

**2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
—深圳市宝安区 2024 年石岩重点产业园区
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 04033 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	5
(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：预期收益及成本分析	14
免责声明	23

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期） —深圳市宝安区 2024 年石岩重点产业园区 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 04033 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（三十一期）—深圳宝安区 2024 年石岩重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）情况进行财务评估咨询。

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（三十一期）—深圳宝安区 2024 年石岩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 年石岩重点产业园区配套基础设施建设项目，共计包括 7 个子项目，具体如下：

（一）石岩街道羊台山路（宝石东路—石环南路）新建工程

本项目为新建道路，北起宝石东路，南至石环南路，全长 414.66 米，红线宽 30 米，双向四车道。主要建设内容包括：道路、软基处理、交通桥梁、给排水、电气、燃气及管线迁改等工程。

（二）石岩街道龙强路（石龙环北路至兴龙路）新建工程

本项目西起规划石龙环北路，东至兴龙路，道路全长 205.438 米，红线宽 14 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、非机动车道、人行道、软基处理、交通安全设施工程、

其他工程、交通疏解工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信、照明）、燃气工程及海绵城市等。

（三）石岩街道光明路（径背路—宝石西路）改扩建工程

本项目起点接现状径背路，终点至现状宝石西路，道路全长约 1,354.5 米，红线宽 28 米，双向四车道，设计速度为 30 千米/小时，道路等级为城市次干路。建设内容主要包括：拆除现状混凝土路面，新建机动车道；新建及改建人行道及非机动车道；拆除重建上屋河桥；完善交通安全设施、市政配套设施（给排水、缆线型管廊、多功能智能杆、燃气等）；对涉及的管线进行迁改等，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、软基处理、交通安全设施工程、交通监控工程、其他工程、道路附属构筑工程、施工期交通疏解等）、桥涵工程、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、照明工程）、燃气工程、管线迁改、海绵城市等。

（四）石岩街道同辉路（合昌路—石清大道）新建工程

本项目南起现状石清大道，北至现状创业路（规划路名合昌路），道路实施全长 158.973 米，规划红线宽 20 米，双向四车道，设计速度 20 千米/小时，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、新建慢行系统，完善交通安全设施及市政配套设施（给水、雨水、污水、电力、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、慢行系统、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、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、照明工程）、管线迁改工程、海绵城市等。

（五）石岩街道石龙仔上游边坡等三个边坡治理工程

本项目主要对石岩街道石龙仔上游边坡等三个边坡进行治理，其中：石龙仔上游边坡长约为 73 米，坡高约为 5~10 米，坡度约为 65~85 度，主要采用挡墙+锚杆格构梁+生态修复+截水沟的治理方式，总治理面积约 432 平方米。园岭工业园后边坡长约 106.5 米，坡高约 8.64~16.14 米，整体坡率约 1:1.0，主要采用锚杆格构梁/挡墙+生态修复+截排水沟的治理方式，总治理面积约 687 平方米。北大方正科技宿舍西侧边坡长约 70 米，坡高约为 6~15 米，为土岩混合边坡，坡率为 1:0.45~1:0.68，主要采用锚杆+挂网喷砼+防护网+生态修复+截水沟进行支护，总治理面积约 573 平方米。工程内容主要包括：边坡支护工程、截排水工程、挡土墙土石方工程、其他工程等。

（六）石岩街道水田第四工业区道路综合整治工程

本项目包含龙田路、龙田西路两条道路的改造。龙田路（龙田西路~祝龙田路）长约 460.506 米，现状宽约 30 米；龙田西路（龙田西路南段~龙田北路）长约 230.671 米，现状宽约 8.15 米。设计车速均为 20 千米/小时，双向 2 车道，道路等级均按城市支路标准。建设内容主要包括：龙田路：修复车行道破损板

块、加铺沥青罩面，设置非机动车道、划分停车位，拆除重建人行道、新建树池，完善交通安全设施；抬升调平给排水井盖，改造雨水口；抬升调平电力和通信井盖，电箱围栏重新刷漆等。龙田西路：修复车行道破损板块、加铺沥青罩面，拆除重建人行道，完善交通安全设施；抬升调平给排水井盖，改造雨水口；抬升调平电力和通信井盖，电箱围栏重新刷漆等。工程内容主要包括：道路工程（机动车道、人行道、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解）、给排水工程、电气工程、海绵城市、水土保持工程等。

（七）石岩街道西产业片区道路综合整治工程

本项目包含民生二路、民生四路两条道路的改造。其中，民生二路（料坑大道—民生四路）道路整治长度约 437.743 米，现状宽约 9.58~11.5 米；民生四路道路整治长度约 864.626 米，现状路宽 7.5~20.33 米；两条道路均为现状市政道路，设计车速为 20 千米/小时，双向两车道，道路等级为城市支路。建设内容主要包括：对破损严重路面进行拆除新建，加铺沥青，新建人行道，完善交通安全设施；提升给排水井、更换井盖改造雨水口，完善市政消火栓系统；抬升调平电力和通信井盖等。工程内容主要包括：道路工程（机动车道、人行道、交通安全设施工程、其他工程、交通疏解工程）、给排水工程、电气工程、海绵城市等。

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 1.30，债券本息资金覆盖率为 1.22，债券本息资金覆盖倍数为 1.20。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

本项目已于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 3,000 万元，参考《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 2,800 万元，参考《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.07%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 700 万元，参考《2025 年 10 月 16 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.41%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 12 月发行项目第四期专项债券，募集资金 2,000 万元，参考《2025 年 12 月 11 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.43%，每半

年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%，计划于 2026 年 6 月中旬发行项目第五期 600 万元专项债券的债券利率参考测算日 2026 年 4 月 14 日前 5 个工作日的二十年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.39%。

本次拟发行项目第六期专项债券，募集资金 2,900 万元，债券利率参考测算日 2026 年 6 月 15 日前 5 个工作日的二十年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.37%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 2.37%测算，按 0.0664%费率计算本次债券发行费用（债券承销费按发行债券金额的 0.06%计取，发行登记费按发行债券金额的 0.0064%计取），债券还本付息服务费按当年还本付息总额的 0.005%计取。

工程建设期 2017 年至 2026 年的投资总额为 21,292 万元，其中工程建设静态成本总投资概算为 20,946 万元，债券发行的利息费用及发行相关费用为 346 万元，详见表 1。

表 1：项目总投资估算表¹

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	工程建设总投资	20,946
2	债券发行承销费	9
3	债券发行登记费	0.8
4	还本付息服务费	0.02
5	建设期利息	337
项目总投资		21,292

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.37%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

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。

- (2) 债券发行承销费，暂按债券发行额的 0.06%测算；
- (3) 债券发行登记费，暂按债券发行额的 0.0064%测算；
- (4) 债券还本付息服务费，暂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	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	投资计划	8,346	3,003	5,604	4,339	21,292
2	资金筹措	8,346	3,003	5,604	4,339	21,292
2.1	财政资金	8,346	3	104	839	9,292
2.2	发行专项债券		3,000	5,500	3,500	12,000
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 1.30，债券本息资金覆盖率为 1.22，债券本息资金覆盖倍数为 1.20，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

年度	截至2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
财政资金流入	8,346	3	104	839								
债券资金流入		3,000	5,500	3500								
运营期现金流入		70	226	225	464	464	464	464	464	464	584	584
现金流入总额	8,346	3,073	5,830	4,564	464	464	464	464	464	464	584	584
建设期资金流出	8,346	3,000	5,500	4,100								
运营期现金流出				50	50	50	50	50	50	50	50	50
债券发行费用		2	3	2.8								
债券发行登记费		0.2	0.4	0.2								
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			100	236	278	278	278	278	278	278	278	278
偿还债券本金												
现金流出总额	8,346	3,003	5,604	4,389	328	328	328	328	328	328	328	328
当年项目现金净流入		70	226	175	136	136	136	136	136	136	256	256
期末项目累计现金结存额		70	297	471	607	743	879	1,015	1,151	1,287	1,543	1,799

单位：人民币万元

表 3：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-5 月	合计
财政资金流入													9,292
债券资金流入													12,000
运营期现金流入	1,076	1,379	1,582	1,574	1,567	1,589	1,565	1,557	1,550	1,438	849	449	20,649
现金流入总额	1,076	1,379	1,582	1,574	1,567	1,589	1,565	1,557	1,550	1,438	849	449	41,941
建设期资金流出													20,946
运营期现金流出	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,050
债券发行费用													9
债券发行登记费													1
还本付息服务费	0.03	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06	0.05	0.02	1
债券利息支出	278	268	244	216	189	161	133	105	77	50	22	4	4,307
偿还债券本金	300	850	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	900	350	12,000
现金流出总额	628	1,168	1,494	1,467	1,439	1,411	1,383	1,355	1,328	1,300	972	404	38,314
当年项目现金净流入	448	212	88	108	128	178	182	202	222	138	-123	45	3,627
期末项目累计现金结存额	2,248	2,459	2,547	2,655	2,783	2,961	3,143	3,345	3,567	3,706	3,583	3,627	

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片区城市更新土地出让收入、智能杆服务费收入、地下通信管道出租收入和财政补贴收入为基础，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3,627万元资金结余。

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%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.06	1.14	1.22	1.30	1.38	1.46	1.54
债券本息资金覆盖率 ³	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
债券利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.32	1.31	1.31	1.30	1.30	1.29	1.29
债券本息资金覆盖率	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.19

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，并以片区城市更新土地出让收入、智能杆服务费收入、地下通信管道出租收入和财政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。

中天正和会计师事务所(广东)



2026年6月22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：预期收益及成本分析

一、项目收入预计

(一) 项目经营性收入分析

1. 土地出让收入

本项目收益来源包括城市更新土地出让收入。本项目在债券存续期间土地出让总收益是 5,636 万元；本期新增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作为债券还本付息期内的主要收入来源，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收入用于偿还本次专项债本息。具体请见下表：

表 1：运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

单位：万元

地块名称	所属区域	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)	本次可使用总出让收入(万元)
石岩冠利园城市更新单元	石岩街道	234,814	0.2	46,963	9,393

注：（1）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；

（2）石岩冠利园城市更新单元取其预计出让总收入的 20%由深圳市本级与宝安区按比例进行分成。

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，基于和财政等相关部门的沟通结果，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次专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 2：项目城市更新土地出让分年收入表

单位：人民币万元

项目	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
城市更新土地出让总收入	117	269	269	269	269
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	70	161	161	161	161

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
城市更新土地出让总收入	269	269	269	269	470
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	161	161	161	161	282

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
城市更新土地出让总收入	470	676	663	651	638	626
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	282	406	398	390	383	375

续上表：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年 1-9 月	合计
城市更新土地出让总收入	663	650	638	625	352	9,393
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	398	390	383	375	211	5,636

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，2044 年最后一年暂计算 9 个月的收入。

2. 多功能智能杆服务费收入

参考项目单位提供的相关材料，深圳市宝安区 2024 年石岩重点产业园区配套基础设施建设项目建设 112 根多功能智能杆。

参考《深圳市多功能智能杆建设指引》（深圳市工业和信息化局 2023 年 6 月），多功能智能杆可搭载的功能包括智慧照明、移动通信、无人机停机坪、充电桩、智能网联、环境监测、气象监测、视频采集、公共 WLAN、公共广播、信息发布屏、一键呼叫、多媒体交互终端、交通管理等，其中信息发布屏是指通过 LED 大屏展示相关单位的文化宣传、天气情况或者商业广告等信息，联合信息广播系统形成体系化的信息发布系统。

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市多功能智能杆基础设施管理办法的通知》（深府规〔2021〕3 号），市、区政府投资建设的多功能智能杆基础设施由市、区主管部门分别委托运营主体统一运营、统一维护；多功能智能杆基础设施相关服务费由市、区主管部门申请纳入部门预算后购买服务；利用市、区政府投资建设的多功能智能杆基础设施取得的服务费收入中符合非税收入相关规定的，按其规定管理。

本项目由政府投资建设，设计方案已预留信息发布屏安装接口，未来基于信息发布屏可产生广告相关收益。参考《智慧灯杆行业项目的成本与收益分析》⁵，根据地段和广告时段，预计每盏灯杆每年可获得 5,000－10,000 元广告收入；参考《2020 智慧灯杆行业支出及收入测算》⁶，LED 租赁费用 10,000 元/年。

本方案测算中，多功能智能杆产生的广告收入，保守按照 5,000 元/年预计；信息发布屏安装率按照 50% 预计。多功能智

⁵ 智慧灯杆网，2024 年 8 月 7 日 <https://www.sanqianzhahui.com/hangyedongtai/930.html>

⁶ 锐观网，2020 年 7 月 20 日 <https://www.reportrc.com/article/20200720/11117.html>

能杆建成后，暂定由第三方负责运营，假定广告收入的 30%⁷作为多功能智能杆服务费上缴政府作为本项目债券还款来源。

基于以上，多功能智能杆产生的服务费收入详见下表：

表 3：多功能智能杆服务费收入表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
广告收入单价（元/根）	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
多功能智能杆数量（根）	112	112	112	112	112	112	112
信息发布屏安装率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
广告费收入（万元）	28	28	28	28	28	28	28
服务费收入（30%，万元）	8	8	8	8	8	8	8

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
广告收入单价（元/根）	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
多功能智能杆数量（根）	112	112	112	112	112	112	112
信息发布屏安装率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
广告费收入（万元）	28	28	28	28	28	28	28
服务费收入（30%，万元）	8	8	8	8	8	8	8

续上表：

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-8 月	合计
广告收入单价（元/根）	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
多功能智能杆数量（根）	112	112	112	112	112	112	112	
信息发布屏安装率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
广告费收入（万元）	28	28	28	28	28	28	28	588
服务费收入（30%，万元）	8	8	8	8	8	8	6	174

3. 通信管道出租收入

⁷ 《商管公司运营期收费模式》（<https://mp.weixin.qq.com/s/8xrmk87l91uAtIRb08rrkA>）：净收入提成 30%，目前市场上轻资产项目规模较大的万达基本都是用的这种模式，管控模式为整租，运营期商管公司按照净收入的 30% 收取管理费。

石岩街道光明路（径背路—宝石西路）改扩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 4：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Φ90 毫米-Φ110 毫米的通信管道长度约 4.985 孔公里，各子项目对应管道情况详见下表：

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 Φ90 毫米- Φ110 毫米		
		管道类型	长度	特殊地段长度
1	石岩街道光明路（径背路-宝石西路）改扩建工程	PVC-U-12 Φ 110 毫米， PVC-U-6 Φ 110 毫米， PVC-U-12 Φ 160 毫米， PVC-U-8 Φ 50 毫米， PVC-U-8Φ75 毫米，涂塑 钢管 DN80，塑钢管 DN150	4.544	
2	石岩街道同辉路（合昌路—石清大道）新建工程	HDPE-4 Φ 110 毫米、 HDPE-5Φ110	0.140	

序号	项目名称	塑料或水泥管孔 Φ90 毫米- Φ110 毫米		
		管道类型	长度	特殊地段长度
3	石岩街道羊台山路（宝石东路-石环南路）新建工程	PVC-U-Φ75/5 毫米	0.121	
4	石岩街道龙强路（石龙环北路至兴龙路）新建工程	PVC-U-12Φ110 毫米 PVC-U-4Φ110 毫米	0.180	
	合计		4.985	

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下表：

表 6：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
通信管道出租收入	6	5	5	5	5	5	5

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
通信管道出租收入	5	5	5	5	5	5	5	5

续上表：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
通信管道出租收入	5	5	5	5	5	3	100

注：2025 年通信管道出租收入包含了一次性连接费；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，2045 年暂计算 8 个月的收入。

（二）项目政府补贴收入

按照财政规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，本项目拟安排财政补贴收入用于债券的还本付息，财政补贴收入共计 14,740 万元，详见下表：

表 7: 财政补贴收入表

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
财 政 补 贴收入	50	50	289	289	289	289	289	289

续上表:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
财政补贴 收入	289	289	657	968	1,178	1,178	1,178

续上表:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
财政补贴 收入	1,178	1,162	1,162	1,162	1,214	840	449	14,740

二、项目成本预计

(一) 运营成本费用

1. 运营成本

初步估算, 本项目债券存续期运营成本费用总计约 1,050 万元, 主要是石岩街道道路养护费用。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。

表 8: 项目运营成本分年情况表

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	2034 年	2035 年	2036 年
道 路 养 护费用	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
合计	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

表 8：项目运营成本分年情况表（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
道路养护费用	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,050
合计	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,050

2. 折旧摊销

本项目工程自 2025 年起进行折旧，按 20 年平均计提折旧。

（二）财务费用

本项目已于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 3,000 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 2,800 万元，实际发行利率为 2.07%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 700 万元，实际发行利率为 2.41%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 12 月发行项目第四期专项债券，募集资金 2,000 万元，实际发行利率为 2.43%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；计划于 2026 年 6 月发行项目第五期专项债券，募集资金 600 万元，票面利率按 2.39% 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 6 月下旬发行项目第六期专项债券，募集资金 2,900 万元，票面利率按 2.37% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金，详见下表：

表 9: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

序号	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
1	期初专项债券余额		3,000	8,500	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
2	本期新增本金	3,000	5,500	3,500									
3	利息支出		100	236	278	278	278	278	278	278	278	278	278
4	本期还款		100	236	278	278	278	278	278	278	278	278	578
5	其中: 本金												300
6	利息支出		100	236	278	278	278	278	278	278	278	278	278
7	期末专项债券余额	3,000	8,500	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	11,700

续上表:

序号	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
1	期初专项债券余额	11,700	10,850	9,650	8,450	7,250	6,050	4,850	3,650	2,450	1,250	350	
2	本期新增本金												12,000
3	利息支出	268	244	216	189	161	133	105	77	50	22	4	4,307
4	本期还款	1,118	1,444	1,416	1,389	1,361	1,333	1,305	1,277	1,250	922	354	16,307
5	其中: 本金	850	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	900	350	12,000
6	利息支出	268	244	216	189	161	133	105	77	50	22	4	4,307
7	期末专项债券余额	10,850	9,650	8,450	7,250	6,050	4,850	3,650	2,450	1,250	350		

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以对 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）—深圳宝安区 2024 年石岩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 6 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 夏朴荣

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

此件与原件一致

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。

登记机关



2024年07月29日

证书序号:0021828

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》。

此件与原件一致



中华人民共和国财政部制



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:

主任会计师: 夏朴荣

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

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
/ /

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

转出协会盖章
转出协会
云南中天正和
会计师事务所
注册会计师

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2024 年 8 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会
中天正和(东)
会计师事务所
(东)有限公司

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



姓 名 Full name 王 正 和
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-11-18
工作单位 Working unit 云南中天正和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 530100140024



此件与原件一致

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.



证书号 530100140024

证书编号:
No. of Certificate 530100140024

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 10 月 10 日

年 月 日
/ /

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
/ /

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
CPAs

陈智达

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

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
CPAs

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



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
/ /

此件与原件一致

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

