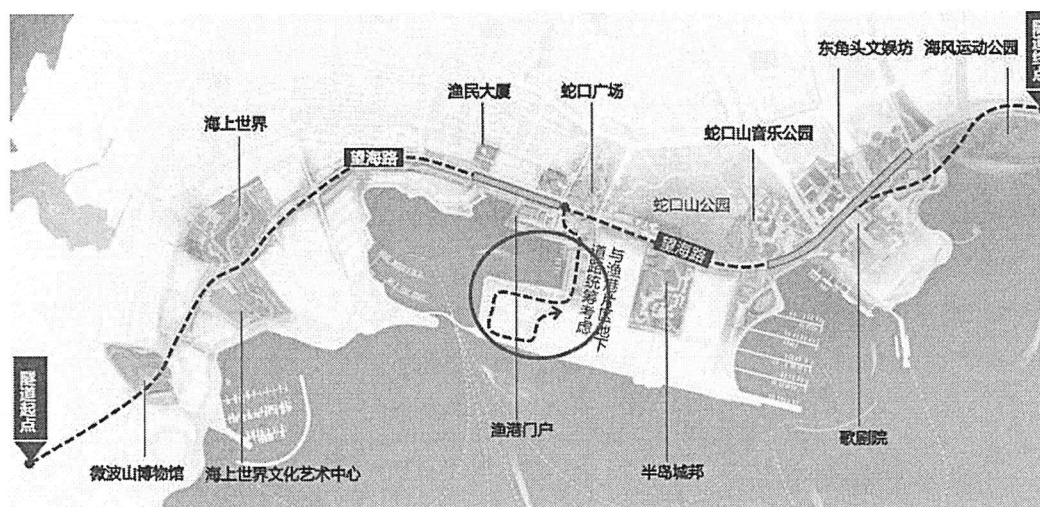


图1 蛇口渔港升级改造工程一期项目位置示意图

项目为新建项目，建设期30个月，计划于2025年10月开工，预计2028年4月竣工验收投入使用。

## 七、项目审批情况

### (一) 立项审批

2025年4月1日，深圳市发展和改革委员会下发《南山区发展和改革局关于蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）项目建议书的批复》（深发改〔2025〕221号）；2025年9月17日，深圳市南山区发展和改革局下发《南山区发展和改革局关于蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）项目可行性研究报告的批复》（深南发改批〔2025〕198号），原则上同意该建设项目。

### (二) 用地审批

2025年8月22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建议书》（用字第4403052025XS0011594号），载明项目建设单位为深圳市海洋发展局、南山区政府，项目拟用地总面积28,947.26平方米，全部为建设用地。项目建设总建筑面积42,263平方米，最终建设规模以批复的用地规划许可证为准。

### （三）规划审批、环评备案及施工许可

项目建设单位正在同步与各单位协调推进办理海域使用预审意见、海洋环境影响评价、社会稳定性评估等前期手续，建设工程规划许可审批及施工许可也在同步推进办理中。

综上，蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）已取得关部门的审批手续，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。

### 八、债券资金使用合规性

债券发行后，由项目单位按照建设进度，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。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，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，及其他新增政府隐性债务的情形。

## 九、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目单位/项目运营公司收取，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，权益登记在深圳市南山区大湾区发展促进中心名下。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

#### （一）必要性

蛇口渔港作为深圳历史悠久的渔业码头，现有基础设施已难以满足现代渔业发展和城市更新的需求。道路系统老化、交通组织混乱，影响渔港作业效率；滨海空间缺乏规划，景观品质较低，与蛇口国际化滨海城区定位不符。一期工程项目的建设有利于完善片区整体环境，实现渔港生产性功能升级，延续蛇口渔港城市发展文化文脉，打造集渔港功能、滨海体验、旅游观光为一体的都市休闲渔港。

#### （二）公益性

项目以完善公共服务、改善民生和生态保护为核心，将打造开放的滨海休闲带，为市民提供亲海、观景、健身的公共空间，丰富滨海文化生活。此外，工程注重生态保护，通过修复岸线、增加绿化，改善区域微环境，促进人与自然和谐共生，切实提升片区公共空间品质和生活幸福感。项目在改善民生、生态保护、文化传承、公共安全等方面效益显著，符合政府专项债对公益性项目的基本要求。

#### （三）收益性

升级后的渔港将带动周边土地增值，吸引商业投资，促进餐饮、文旅等产业发展。滨海休闲带可举办市集、文化活动，刺激消费，增加区域经济活力。长期来看，项目将推动蛇口渔港从单一生产功能向“生产+文旅+商业”综合转型，形成可持续的经济发展新模式，为片区注入新动能。本项目收入来源主要为服务用房租金收入、物业费收入、停车场收

入、水产品交易流通中心租金收入以及冷库租金收入，部分收入可作为偿债来源，确保专项债券本息按期偿付，具有良好的财务可持续性和投资收益预期。

综上，项目实施具有必要性、公益性、收益性。

## 二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目严格遵循国家和地方相关法律法规与政策要求，确保建设投资的合规性。项目已获得深圳市南山区发展和改革局的立项批复，符合国家相关政策及南山区发展规划。项目资金来源明确，包括财政资金和专项债券资金，符合国务院关于项目资本金比例的要求。专项债券资金将全部用于项目建设支出，不涉及违规用途。项目资金筹措方案合理可行，能够有效满足项目建设的资金需求。

本项目立项依据充分，紧密结合南山区的实际需求和发展战略，进行了充分的可行性和论证，确保项目的实施具有明确的目标和可行的实施方案。项目单位具备丰富的项目管理经验和技術能力，能够有效应对项目建设过程中可能出现的各种问题和挑战。收益预测较为稳定，具有较好的可实施性和收益性，能够有效保障项目的预期目标实现，为南山区的经济社会发展提供有力支撑。

综上，本项目合规文件齐全，投资规模合理，已完成前期规划和招标，项目实施正在稳步推进中，整体收益较为稳定，有较好的可实施性，项目成熟度较高。

## 三、项目资金来源和到位可行性

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。项目分年度资金筹措计划如下表所示：



表 3 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1	4,543	10,048	19,770	34,362	94.50%
专项债券 (不用作项目资本金)	1,500	500	—	—	2,000	5.50%
合计	1,501	5,043	10,048	19,770	36,362	100.00%
分年度占比	4.13%	13.87%	27.63%	54.37%	100.00%	

项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

#### 四、项目收入、成本、收益预测合理性

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源主要为服务用房租收入、物业费收入、停车场收入、水产品交易流通中心租金收入以及冷库租金收入。收入价格测算依据深圳市相关定价文件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。

成本预测：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及实际情况进行预测。成本主要包含人工成本、日常经营成本、行政办公费、保险费、智慧化运营成本以及物业成本。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=

相关税费合计-已计入总投资的税费)，本项目收益优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

#### 五、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筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、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。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，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

通过测算，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 1.58 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.42 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍。

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)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.10	1.23	1.35	1.47	1.58	1.69	1.81	1.92	2.03
债券本息资金覆盖率	1.07	1.17	1.26	1.34	1.42	1.50	1.59	1.67	1.75
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.12	1.21	1.29	1.37	1.45	1.54	1.62	1.70
运营成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.75	1.70	1.66	1.62	1.58	1.54	1.50	1.46	1.41
债券本息资金覆盖率	1.54	1.51	1.48	1.45	1.42	1.39	1.36	1.33	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.49	1.46	1.43	1.40	1.37	1.34	1.31	1.28	1.25
债券利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.59	1.59	1.59	1.58	1.58	1.58	1.57	1.57	1.56
债券本息资金覆盖率	1.44	1.43	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37	1.36	1.36	1.35

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目分别在运营收入下降 20%，运营成本或债券利率上升 20% 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的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的较优方案。

## 七、绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

## 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

## 九、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。

表 5 专项债券项目绩效目标表  
(2026 年度)

项目名称	蛇口渔港升级改造一期工程一期 (渔港配套建筑及封闭管理区)	投向领域	水运(含港口)
项目主管部门	深圳市南山区发展和改革局	项目单位	深圳市南山区大湾区发展促进中心

政策依据		《深圳市发展和改革委员会关于蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）项目建议书的批复》（深发改〔2025〕221号）； 《南山区发展和改革局关于蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）项目可行性研究报告的批复》（深南发改批〔2025〕198号）；		
计划开工时间		2025年10月	计划竣工时间	2028年4月
项目实施内容		<p>项目位于南山区蛇口街道南端蛇口渔港，占地面积28,975.57平方米，新建建筑面积39,638平方米，由渔港配套建筑和联合检查站两部分建筑组成。</p> <p>（一）渔港配套建筑</p> <p>为一栋地上三层、地下二层建筑，总建筑面积39,038平方米，包括渔港综合管理中心1,400平方米，水产品交易流通中心13,808平方米，公共配套用房160平方米，地下配套用房13,439平方米，架空层及连廊8,122平方米，辅助用房2,109平方米。</p> <p>（二）联合检查站</p> <p>为一栋地上一层建筑，建筑面积600平方米。</p> <p>项目主要建设内容包括基础工程、地下土建工程、地上土建工程、安装工程、配套设施工程、信息化及弱电智能化工程等。</p>		
总体资金需求		债券资金需求：2,000万元； 其他资金：34,362万元	年度 资金需求	债券资金需求：500万元； 其他资金：4,543万元
以前年度 发行债券情况		已发行专项债1,500万元		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成年度建设任务。		
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	第一阶段工程建设	项目完成当年工期计划工作的100%
		质量指标	质量达标率	项目阶段性验收达标率 $\geq 90\%$
		时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与实施方案计划完成时间的比较，及时
		成本指标	成本节约率	项目总概算控制率 $\leq 100\%$
	效益指标	社会效益指标	促进海洋渔业产业发展	较好促进
		生态效益指标	不涉及	不涉及
		可持续影响指标	设计可运营年限	$\geq 15$ 年
		服务对象满意度指标	服务对象/公众满意度（%）	$\geq 90\%$
	偿债风险 指标	融资与收益平衡指标	存续期内息税前净现金流/还本付息金额	$>1$
		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%

### 第三章 项目投资概算与资金筹措

#### 一、资金筹措

##### (一) 项目总投资<sup>2</sup>

根据项目批复文件，本项目开发建设总成本约为 36,222 万元，估算表如下：

表 6 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程费	30,396
2	工程建设其他费	4,027
3	预备费	1,695
4	其他费用	104
	投资估算	36,222

注：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。

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<sup>3</sup>相应进行调整，项目财政资金为 34,362 万元，占总投资比例 94.50%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 2,000 万元。

1. 已于 2025 年 12 月发行 20 年期专项债券 1,500 万元，债券利率为 2.43%。

<sup>2</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。

<sup>3</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，下同。

本期计划发行 20 年期专项债券 500 万元,债券利率参考本报告测算日的前五日<sup>4</sup>20 年期中债国债收益率的平均值,上浮 15 个基本点,即按 2.37%进行测算。经重新计算,本项目的投资调整为 36,362 万元,具体如下表所示:

表 7 项目总投资估算表

单位:人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	项目开发建设总成本	36,222
2	债券发行费用	1
3	建设期利息	139
4	还本付息服务费	0.01
	总建设投资	36,362

注:债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费,分别暂按发行债券金额的 0.06%和 0.0064%进行测算;还本付息服务费按专项债券建设期利息的 0.005%进行测算。

## (二) 建设期资金使用计划

本项目各年资金使用计划如下表:

表 8 建设期投资安排表

单位:人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
投资进度	1,500	5,000	10,000	19,722	36,222

注:

- 1.上述建设期投资安排表源自提供的项目资金投资及使用计划表;
- 2.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用 and 建设期利息等融资成本;
- 3.上述建设期投资安排表合计数参考项目批复文件的总投资,由于招标下浮等原因,项目实际支出可能小于总投资,具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题,分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异,具体以实际支付为准。

## (三) 建设资金筹措方案

建设资金来源于项目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 94.50%,共计约 34,362 万

<sup>4</sup>2026 年 6 月 15 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值,下同。



元，按照年度建设资金的需求逐步到位。结合建设资金需求及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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 2,000 万元。

专项债券发行计划如下表所示：

表 9 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
一期	2025年12月	1,500	二十年
二期	2026年本期	500	二十年

#### （四）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 10 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
<b>资金筹措</b>					
财政资金	1	4,543	10,048	19,770	34,362
债券发行	1,500	500	—	—	2,000
加：上年资金余额	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>1,501</b>	<b>5,043</b>	<b>10,048</b>	<b>19,770</b>	<b>36,362</b>
<b>资金使用</b>					
建设资金使用金额合计	1,501	5,043	10,048	19,770	36,362
<b>资金余额 （资金筹措—资金使用）</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>		<b>—</b>

## 二、项目预期成本收益

### （一）项目经营性收入分析

本项目主要收益来源为项目建成后服务用房租金收入、物业费收入、停车场收入、水产品交易流通中心租金收入以及冷库租金收入。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 5 个月的经营收入。由于项目整体收入规模较大,计划安排 15%的收入用于已发行及本期专项债券还本付息,下同成本。

### 1. 服务用房租金收入

根据项目可研报告及提供的资料,服务用房分为两类区域,区域一面积约为 4,406 平方米,区域二面积约为 1,500 平方米。参考同类型物业租金价格并结合本项目经营情况,区域一以及区域二租金单价分别暂按 140 元/平方米·月、75 元/平方米·月计算。出租率暂按运营期第一年 70%,往后每年增长 5%计算。

### 2. 物业费收入

根据项目可研报告及提供的资料,本项目提供物业服务面积为 7,616 平方米,参考同类型物业服务价格并结合本项目经营情况,物业费收入单价暂按 25 元/平方米·月进行测算。

### 3. 停车场收入

根据项目可研报告及提供的资料,本项目可供出租的停车位数量为 300 个,收费标准参考《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》(深发改〔2017〕1518 号)二类地区的社会公共类停车设施停车收费指导标准,综合考虑项目所在区域及项目定位,按照每个停



车位 350 元/月计算。

#### 4. 水产品交易流通中心租金收入

根据项目可研报告及提供的资料，具体包括租金收入及产值分成收入。

①租金收入，本项目共设置摊位 93 个，参考同类型物业租金价格并结合本项目经营情况，每个摊位租金单价暂按 120 元/天，每月按 5 个活动日计算。

②产值分成收入，本项目计算产值分成收入面积为 2,000 平方米，参考同类型项目经营情况，产值分成暂按 100 元/平方米·月进行测算。

#### 5. 冷库租金收入

根据项目可研报告及提供的资料，本项目可供出租的冷库面积为 1,277.06 平方米，参考同类型项目租金情况，出租单价暂按 110 元/平方米·月进行测算，出租率暂按运营期第一年 60%，往后每年增长 5%至达到 90%后保持稳定。

上述各项收入增长率暂按每年 5%计算。

#### （二）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表所示：

表 11 项目分年度收入合计表

单位：人民币万元

收入类别	分年收入						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
服务用房租金收入	613	689	772	861	957	1,061	1,173
物业费收入	228	240	252	264	278	292	306
停车场收入	126	132	139	146	153	161	169
水产品交易流通中心租金收入	307	322	338	355	373	392	411
冷库租金收入	101	115	130	146	164	183	203
合计	1,375	1,499	1,631	1,773	1,925	2,088	2,263
用于还本付息的收入 (项目整体收入的 15%)	206	225	245	266	289	313	339
收入类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
服务用房租金收入	1,232	1,293	1,358	1,426	1,497	1,572	1,650
物业费收入	321	338	354	372	391	410	431
停车场收入	177	186	195	205	216	226	238
水产品交易流通中心租金收入	432	454	476	500	525	551	579
冷库租金收入	213	224	235	247	259	272	286
合计	2,376	2,494	2,619	2,750	2,888	3,032	3,184
用于还本付息的收入 (项目整体收入的 15%)	356	374	393	413	433	455	478
收入类别	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年			合计
服务用房租金收入	1,733	1,819	1,910	836	—	—	22,452
物业费收入	452	475	499	218			6,122
停车场收入	249	262	275	120			3,376
水产品交易流通中心租金收入	608	638	670	293			8,225
冷库租金收入	300	315	331	145			3,873
合计	3,343	3,510	3,685	1,612	—	—	44,048
用于还本付息的收入 (项目整体收入的 15%)	501	526	553	242			6,607

## (四) 项目运营成本分析

项目运营成本<sup>5</sup>包括人工成本、日常经营成本、行政办公

<sup>5</sup>根据项目可研报告及提供的资料，项目运营成本另有市级行政管理部分物业费、公共区域运维成本、能耗成本，结合与单位的沟通，该项成本考虑另行安排经费保障，暂不纳入测算。

费、保险费、智慧化运营成本以及物业成本。

### 1. 人工成本

根据《蛇口渔港升级改造工程一期（渔港配套建筑及封闭管理区）可行性研究报告》及提供的资料，假设本项目所需人员数量为 10 人，参考同类项目运营情况，人均人工成本暂按 21.6 万元/年进行测算。

### 2. 日常经营成本

根据项目可行性研究报告及提供的资料，日常经营成本暂按运营收入的 15%进行测算。

### 3. 行政办公费用

根据项目可行性研究报告及提供的资料，参考同类型项目经营情况，行政办公费暂按 20 万元/年进行测算。

### 4. 保险费

根据项目可行性研究报告及提供的资料，参考同类型项目经营情况，保险费暂按 20 万元/年进行测算。

### 5. 智慧化运营成本

根据项目可行性研究报告及提供的资料，智慧化运营成本暂按智慧化设备及系统购置总费用的 5%进行测算。

### 6. 物业成本

根据项目可行性研究报告及提供的资料，本项目提供物业服务面积为 7,616 平方米，参考同类型物业服务价格并结合本项目经营情况，物业成本暂按 20 元/平方米·月进行测算。

### 7. 税费

#### (1) 增值税

2019年3月20日，财政部、税务总局、海关总署印发《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），自2019年4月1日执行，主要包括：增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。租金收入及停车场收入增值税税率按9%计算，物业服务收入增值税税率按6%计算。

（2）城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加  
城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加按增值税的12%计算。

### （3）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，本项目涉及的企业所得税税率为25%。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：



表 12 项目分年度运营支出表

单位：人民币万元

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
服务用房租金收入	613	689	772	861	957	1,061	1,173	1,232	1,293
物业费收入	228	240	252	264	278	292	306	321	338
停车场收入	126	132	139	146	153	161	169	177	186
水产品交易流通中心租金收入	307	322	338	355	373	392	411	432	454
冷库租金收入	101	115	130	146	164	183	203	213	224
合计	1,375	1,499	1,631	1,773	1,925	2,088	2,263	2,376	2,494
用于还本付息的收入 (项目整体收入的 15%)	206	225	245	266	289	313	339	356	374

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
服务用房租金收入	1,358	1,426	1,497	1,572	1,650	1,733	1,819	1,910	836	22,452
物业费收入	354	372	391	410	431	452	475	499	218	6,122
停车场收入	195	205	216	226	238	249	262	275	120	3,376
水产品交易流通中心租金收入	476	500	525	551	579	608	638	670	293	8,225
冷库租金收入	235	247	259	272	286	300	315	331	145	3,873
合计	2,619	2,750	2,888	3,032	3,184	3,343	3,510	3,685	1,612	44,048
用于还本付息的收入 (项目整体收入的 15%)	393	413	433	455	478	501	526	553	242	6,607

## （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 13 项目分年度收益表

单位：人民币万元

类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	206	225	245	266	289	313	339
运营支出	104	106	109	116	127	135	144
收益	103	118	135	150	162	178	195
类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
项目收入	356	374	393	413	433	455	478
运营支出	150	156	163	170	177	185	193
收益	206	218	230	243	256	270	285
类别	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
项目收入	501	526	553	242			6,607
运营支出	201	223	264	115			2,839
收益	300	304	289	127			3,769

### 2.项目融资本息

债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 14 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

年度	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	-	1,500	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
本期发行	1,500	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	42	48	48	48	48	48	48	48	48	48
本期还款	-	42	48	48	48	48	48	48	48	48	48
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：付息	-	42	48	48	48	48	48	48	48	48	48
债券期末余额	1,500	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

年度	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	2,000	1,850	1,650	1,450	1,250	1,050	850	650	450	250	50	
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000
利息支出	48	44	39	34	30	25	20	15	10	5	1	749
本期还款	198	244	239	234	230	225	220	215	210	205	51	2,749
其中：还本	150	200	200	200	200	200	200	200	200	200	50	2,000
2025 年	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	-	1,500
2026 年	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
其中：付息	48	44	39	34	30	25	20	15	10	5	1	749
债券期末余额	1,850	1,650	1,450	1,250	1,050	850	650	450	250	50	-	



## （六）项目收益与融资平衡分析

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如下表：

表 15 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2026 年	—	—	42	42
2	2027 年	—	—	48	48
3	2028 年	—	—	48	48
4	2029 年	103	—	48	48
5	2030 年	221	—	48	48
6	2031 年	357	—	48	48
7	2032 年	507	—	48	48
8	2033 年	669	—	48	48
9	2034 年	847	—	48	48
10	2035 年	1,042	—	48	48
11	2036 年	1,248	150	48	198
12	2037 年	1,466	200	44	244
13	2038 年	1,696	200	39	239
14	2039 年	1,938	200	34	234
15	2040 年	2,194	200	30	230
16	2041 年	2,464	200	25	225
17	2042 年	2,749	200	20	220
18	2043 年	3,049	200	15	215
19	2044 年	3,353	200	10	210
20	2045 年	3,642	200	5	205
21	2046 年	3,769	50	1	51
合计			2,000	749	2,749
本息覆盖倍数		1.37			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.37，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。