

**2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）  
—深圳市宝安区 2024 年航城重点产业园区  
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 04035 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  
欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702  
邮编（P.C）：518104

电话（TEL）：（0755）21609825  
传真（FAX）：（0755）21609825



## 目录

一、项目概述 .....	2
二、评估分析 .....	17
（一）资金充足性 .....	18
（二）资金稳定性 .....	24
三、风险分析 .....	24
四、评估结论 .....	25
附件：预期收益及成本分析 .....	26
免责声明 .....	39

# 2026 年深圳市政府专项债券（三十一期） —深圳市宝安区 2024 年航城重点产业园区 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 04035 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 年航城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 年航城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

本次募投项目为 2024 年航城重点产业园区配套基础设施建设项目（续发），本次发行专项债券用于航城街道振阳路（钟黄路-阳光路）新建工程、航城街道金德路（金盛路-广深公路）新建工程、航城街道草围路（金德路-三围北路）新建工程、航城街道九围村供用电安全专项整治工程、航城街道金盛路（金德路-机场南辅道）新建工程、航城街道金盛路（机场南路辅道—内环路）新建工程、航城街道钟黄路（广深公路辅道-鹤洲村道）新建工程、航城街道圃溪路（金盛路-广深公路）新建工程、航城街道勤辉路（固辉路-航城大道）新建工程、宝安区城中村整治提升“三个一点”模式试点项目——航城街道鹤洲等片区公共配套设施完善工程。

本项目共包括 32 个子项目，根据项目实际需求，实际发行



的子项目共 24 个（具体为以下（一）—（二十四）子项目），具体如下：

#### （一）航城街道前进三路（洲石路—机场南路）新建工程

本项目南起洲石路，终点接现状鹤州南辅道。道路全长约 451 米，红线宽 36~48.5 米，双向六车道。其中，洲石路—钟黄路段长约 227 米，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干路；钟黄路—鹤州南辅道段长约 224 米，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：拆除原有道路及构筑物等，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、缆线型管廊、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、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、交通监控工程、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）、燃气工程、海绵城市设施及管线迁改等。

#### （二）航城街道振阳路（钟黄路—阳光路）新建工程

本项目西起钟黄路，东接阳光路。道路全长约 496 米，红线宽 22 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：新建机动车道、人行道、非机动车道，

完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、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（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、交通安全设施工程、道路附属构筑工程、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、通信工程、照明工程）、燃气工程、海绵城市、管线迁改等。

### （三）航城街道金盛路（金德路—机场南辅道）新建工程

本项目北起金德路，横跨钟屋渠，南接机场南路辅道。道路实施全长约 275 米，红线宽 40 米，双向六车道，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、巡河道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、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（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、巡河道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、道路附属构筑工程、其他工程等）、桥梁工程、给排水工程（含给水、雨水）、电气工程（含电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、海绵城市、管线迁改等。

### （四）航城街道黄田路（内环路—航空路）新建工程

本项目大致呈南北走向，北起内环路，南至航空路。道路全长 253.054 米，红线宽 50 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、电缆沟、通信管道、多功能智能杆、燃气等），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、人行道、非机动车道、健步道、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、再生水工程）、电气工程、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市等。

#### （五）航城街道州航路（航空路—内环路）新建工程

本项目呈南北走向，起点接内环路，终点至航空路，道路全长约 189 米，红线宽 22 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：拆除现状临时硬化路面，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、电缆沟、通信管道、多功能智能杆、燃气等）、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、交通安全设施工程、交通监控、软基处理工程、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）、电气工程、燃气工程、海绵城市、管线迁改工程等。

#### （六）航城街道钟黄路（广深公路辅道—鹤洲村道）新建工程

本项目南起现状广深公路辅路，北至现状鹤洲三路。道路全长 904.821 米，实施长度为 801.795 米，红线宽 30 米，双向四车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市次干路。

建设内容主要包括：拆除现状路面、新建机动车道、人行道及非机动车道，道路软基处理，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、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、其他工程、施工期交通疏解等）、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、管线迁改及海绵城市等。

#### （七）航城街道规划一路（黄麻布路—九围路）新建工程

本项目起点接黄麻布路，终点接九围路，道路全长约 375 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（含海绵城市）、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、通信工程、照明工程）、燃气工程及管线迁改等。

#### （八）航城街道三围公园旁边挡墙边坡工程

本项目拟治理挡墙长约 200 米，高 4~6 米，顶宽约 1 米，坡度近乎垂直，治理面积约 998 平方米。工程内容包括边坡治



理、管线迁改、拆除与恢复工程等。

#### （九）深圳市宝安区消防救援大队小型消防站正规化建设项目

本项目建设规模为全区 23 个小型消防站，按照《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，并对现状小型消防站部分内容进行改造修缮。

建设内容主要包括：对标志、标牌进行拆除重做、楼地面铺砖、屋面防水、设置晾晒场、安装卫生洁具、新建围墙、栽植乔木、设置训练设施等。

#### （十）宝安区新增五座消防站消防设备购置

本项目根据《城市消防站建设标准》和《关于印发宝安区消防救援站建设标准和宝安区消防救援队伍经费保障标准的通知》，为航城消防站、长流陂消防站、碧头消防站、山门消防站和浪心消防站五座新增消防站购置必要的消防装备。

#### （十一）2017 年及以前年度消防设备购置

本项目新增四支街道级政府专职消防队，每队计划配备一辆云梯消防车、一辆城市多功能主战消防车、一辆水罐泡沫消防车、一辆高喷消防车、一辆高层供水消防车、一辆清障救援消防车、一辆 18 吨大功率水罐泡沫消防车、一批特种消防装备及通信器材及一批小型五十铃水罐消防车。

#### （十二）2018 年消防设备购置

本项目为进一步提升我区消防灭火抢险救援能力，更好地保障广大人民群众生命安全，为消防站购置必要的消防装备。计划配备一辆抢险救援消防车、一辆云梯消防车、一辆城市多功能主战消防车、一辆大型水罐消防车、一辆高喷消防车、一辆干粉泡沫联用消防车及一批消防器材及通信器材。

### （十三）宝安区城中村整治提升“三个一点”模式试点项目一航城街道鹤洲等片区公共配套设施完善工程

项目位于宝安区洲石路沿线及鹤洲路沿线，其中，洲石路沿线整治范围为南起广深公路，北至料坑大道交叉口，长度约 6.7 千米，主要对沿线的建筑立面进行改造，对九围新村内的道路进行改造，改造道路长度约 3.755 千米，改造道路的宽度约为 5~15 米；鹤洲路沿线整治范围为鹤洲路、锦文美食街及鹤洲村道，鹤洲路长约 0.75 千米，锦文美食街长约 0.265 千米，鹤洲村路长约 1.205 千米，合计约 2.22 千米。

建设内容主要包括：洲石路及鹤洲路沿线建筑外立面改造共约 339,990 平方米，道路改造约 44,608 平方米，以及相应的配套工程等。

工程内容主要包括：建筑立面综合改造、道路改造工程、水土保持工程及海绵城市工程等。

### （十四）航城街道草围路（金德路—三围北路）新建工程

本项目起点接现状金德路，终点接现状三围北路涵洞，道路全长约 460 米，红线宽 9~20 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：新建机动车道、人行道、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、照明、燃气等）。

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、软基处理、交通安全设施工程、交通监控设施工程、道路附属构筑物工程、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）、燃气工程及管线迁改工程、海绵城市等。

#### （十五）航城街道金德路（金盛路—广深公路）新建工程

本项目大致呈东西走向，西起规划金盛路，东至现状广深公路，道路实施长度约 588.64 米，红线宽 22 米，双向四车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道及非机动车道，新建交通安全设施及市政配套设施（给排水、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（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、道路附属构筑物工程、交通安全设施工程、其他工程）、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、管线迁改工程及海绵城市等。

#### （十六）航城街道钟新路（金德路—机场南路）新建工程

本项目大致呈南北走向，南起机场南路，北至规划金德路，道路全长约 270 米（本项目不含路口），红线宽 15 米，双向两



车道，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、人行道及非机动车道，新建交通安全设施及市政配套设施（给排水、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（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、道路附属构筑工程、交通安全设施工程、其他工程）、桥梁工程、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、管线迁改工程等。

#### （十七）航城街道圃溪路（金盛路—广深公路）新建工程

本项目起点接规划金盛路，终点接现状广深公路辅道，道路实施长度约 614.283 米，红线宽 20~12 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。

建设内容主要包括：新建机动车道、非机动车道、人行道、新建桥梁，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、照明、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、软基处理、交通安全设施工程、交通监控设施工程、道路附属构筑物工程、其他工程）、桥梁工程、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、雨水泵站工程、电气工程（电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程及海绵城市工程等。

#### （十八）航城街道勤辉路（固辉路—航城大道）新建工程



本项目大致呈南北走向，起点与现状航城大道相接，终点接入规划固辉路，道路实施长度约 182.65 米，红线宽 15 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：新建机动车道、人行道、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、照明、燃气等）。

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、软基处理、交通安全设施工程、道路附属构筑物工程、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、管线迁改工程及海绵城市等。

#### （十九）航城街道黄麻布社区勒竹角临时公交场站挡墙工程

本项目位于航城街道黄麻布社区勒竹角临时公交场站西北侧，挡墙边坡总长约 157.2 米，高 2.0~11.0 米，坡度 75~85°，用地面积 2,541.58 平方米，主要采用“灌注桩+肋柱+面板”和“微型桩+肋柱+面板”加固治理方式，治理面积约 1,650 平方米。

工程内容主要包括：土石方工程、边坡挡墙加固工程、截排水工程、其他工程等。

#### （二十）航城街道九围社区新丰学校西南侧边坡工程

本项目主要对航城街道九围社区新丰学校西南侧边坡进行治理。其中，新丰小学边坡北段坡脚线长约 140 米，坡高 4~8

米，坡度约  $70^{\circ} \sim 80^{\circ}$ ；新丰小学中段边坡坡脚线长约 240 米，坡高 8~11 米，坡度约  $65^{\circ} \sim 70^{\circ}$ ；新丰小学南段边坡坡脚线长约 110 米，坡高 2~4 米，近于直立。边坡坡脚线总长约 490 米。边坡主要地层为素填土、黏土、粉质黏土、全风化花岗岩、强风化花岗岩。边坡设计拟采用“微型桩+封板”“挡墙+锚杆格构梁”“锚杆格构梁”的治理方式，治理总面积约 4,885.85 平方米。

工程内容主要包括：土石方工程、边坡支护工程、截排水工程、其他工程等。

#### （二十一）航城街道金盛路（机场南路辅道—内环路）新建工程

本项目呈南北走向，南起规划内环路，北至机场南辅道（接金盛路一期预留范围）。道路全长 814.396 米，红线宽 38~60.44 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，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施、水土保持工程等。

工程内容主要包括：道路工程、桥涵工程、隧道工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、海绵城市、水土保持工程和管线迁改等。

#### （二十二）深圳市宝安区航瑞中学体育馆改造提升工程

本项目拟对宝安区航瑞中学体育馆进行装修改造，改造建

筑面积约 2,262 平方米。主要建设内容为对室内地面、天花及墙面进行装饰，铺设消防及强弱电管线，设置舞台、LED 屏、健身器材工程等。

工程包括入口改造工程、室内改造工程、安装工程（消防工程、强电工程、通风空调工程、弱电工程）、其他工程（LED 屏幕、舞台制作及安装、新建储物柜、健身器材工程）等。

#### （二十三）航城街道黄田社区霸王钟表工业城西北侧边坡治理工程

本项目主要对航城街道黄田社区霸王钟表工业城西北侧挡墙边坡进行治理，总长约 250.70 米，墙高约 5 米，采用“微型桩+肋柱+面板”的加固方案，完善排水系统，治理总面积 1,253.5 平方米。

工程内容主要包括：边坡支护工程、截排水沟、其他工程等。

#### （二十四）航城街道九围村供用电安全专项整治工程

本次设计整治范围为航城街道九围村，共计 645 栋建筑，约 9,540 套住宅，总建筑面积约 43.37 万平方米。包括新建 6 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》要求完善供配电设施。

建设内容主要包括：新建 6 座箱变基础，建设低高压线路通道，更换低压主电缆及架空线的重新敷设等。

#### （二十五）航城街道规划一路（规划三路—规划九路）新建工程

本项目呈西北至东南走向，起点接规划三路，终点接规划九



路。道路实施长度约 1,226 米，红线宽 26 米，双向四车道，设计速度 30 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、非机动车道完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置水土保持措施、海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、水土保持工程、海绵城市和管线迁改等。

#### （二十六）航城街道规划二路（规划五路—规划九路）新建工程

本项目呈西北至东南走向，起点接规划五路，终点接规划九路。道路实施长度约 884.5 米，红线宽 16 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：新建机动车道、人行道、非机动车道完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、海绵城市和管线迁改等。

#### （二十七）航城街道规划三路（规划一路—规划二路）新建工程

本项目起点顺接规划一路，终点顺接规划二路，道路设计总长约为 182 米，红线宽 25 米，双向四车道，设计行车速度为 20 千米/小时，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、非机动车道完



善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施等，工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程和海绵城市等。

#### （二十八）航城街道规划四路（规划一路一规划二路）新建工程

本项目起点顺接规划一路，终点顺接规划二路，道路设计总长约为 155 米，红线宽 16 米，双向两车道，设计行车速度为 20 千米/小时，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、非机动车道完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程和海绵城市等。

#### （二十九）航城街道规划五路（规划一路规划二路）新建工程

本项目起点顺接规划一路，终点顺接规划二路，道路设计总长为 157.907 米，红线宽 16 米，为双向两车道，设计行车速度为 20 千米/小时。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、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置水土保持和海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程水土保持和海绵城市等。

### （三十）航城街道规划六路（规划一路规划二路）新建工程

本项目起点顺接规划一路，终点顺接规划二路，道路设计总长为 163.112 米，红线宽 16 米，为双向两车道，设计行车速度为 20 千米/小时。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、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置水土保持和海绵设施等

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程水土保持和海绵城市等。

### （三十一）航城街道规划八路（规划一路一规划二路）新建工程

本项目起点顺接规划一路，终点顺接规划二路，道路设计总长为 173.349 米（不包含东西两端路口），红线宽 16 米，为双向两车道，设计行车速度为 20 千米/小时。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、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、海绵设施等。

### （三十二）航城街道规划九路（规划一路一规划二路）新建工程

本项目呈西南至东北走向，起点接规划一路，终点接规划二

路。道路实施长度约 216 米，红线宽 16 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：新建机动车道、人行道、非机动车道完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆、燃气等），并设置海绵设施等。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、燃气工程和海绵城市等。

## 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 1.35，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 12,300 万元；已于 2024 年 10 月发行项目第二期专项债券，募集资金 6,407 万元；已于 2025 年 5 月发行项目第三期专项债券，募集资金 6,200 万元；已于 2025 年 6 月发行项目第四期专项债



券，募集资金 4,500 万元；已于 2025 年 10 月发行项目第五期专项债券，募集资金 1,000 万元；已于 2025 年 12 月发行项目第六期专项债券，募集资金 1,600 万元；计划于 2026 年 6 月中旬发行项目第七期专项债券，募集资金 6,200 万元；本次计划于 2026 年 6 月下旬发行项目第八期专项债券，募集资金 5,800 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。

本项目本次计划发行债券募集资金 5,800 万元，项目建设周期为 2022 年至 2028 年。本次拟发行专项债券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 2022 年至 2028 年的投资总额为 155,458 万元，其中工程建设静态成本总投资概算为 151,974 万元，考虑债券发行的利息费用及发行相关费用为 3,484 万元，详见下表。

表 1：项目总投资估算表<sup>1</sup>

单位：人民币万元		
序号	工程项目	金额
1	工程建设总投资	151,974
2	债券发行承销费	33
3	债券发行登记费	3

<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。

序号	工程项目	金额
4	还本付息服务费	0.2
5	建设期利息	3,448
总投资额		155,458

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	35,684	20,441	13,864	12,000	17,833	55,637	155,458
2	资金筹措	35,684	20,441	13,864	12,000	17,833	55,637	155,458
2.1	财政资金	35,684	1,734	564		17,833	55,637	111,451
2.2	发行专项债券		18,707	13,300	12,000			44,007
3	资金结余							

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本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 1.35，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

项目	单位: 人民币万元													
	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	35,684	1,734	564		17,833	55,637								
债券资金流入		18,707	13,300	12,000										
运营期现金流入			901	1,769	1,769	1,769	1,769	1,769	1,769	1,769	1,769	1,819		
现金流入总额	35,684	20,441	14,765	13,769	19,602	57,406	1,769	1,769	1,769	1,769	1,769	1,819		
建设资金流出	35,684	20,424	13,300	11,120	16,821	54,625								
运营期资金流出			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80		
债券发行费用		15	8	10										
债券发行登记费		1	0.9	0.8										
还本付息服务费			0.03	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05		
债券利息支出			555	869	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012		
偿还债券本金														
现金流出总额	35,684	20,441	13,944	12,080	17,913	55,717	1,092	1,092	1,092	1,092	1,092	1,092		
当年项目现金净流入			821	1,689	1,689	1,689	677	677	677	677	677	727		
期末累计现金结存 额			821	2,510	4,199	5,889	6,566	7,243	7,920	8,597	9,274	10,001		



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 1-5 月	合计
财政资金													111,451
债券资金流入													44,007
运营期现金流入	3,201	5,061	5,911	5,711	5,611	5,611	5,511	5,511	5,461	5,271	2,085	1,700	73,517
<b>现金流入总额</b>	<b>3,201</b>	<b>5,061</b>	<b>5,911</b>	<b>5,711</b>	<b>5,611</b>	<b>5,611</b>	<b>5,511</b>	<b>5,511</b>	<b>5,461</b>	<b>5,271</b>	<b>2,085</b>	<b>1,700</b>	<b>228,976</b>
建设期资金流出													151,974
运营期资金流出	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	1,760
债券发行费用													33
债券发行登记费													3
还本付息服务费	0.1	0.2	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.06	3
债券利息支出	1,012	957	870	768	667	566	465	364	262	161	60	14	15,687
偿还债券本金	1,871	3,201	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	2,530	1,200	44,007
<b>现金流出总额</b>	<b>2,963</b>	<b>4,238</b>	<b>5,351</b>	<b>5,249</b>	<b>5,148</b>	<b>5,047</b>	<b>4,946</b>	<b>4,845</b>	<b>4,743</b>	<b>4,642</b>	<b>2,670</b>	<b>1,294</b>	<b>213,467</b>
当年项目现金净流入	238	823	560	461	463	564	565	666	718	629	-585	406	15,509
<b>期末累计现金结存额</b>	<b>10,239</b>	<b>11,062</b>	<b>11,622</b>	<b>12,084</b>	<b>12,547</b>	<b>13,110</b>	<b>13,676</b>	<b>14,342</b>	<b>15,059</b>	<b>15,688</b>	<b>15,103</b>	<b>15,509</b>	

#### 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、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 15,509 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 <sup>2</sup>	1.11	1.19	1.27	1.35	1.43	1.52	1.60
债券本息资金覆盖率 <sup>3</sup>	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数 <sup>4</sup>	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	1.37	1.36	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.26	1.26	1.26	1.25	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.22	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，并以城市更新土地出让收入、国有土地出让收入、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:



<sup>2</sup>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

<sup>3</sup>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

<sup>4</sup>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

##### 1. 土地出让收入

本项目建设完成后，对宝安区航城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，大幅度提高航城街道办招商引资力量，有利于引导更多企业入驻街道，参与到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。

本项目收益来源包括城市更新土地出让收入和国有土地出让收入。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进行预估。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 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)
宝安区航城街道钟屋黄田旧村城市更新单元	航城街道	暂无	0.01	9,492
新安 25 区城市更新单元一期 C 项目	新安街道	100,680	0.3	30,204

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：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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
城市更新用地 出让总收入	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	
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	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
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
城市更新用地 出让总收入	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	3,136	39,696
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	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882	23,817



表 3：运营期用于偿还本息的土地收益情况表

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)
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，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，本项目本次预计可使用比例为 6%，即预计可使用土地出让总收入为 42,000 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		2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	553 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%	2,211 25%
国有土地出让收入净收益	414 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%	1,658 70%
宝安区分成比例										
国有土地出让收入净收益	290	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161
可用于还本付息的收入	290	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161

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
国有土地出让收入	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	2,211	1,658	42,000
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	1,658	1,658	1,658	1,658	1,658	1,658	1,658	1,658	1,658	1,243	31,500
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	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	870	22,050
可用于还本付息的收入	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	1,161	870	22,050



## 2. 通信管道出租收入

航城街道前进三路(洲石路—机场南路)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 5：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 $\Phi 30\text{mm}$ 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 $\Phi 90\text{mm}\Phi 110\text{mm}$ 的通信管道长度约 8.74972 孔公里，特殊地段通信管道长度约 0.169 孔公里，各子项目对应管道情况详见表 6。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 7：

表 6: 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 $\Phi 90\text{mm}\Phi 110\text{mm}$		
		管道类型	长度	特殊地段长度
1	航城街道前进三路(洲石路机场南路)新建工程	PVCU10 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVCU8 $\Phi 110\text{mm}$ 、	0.6707	
2	航城街道振阳路(钟黄路阳光路)新建工程	UPVC12 $\Phi 110\text{mm}$ 、 UPVC2 $\Phi 110\text{mm}$	0.594	
3	航城街道金盛路(金德路机场南辅道)新建工程	PVC18 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC9 $\Phi 110\text{mm}$	0.388	
4	航城街道黄田路(内环路航空路)新建工程	PVC18 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC16 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC9 $\Phi 110\text{mm}$	0.255	
5	航城街道州航路(航空路内环路)新建工程	12 $\Phi$ PVC110、 6 $\Phi$ PVC110、 DW150*4.5mm	0.41802	
6	航城街道钟黄路(广深公路辅道鹤洲村道)新建工程	PVCU24 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVCU18 $\Phi 110\text{mm}$ ; PVCU12 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVCU8 $\Phi 110\text{mm}$ ; PVCU6 $\Phi 110\text{mm}$ 、 HDPE18 $\Phi 110\text{mm}$	3.084	0.169
7	航城街道规划一路(黄麻布路九围路)新建工程	PVCU10 $\Phi 110$	0.36	
8	航城街道草围路(金德路三围北路)新建工程	PVCU12 $\varphi 110$ 通信管	0.46	
9	航城街道金德路(金盛路广深公路)新建工程	PVCU12 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVCU6 $\Phi 110\text{mm}$	0.69	
10	航城街道钟新路(金德路机场南路)新建工程	PVCU12 $\Phi 110\text{mm}$	0.19	
11	航城街道圃溪路(金盛路广深公路)新建工程	PVCU12 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVCU6 $\Phi 110\text{mm}$	0.708	
12	航城街道勤辉路(固辉路航城大道)新建工程	PVC6 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC12 $\Phi 110\text{mm}$	0.272	
13	航城街道金盛路(机场南路辅道内环路)新建工程	PVC6 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC18 $\Phi 110\text{mm}$ 、 PVC7 $\varphi 20+4\varphi 110$ 、 PVC1 $\varphi 50$ 、PVC2 $\varphi 30$ 、 PVC1 $\times \varphi 100$ 、PVC2 $\varphi 50$ 、 PVC2 $\varphi 100$ 、	0.66	

序号	项目名称	塑料或水泥管孔Φ90mmΦ110mm		
		管道类型	长度	特殊地段长度
		PVC10φ50+14φ110、 PVC8φ50、PVC12φ110		
	合计		8.74972	0.169

表 7：通信管道出租分年收入表

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	2035 年
通信管道出租收入	11	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
合计	11	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

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	合计
通信管道出租收入	9	9	9	9	9	9	9	9	9	4	179
合计	9	9	9	9	9	9	9	9	9	4	179

注：（1）2025 年通信管道出租收入包含了一次性连接费；

（2）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 5 个月的收入。

## （二）政府财政补贴收入

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本次拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计 27,471 万元，详见下表。



表 8：财政补贴分年收入表

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	2035 年	2036 年
财 政 补 贴 收 入	100	100	100	100	100	100	100	100	100	150	150	2,010
合 计	100	100	100	100	100	100	100	100	100	150	150	2,010

续上表：

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合 计
财 政 补 贴 收 入	2,860	2,660	2,560	2,560	2,460	2,460	2,410	2,510	2,081	1,700	27,471
合 计	2,860	2,660	2,560	2,560	2,460	2,460	2,410	2,510	2,081	1,700	27,471

## 二、项目成本预计

项目成本主要为运营成本费用、折旧摊销和财务费用，具体如下：

### （一）运营成本费用

#### 1. 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 1,760 万元，主要是航城街道道路养护费用。并且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 9：项目运营成本分年情况表

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
道 路 养 护 费 用	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
合 计	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80



表 9：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	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	1,760
合计	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	1,760

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。

3. 税费

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，暂不考虑各类税费。

（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 12,300 万元，期限 20 年，票面利率为 2.37%<sup>5</sup>，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；本项目已于 2024 年 10 月发行第二期专项债券，募集资金 6,407 万元，期限 20 年，票面利率为 2.38%<sup>6</sup>，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 6,200 万元，期限 20 年，票面利率为 2.07%<sup>7</sup>，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 6 月发行项目第四期专项债券，募集资金 4,500 万元，期限 20 年，票面利率为 1.98%<sup>8</sup>，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10%

<sup>5</sup> 参考 2024 年深圳市政府专项债券（三十三期）票面利率；  
<sup>6</sup> 参考 2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）票面利率；  
<sup>7</sup> 参考 2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）票面利率；  
<sup>8</sup> 参考 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）票面利率；

本金；已于 2025 年 10 月发行项目第五期专项债券，募集资金 1,000 万元，期限 20 年，票面利率为 2.41%<sup>9</sup>，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 月发行项目第六期专项债券，募集资金 1,600 万元，期限 20 年，票面利率为 2.43%<sup>10</sup>，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 月中旬发行项目第七期专项债券，募集资金 6,200 万元，期限 20 年，利率按 2.39% 测算<sup>11</sup>，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 月下旬发行项目第八期专项债券，募集资金 5,800 万元，期限 20 年，利率按 2.37% 测算<sup>12</sup>，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金。详见下表。

<sup>9</sup> 参考 2025 年深圳市政府专项债券（六十一期）票面利率；

<sup>10</sup> 参考 2025 年深圳市政府专项债券（七十八期）票面利率；

<sup>11</sup> 存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2026 年 4 月 14 日前 5 个工作日的 20 年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.39% 计算。

<sup>12</sup> 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 20 年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.37% 计算。

表 10: 专项债还本付息表

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		18,707	32,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007
本期借入	18,707	13,300	12,000									
利息支出		555	869	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012
本期还款		555	869	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	2,883
其中: 本金												1,871
利息		555	869	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012
债券期末余额	18,707	32,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	44,007	42,136

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	42,136	38,936	34,535	30,134	25,734	21,333	16,932	12,531	8,131	3,730	1,200	
本期借入												44,007
利息支出	957	870	768	667	566	465	364	262	161	60	14	15,687
本期还款	4,157	5,270	5,169	5,068	4,967	4,866	4,764	4,663	4,562	2,590	1,214	59,694
其中: 本金	3,201	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	4,401	2,530	1,200	44,007
利息	957	870	768	667	566	465	364	262	161	60	14	15,687
债券期末余额	38,936	34,535	30,134	25,734	21,333	16,932	12,531	8,131	3,730	1,200		



## 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 年航城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

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

证书序号：0021828

说明

- 1、《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。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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  
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  
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:

中天正和(深圳)  
会计师事务所  
(广东)有限公司

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



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
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.



证书编号 530100140024

年 月 日  
Year Month Day

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

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

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  
转出日期  
转出人  
转出单位

转出协会盖章  
转出日期  
转出人  
转出单位

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
转入日期  
转入人  
转入单位

转入协会盖章  
转入日期  
转入人  
转入单位



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
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.



证书编号: 530101220023

年  
月  
日

此件与原件一致

证书编号: 530101220023  
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

