

2026 年深圳市政府专项债券（三十期） ——罗湖产业发展建设项目 实施方案

深圳市罗湖产业投资建设有限公司

2026 年 6 月



目录

一、项目概况	1
(一) 项目情况	1
(二) 项目单位	2
(三) 项目主管部门	3
(五) 项目投资估算	3
(七) 项目审批情况	8
(八) 债券资金使用合规性	9
(九) 项目投后管理	10
二、项目事前绩效评估情况	10
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	10
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	13
(三) 项目资金来源和到位可行性	13
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	14
(五) 债券资金需求合理性	14
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	15
(七) 绩效目标合理性	15
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	16
(九) 整体结论	16
三、项目投资概算与资金筹措	17
(一) 资金筹措	19
(二) 项目预期成本收益	22

（三）项目收益与融资平衡方案	34
（四）项目收益与融资平衡分析	37
（五）项目收益融资平衡评价结果	41

一、项目概况

罗湖产业发展建设项目总投资约 247,557 万元(取整至万元,下同),计划申请发行专项债券资金 39,200 万元,其中:2025 年 9 月已调入专项债券资金 2,000 万元,期限为 10 年,发行利率 1.63%;2025 年 9 月已发行专项债券资金 1,500 万元,期限为 20 年,发行利率 2.35%;2025 年 12 月已发行专项债券资金 5,200 万元,期限为 20 年,发行利率 2.43%;2026 年 2 月已发行专项债券资金 1,900 万元,期限为 20 年,发行利率 2.44%;2026 年 5 月已发行专项债券资金 2,400 万元,期限为 20 年,发行利率 2.40%;已发行债券均在债券存续期内每半年支付一次债券利息,偿还方式为到期后一次性还本。本批次申请发行专项债券资金 26,200 万,期限为 20 年,在债券存续期内每半年支付一次债券利息,偿还方式为到期后一次性还本。

(一) 项目名称

罗湖产业发展建设项目(以下简称本项目),共计包括 3 个子项目,分别为深南东 1 号人工智能研发中心项目、新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)、罗湖新质科技大厦二期项目,属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

本项目本期发行 3 个子项目,具体包括深南东 1 号人工智能研发中心项目、新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)、罗湖新质科技大厦二期项目。

（二）项目单位

深南东1号人工智能研发中心项目的项目单位为深圳市罗湖产业投资建设有限公司，新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）的项目单位为深圳市红岗新动能产业发展有限公司，罗湖新质科技大厦二期项目的项目单位为深圳市红岗新高地产业发展有限公司。项目单位基本信息如下表：

表 1-1 深圳市罗湖产业投资建设有限公司基本信息

单位名称	深圳市罗湖产业投资建设有限公司		
法定代表人	朱健全	成立日期	2024年9月27日
注册资本	50000万人民币	营业期限	2024-09-27至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAE0X40E8W		
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心1201室		
经营范围	园区管理服务；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		

表 1-2 深圳市红岗新动能产业发展有限公司基本信息

单位名称	深圳市红岗新动能产业发展有限公司		
法定代表人	贺子娟	成立日期	2024/12/3
注册资本	20000万元	营业期限	2024-12-03至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAE561N76H		
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心1201		
经营范围	以自有资金从事投资活动；园区管理服务；非居住房地产租赁；智能机器人的研发；集成电路芯片设计及服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

单位类型	国有企业
股东及持股比例	深圳市罗湖产业投资建设有限公司，持股比例 100%。

表 1-3 深圳市红岗新高地产业发展有限公司基本信息

单位名称	深圳市红岗新高地产业发展有限公司		
法定代表人	贺子娟	成立日期	2025/4/8
注册资本	10000 万人民币	营业期限	2025-04-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAEEUU1QXQ		
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 1201		
经营范围	以自有资金从事投资活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);园区管理服务;非居住房地产租赁;智能机器人的研发;集成电路芯片设计及服务;信息系统集成服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例	深圳市罗湖产业投资建设有限公司，持股比例 100%。		

(三) 项目主管部门

本项目主管部门为深圳市罗湖区财政局(深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局)，统一社会信用代码 11440303007542275R。

(四) 项目建设内容

本项目包含 3 个子项目，具体如下：

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目（本期发债）

深南东 1 号人工智能研发中心项目（国家编码：2212-440303-04-01-739528）总用地面积 6,673 m²，主要建设内容包括：拆除现状既有建筑，面积 26,950 m²；新建 1 栋地下 3 层、地上 20/37 层的双塔综合楼，总建筑面积 67,800 m²（地上 54,550 m²、地下 13,250 m²），含教学实习用房、文体活动用房、保障服务用房、研发及创业用房、公共配套服务用房、停车场等；

另新建室外管网、围栏等配套设施。

2. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)(本期发债)

新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)(国家编码: 2412-440303-04-01-573051)规划主导功能为 M0, 总用地面积 12,000 m², 规划计容总建筑面积约 93,600 m², 其中研发用房 92,710 m² (含无偿移交罗湖区政府创新型产业用房 21,600 m²)、物业服务用房 190 m²、公共充电站 700 m²。

3. 罗湖新质科技大厦二期项目(本期发债)

罗湖新质科技大厦二期项目(国家编码: 2503-440303-04-01-904794)总用地面积 14,245 m², 容积率 4.68, 建筑面积 66,665 m², 其中厂房(无污染生产) 66,531 m²、物业服务用房 134 m²。

(五) 项目投资估算

本项目总投资估算为 247,557 万元(动态成本), 其中建设投资 239,974 万元, 占比 96.94%; 建设期利息 7,559 万元, 占比 3.05%; 债券发行费用 22 万元, 占比 0.01%; 债券发行登记费 2.38 万元, 占比 0.0010%, 债券还本付息服务费 0.15 万元, 占比 0.0001%。

项目总投资估算如下:

表 2 项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	239,974	96.94%
建设期利息	7,559	3.05%
债券发行费用	22	0.01%
债券发行登记费	2.38	0.0010%
债券还本付息服务费	0.15	0.0001%
合计	247,557	100.00%

注：计算过程取整，合计数可能存在尾差，不影响整体测算结果，下同。

从资金来源看，计划使用单位自有资金 59,726 万元，占比 24.13%；财政预算资金 56,831 万元，占比 22.96%；专项债券资金 39,200 万元，占比 15.83%；银行贷款为 91,800 万元，占比 37.08%。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。

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目

总投资估算为 66,031 万元（动态成本），其中建设投资 65,254 万元，占比 98.82%；建设期利息 772 万元，占比 1.17%；债券发行费用 5.22 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 0.56 万元，占比 0.0008%，债券还本付息服务费 0.04 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-1 深南东 1 号人工智能研发中心项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	65,254	98.82%
建设期利息	772	1.17%
债券发行费用	5.22	0.01%

项目名称	金额	占比
债券发行登记费	0.56	0.0008%
债券还本付息服务费	0.04	0.0001%
合计	66,031	100.00%

从资金来源看，计划使用财政预算资金 56,831 万元，占比 86.07%；专项债券资金 9,200 万元，占比 13.93%。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。

2. 新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）

总投资估算为 115,601 万元（动态成本），其中建设投资 110,793 万元，占比 95.84%；建设期利息 4,796 万元，占比 4.15%；债券发行费用 10.50 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 1.12 万元，占比 0.0010%，债券还本付息服务费 0.08 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-2 新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	110,793	95.84%
建设期利息	4,796	4.15%
债券发行费用	10.50	0.01%
债券发行登记费	1.12	0.0010%
债券还本付息服务费	0.08	0.0001%
合计	115,601	100.00%

从资金来源看，计划使用单位自有资金 35,301 万元，占比 30.54%；专项债券资金 19,000 万元，占比 16.44%；银行贷款为 61,300 万元，占比 53.03%。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。

3. 新质科技大厦二期项目

新质科技大厦二期项目总投资估算为 65,925 万元（动态成本），其中建设投资 63,927 万元，占比 96.81%；建设期利息 1,991 万元，占比 3.02%；债券发行费用 6.60 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 0.70 万元，占比 0.0011%，债券还本付息服务费 0.03 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-3 新质科技大厦二期项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	63,927	96.81%
建设期利息	1,991	3.02%
债券发行费用	6.60	0.01%
债券发行登记费	0.70	0.0011%
债券还本付息服务费	0.03	0.0001%
合计	65,925	99.84%

从资金来源看，单位自有资金 24,425 万元，占比 37.05%；专项债券资金 11,000 万元，占比 16.69%；银行贷款 30,500 万元，占比 46.26%。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

深南东 1 号人工智能研发中心项目（国家编码：2212-440303-04-01-739528）建设地点位于深圳市罗湖区黄贝街道延芳路西北侧。该项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2029 年 6 月竣工验收投入使用。

新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）（国家编码：2412-440303-04-01-573051）建设地点为罗湖区清水河街道清水河三路与清源路交汇处。该项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2029 年 8 月竣工验收投入使用。

罗湖新质科技大厦二期项目（国家编码：2503-440303-04-01-904794）建设地点位于罗湖区清水河街道红岗公园以北，北至清源路，南至宝清路，东临 05-11-02 地块。该项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

（七）项目审批情况

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目取得《罗湖区发展和改革局关于深南东 1 号人工智能研发中心项目总概算的批复》（罗发改投〔2025〕127 号）；

2. 新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）于 2025 年 8 月 26 日取得编号为深罗湖发改备案〔2025〕400 号《深圳市企业投资项目备案证》；

3. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)于2025年2月27日取得编号为地字第4403032025YG0004519号《建设用地规划许可证》;

4. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)于2025年9月23日取得编号建字第4403032025CG0047511号的《建设工程规划许可证》;

5. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)于2026年1月7日取得编号为440303202601070101号的《建筑工程施工许可证》;

6. 罗湖新质科技大厦二期项目于2026年2月12日取得编号为深罗湖发改备案[2026]152号《深圳市企业投资项目备案证》;

7. 罗湖新质科技大厦二期项目于2025年12月1日取得编号为4403032025YG0022516的《建设用地规划许可证》;

8. 罗湖新质科技大厦二期项目于2026年3月9日取得编号为440303202603090201的《建筑工程施工许可证》。

(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，以及其他新增政府隐性债务的情形。

（九）项目投后管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券对应的项目取得的收入缴入监管专户实行分账管理，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目相关单位根据项目专项债券，期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目相关单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。项目相关单位落实收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理，保证优先偿还专项债券。

二、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

1. 项目实施必要性

（1）补齐产业空间稀缺短板，支撑战新产业发展。

目前罗湖区面临“主导产业转型升级缓慢，产业结构韧性不强；创新发展能级仍需提升，战新产业亟待加速壮大；土地空间供需矛盾凸显，连片优质产业空间供给不足；公共资源配套品质失衡，难以吸引高端产业资源”四大问题。为此需引入和培育战略性新兴产业集群，壮大集群规模和发展韧性。深圳市集中连片区域招商推介大会上，罗湖区推出3个片区，用地面积75公顷。其中，清水河片区将依托清水河总部新城规划打造数字经济总部经济集聚区，同时将清水河总部新城纳入全市“十大人工智能集聚区”，将举全区之力发展人工智能产业，打造应用广泛、能级领先、要素集聚的大湾区人工智能产业先锋城区。存量写字楼物业已经无法满足战略性新兴产业类企业的空间需求，辖区范围内能够真正满足高端研发制造的产业空间极为稀缺。05-11-02地块为罗湖区难得的净地。将严格按照M0产业用地要求，结合产业研发需求考虑，以满足优质企业生产空间需求为结果导向进行高质量开发。本项目的开发有利于发挥政企联动招商的优势，项目投产后可为罗湖区“招大引强”提供空间承载，有利于促进罗湖区产业转型升级，实现高质量发展。

（2）构建人工智能产业集群，打造人工智能新生态。

清水河总部新城立足交通枢纽和门户节点优势，全力打造数字经济总部经济集聚区，同时是深圳市布局的十大人工智能集聚区之一，红岗国际创新广场是清水河总部新城的集中连片产业用地，与银湖山、清水河和红岗公园为邻，是“三生”融合高质量

发展新标杆。未来聚焦人工智能产业，高标准打造国家人工智能创新应用先导区和国家新一代人工智能创新发展试验区，加速培育人工智能产业发展热土。项目作为红岗二期的启动区，将紧紧围绕人工智能企业需求建设一批优质产业空间，大力培育并扶持初创型、潜力型、领军型人工智能企业，吸引基础层、技术层企业集聚，集中资源助力罗湖区打造人工智能产业生态，提升区域竞争力。

（3）拓展产业空间发展版图，强化公司竞争力。

罗湖产业投资建设有限公司旨在服务全区发展战略聚焦“产业”主责主业，打造“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，重点建设产业空间投资开发、存量产业空间盘活、产业服务运营三个板块业务，全力助推罗湖产业集聚和转型升级。本项目与罗湖产业投资建设有限公司成立初衷及主营业务板块完全契合，同时项目体量超 10 万 m²，拓展了公司罗湖产投公司产业空间发展版图，增强公司影响力。

2. 项目实施公益性

（1）促进区域协调发展。项目的实施有利于加快政府储备地转化为优质产业空间，营造产业投资发展热土，吸引社会资本积极参与，撬动整个红岗片区及清水河片区发展；同时带动周边低效用地再开发，提升片区空间品质，为清水河总部新城实现高质量发展奠定基础，进而促进区域协调发展。

（2）助力产业高质量发展。项目拟打造为我区人工智能领

域专业楼宇，以空间、基金、产业生态、服务为抓手助力片区人工智能要素集聚，全面落实我市打造人工智能先锋城市系列工作部署，打造“总部基地+研发孵化+产业集群”的人工智能产业高地，塑造城区产业转型升级新动能，带动片区实现产业高质量发展。

（3）推动实现人与自然和谐共生发展。项目建设拟建设无污染厂房及高端研发用房，旨在打造战略性新兴产业聚集地新标杆，项目将遵循绿色、低碳、环保的原则，可促进社会经济活动与资源环境承载力的协调，实现人与自然和谐发展。

3. 项目实施收益性

根据资金平衡方案，债券存续期内产生项目收益 370,691 万元，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 2.23 倍，能够满足专项债券还本付息的需求，项目实施具备收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目立项政策充分，实施符合国家产业政策、政府规划、政策法规。根据预算编制资料和测算明细，评估逐一核查分析项目各项构成经费测算合理性及科学性。经测算分析，本项目经费预算编制较为细致，预算编制依据较为充分。本项目建设目标明确，建设资金来源有保障，建设条件成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

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，项目本次通过发行专项债券筹集资金

26,200 万元，投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 运营收入合理性

按照项目规划并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，项目存续期内，运营收入包括房屋租赁收入、停车位出租收入和物业管理收入，所有收入均为项目自身产生的经营性收入，运营收入具有合理性。

2. 运营成本合理性

项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费、税金及附加等，运营成本构成完整，具有合理性。

3. 项目收益预测合理性

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测，项目成本参照相应的标准进行了合理的预测，因此收益预测具有合理性。

（五）债券资金需求合理性

本项目通过发行专项债券可实现降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，资金投资估算依据立项批复等公示数据以及各专家意见。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债券资金需求合理。

项目建设符合国家产业政策及深圳市罗湖区相关发展规划。项目的建设将提升和优化罗湖区城市功能，项目的社会效益显著。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目在债券期限内，拟以房屋租赁收入、停车位出租收入和物业管理收入作为专项债券还本付息资金来源，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

本项目对于收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在实际工期延误、采购成本、租金水平、出租率等受宏观经济及市场影响等偿债风险点。需提前规划，减少工程设计方案的变更避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，选择资信好、技术可靠的设计施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（七）绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

1. 项目完成质量目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管制管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

2. 项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展改革委、建设部等公示数据为基准进行收入、成本、收益预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性强。且根据本项目批复要求，项目改造必须严格执行生态红线有关规定，综合绩效目标合理。

项目的建设符合深圳市投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

（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 3-1 深南东 1 号人工智能研发中心项目专项债券项目绩效目标表（2026 年度）

项目名称	深南东 1 号人工智能研发中心项目	投向领域	产业园区基础设施领域
项目主管部门	深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）	项目单位	深圳市罗湖产业投资建设有限公司
政策依据	批复文件		
计划开工时间	2025 年	计划竣工时间	2029 年
项目实施内容	总用地面积 6,673 m ² ，主要建设内容包括：拆除现状既有建筑，面积 26,950 m ² ；新建 1 栋地下 3 层、地上 20/37 层的双塔综合楼，总建筑面积 67,800 m ² （地上 54,550 m ² 、地下 13,250 m ² ），含教学实习用房、文体活动用房、保障服务用房、研发及创业用房、公共配套服务用房、停车场等；另新建室外管网、围栏等配套设施。		
总体资金需求	债券资金需求 9,200 万元；财政预算资金 56,831 万元；	年度资金需求	债券资金需求 8,000 万元；财政预算资金 125 万元。

以前年度 发行债券情况		2025 年 9 月调入 10 年期专项债券资金 500 万元，债券利率 1.63%； 2025 年 12 月已发行 20 年期专项债券资金 700 万元，债券利率 2.43%； 2026 年 2 月已发行 20 年期专项债券资金 900 万元，债券利率 2.44%； 2026 年 5 月已发行 20 年期专项债券资金 400 万元，债券利率 2.40%；		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当期的项目建设计划		
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	项目完成情况	100%
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目进度完成率	100%
		成本指标	投资成本控制率	100%
	效益指 标	经济效益指标	项目总投资收益率	大于 0
		社会效益指标	不适用	不适用
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	长期保障平稳运行	大于 20 年
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	>90%
	偿债风 险指 标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	100%
		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%

表 3-2 新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）专项债券项目绩效目标表（2026 年度）

项目名称	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	投向领域	产业园区基础设施领域
项目主管部门	深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）	项目单位	深圳市红岗新动能产业发展有限公司
政策依据	批复文件		
计划开工时间	2025 年	计划竣工时间	2029 年
项目实施内容	规划主导功能为 M0，总用地面积 12,000 m ² ，规划计容总建筑面积约 93,600 m ² ，其中研发用房 92,710 m ² （含无偿移交罗湖区政府创新型产业用房 21,600 m ² ）、物业服		

		务用房 190 m²、公共充电站 700 m²。		
总体资金需求		债券资金需求 19,000 万元；市场融资需求 61,300 万元；自有资金 35,301 万元。	年度资金需求	债券资金需求 13,000 万元；市场融资需求 3,300 万元；自有资金 13,655 万元。
以前年度发行债券情况		2025 年 9 月已发行 20 年期专项债券 1,500 万元，债券利率 2.35%； 2025 年 9 月调入 10 年期专项债券 1,500 万元，债券利率 1.63%； 2025 年 12 月已发行 20 年期专项债券 3,000 万元，债券利率 2.43%； 2026 年 5 月已发行 20 年期专项债券 2,000 万元，债券利率 2.40%；		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当期的项目建设计划		
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	项目完成情况	100%
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目进度完成率	100%
		成本指标	投资成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	大于 0
		社会效益指标	不适用	不适用
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	长期保障平稳运行	大于 20 年
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	>90%
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	100%
		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%

**表 3-3 罗湖新质科技大厦二期项目专项债券项目绩效目标表
(2026 年度)**

项目名称	罗湖新质科技大厦二期项目	投向领域	产业园区基础设施领域
项目主管部门	深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）	项目单位	深圳市红岗新高地产业发展有限公司
政策依据	批复文件		
计划开工时间	2025 年	计划竣工时间	2028 年
项目实施内容	总用地面积 14,245 m ² ，容积率 4.68，建筑面积 66,665 m ² ，其中厂房（无污染生产）		

		66,531 m ² 、物业服务用房 134 m ² 。		
总体资金需求		债券资金需求 11,000 万元; 市场融资需求 30,500 万元; 自有资金 24,425 万元。	年度 资金需求	债券资金需求 9,500 万元; 市场融资需求 5,500 万元; 自有资金 5,082 万元。
以前年度 发行债券情况		2025 年 12 月已发行 20 年期专项债券 1,500 万元, 债券利率 2.43%; 2026 年 2 月已发行 20 年期专项债券 1,000 万元, 债券利率 2.44%;		
年度绩效目标		按时、按质、按量完成当期的项目建设计划		
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	项目完成情况	100%
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目进度完成率	100%
		成本指标	投资成本控制率	100%
	效益指 标	经济效益指标	项目总投资收益率	大于 0
		社会效益指标	不适用	不适用
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	长期保障平稳运行	大于 20 年
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	>90%
	偿债风 险指 标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	100%
		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%

三、项目投资概算与资金筹措

(一) 资金筹措

本项目总投资估算 247,557 万元, 计划使用单位自有资金 59,726 万元, 占比 24.13%; 财政预算资金 56,831 万元, 占比 22.96%; 专项债券资金 39,200 万元, 占比 15.83%; 银行贷款为 91,800 万元, 占比 37.08%; 合计 247,557 万元, 占比 100.00%, 本次拟发行专项债券资金 26,200 万元(不用作项目资本金), 期限 20 年, 每半年付息, 到期一次性还本。

表 4 分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	128	125	20,749	28,658	7,171	56,831	22.96%
单位自有资金	19,713	18,737	6,340	11,074	3,862	59,726	24.13%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	8,700	30,500	-	-	-	39,200	15.83%
银行贷款	-	8,800	35,000	36,000	12,000	91,800	37.08%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	28,541	58,162	62,089	75,732	23,033	247,557	100.00%
分年度占比	11.53%	23.49%	25.08%	30.59%	9.30%	100.00%	-

注：根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目

本项目总投资估算 66,031 万元，计划使用财政预算资金 56,831 万元，占比 86.07%；专项债券资金 9,200 万元，占比 13.93%；合计 66,031 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 6,700 万元（不用作项目资本金），期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 4-1 深南东 1 号人工智能研发中心项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	128	125	20,749	28,658	7,171	56,831	86.07%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	1,200	8,000	-	-	-	9,200	13.93%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	0.00%

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	1,328	8,125	20,749	28,658	7,171	66,031	100.00%
分年度占比	2.01%	12.30%	31.42%	43.40%	10.86%	100.00%	-

2. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)

本项目总投资估算 115,601 万元，计划使用单位自有资金 35,301 万元，占比 30.54%；专项债券资金 19,000 万元，占比 16.44%；银行贷款为 61,300 万元，占比 53.03%；合计 115,601 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 11,000 万元（不用作项目资本金），期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 4-2 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
单位自有资金	13,424	13,655	1,958	2,402	3,862	35,301	30.54%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	6,000	13,000	-	-	-	19,000	16.44%
银行贷款	-	3,300	20,000	26,000	12,000	61,300	53.03%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	19,424	29,955	21,958	28,402	15,862	115,601	100.00%
分年度占比	16.80%	25.91%	18.99%	24.57%	13.72%	100.00%	-

3. 罗湖新质科技大厦二期项目

本项目总投资估算 65,925 万元，计划使用单位自有资金 24,425 万元，占比 37.05%；专项债券资金 11,000 万元，占比

16.69%；银行贷款 30,500 万元，占比 46.26%；合计 65,925 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 8,500 万元（不用作项目资本金），期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 4-3 罗湖新质科技大厦二期项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
单位自有资金	6,289	5,082	4,382	8,672	-	24,425	37.05%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	1,500	9,500	-	-	-	11,000	16.69%
银行贷款	-	5,500	15,000	10,000	-	30,500	46.26%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	7,789	20,082	19,382	18,672	-	65,925	100.00%
分年度占比	11.81%	30.46%	29.40%	28.32%	0.00%	100.00%	-

（二）项目预期成本收益

1. 项目经营性收入分析

项目运营期内，本项目经营性收入包括房屋租赁收入、停车位出租收入和物业管理收入。为保障本项目的还本付息的需求，拟在债券期限内，以房屋租赁收入、停车位出租收入和物业管理收入作为专项债券还本付息资金来源。

（1）深南东 1 号人工智能研发中心项目

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 7 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

① 房屋租赁收入

根据可行性研究报告，项目所在片区租金集中在 110 元/㎡/月左右，结合估价对象自身情况，按照每年涨幅 3% 计算，2029 年定价 125 元/㎡/月，单价每年涨幅为 3%。

根据可行性研究报告中规划内容，可用于租赁的面积有 5 万㎡，其中研发用房空间建设面积为 4.2 万㎡，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%；共享空间建筑面积 0.8 万㎡，经营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 60%，第 3 年出租率为 70%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 80%。

② 物业管理收入

根据可行性研究报告，项目所在片区周边物业管理费集中在 10-30 元/㎡/月，物业管理费定价 15 元/㎡/月，空调使用费 13 元/㎡/月，共收取物业管理费 28 元/㎡/月，单价每年平均涨幅为 3%。

根据可行性研究报告中设计规划，可用于租赁的面积有 5 万㎡，其中研发用房建设面积为 4.2 万㎡，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%；共享空间建筑面积 0.8 万㎡，经营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 60%，第 3 年出租率为 70%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 80%。

③ 停车位出租收入

根据可行性研究报告，参考周边情况，本项收入定价 750 元

/个/月，每年平均涨幅为 3%。根据可行性研究报告中设计规划，地下停车位个数为 130 个，经营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%。

（2）新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 9 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

①房屋租赁收入

根据可行性研究报告，项目所在片区研发用房的租金集中在 80 元至 110 元/㎡/月，年递增率在 3%~5%，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房、创新型产业用房（含孵化器）租金为 95 元/㎡/月，运营期内前 6 年每 2 年递增 2%，中间 10 年每 2 年递增 3%，剩余年限不再考虑递增。

②停车位出租收入

根据可行性研究报告，对周边写字楼的车位租金调查，车位租金约为 600 元/个/月，不考虑递增。

③物业费收入

经调查，周边物业管理费一般为 20-30 元/㎡/月，物业费收入按 25 元/㎡/月进行测算，不考虑递增。

（3）罗湖新质科技大厦二期项目

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 1 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

①房屋租赁收入

根据调查，项目所在片区租金集中在所在片区研发用房的租金集中在 80-110 元/ m^2 /月，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房租金为 80 元/ m^2 /月。根据规划，可用于出租面积为 6.65 万 m^2 。运营期内前 6 年每 2 年递增 2%，后 10 年每 2 年递增 3%。

②停车位出租收入

根据对周边写字楼的车位租金调查，车位租金约为 600 元/个/月，不考虑增长率。规划停车位为 825 个，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 5 目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	收入合计									
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目									
1	房屋租赁收入	2,190	5,284	6,238	7,245	7,462	7,686	7,917	8,154	8,399
2	物业管理收入	491	1,184	1,398	1,623	1,671	1,722	1,773	1,827	1,881
3	停车位出租收入	29	84	99	115	119	122	126	130	133
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	2,787	9,909	11,325	12,941	12,941	13,141	13,141	13,441	13,441
1	房屋租赁收入	2,114	7,554	8,633	9,913	9,913	10,113	10,113	10,413	10,413
2	停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
3	物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
三	罗湖新质科技大厦二期项目	4,188	4,976	5,687	6,516	6,516	6,635	6,635	6,818	6,818
1	房屋租赁收入	3,832	4,560	5,212	5,981	5,981	6,100	6,100	6,283	6,283
2	停车位出租收入	356	416	475	535	535	535	535	535	535

表 5 目分年度经营性收入表（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	收入合计	31,475	31,797	32,623	32,963	33,816	34,176	35,058	35,441	18,088	518,395
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	10,726	11,048	11,380	11,720	12,073	12,433	12,808	13,191	6,804	177,285
1	房屋租赁收入	8,651	8,910	9,178	9,453	9,737	10,028	10,330	10,639	5,490	142,991
2	物业管理收入	1,938	1,996	2,056	2,117	2,181	2,246	2,314	2,383	1,227	32,028
3	停车位出租收入	137	142	146	150	155	159	164	169	87	2,266
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	13,742	13,742	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	14,643	7,473	224,078
1	房屋租赁收入	10,714	10,714	11,014	11,014	11,314	11,314	11,615	11,615	5,958	174,451
2	停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	525	263	8,605
3	物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	1,252	41,022
三	罗湖新质科技大厦二期项目	7,007	7,007	7,201	7,201	7,401	7,401	7,607	7,607	3,811	117,032
1	房屋租赁收入	6,472	6,472	6,666	6,666	6,866	6,866	7,072	7,072	3,536	108,020
2	停车位出租收入	535	535	535	535	535	535	535	535	275	9,012

注：上表中 2046 年代表 2046 年 1—6 月，以上数据仅为估算数据。

。

2. 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费、税费等。

（1）深南东 1 号人工智能研发中心项目

①运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的 3%计算。

②物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理成本按照物业管理收入的 60%计算。

③维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 1.5%估算。

（2）新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）

①运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外

的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的 3%计算。

②物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理成本按照物业费收入的 70%计算。

③维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 2%估算。

④招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的 2%计算。

⑤保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建设总投资的 0.05%估算。

(3) 罗湖新质科技大厦二期项目

①运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项

费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的 3%计算。

② 维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 2%估算。

③ 招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的 2%计算。

④ 保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建购价款（或建设成本）的 0.05%估算。

（4）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税税率按经营收入的 6%、9%计算；

城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，计算税率 7%；

教育费附加及地方教育附加费以实际缴纳地增值税额、消费税的税额为计税依据，教育费附加 3%，地方教育附加费 2%；

房产税计税标准为房屋建筑安装工程费的扣减 30%后的余额

计算，税率为 1.2%，新房建设完成前三年免征；租赁收入计算，税率 12%；

印花税税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入；

城镇土地使用税适用税率为 3 元/m²。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 6 目分年度运营支出表

单位: 万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	成本合计									
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	2,038	4,528	5,220	6,928	6,993	7,099	7,169	7,295	8,550
1	运营管理费	67	161	190	221	227	234	241	249	256
2	物业管理费	295	710	839	974	1,003	1,033	1,064	1,096	1,129
3	维修费	33	81	95	110	114	117	121	124	128
4	税费支出	277	648	763	883	909	936	964	992	1,373
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,390
1	运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
2	物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
3	维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
4	招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
5	保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
6	税费支出	6	12	13	983	983	984	984	984	1,814
三	罗湖新质科技大厦二期项目	795	938	1,067	1,216	1,216	1,240	1,240	1,274	1,274
1	运营管理费	126	149	171	195	195	199	199	205	205
2	维修费	84	100	114	130	130	133	133	136	136
3	招商费	84	100	114	130	130	133	133	136	136
4	保险费	33	33	33	33	33	33	33	33	33
5	税费支出	468	556	635	728	728	742	742	764	764

表 6 目分年度运营支出表（续）

单位：万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	成本合计	10,061	10,239	10,451	10,560	10,781	10,898	11,125	11,250	6,519	147,704
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	3,504	3,608	3,716	3,825	3,942	4,059	4,181	4,306	2,226	52,024
1	运营管理费	264	272	280	288	297	306	315	324	167	4,359
2	物业管理费	1,163	1,198	1,234	1,270	1,309	1,348	1,388	1,430	736	19,219
3	维修费	132	136	140	144	148	153	157	162	84	2,179
4	税费支出	1,945	2,002	2,062	2,123	2,188	2,252	2,321	2,390	1,239	26,267
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	4,851	2,936	68,073
1	运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	364	187	5,490
2	物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	876	28,714
3	维修费	225	225	231	231	237	237	243	243	124	3,664
4	招商费	225	225	231	231	237	237	243	243	124	3,664
5	保险费	58	58	58	58	58	58	58	58	29	976
6	税费支出	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	2,191	1,596	25,565
三	罗湖新质科技大厦二期项目	1,850	1,924	1,979	1,979	2,036	2,036	2,093	2,093	1,357	27,607
1	运营管理费	210	210	216	216	222	222	228	228	114	3,510
2	维修费	140	140	144	144	148	148	152	152	76	2,340
3	招商费	140	140	144	144	148	148	152	152	76	2,340
4	保险费	33	33	33	33	33	33	33	33	33	594
5	税费支出	1,327	1,401	1,442	1,442	1,485	1,485	1,528	1,528	1,058	18,823

(三) 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 7 项目分年度收益表

单位：万元												
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年			
项目收入	9,685	21,437	24,747	28,440	28,709	29,306	29,592	30,370	30,672			
运营支出	2,038	4,528	5,220	6,928	6,993	7,099	7,169	7,295	8,550			
收益	7,647	16,909	19,527	21,512	21,716	22,207	22,423	23,075	22,122			

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
项目收入	31,475	31,797	32,623	32,963	33,816	34,176	35,058	35,441	18,088	518,395
运营支出	10,061	10,239	10,451	10,560	10,781	10,898	11,125	11,250	6,519	147,704
收益	21,414	21,558	22,172	22,403	23,035	23,278	23,933	24,191	11,569	370,691

2. 项目融资本息

本项目部分融资采用发行项目专项债券和银行借款的方式进行筹集。

① 专项债券应付本息

本项目拟使用专项债资金 39,200 万元，其中：2025 年 9 月已调入专项债券资金 2,000 万元，期限为 10 年，发行利率 1.63%；2025 年 9 月已发行专项债券资金 1,500 万元，期限为 20 年，发行利率 2.35%；2025 年 12 月已发行专项债券资金 5,200 万元，期限为 20 年，发行利率 2.43%；2026 年 2 月已发行专项债券资金 1,900 万元，期限为 20 年，发行利率 2.44%；2026 年 5 月已发行专项债券资金 2,400 万元，期限为 20 年，发行利率 2.40%。已发行债券均在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

本次申请发行 20 年期专项债券资金 26,200 万元，债券利率参考本报告测算日 2026 年 6 月 17 日前五日 20 年期国债平均收益率 2.2243%，上浮 15 个基点，即按 2.37% 测算。债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 8 专项债券还本付息表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	-	8,700	-	8,700	1.63%, 2.35%, 2.43%	16	16

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2	2026 年	8,700	30,500	-	39,200	2.44%, 2.4%, 2.37%	555	555
3	2027 年	39,200	-	-	39,200		918	918
4	2028 年	39,200	-	-	39,200		918	918
5	2029 年	39,200	-	-	39,200		918	918
6	2030 年	39,200	-	-	39,200		918	918
7	2031 年	39,200	-	-	39,200		918	918
8	2032 年	39,200	-	-	39,200		918	918
9	2033 年	39,200	-	-	39,200		918	918
10	2034 年	39,200	-	-	39,200		918	918
11	2035 年	39,200	-	2,000	37,200		902	2,902
12	2036 年	37,200	-	-	37,200		886	886
13	2037 年	37,200	-	-	37,200		886	886
14	2038 年	37,200	-	-	37,200		886	886
15	2039 年	37,200	-	-	37,200		886	886
16	2040 年	37,200	-	-	37,200		886	886
17	2041 年	37,200	-	-	37,200		886	886
18	2042 年	37,200	-	-	37,200		886	886
19	2043 年	37,200	-	-	37,200		886	886
20	2044 年	37,200	-	-	37,200		886	886
21	2045 年	37,200	-	6,700	30,500		886	7,586
22	2046 年	30,500	-	30,500	-		362	30,862
	合计		39,200	39,200			18,039	57,239

② 市场化融资应付利息

根据可行性研究报告及委托方实际情况，本项目拟使用市场化融资 91,800 万元，其中新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）银行贷款 61,300 万元，根据已签订的借款合同，利率按照 2.98% 估算；罗湖新质科技大厦二期项目银行贷款 30,500 万元，参考可研报告贷款利率为 3.2% 估算，在融资存续期内每半年支付一次利息，分期还本。分年度还本付息明细如下：

表 9 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年		8,800	-	8,800	2.98%, 3.2%	137	137
2	2027 年	8,800	35,000	-	43,800	2.98%, 3.2%	812	812
3	2028 年	43,800	36,000	-	79,800	2.98%, 3.2%	1,898	1,898
4	2029 年	79,800	12,000	4,372	87,428	2.98%	2,624	6,996
5	2030 年	87,428	-	8,587	78,841		2,668	11,255
6	2031 年	78,841	-	10,572	68,269		2,405	12,977
7	2032 年	68,269	-	11,932	56,337		2,083	14,015
8	2033 年	56,337	-	12,297	44,040		1,718	14,015
9	2034 年	44,040	-	12,953	31,087		1,342	14,295
10	2035 年	31,087	-	11,862	19,225		945	12,807
11	2036 年	19,225	-	12,535	6,690		580	13,115
12	2037 年	6,690	-	6,690	-		199	6,889
合计		-	91,800	91,800	-	-	17,411	109,211

(四) 项目收益与融资平衡分析

1. 专项债券资金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 10 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
1	2025 年	-	-	16	16	建设期
2	2026 年	-	-	555	555	
3	2027 年	-	-	918	918	
4	2028 年	-	-	918	918	
5	2029 年	7,647	-	918	918	
6	2030 年	16,909	-	918	918	可平衡
7	2031 年	19,527	-	918	918	可平衡

序号	年度	项目收益	融资			年度
			到期本金	到期利息	本息合计	可否平衡
8	2032 年	21,512	-	918	918	可平衡
9	2033 年	21,716	-	918	918	可平衡
10	2034 年	22,207	-	918	918	可平衡
11	2035 年	22,423	2,000	902	2,902	可平衡
12	2036 年	23,075	-	886	886	可平衡
13	2037 年	22,122	-	886	886	可平衡
14	2038 年	21,414	-	886	886	可平衡
15	2039 年	21,558	-	886	886	可平衡
16	2040 年	22,172	-	886	886	可平衡
17	2041 年	22,403	-	886	886	可平衡
18	2042 年	23,035	-	886	886	可平衡
19	2043 年	23,278	-	886	886	可平衡
20	2044 年	23,933	-	886	886	可平衡
21	2045 年	24,191	6,700	886	7,586	可平衡
22	2046 年	11,569	30,500	362	30,862	可平衡
合计		370,691	39,200	18,039	57,239	
本息覆盖倍数		6.48				

注：建设期利息由自有资金提供保障。

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 6.48 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 11 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资本息	年度可否平衡
		合计	经营性收入			政府补贴收入					
			小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分						
1	2025 年	-	-	-	-	-	-	16	-	-	建设期
2	2026 年	-	-	-	-	-	-	555	-	137	
3	2027 年	-	-	-	-	-	-	918	-	812	
4	2028 年	-	-	-	-	-	-	918	-	1,898	
5	2029 年	9,685	9,685	-	9,685	-	2,038	918	6,729	6,996	
6	2030 年	21,437	21,437	-	21,437	-	4,528	918	15,991	11,255	可平衡
7	2031 年	24,747	24,747	-	24,747	-	5,220	918	18,609	12,977	可平衡
8	2032 年	28,440	28,440	-	28,440	-	6,928	918	20,594	14,015	可平衡
9	2033 年	28,709	28,709	-	28,709	-	6,993	918	20,798	14,015	可平衡
10	2034 年	29,306	29,306	-	29,306	-	7,099	918	21,289	14,295	可平衡
11	2035 年	29,592	29,592	-	29,592	-	7,169	2,902	19,521	12,807	可平衡
12	2036 年	30,370	30,370	-	30,370	-	7,295	886	22,189	13,115	可平衡
13	2037 年	30,672	30,672	-	30,672	-	8,550	886	21,236	6,889	可平衡
14	2038 年	31,475	31,475	-	31,475	-	10,061	886	20,528	-	可平衡
15	2039 年	31,797	31,797	-	31,797	-	10,239	886	20,672	-	可平衡
16	2040 年	32,623	32,623	-	32,623	-	10,451	886	21,286	-	可平衡

序号	年度	项目收入				项目运营 收入	专项债券 收入	可用于偿 还	市场化融 资	年度可否 平衡
		32,963	32,963	-	32,963					
17	2041年	32,963	32,963	-	32,963	10,560	886	21,517	-	可平衡
18	2042年	33,816	33,816	-	33,816	10,781	886	22,149	-	可平衡
19	2043年	34,176	34,176	-	34,176	10,898	886	22,392	-	可平衡
20	2044年	35,058	35,058	-	35,058	11,125	886	23,047	-	可平衡
21	2045年	35,441	35,441	-	35,441	11,250	7,586	16,605	-	可平衡
22	2046年	18,088	18,088	-	18,088	6,519	30,862	-19,293	-	
合计		518,395	518,395	-	518,395	147,704	57,239	315,859	109,211	
本息覆盖倍数 2.89										

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息覆盖倍数为2.89倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为2.23倍。



3. 分账管理

债券存续期内，本项目的经营性收入 518,395 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

（五）项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 2.23 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 6.48 倍，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 2.89 倍，可以实现项目收益和融资的自求平衡。