

2026 年深圳市政府专项债券（二十一期）
—深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区
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 04019 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	16
（一）资金充足性	17
（二）资金稳定性	23
三、风险分析	23
四、评估结论	24
附件：预期收入及成本分析	25
免责声明	38

2026 年深圳市政府专项债券（二十一期） —深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区 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 04019 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（二十一期）—深圳市宝安区 2024 年沙井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（二十一期）—深圳市宝安区 2024 年沙井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

本项目为沙井片区重点产业园基础设施配套建设，充分发挥地域优势，提升沙井片区营商环境。

其中，本项目于 2024 年 8 月 28 日发行〔2024 年深圳市政府专项债券（三十三期）〕专项债券对应项目包括 13 个，具体为沙井街道锦程路（北环路—兴业西路）综合改造工程、沙井街道新和大道（宝安大道—松福大道）综合改造工程、沙井路（新和大道—码头桥）新建工程、沙井街道码头桥新建工程、沙井街道裕和路（松福大道—福和路）改造工程、沙井街道兴塘路（沙井路—环镇路）综合改造工程、沙井街道帝堂路（沙四南路—锦程路）综合改造工程、沙井街道北环路（锦程路—宝安大道）交通整治工程、沙井街道西环路新沙人行天桥新建工程、沙井街道人行天桥改造工程、沙井街道沙井中学东侧挡墙和街道办后山山体边坡工程、沙井街道和一利益统筹管线迁

改造工程、宝安区消防救援大队沙井消防救援站正规化建设改造工程。

本项目于2024年9月23日发行〔2024年深圳市政府专项债券（四十四期）〕专项债券对应项目包括23个，在〔2024年深圳市政府专项债券（三十三期）〕基础上新增10个项目，具体为沙井街道新沙南路（永通路—宝安大道）新建工程；沙井街道埔西路（新和大道—埔北路）新建工程、沙井街道岗头路（新沙南路—寮丰路）新建工程、沙井街道共和、东塘、沙头城中村供用电安全专项整治工程、沙井街道茭塘、沙井、和一城中村供用电安全专项整治工程、沙井街道步涌城中村供用电安全专项整治工程、沙井街道蚝乡湖片区工业园区周边道路整治工程、新安大桥桥底停车场建设及周边交通综合治理工程、沙井街道重点园区周边交通安全整治工程、沙井街道大王山人行天桥新建工程。

本项目于2024年10月31日发行〔2024年深圳市政府专项债券（六十七期）〕专项债券对应项目包括25个，在〔2024年深圳市政府专项债券（四十四期）〕基础上新增2个项目，具体为沙井街道金达路（南环路—兴塘路）综合改造工程、沙井街道崇光路（岗南一路—岗头路）新建工程。

本项目于2025年5月12日发行〔2025年深圳市政府专项债券（二十一期）〕、2025年6月20日发行〔2025年深圳市政府专项债券（二十八期）〕、2025年11月24日发行〔2025年深圳市政府专项债券（六十八期）〕专项债券对应项目一致，

均为 18 个。建设内容包括：沙井街道步涌城中村供用电安全专项整治工程、沙井街道大王山人行天桥新建工程、沙井街道蚝乡湖片区工业园区周边道路整治工程、新安大桥桥底停车场建设及周边交通综合治理工程、沙井街道重点园区周边交通安全整治工程、沙井街道北环路（锦程路—宝安大道）交通整治工程、沙井街道新沙南路（永通路—岗头路）新建工程、沙井街道岗头路（新沙南路—寮丰路）新建工程、沙井街道人行天桥改造工程、沙井街道西环路新沙人行天桥新建工程、沙井路（新和大道—码头桥）新建工程、沙井街道裕和路（松福大道—福和路）改造工程、沙井街道帝堂路（沙四南路—锦程路）综合改造工程、沙井街道金达路（南环路—兴塘路）综合改造工程、宝安区沙井消防救援站正规化建设改造项目、沙井街道共和、东塘、沙头城中村供用电安全专项整治工程项目、沙井街道茭塘、沙井、和一城中村供用电安全专项整治工程项目、沙井街道锦程路（北环路—兴业西路）综合改造工程 18 个项目。本项目从 2024 年开始建设，预计于 2027 年全部建成。

本次发行子项目具体情况如下：

（一）沙井街道步涌城中村供用电安全专项整治工程

本次整治设计范围为沙井街道步涌城中村，项目整改共计 1,457 栋住宅楼，约 3.5 万套住宅，总建筑面积约 124.8 万平方米。包括新建及扩建配电设施构筑物 8 座约 4,075.74 平方米、4 座箱变基础以及线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善小区供配电设施。

建设内容主要包括：新建及扩建配电设施构筑物 8 座约 4,075.74 平方米、4 座箱变基础，更换主电缆及重新敷设架空线。

项目概算总投资 12,221.88 万元，其中，建安工程费 10,528.19 万元，工程建设其他费 1,111.70 万元，预备费 581.99 万元。

（二）沙井街道大王山人行天桥新建工程

本项目位于宝安区沙井街道南环路与环镇路交叉口西侧，横跨主干道南环路。天桥的主梁采用钢箱梁结构，桥长 49.3 米，跨径长度为（2.5 米+22.55 米+22.5 米+1.75 米），桥宽 4.9 米，净宽 4.5 米。天桥东侧布置 2 座梯道，坡度分别为 1:2 及 1:4，梯道宽 3.5 米，净宽 3.0 米，天桥西侧布置 1 座梯道，坡度为 1:4，梯道宽 5.0 米，净宽 4.5 米，均采用钢箱梁结构。主桥面积为 241.6 平方米，梯道面积为 303.6 平方米，合计总面积为 545.2 平方米。

建设内容主要包括：新建桥梁结构及其他附属工程（含铺装、雨篷、栏杆及给排水等），天桥周边人行道的局部改造、并对影响工程实施的管线进行迁改等。

工程内容主要包括：桥梁工程（含主桥、梯道、桥面铺装、雨棚、栏杆）、电气工程（现状路灯以及管线迁改等）、其他工程（包括：现状人行道破除、修复与完善，交通设施完善等）、交通疏解工程、管线迁改工程（含现状通信迁改）等。

项目概算总投资 1,019.05 万元，其中，建安工程费 812.48 万元，工程建设其他费 158.04 万元，预备费 48.53 万元。

（三）沙井街道蚝乡湖片区工业园区周边道路整治工程

本项目包含四条道路交通整治，总长度约 1,018 米，均为双向两车道，设计速度 30 千米/小时，道路等级为城市支路。其中：大埔二路（沙井北环路—涌南路）长 297.546 米，红线宽 25 米；涌南路（大埔二路—大埔南路）长 127.774 米，红线宽 16 米；衙头路（上扬路—新和大道）长 286.911 米，红线宽 17.5 米~25.5 米，整治面积约 6,950.80 平方米；立岗北路（岗胜路—沙井北环路）长 305.337 米，红线宽 18.5~30 米，整治面积约 8,225.30 平方米。

建设内容主要包括：机动车道沥青罩面；完善非机动车道、人行道；新增树池篦子、机非分隔护栏；完善交通设施及标识标线；更换装饰井盖；雨水口、井盖加固并提升；新增电力设施围护等。

工程内容主要包括：道路工程（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、电气工程、海绵城市等。

项目概算总投资 1,160.97 万元，其中，建安工程费 926.50 万元，工程建设其他费 179.19 万元，预备费 55.28 万元。

（四）新安大桥桥底停车场建设及周边交通综合治理工程

本项目对新安大桥桥下空间硬化铺装，改造为停车场，改造面积 4,760.1 平方米，可提供约 129 个停车位；并对新安大桥两侧辅道破损路面进行修复，长 712.28 米，改造面积 4,768.18 平方米；增设非机动车道，改造面积 2,568.07 平方米。

工程内容主要包括：道路工程、给排水工程、电气工程、

桥下停车场、迁改工程等。

项目概算总投资 1,276.82 万元，其中，建安工程费 1,013.37 万元，工程建设其他费 202.65 万元，预备费 60.80 万元。

（五）沙井街道重点园区周边交通安全整治工程

本项目包含六条道路交通整治，总长度约 2,615 米，道路等级均为城市支路，整治面积约 49,495 平方米。其中：蚝丰二路（南环路—蚝丰一路），长度约 343 米，红线宽度 11 米~11.5 米，整治面积约 3,983 平方米；才生围路（南环路一和二路），长度约 612 米，红线宽度 14 米~15 米，整治面积约 9,576 平方米；蚝丰二路（蚝丰三路一和二二路），长度约 141 米，红线宽度 20 米，整治面积约 2,965 平方米；蚝丰一路（松福大道—西环路），长度约 683 米，红线宽度 16.5 米~22 米，整治面积约 16,354 平方米；奔业一路（和二二路—沙福路），长度约 467 米，红线宽度 25.5 米，整治面积约 12,183 平方米；宝马二路（南环路—富华工业区），长度约 369 米，红线宽度 14 米，整治面积约 4,413 平方米。

建设内容主要包括：现状水泥路面罩面白改黑，重新布置横断面，增设非机动车道，现状人行道改造提升，提升现状雨污水检查井、雨水篦子和排水支管改造，新增树池、护栏、交通设施及标识标线等。

工程内容主要包括：道路工程（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、电气工程、海绵城市等。

项目概算总投资 3,605.11 万元，其中，建安工程费 3,046.21 万元，工程建设其他费 387.23 万元，预备费 171.67 万元。

（六）沙井街道北环路（锦程路—宝安大道）交通整治工程

本项目位于深圳市宝安区沙井街道，西起锦程路，东至宝安大道，全长约 4.1 千米。现状道路宽 32 米~67 米，其中锦程路—岗头路段为双向 6 车道，岗头路—宝安大道为双向 8 车道。针对道路现状存在的交通安全问题，本项目拟对其进行整治，主要整治内容包括完善人行道、非机动车道，修复病害路面及沥青罩面，完善交通、无障碍及照明监控设施以及优化路口组织形式等。

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、跑步道、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（含雨水）、电气工程（含电力、通信、照明）、管线迁改、海绵城市等。

项目概算总投资总概算 12,777.41 万元。其中，建安工程费 10,667.31 万元，工程建设其他费 1,501.65 万元，预备费 608.45 万元。

（七）沙井街道新沙南路（永通路—岗头路）新建工程

本项目呈东西走向，起点接规划永通路，终点接规划岗头路。道路全长约 357.188 米，红线宽 25 米，双向四车道，设计速度 40 千米/小时，道路等级为城市次干道。根据规划，本道路

的雨水最终汇入宝安大道，因现阶段新沙南路岗头路到宝安大道段无法实施，为满足岗头路到宝安大道地下雨水管线接驳需求，本项目需建设 D1500 临时雨水管，接入崇光路现状 1.5×1.5 雨水箱涵。

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、交通安全设施工程、交通监控设施工程、其他工程、交通疏解工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水、临时雨水工程）、电气工程（含缆线型管廊、通信等）、燃气工程、海绵城市、管线迁改工程等。

项目概算总投资 2,986.33 万元，其中，建安工程费 2,414.95 万元，工程建设其他费 429.17 万元，预备费 142.21 万元。

（八）沙井街道岗头路（新沙南路—寮丰路）新建工程

本项目呈南北走向，起点接寮丰路，终点接新沙南路，道路全长 299.79 米，红线宽 25 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、非机动车道、人行道，道路软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电气、多功能智能杆、燃气等），管线迁改及海绵城市等。

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、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含缆线型管廊）、燃气工程、管线迁改工程（含通信迁改、电力迁改）等

项目概算总投资 2,711.26 万元，其中，建安工程费 2,208.85 万元，工程建设其他费 373.30 万元，预备费 129.11 万元。

（九）沙井街道人行天桥改造工程

本项目改造 8 座人行天桥，分别为新和人行天桥、衙边人行天桥、沙四人行天桥、丰泽园人行天桥、沙三人行天桥、沙一人行天桥、和一人行天桥、马鞍山人行天桥，8 座天桥改造总面积约 4,578 平方米。

建设内容主要包括：新建雨棚、夜景灯光亮化，更换桥面与梯道铺装，更换护栏以及梯道拆除重建，路面破复等内容。工程内容主要包括：桥梁工程、雨棚工程、排水工程、泛光工程、照明工程、其他工程等。

项目概算总投资 2,064.63 万元，其中，建安工程费 1,677.39 万元，工程建设其他费 288.92 万元，预备费 98.32 万元。

（十）沙井街道西环路新沙人行天桥新建工程

本项目横跨现状西环路，位于宝安区沙井街道西环路与新沙路交汇处南侧，主要采用钢箱梁结构，总面积 603.06 平方米（含主桥及梯道）。人行天桥总长 35.75 米，分两跨布置，长度分别为 15 米及 17 米。主桥宽 6.2 米，通行净宽 4.7 米，建筑面积为 294.51 平方米；东西两侧分别布置 1:2 和 1:4 连续梁梯道，梯道宽 3.3 米，通行净宽 3 米，面积为 308.55 平方米；两侧设置垂直电梯。

建设内容主要包括：新建桥梁结构、设置两部电梯，其他附属工程主要包括雨棚、栏杆、梁体外包装饰、桥面铺装、灯

光、绿化及给排水等，并对涉及的市政管线进行迁改保护等。

工程内容主要包括：桥梁工程、电梯工程、电气工程、绿化工程、施工期交通疏解、管线迁改工程。

项目概算总投资 1,299.95 万元，其中，建安工程费 1,052.51 万元，工程建设其他费 185.54 万元，预备费 61.90 万元。

（十一）沙井路（新和大道—码头桥）新建工程

本项目道路起点接现状新和大道，终点接码头桥，道路全长 910.746 米，规划红线宽为 50 米，双向六车道，道路等级为城市主干路。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道及人行道、软基处理工程、道路附属构筑物工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、绿化工程、其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、箱涵工程、电气工程（含缆线型管廊工程、电力工程、通信工程、照明工程）、燃气工程、管线迁改工程等。

项目概算总投资 11,101.42 万元，其中，建安工程费 9,473.06 万元，工程建设其他费 1,099.72 万元，预备费 528.64 万元。

（十二）沙井街道裕和路（松福大道—福和路）改造工程

本项目位于沙井街道共和社区，道路起点松福大道，终点接福和路，全长 610 米，红线宽度 18 米，双向两车道，道路等级为城市支路，满足海绵城市设计要求，建设内容主要包括拆除现状混凝土路面，新建机动车道、非机动车道、人行道，完善交通安全设施、提升绿化景观，完善市政配套设施（给排水、

电缆沟、多功能智能杆、燃气等），对项目建设影响的现状电力、通信进行迁改。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道及非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、绿化工程、其他工程、施工期交通疏解费用）、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、管线迁改工程等。

项目概算总投资 3,762.35 万元，其中，建安工程费 3,115.91 万元，工程建设其他费 467.28 万元，预备费 179.16 万元。

（十三）沙井街道帝堂路（沙四南路—锦程路）综合改造工程

本项目呈东西走向，西起锦程路，东至沙四南路，本次设计改造长度约 2,051 米，红线宽 40 米，双向四车道，设计速度为 40 千米/小时，道路等级为城市次干路。

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、绿化工程、其他工程、施工期交通疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程、再生水工程）、电气工程（含缆线型管廊工程）、照明工程（含多功能智能杆）、燃气工程、管线迁改工程、海绵城市建设等。

项目概算总投资 13,464.40 万元，其中，建安工程费 11,523.14 万元，工程建设其他费 1,300.10 万元，预备费 641.16 万元。

（十四）沙井街道金达路（南环路—兴塘路）综合改造工程

本项目起点接沙井南环路，终点接兴塘路，本次设计改造长度约 207 米，规划红线宽 12 米，双向两车道，道路等级为城市支路。

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、照明工程（含多功能智能杆）、通信工程〕、燃气工程、海绵城市等。

项目概算总投资 745.35 万元，其中，建安工程费 556.92 万元，工程建设其他费 152.94 万元，预备费 35.49 万元。

（十五）宝安区沙井消防救援站正规化建设改造项目

本项目位于宝安区 107 国道黄埔路口沙井消防救援站营区内，营区总占地面积约为 5,746 平方米，拟改造建筑面积 4,772 平方米。

建设内容主要包括：按照《广东省消防救援总队站级正规化建设指导图册》要求，根据沙井消防救援站实际情况对外观标识、空间布局、场库室建设、文化氛围、营房改造修缮等内容进行规范化正规化建设。

工程内容主要包括：拆除工程、结构工程、主体工程、室内装饰装修工程、外立面装饰装修工程、安装工程（给排水、强电、弱电、暖通、消防）、景观及绿化工程。

项目概算总投资 2,459.19 万元，其中建安工程费 2,102.65 万元，工程建设其他费 239.44 万元，预备费 117.10 万元。

（十六）沙井街道共和、东塘、沙头城中村供用电安全专项整治工程项目

本次整治设计范围为沙井街道共和、东塘、沙头城中村，总建筑面积约 146.55 万平方米，包括新建配电设施构筑物 10 座约 977 平方米、6 座箱变基础，4 座环网柜基础，其中共和村新建 4 座配电设施构筑物、3 座箱变基础及 1 座环网柜基础；东塘及沙头城中村新建 6 座配电设施构筑物，3 座箱变基础及 3 座环网基础，并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善小区供配电设施。

建设内容主要包括：新建配电设施构筑物 10 座约 977 平方米、6 座箱变基础，4 座环网柜基础，更换主电缆及架空线的重新敷设。

项目概算总投资 17,449.28 万元，其中，建安工程费 15,108.84 万元，工程建设其他费 1,509.52 万元，预备费 830.92 万元。

（十七）沙井街道茭塘、沙井、和一城中村供用电安全专项整治工程项目

本次整治设计范围为沙井街道茭塘、沙井、和一城中村，总建筑面积约 120.31 万平方米，包括新建配电设施构筑物 6 座及扩建配电设施构筑物 3 座，其中和一村新建 4 座配电设施构筑物，扩建 3 个配电设施构筑物；茭塘及沙井城中村新建 2 座

配电设施构筑物并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善小区供配电设施。

建设内容主要包括：新建配电设施构筑物 6 座及扩建配电设施构筑物 3 座约 2,234.87 平方米，更换主电缆及架空线的重新敷设。

项目概算总投资 14,913.14 万元，其中，建安工程费 12,872.27 万元，工程建设其他费 1,330.72 万元，预备费 710.15 万元。资金来源为市政府、区政府及深圳供电局共同出资，其中：供配电部分 2,322.66 万元，市政府、供电局按 1:1 比例出资，该部分费用由区政府先行垫付，待完成改造后，市政府将通过转移支付方式返还区政府；区政府投资为 12,590.48 万元。

（十八）沙井街道锦程路（北环路—兴业西路）综合改造工程

本项目位于大空港片区，起于沙福路（兴业西路），呈南北走向，止于沙井北环路，道路全长 4,602.403 米，标准路幅宽 60 米，设计速度 60 千米/小时，双向六车道，道路等级属城市主干路。

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、交通安全设施工程、拆除工程、交通疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电力、通信、照明）、燃气工程、海绵城市、管线迁改工程等。

项目投资总概算 33,201.69 万元，其中，建安工程费 28,787.28 万元，工程建设其他费 2,833.38 万元，预备费 1,581.03

万元。

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 1.21。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

本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，本项目的总投资调整为 142,336 万元，项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为 77,636 万元，占总投资比例 54.54%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

项目 2024 年通过发行专项债券筹集资金 46,400 万元，其中：本项目于 2024 年 8 月 28 日发行〔2024 年深圳市政府专项债券（三十三期）〕专项债券资金 12,200 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；于 2024 年 9 月 23 日发行〔2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）〕专项债券资金 20,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.19%；于 2024 年 10 月 31 日发行〔2024 年

深圳市政府专项债券（六十七期）]专项债券资金 14,200 万元（其中对应发债系统项目名称“深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区配套基础设施建设项目”4,200 万元，对应发债系统项目名称“深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区配套基础设施建设第二批项目”10,000 万元），发行期限 20 年，票面利率 2.38%。项目 2025 年通过发行专项债券筹集资金 15,600 万元，其中：本项目于 2025 年 5 月 12 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）]专项债券资金 6,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.07%；于 2025 年 6 月 20 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）]专项债券资金 1,100 万元，发行期限 20 年，票面利率 1.98%；于 2025 年 11 月 24 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（六十八期）]专项债券资金 8,500 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.38%。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目 2026 年本批次计划通过发行专项债券筹集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，债券利率参考本报告测算日（2026 年 5 月 18 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基准点，即利率按 2.40%进行测算。本项目还本付息方式为每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

本次发行使用项目包括：沙井街道大王山人行天桥新建工程、沙井街道北环路（锦程路—宝安大道）交通整治工程、沙井街道岗头路（新沙南路—寮丰路）新建工程、沙井街道人行天桥改造工程、沙井街道西环路新沙人行天桥新建工程、沙井

路（新和大道一码头桥）新建工程、沙井街道帝堂路（沙四南路一锦程路）综合改造工程。本次不发行使用仅披露项目包括：沙井街道步涌城中村供用电安全专项整治工程、沙井街道蚝乡湖片区工业园区周边道路整治工程、新安大桥桥底停车场建设及周边交通综合治理工程、沙井街道重点园区周边交通安全整治工程、沙井街道新沙南路（永通路一岗头路）新建工程、沙井街道裕和路（松福大道一福和路）改造工程、沙井街道金达路（南环路一兴塘路）综合改造工程、宝安区沙井消防救援站正规化建设改造项目、沙井街道共和、东塘、沙头城中村供用电安全专项整治工程项目、沙井街道茭塘、沙井、和一城中村供用电安全专项整治工程项目、沙井街道锦程路（北环路一兴业西路）综合改造工程。

经重新计算，本项目的投资调整为 142,336 万元，具体如下表所示：

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	宝安区 2024 年沙井重点产业园区配套基础设施建设项目开发建设成本	138,218
2	建设期专项债利息	4,062
3	债券发行手续费	51.76
4	债券发行登记费	4.14
5	债券还本付息服务费	0.20
项目总投资		142,336

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.40%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）债券发行手续费，暂按债券发行额的 0.08%测算；

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。

- (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

项目	2024 年及之前	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措					
财政资金	25,702	1,159	49,197	1,578	77,636
专项债券	46,400	15,600	2,700	0	64,700
上次留存资金					
合计	72,102	16,759	51,897	1,578	142,336
资金使用					
建设资金使用金额合计	72,102	16,759	51,897	1,578	142,336
资金余额 (资金筹措—资金使用)					

注：（1）由于本项目之前年度已正式启动，上述 2024 年数据为截至 2024 年底数据。

（2）建设期资金平衡表考虑了专项债券发行增加的建设期专项债利息、债券发行费用、债券还本付息服务费。

（3）由于招标下浮等相关原因，项目实际支付可能小于总投资，考虑到工程结算进度问题，分年度实际支出可能与上述投资安排有差异，具体以工程结算和实际支付为准。

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 1.35，债券本息资金覆盖率为 1.26，债券本息资金覆盖倍数为 1.21，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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
财政资金流入	25,702	1,159	49,197	1,578							
债券资金流入	46,400	15,600	2,700								
运营期现金流入	1,601	1,705	1,705	1,709	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706
现金流入总额	73,704	18,464	53,602	3,287	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706
现金流出											
建设期资金流出	72,062	15,607	50,449	100							
运营期现金流出	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
债券还本付息	0.00	1,138	1,446	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478
债券发行费用	40.09	13.48	2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	0.00	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
现金流出总额	72,113	16,770	51,908	1,589	1,489	1,489	1,489	1,489	1,489	1,489	1,489
现金净流量											
当年项目现金净流入	1,590	1,694	1,694	1,698	217	217	217	217	217	217	217
期末项目累计现金结存额	1,590	3,285	4,979	6,677	6,894	7,110	7,327	7,544	7,761	7,978	8,195

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	合计
现金流入													
财政资金流入													77,636
债券资金流入													64,700
运营期现金流入	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	7,705	7,703	2,101	2,101	106,314
现金流入总额	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	7,705	7,703	2,101	2,101	248,650
现金流出													
建设期资金流出													138,218
运营期现金流出	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	253
债券还本付息	6,118	7,563	7,685	7,538	7,390	7,242	7,094	6,946	6,799	6,651	1,864	273	87,573
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56
债券还本付息服务费	0.31	0.38	0.38	0.38	0.37	0.36	0.35	0.35	0.34	0.33	0.09	0.01	4
现金流出总额	6,129	7,575	7,697	7,549	7,401	7,253	7,106	6,958	6,810	6,662	1,875	284	226,104
现金净流量													
当年项目现金净流入	2,375	930	808	956	1,104	1,252	1,399	1,547	895	1,041	226	1,817	22,546
期末项目累计现金结存额	10,570	11,501	12,309	13,265	14,368	15,620	17,019	18,567	19,462	20,503	20,729	22,546	

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用地出让收入、国有土地使用权出让收入、周边停车场收入及财政补贴收入等为基础，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 22,546 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%
收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.10	1.18	1.27	1.35	1.43	1.51	1.59
债券本息资金覆盖率 ³	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
债券本息资金覆盖率	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21

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，并以城市更新用地出让收入、国有土地使用权出让收入、周边停车场收入及财政补贴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)

有限公司

中国·深圳

2026年6月9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：预期收入及成本分析

一、项目收入预计

（一）项目经营性收入分析

本项目完工后预计对宝安区沙井街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，从而促进相应片区和地块的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。

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，在截至2024年底项目已披露收入基础上，区政府安排财政补贴作为还款来源。

1. 城市更新用地出让收入

依照深圳市宝安区财政局和城市更新局提供的相关数据，在2024—2044年期间，将安排项目所在区域内部分城市更新用地出让收入用于偿还本次专项债券本息。具体土地信息及土地出让计划表如下：

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	计划出让时间	总建筑面积(平方米)	预计楼面单价(万元/平方米)	预计出让总收入(万元)	可用于本项目还本付息金额(万元)
东塘旧村片区城市更新单元	沙井街道	2022年—2025年	449,452	0.01	4,495	2,696.71
共和第三工业片区城市更新单元	沙井街道	2022年—2025年	279,236	0.02	5,585	3,350.83
宝安区沙井街道沙井大街片区重点城市更新单元计划	沙井街道	2025年—2030年	暂无	0.01	24,525	14,715.18

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,测算本项目未来用于还本付息的土地出让收益。根据相关部门提供的数据,上述3个地块城市更新用地出让收入预计为34,605万元,基于与宝安区财政局的沟通,该项目用于本次专项债的还本付息的收入为20,763万元。

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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
用于还本付息的收入	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415

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
用于还本付息的收入	1,661	1,661	1,661	1,661	1,661	1,661	1,661	1,661	1,453	1,453	20,763

注: 本项目安排的3个地块城市更新用地出让收入预计为34,605万元,基于与宝安区财政局的沟通,扣除市本级收入后,剩余部分20,763万元为该项目用于本次专项债的还本付息的收入,具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金。

2. 国有土地使用权出让收入

按照政府的规划并结合项目定位,从项目实施后的经济效益考虑,为保障拟发行债券还本付息,债券存续期内,区政府拟安排项目相关的国有土地使用权出让收入作为还款来源,将有关国有土地使用权出让收入关联到具体地块,提高项目与收益来源之间的关联性,确保收益能够切实取得,有效保障专项

债券按时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。

依照深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的相关数据，在 2024—2044 年期间，将安排项目所在区域内部分国有土地收入用于偿还本次专项债券本息。具体土地信息如下：

表 3：运营期用于偿还本息的国有土地使用权出让地块情况表

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）	预计出让总收入（万元）	剩余可用于本项目还本付息金额（万元）
中心区 13-20	新安街道	57,358	1.700	97,508.60	16,088.919
中心区 12-08	新安街道	62,048	1.700	105,481.60	17,404.464
宝安西组团南街坊	新安街道	暂无	暂无	700,000.00	25,725.00

注：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。

基于上述新安街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算本项目未来用于还本付息的土地出让收益。

本项目安排的 3 宗地块预计出让总收入为 902,990.20 万元，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收入的刚性支出和土地整备投入比例暂按 25% 预估来测算本项目国有土地出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据，扣除上述支出以及市本级收入，以及已使用金额或其他项目使用金额后，剩余 59,218 万元可用于该项目还本付息，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金。

表 4: 运营期用于本项目还本付息的国有土地使用权出让收入表

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
用于 还本 付息 的收 入	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184	1,184

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
用于 还本 付息 的收 入	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	4,737	4,145	4,145	59,218

3. 停车费收入

拟安排项目周边的宝安区新和大道凤凰大厦南侧停车场停车费收入用于还本付息来源。根据宝安区财政局提供的信息,该停车场停车位总面积为 5,578 平方米,停车位个数为 166 个,收费标准为:(1)月卡:250 元/月/个;(2)临时:起步 5 元,每小时 1 元;封顶 20 元。该片区总停车位收入为每年 73 万元,上缴财政收入为每年 5.61 万元。则每年可用于还本付息的收入为 5.61 万元,保守起见,2024 年停车费收入按 4 个月测算,2044 年按 8 个月测算。2024—2044 年可用于还本付息的停车场收入为 112.2 万元。

表 5：停车费收入

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
停车位个数	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166
停车位总面积(平方米)	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578
收费标准	(1) 月卡: 250 元/月/个; (2) 临时: 起步 5 元, 每小时 1 元; 封顶 20 元										
该片区总停车位收入	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
上缴财政收入	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61
用于还本付息的停车费收入	1.87	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61

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
停车位个数	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166
停车位总面积(平方米)	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578	5,578
收费标准	(1) 月卡: 250 元/月/个; (2) 临时: 起步 5 元, 每小时 1 元; 封顶 20 元										
该片区总停车位收入	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	1533
上缴财政收入	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	117.81
用于还本付息的停车费收入	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61	3.74	112.2

4. 通信管道出租收入

本项目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 6: 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 $\Phi 110\text{mm}$ 的通信管道长度约 10.97 孔公里, 无特殊地段通信管道, 各子项目对应管道情况详见表 7。本次测算中收费标准参考粤通连〔2009〕1 号, 并考虑宝安区实际执行情况(深圳市大工业区管理委员会与深圳市信息管线有限公司签订的《补充协议》显示: 通信管道的一次性连接费由双方各按 50% 的比例进行分配; 按月支付通信管道月租费的, 深圳市信息管线有限公司提取 30%), 一次性连接费收入按照政府方分配 50% 作为专项债券还款来源; 考虑承租方敷设光(电)缆实际需求及敷设进度, 谨慎起见月租费收入按照政府方分配 50%、每年以 1 个月月租费收入作为还款来源。2024—2046 年可用于还本付息的通信管道出租收入为 20 万元。通信管道出租收入情况详见表 8。

表 7: 通信管线类型及长度表

序号	项目名称	塑料或水泥管孔Φ90mm-Φ110mm		
		管道类型(仅通信管道)	普通地段长度(孔公里)	特殊地段长度(孔公里)
1	沙井街道步涌城中村供用电安全专项整治工程	无	无	无
2	沙井街道大王山人行天桥新建工程	无	无	无
3	沙井街道蚝乡湖片区工业园区周边道路整治工程	无	无	无
4	新安大桥桥底停车场建设及周边交通综合治理工程	PVC-U-10Φ110mm	1.536	无
5	沙井街道重点园区周边交通安全整治工程	无	无	无
6	沙井街道北环路(锦程路-宝安大道)交通整治工程	无	无	无
7	沙井街道新沙南路(永通路-岗头路)新建工程	BWFRP-12Φ100mm、 BWFRP-6Φ100mm、 BWFRP-2Φ100mm、 BWFRP-18Φ100mm、	0.373	无
8	沙井街道岗头路(新沙南路-寮丰路)新建工程	BWFRP-12Φ100、 BWFRP-18Φ100、 BWFRP-6Φ100	0.299	无
9	沙井街道人行天桥改造工程	无	无	无
10	沙井街道西环路新沙人行天桥新建工程	无	无	无
11	沙井路(新和大道-码头桥)新建工程	BWFRP-15Φ100、 BWFRP-24Φ100	1.35	无
12	沙井街道裕和路(松福大道-福和路)改造工程	HDPE-18Φ110、 PVC-U-18Φ110	0.525	无
13	沙井街道帝堂路(沙四南路-锦程路)综合改造工程	PVC-U 16*110、 HDPE16*100	1.925	无
14	沙井街道金达路(南环路-兴塘路)综合改造工程	pvc-u12*φ110、pvc-u6* φ110	0.206	无
15	宝安区沙井消防救援站正规化建设改造项目	PVC-U 16*110、 HDPE16*100	0.196	无
16	沙井街道共和、东塘、沙头城中村供用电安全专项整治工程项目	无	无	无
17	沙井街道茭塘、沙井、和一城中村供用电安全专项整治工程项目	无	无	无

序号	项目名称	塑料或水泥管孔Φ90mm-Φ110mm		
		管道类型（仅通信管道）	普通地段长度（孔公里）	特殊地段长度（孔公里）
18	沙井街道锦程路（北环路—兴业西路）综合改造工程	PVC-U 10*Φ110、 PVC-U 16*Φ110、 PVC-U 20*Φ110、 PVC-U 36*Φ110	4.56	无
	合计		10.97	0

注：（1）特殊地段是指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；

（2）本次测算暂不考虑管孔直径在Φ30mm 以下的塑料管、梅花管、多孔管等的租金收入。

表 8：通信管线出租收入表

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
用于还本付息的收入				3.62	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88

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
用于还本付息的收入	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	20.29

（二）项目政府补贴收入

另外，为保障本项目拟发行债券还本付息，区政府 2025 年—2034 年每年安排 100 万元财政补贴、2035 年—2046 年每年安排 2,100 万元财政补贴，作为本项目还本付息资金来源，合计 26,200 万元。

本项目运营收入详见下表：

表 9：项目运营收入表

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	2035 年
经营性收入	1,601	1,605	1,605	1,609	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	6,405
财政补贴		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	2,100
合计	1,601	1,705	1,705	1,709	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	1,706	8,505

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
经营性收入	6,405	6,405	6,405	6,405	6,405	6,405	6,405	5,605	5,603	1	1	80,116
财政补贴	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	26,200
合计	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	8,505	7,705	7,703	2,101	2,101	106,316

二、项目成本预计

（一）运营成本费用

1. 停车场的管理及维护成本

运营期内，本项目运营成本主要为停车场的管理及维护成本等，每年约 11 万元，运营期内合计约 253 万元。

表 10：项目分年度运营支出表

单位：人民币万元												
支出类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车场的管理及维护成本等	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
合计	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11

续上表：

支出类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车场的管理及维护成本等	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	253
合计	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	253

2. 折旧摊销

经沟通，本项目运营期间不计提折旧。

3. 税费

运营期的收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税费。

（二）财务费用

本项目于 2024 年 8 月 28 日发行〔2024 年深圳市政府专项

债券（三十三期）]专项债券资金 12,200 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；于 2024 年 9 月 23 日发行[2024 年深圳市政府专项债券（四十四期）]专项债券资金 20,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.19%；于 2024 年 10 月 31 日发行[2024 年深圳市政府专项债券（六十七期）]专项债券资金 14,200 万元（其中对应发债系统项目名称“深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区配套基础设施建设项目”4,200 万元，对应发债系统项目名称“深圳市宝安区 2024 年沙井重点产业园区配套基础设施建设第二批项目”10,000 万元），发行期限 20 年，票面利率 2.38%。另外，本项目于 2025 年 5 月 12 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）]专项债券资金 6,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.07%；于 2025 年 6 月 20 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）]专项债券资金 1,100 万元，发行期限 20 年，票面利率 1.98%；于 2025 年 11 月 24 日发行[2025 年深圳市政府专项债券（六十八期）]专项债券资金 8,500 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.38%。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目 2026 年本批次计划通过发行专项债券筹集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，债券利率参考本报告测算日（2026 年 5 月 18 日）的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基准点，即利率按 2.40%进行测算。本项目还本付息方式为每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及

还本付息服务费，还本付息情况表见后续公示。债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的0.08%和0.0064%进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的0.005%。

表 11: 专项债券还本付息表

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
1	期初专项债券余额	0	46,400	62,000	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700
2	本期新增本金	46,400	15,600	2,700								
3	利息支出	0	1,138	1,446	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478
4	本期还款	0	1,138	1,446	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478
5	其中：本金											
6	利息	0	1,138	1,446	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478
7	期末专项债券余额	46,400	62,000	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700	64,700

续上表:

序号	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
1	期初专项债券余额	64,700	60,060	53,860	47,390	40,920	34,450	27,980	21,510	15,040	8,570	2,100	270	
2	本期新增本金													64,700
3	利息支出	1,478	1,363	1,215	1,068	920	772	624	476	329	181	34	3	22,873
4	本期还款	6,118	7,563	7,685	7,538	7,390	7,242	7,094	6,946	6,799	6,651	1,864	273	87,573
5	其中: 本金	4,640	6,200	6,470	6,470	6,470	6,470	6,470	6,470	6,470	6,470	1,830	270	64,700
6	利息	1,478	1,363	1,215	1,068	920	772	624	476	329	181	34	3	22,873
7	期末专项债券余额	60,060	53,860	47,390	40,920	34,450	27,980	21,510	15,040	8,570	2,100	270		

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（二十一期）—深圳市宝安区 2024 年沙井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）有关的第三方索赔或责任的影响，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。



统一社会信用代码
91530000216529413X

营业执照

(副本)



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：

主任会计师：

经营场所：

夏朴荣

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

此件与原件一致



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》。



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
/ /

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
吕浩良

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
(深圳)有限公司
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年8月20日

23



姓名 夏朴荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 2001-11-18
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 52602197611180017
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.



夏朴荣 530100140024

年 月 日
/ /

此件与原件一致

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 CPA

发证日期: 2001年10月10日
Date of Issuance

5

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
After the holder is to be transferred from

云南中天正和会计师事务所
云南中天正和会计师事务所
云南中天正和会计师事务所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
After the holder is to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)
中天正和会计师事务所(广东)
中天正和会计师事务所(广东)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 王云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-12-11
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所
Working unit
身份证号 530101220023
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.



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