

**2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
—深圳市宝安区 2024 年福永重点产业园区
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 04034 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	21
（一）资金充足性	12
（二）资金稳定性	17
三、风险分析	17
四、评估结论	18
附件：预期收益及成本分析	19
免责声明	30

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期） —深圳市宝安区 2024 年福永重点产业园区 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 04034 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）—深圳市宝安区 2024 年福永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）—深圳市宝安区 2024 年福永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 年福永重点产业园区配套基础设施建设项目（续发），共计包括 20 子项目，具体如下：

（一）福永街道兴瑞路（107 国道—美华路）新建工程

本项目西侧起点与 107 国道相接，东侧终点至美华路，全长 540 米，规划红线宽 40 米，双向四车道，设计时速 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容主要包括：新建机动车道、非机动车道、人行道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、缆线型管廊、燃气、海绵城市、多功能智能杆）等。

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、道路附属构筑工程、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解等）、给排水工程（含给水工程、雨

水工程、污水工程)、电气工程(含缆线型管廊、照明工程)、管线迁改工程等。

(二) 福永街道金围路(兴华路—兴围路)新建工程

本项目北侧起点与兴华路连接,南侧终点至兴围路,全长约 233 米,规划红线宽 18 米,双向两车道,设计时速 30 千米/小时,道路等级为城市支路;其中道路附属构筑物工程涉及边坡治理面积约 1,907 平方米。

建设内容主要包括:新建机动车道、非机动车道、人行道及道路附属工程(对道路两侧的边坡进行修建),完善交通安全设施及市政配套设施(给排水、缆线型管廊、多功能智能杆、燃气、海绵城市)等。

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、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解等)、给排水工程(含给水工程、雨水工程、污水工程)、电气工程(含缆线型管廊、照明工程)等。

(三) 107 国道福永白石厦至凤凰路口段人行天桥新建工程

本项目位于 107 国道东华路与兴益路之间,天桥采用三跨跨越 107 国道,主桥长 88.5 米,宽 5.5 米,跨径布置为(21+38+26)米。主桥通行净宽 4.2 米,两侧梯道均为双向设置,梯道总长约 92 米,宽 3.5 米,净宽 2.8 米,两侧设置垂直电梯。主桥面积约 487 平方米,梯道面积约 310 平方米,合计面积 797 平方米。

工程内容主要包括:桥梁工程、电梯工程、电气工程、交通疏解费用、管线迁改工程、其他工程等。

（四）福永街道金盛路（金兴路—金荔路）新建工程

本项目起点接现状金兴路，终点接现状金荔路，道路全长约 307 米，红线宽 36 米，双向六车道，设计速度为 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容包括：拆除现状部分混凝土地面及构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行处理，新建机动车道、人行道、非机动车道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、缆线型管廊、多功能智能杆、燃气等）。

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、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、照明）、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市等。

（五）福永街道兴围九年一贯制学校南侧新建道路工程

本项目起点为金荔路，终点接星航华府内部道路，道路全长 177.71 米，红线宽 12 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、交通疏解工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程、海绵城市）、电气工程（含缆线型管廊、照明工程、通信工程）、燃气工程等。

（六）福永街道腾丰四路（腾程路—福凤路）新建工程

本项目起点接腾程路，终点至福凤路。道路全长 390 米，红线宽 32 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：拆除现状路面及附属构筑物，新建机动车道、非机动车道、人行道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、多功能智能杆等），对影响工程实施的管线进行迁改等。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、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、电信、照明工程）、管线迁改工程等。

（七）福永街道腾丰三路（腾程路—福凤路）新建工程

本项目起点接腾程路，终点至福凤路。道路全长约 442.9 米，红线宽 35 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：拆除现状部分人行道及附属构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行处理，新建机动车道、非机动车道、人行道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、多功能智能杆等），对影响工程实施的管线进行迁改等。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、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（含缆线型管廊、照明工程）、管线迁改工程等。

（八）福永街道腾丰二路（腾程路—福凤路）新建工程

本项目起点接腾程路，终点至福凤路。道路全长约 483 米，红线宽 32 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：拆除现状路面及附属构筑物，新建机动车道、非机动车道、人行道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、多功能智能杆等），对影响工程实施的管线进行迁改等。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、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（含电力工程、电信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程等。

（九）福永街道中心片区道路安全隐患整治工程

本项目包含温馨路（福洲大道-征程一路）、龙翔路（福洲大道-永泰西路）、德丰路（立新路-政丰北路）、白石厦大道（政丰北路-广深公路）、白石厦路（福洲大道-福永大道）5 条道路

及道路配套设施改造,改造总长约 3.99 千米,改造面积约 30,894 平方米。

建设内容主要包括:改造人行道、新建非机动车道、完善标志标线、对现状检查井、雨水口进行提升改造、对龙翔路部分路段进行沥青罩面。

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、交通安全设施工程)、井盖提升工程(含通信井、电力井、给排水井等)、管线迁改工程及其他工程。

(十) 福永街道福泰路(永泰西路—翠岗西路)综合改造工程

本项目北起现状永泰西路,南至翠岗西路,道路实施全长 499.826 米,规划红线宽 20 米,双向两车道,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,对机动车道重新罩面,新建人行道、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、燃气等)。

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、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、照明工程)、燃气工程、海绵城市等。

(十一) 福永街道白凤路(凤凰山大道—兴业一路)新建工

程

本项目南起现状凤凰山大道，北至现状兴业一路，沿线与现状环南路、规划凤岭一路、现状兴业三路、规划凤宁路、现状兴业二路相交，道路全长 1,490.529 米，红线宽 30 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道、非机动车道对道路承载力不足的区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆等），新建环南路通行桥，对红线范围内垃圾转运站拆除并另外选址新建，对涉及的管线、电缆进行迁改保护等。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道（含健步道）、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、施工期交通疏解）、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、照明工程）、燃气工程、桥梁工程、垃圾转运站公厕迁建工程、管线迁改工程、海绵城市等。

（十二）福永街道凤凰学校地下停车场新建工程

本项目位于深圳市宝安区凤凰兴业二路与文德路交汇处。规划用地面积 28,759.20 平方米，新建建筑面积为 17,864 平方米。

主要建设内容：主要包括土建工程、安装工程、配套工程。

（十三）福永街道兴围小学运动场改造及停车场、功能室建设工程

本项目为改扩建工程，位于宝安区福永街道兴围社区，福永街道与航城街道交界处、机场东侧。占地面积 12,685.46 平方米，本项目按照办学规模小学 36 班/1,620 个学位的学校标准配齐相关教学、功能用房及配套设施。

工程内容主要包括：土建工程、安装工程、室外配套工程及其他配套工程。

（十四）福永街道下十围小学周边围墙挡土墙修复工程

本项目治理长度约 244 米，其中挡墙治理长度约 109 米，高约 0.5 米~2.5 米，墙面坡度 85° ，总治理面积约 910 平方米。

（十五）福永街道白石厦社区龙王庙西南侧挡墙安全隐患整治工程

本项目为消防站购置必要的消防装备本项目治理范围长度约 228 米，现状分为两段：西侧段长约 136 米，墙高约 5~6 米，为浆砌石结构，倾角 70° ~ 80° ；东侧段长约 92 米，墙高约 3 米，为浆砌石结构，倾角 68° ~ 75° ，总治理面积约 1,800 平方米。

（十六）福永街道泰源百万年工业园与碧桂园之间挡墙修复工程

本项目拟治理挡土墙长约 265 米，高约 7~8.9 米，倾角 70° ~ 80° ，总治理面积约 2,880 平方米。工程内容包括：采用墙后设置人工挖孔桩进行支护，面板反包现有挡墙并植入锚杆，为保证挖孔桩施工安全，须预先采用旋喷桩和钢花管对深厚软土进行预加固，挡墙顶新建护栏等内容。

（十七）福永街道白石厦社区龙王庙西北侧挡墙安全隐患

整治工程

本项目拟治理范围长度约 401 米，其中挡墙段约 356.8 米，墙高约 6~8 米，土质边坡段，长度约 44.2 米，坡高约 3~6 米，坡度约 45°，总治理面积约 4,200 平方米。

（十八）凤凰人才住房及凤凰消防站建设工程

本项目用地面积 6,595.86 平方米，总建筑面积 28,233.92 平方米，其中地上建筑面积 17,940 平方米，包含训练塔 210 平方米、保障房 13,980 平方米、消防站业务楼 3,960 平方米，地下建筑面积 10,293.92 平方米，包含停车库（181 个地下小型停车位）及设备用房。主要建设内容包括：土建工程、安装工程、配套工程等。

（十九）华伦工业区周边道路整治项目

本项目包含福永凤凰片区华伦工业园周边四条道路：岭北四路、岭北五路、岭北六路、凤业九路，均为双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。其中，岭北四路起点接凤富源街，终点至深圳市鑫华富科技有限公司，道路全长 271.28 米，红线宽 12~13 米；岭北五路起点接凤凰富源街，终点至岭北六路道路全长 340.18 米，红线宽 11~17 米；岭北六路起点接凤业八路，终点至华伦科技园西门，道路全长 245.79 米，红线宽 11~23 米；凤业九路起点接岭北六路，终点至兴业一路，道路全长 190.63 米，红线宽 9 米。

建设内容主要包括：新建人行道和非机动车停车区、新建非机动车道、水泥混凝土路面修复并采用沥青罩面、完善沿线

交通、安全设施、新建室外消火栓、提标改造雨水管道、提升加固给排水井盖及雨水口、新建通信管道、照明路灯，改造现状破损电力、通信井盖。

（二十）福永街道日富路内涝点整治工程

项目位于深圳市宝安区福永街道白石厦社区，建设内容主要包括：将华中路（永丰二路以北）及永丰二路（华中路-永福三路）现状 DN500-DN1500 雨水管扩建为 $A3.0 \times 2.0-3.5 \times 1.4$ 雨水箱涵，长约 225 米；同时将文明路（永丰二路以北）现状 DN300-DN500 雨水管扩建为 DN500-DN800 雨水管，长约 130 米。

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1.36,债券本息资金覆盖率为1.26,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8月发行第一期专项债券,募集资金

10,000 万元；已于 2024 年 10 月发行项目第二期专项债券，募集资金 4,300 万元；已于 2025 年 5 月发行项目第三期专项债券，募集资金 4,500 万元；已于 2025 年 12 月发行项目第四期专项债券，募集资金 2,400 万元；本次计划于 2026 年 6 月发行项目第五期专项债券，募集资金 6,900 万元，后续期间投资计划通过财政资金和专项债券的方式募集。

本次拟发行第五期专项债券，募集资金 6,900 万元，存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 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）。

工程建设期 2020 年至 2028 年的投资总额为 105,025 万元，其中工程建设静态成本总投资概算为 102,735 万元，考虑债券发行的利息费用及发行相关费用为 2,290 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	工程项目	金额
1	工程建设总投资	102,735
2	债券发行承销费	21
3	债券发行登记费	2
4	还本付息服务费	0.1
5	建设期利息	2,267

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	105,025

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；

（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	2027 年	2028 年	合计
1	投资计划	36,639	14,607	7,224	7,479	10,619	28,458	105,025
2	资金筹措	36,639	14,607	7,224	7,479	10,619	28,458	105,025
2.1	财政资金	36,639	307	324	579	10,619	28,458	76,925
2.2	发行专项债券	-	14,300	6,900	6,900	-	-	28,100
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 1.36，债券本息资金覆盖率为 1.26，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

单位: 人民币万元

项目	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财政资金	36,639	307	324	579	10,619	28,458	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	14,300	6,900	6,900	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	26	1,372	1,372	1,372	1,659	1,659	1,659	1,659	1,659	1,659
现金流入总额	36,639	14,633	8,597	8,851	11,991	30,117	1,659	1,659	1,659	1,659	1,659
建设期资金流出	36,639	14,595	6,834	6,900	9,964	27,803	-	-	-	-	-
运营期资金流出	-	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50
债券发行费用	-	11	4	6	-	-	-	-	-	-	-
债券发行登记费	-	1	0.4	0.4	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
债券利息支出	-	-	386	573	654	654	654	654	654	654	654
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	36,639	14,607	7,274	7,529	10,669	28,508	704	704	704	704	704
当年项目现金净流入	-	26	1,322	1,322	1,322	1,609	955	955	955	955	955
期末累计现金结存额	-	26	1,348	2,670	3,993	5,602	6,557	7,512	8,467	9,422	10,377

表 3: 现金流分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2034 年	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,925
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,100
运营期现金流入	1,659	2,362	3,077	3,069	3,034	3,000	2,989	2,923	2,923	2,923	2,923	1,333	750	47,062
现金流入总额	1,659	2,362	3,077	3,069	3,034	3,000	2,989	2,923	2,923	2,923	2,923	1,333	750	152,088
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,735
运营期资金流出	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1,100
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
还本付息服务费	0.03	0.10	0.14	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.07	0.03	2
债券利息支出	654	654	616	558	493	428	362	297	231	166	100	35	8	10,142
偿还债券本金	-	1,430	2,120	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	1,380	690	28,100
现金流出总额	704	2,134	2,786	3,419	3,353	3,288	3,222	3,157	3,091	3,026	2,961	1,465	748	142,102
当年项目现金净流入	955	227	291	-350	-319	-288	-234	-234	-169	-103	-38	-132	2	9,986
期末累计现金结存	11,332	11,559	11,850	11,501	11,182	10,894	10,660	10,426	10,257	10,153	10,116	9,984	9,986	

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及国有土地出让收入、停车位收入和财政补贴收入对应的充足、稳定现金流为基础，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 9,986 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。

基于上述风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，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	1.14	1.23	1.31	1.36	1.48	1.56	1.65
债券本息资金覆盖率 ³	1.11	1.17	1.23	1.26	1.35	1.41	1.47
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.05	1.11	1.17	1.20	1.29	1.35	1.42
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.36	1.36	1.36	1.35	1.35	1.34
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.20	1.20	1.19	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，并以城市更新土地及国有土地出让收入、停车位收入和财政补贴收入对应的充足、稳定现金流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

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 2025—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及国有土地出让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

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)
福永第二工业区城市更新单元	福永街道	暂无	0.2	16,771

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，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	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	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
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	503	503	503	503	503	503	503	503	503	503

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	合计
城市更新土地出让总收入	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	16,771
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	503	503	503	503	503	503	503	503	503	503	10,063

表 3：运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

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)
中心区 13-23	新安街道	36,312	1.7	61,730	22,223
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）已使用收入指地块已对应用于此前已发行的水污染治理项目所使用的收入，在本次测算中予以扣除。

（3）宝安西组团南街坊预计出让总收入为 700,000 万元，本项目预计可使用比例为 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，基于和财政等相关部门的沟通结果，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，详见下表：

表 4：项目国有土地出让分年收入表

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
国有土地出让收入	3,590	3,590	3,590	4,137	4,137	4,137	4,137	4,137	4,137	4,137
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	2,692	2,692	2,692	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102	3,102
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	1,885	1,885	1,885	2,172	2,172	2,172	2,172	2,172	2,172	2,172
政策性成本及基金扣除	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111
可用于还本付息的收入	773	773	773	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061

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	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
国有土地出让收入	4,541	4,475	4,459	4,394	4,328	4,262	4,137	4,137	4,137	4,137	82,730
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	3,406	3,356	3,345	3,295	3,246	3,197	3,102	3,102	3,102	3,102	62,048
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	2,384	2,349	2,341	2,307	2,272	2,238	2,172	2,172	2,172	2,172	43,433
政策性成本及基金扣除	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	22,223
可用于还本付息的收入	1,273	1,238	1,230	1,196	1,161	1,126	1,061	1,061	1,061	1,061	21,211

2. 停车位收入

本项目配套停车位共计 25,552 平方米, 按每平方米收入 10.05 元, 年收入 26 万元, 用于本次专项债的还本付息, 详见下表:

表 5: 项目停车位分年收入表

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		
	停车位总面积 (平方米)	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552
	收费标准	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005
可用于还本付息的收入	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26

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	合计
停车位总面积 (平方米)	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	25,552	-
收费标准	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	0.001005	-
可用于还本付息的收入	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	539

（二）财政补贴收入

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，本项目本次拟安排财政补贴收入用于拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计 15,250 万元，详见下表：

表 6：财政补贴收入表

单位：人民币万元

分年政府补贴收入额							
2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
70	70	70	70	70	70	70	70
2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
70	70	560	1,310	1,310	1,310	1,310	1,333
2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
1,333	1,333	1,333	1,333	1,333	750	15,250	

二、项目成本预计

（一）运营成本费用

初步估算，本项目债券存续期运营成本费用总计约 1,100 万元，主要是福永街道道路养护费用。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。详见下表：

表 7：项目运营成本分年情况表

单位：人民币万元

收入类型	分年运营支出							
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
道路养护费用	-	50	50	50	50	50	50	50
合计	-	50	50	50	50	50	50	50
收入类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
道路养护费用	50	50	50	50	50	50	50	50
合计	50	50	50	50	50	50	50	50
收入类型	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	1,100
合计	50	50	50	50	50	50	50	1,100

（二）财务费用

本项目已于 2024 年 8 月发行项目第一期专项债券，募集资金 10,000 万元，期限 20 年，票面利率为 2.37%⁵，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2024 年 10 月发行项目第二期专项债券，募集资金 4,300 万元，期限 20 年，票面利率为 2.38%⁶，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 月发行项目第三期专项债券，募集资金 4,500 万元，期限 20 年，票面利率为 2.07%⁷，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 2,400 万元，期限 20 年，票面利率为 2.43%⁸，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10%

⁵ 参考 2024 年深圳市政府专项债券（三十三期）票面利率；

⁶ 参考 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）票面利率；

⁷ 参考 2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）票面利率。

⁸ 参考 2025 年深圳市政府专项债券（七十八期）票面利率。

本金；本次计划于 2026 年 6 月发行项目第五期专项债券，募集资金 6,900 万元，期限 20 年，票面利率按 2.37%，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 8：还本付息测算表

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
债券期初余额	-	14,300	21,200	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100
本期借入	14,300	6,900	6,900	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	386	573	654	654	654	654	654	654	654	654
本期还款	-	386	573	654	654	654	654	654	654	654	654
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	386	573	654	654	654	654	654	654	654	654
债券期末余额	14,300	21,200	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100	28,100

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	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	28,100	26,670	24,550	21,740	18,930	16,120	13,310	10,500	7,690	4,880	2,070	690	-
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,100
利息支出	654	616	558	493	428	362	297	231	166	100	35	8	10,142
本期还款	2,084	2,736	3,368	3,303	3,238	3,172	3,107	3,041	2,976	2,910	1,415	698	38,242
其中：本金	1,430	2,120	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	1,380	690	28,100
利息	654	616	558	493	428	362	297	231	166	100	35	8	10,142
债券期末余额	26,670	24,550	21,740	18,930	16,120	13,310	10,500	7,690	4,880	2,070	690	-	-

（三）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。

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）—深圳市宝安区 2024 年福永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

- 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。
- 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。
- 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



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

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

发证机关：深圳市财政局

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
Yunnan Zhongtian Zhenghe
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferring 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(集团)
会计师事务所
(广东)有限公司
CPAs

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

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.



证书编号 530100140024

年 月 日
y m d

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 Province

发证日期: 2021 年 10 月 10 日
Date of Issuance

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.

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

转出协会盖章
转出协会
云南中天正和会计师事务所
CPAs

2024年8月20日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会
中天正和会计师事务所(广东)
有限公司
CPAs

2024年8月20日
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 5301024366042072145
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
/y /m /d

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

此件与原件一致

