

2026 年深圳市政府专项债券（十八期）
深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）

实施方案

项目单位盖章：深圳市前海产业发展集团有限公司

二〇二六年六月

目录

一、项目概况	1
(一) 项目情况	1
(二) 项目实施依据	2
(三) 项目主体	5
(四) 本次计划发行专项债情况	5
二、事前绩效评估	5
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	5
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	7
1. 项目合规性	7
2. 项目成熟度	8
(三) 项目资金来源和到位可行性	9
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	10
(五) 债券资金需求合理性	10
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	11
1. 项目偿债计划可行性	11
2. 偿债风险点	12
(七) 绩效目标合理性	12
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	12
(九) 整体结论	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	15
(一) 投资估算	15
(二) 筹措方案	16
(三) 资金使用计划	17
四、项目收益与融资平衡情况	18
(一) 项目预期成本收益	18
1. 项目收入测算。	18
2. 项目成本及相关税费。	22
3. 项目损益情况。	26
(二) 融资收益平衡情况	28
(三) 债券资金管理	30
五、项目风险评估	31
(一) 潜在风险及控制措施	31
(二) 项目单位对项目资产的承诺	34
六、其他需要说明的事项	35

一、项目概况

(一) 项目情况

1. 项目名称

本项目为深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）
（以下简称本项目）

2. 项目实施单位

深圳市前海产业发展集团有限公司（以下简称项目公司）

3. 项目运营单位

深圳市前海产业发展集团有限公司

4. 项目位置

深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）（即前海深港青年梦工场南区项目）位于前海合作区前湾片区内，选址于前海合作区前湾片区十单元内，广深沿江高速以南、听海大道以东，占地 20,975.2 平方米。

5. 项目情况

本项目位于前海合作区前湾片区十单元内，处于前海的地理几何中心，区位优势明显；项目毗邻广深沿江高速，同时为环中线南延线前湾公园站地铁上盖物业，环中线在前海合作区共设 6 个站点，线路开通后将在前海湾枢纽与罗宝线、机场线连接，总体交通条件良好。

前海总体产业空间供给以综合发展用地为主，新型产业用地稀缺；项目地块由 C 改 M0 后作为前海首宗出让 M0 用地，有利于规模化培育科创类项目并可实现针对企业定制化和针对产业差异化服务。

本项目所在地块建设用地面积为 20,975.2 平方米，容积率为 7.0，建筑覆盖率为 65%，建筑限高 180 米；项目规定计容建筑面积为 148,000 平方米，其中商业面积 8,000 平方米、研发办公（含物业管理用房）110,000 平方米、宿舍 20,000 平方米、公交首末站 3,000 平方米、市政设施 7,000 平方米（附建 220 千伏变电站）。其中附建变电站产权归供电部门，建成后按成本价整体移交供电部门；公交首末站产权归政府，建成后无偿无条件移交政府。

本项目拟采用产品全部自持租赁的模式，静态成本总投资估算为人民币 329,217 万元，包括建筑安装施工费用、工程建设其他费用、土地取得成本、预备费、开办费和首期本体维修资金，其中项目建筑安装施工费用估算为 197,052 万元，土地取得成本为 92,477 万元；动态成本投资估算为 4,453 万元；总投资估算为 333,670 万元。



图 1 项目所在位置范围图

（二）项目实施依据

1. 法律法规

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正);
- (3) 《中华人民共和国旅游法》(2018 年修正);
- (4) 《中华人民共和国文物保护法》(2017 年修正);
- (5) 《中华人民共和国环境保护法》(2023 年修正);
- (6) 《中华人民共和国水污染防治法》(2017 年修正);
- (7) 《中华人民共和国大气污染防治法》(2018 年修正);
- (8) 《中华人民共和国水法》(2016 年修正);
- (9) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020 年修订);
- (10) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年修订);
- (11) 《城市规划编制办法实施细则》(1995 年);
- (12) 《建设项目环境保护管理条例》(2017 年修订);
- (13) 《企业会计准则》(2014 年修订版)。

2. 国家标准规范

- (1) 《城市规划编制办法》(2005 年);
- (2) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- (3) 《旅游规划通则》(GB/T18971-2003);
- (4) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2003);
- (5) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2000);
- (6) 《城市用地竖向规划规范》(CJJ83-99);
- (7) 《城市电力工程规划规范》(1999 年);
- (8) 《城市规划制图标准》(CJJ/T97-2003);

(9) 《绿色建筑评价标准》(B/T50378-2019)等。

3. 相关规划及政策依据

(1) 《粤港澳大湾区发展规划纲要》(2019年);

(2) 《深圳市关于贯彻落实粤港澳大湾区发展规划纲要的实施方案》(2019年);

(3) 《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》(2019年);

(4) 《前海贯彻落实大湾区规划纲要3年行动方案》(2019年);

(5) 前海贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》实施方案(2019年);

(6) 《广东省人民政府印发关于进一步促进科技创新若干政策措施的通知“科创12条”》(2019年);

(7) 《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》(2019年);

(8) 《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(2019年);

(9) 前海科技创新行动计划(2018年-2020年);

(10) 前海贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》三年行动方案(2018年-2020年);

(11) 《中国(广东)自由贸易试验区前海蛇口片区及前海深港现代服务业合作区科技创新行动计划(2018-2020)》;

(12) 《关于进一步加快前海开发开放高质量发展的若

干措施》（2018 年）；

（13）《深圳市关于进一步加快发展战略性新兴产业的实施方案》（2018 年）；

（14）《深圳市战略性新兴产业发展专项资金扶持政策》（2018 年）；

（15）《南山区自主创新产业发展专项资金管理办法（试行）》（2018 年）；

（16）《前海深港现代服务业合作区促进科技创新创业载体发展暂行办法（试行）》（2018 年）；

（17）《深圳市社会投资项目备案证》（深自贸备案〔2023〕0027 号）；

（18）《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》。

（三）项目主体

本项目建设责任主体及运营责任主体为深圳市前海产业发展集团有限公司。

（四）本次计划发行专项债情况

本项目计划总投资 333,670 万元，共计发行和调整使用专项债券融资 60,800 万元，占总投资的 18.22%。本次计划于 2026 年发行项目第六期专项债券，募集资金 10,000 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目实施的必要性

目前，前海深港科技创新生态谷和粤港澳青创区致力打造科创孵化加速平台，在前海片区形成科创产业集群，目前入驻企业中科技类企业占比超过70%。本项目将有利于加快建设前海科技创新创业平台中心，加快建成前海深港创科城、前海深港科技创新生态谷等创新平台，为集聚资金流、信息流起到推动作用，为实体经济创新发展搭建桥梁，为金融资产流动提供交易平台，提升交易效率，优化金融资产配置。

2. 项目实施的公益性

项目所在地块建设用地面积为20,975.2平方米，容积率为7.0，建筑覆盖率为65%，建筑限高180米；项目规定计容建筑面积为148,000平方米，其中商业面积8,000平方米、研发办公（含物业管理用房）110,000平方米、宿舍20,000平方米、公交首末站3,000平方米、市政设施7,000平方米（附建220千伏变电站）。其中附建变电站产权归供电部门，建成后按成本价整体移交供电部门；公交首末站产权归政府，建成后无偿无条件移交政府，建成后也将完善当地产业链建设。前海总体产业空间供给以综合发展用地为主，新型产业用地稀缺；项目地块由C改M0后作为前海首宗出让M0用地，有利于规模化培育科创类项目并可实现针对企业定制化和针对产业差异化服务。

3. 项目实施的收益性

本项目收入来源包括租金收入以及变电站出售收入，其中租金收入包括产业办公租金收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收入以及停车位租金收

入。

本项目收益性较好，计算期内预计可实现总收入 150,227 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目合规性

本项目取得合规性文件如下：

- （1）《粤港澳大湾区发展规划纲要》（2019 年）；
- （2）《深圳市关于贯彻落实粤港澳大湾区发展规划纲要的实施方案》（2019 年）；
- （3）《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（2019 年）；
- （4）《前海贯彻落实大湾区规划纲要 3 年行动方案》（2019 年）；
- （5）前海贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》实施方案（2019 年）；
- （6）《广东省人民政府印发关于进一步促进科技创新若干政策措施的通知“科创 12 条”》（2019 年）；
- （7）《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》（2019 年）；
- （8）《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（2019 年）；
- （9）前海科技创新行动计划（2018 年-2020 年）；
- （10）前海贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》三年行动方案（2018 年-2020 年）；

(11)《中国(广东)自由贸易试验区前海蛇口片区及前海深港现代服务业合作区科技创新行动计划(2018-2020)》;

(12)《关于进一步加快前海开发开放高质量发展的若干措施》(2018年);

(13)《深圳市关于进一步加快发展战略性新兴产业的实施方案》(2018年);

(14)《深圳市战略性新兴产业发展专项资金扶持政策》(2018年);

(15)《南山区自主创新产业发展专项资金管理办法(试行)》(2018年);

(16)《前海深港现代服务业合作区促进科技创新创业载体发展暂行办法(试行)》(2018年);

(17)《深圳市社会投资项目备案证》(深自贸备案[2023]0027号);

(18)《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告(修编)》。

2. 项目成熟度

本项目合规文件齐全,所建的项目位于前海合作区前湾片区内,选址于前海合作区前湾片区十单元内,广深沿江高速以南、听海大道以东,占地20,975.2平方米,交通便利,与主要建材产地距离较短,用水用电有保障,项目实施条件较好。

本项目技术经济合理,具备较好的可实施性,项目成熟

度较高。

本项目投向领域为产业园区基础设施，不属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目投资成本总估算为 333,670 万元，计划通过投入资本金及申请专项债券资金解决。其中通过资本金投入 272,870 万元，拟通过发行和调整使用专项债券融资 60,800 万元。

本项目已于 2021 年发行第一期专项债券[2021 年深圳市政府专项债券（三期）]，募集资金 8,000 万元；于 2022 年发行第二期专项债券[2022 年深圳市政府专项债券（四期）]，募集资金 12,000 万元；于 2023 年发行第三期专项债券[2023 年深圳市政府专项债券（四十八期）]，募集资金 8,000 万元；于 2024 年发行第四期专项债券[2024 年深圳市政府专项债券（三十四期）]，募集资金 17,500 万元，其中 13,200 万元债券资金于 2025 年 11 月调整至其他项目；已于 2024 年下半年调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（三十四期）的 2,500 万元债券资金和 2023 年深圳市政府专项债券（四十四期）的 4,000 万元债券资金；已于 2025 年发行第五期专项债券[2025 年深圳市政府专项债券（十七期）]，募集资金 12,000 万元；本次计划于 2026 年发行第六期专项债券，募集资金 10,000 万元。

本项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

测算依据：根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源包括租金收入及变电站出售收入，其中租金收入包括产业办公租金收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收入以及停车位租金收入。收入价格测算依据同类型项目租金市场价格等。

成本预测：本项目成本预测根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》进行预测。成本主要包含项目运营成本、相关税费等构成。

收益预测：项目收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费）。综上，本项目预计计算期内可实现总可偿债收益 110,802 万元，本项目收益优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 333,670 万元，其中已于 2021 年发行第一期专项债券[2021 年深圳市政府专项债券（三期）]，募集资金 8,000 万元；于 2022 年发行第二期专项债券[2022 年深圳市政府专项债券（四期）]，募集资金 12,000 万元；于 2023 年发行第三期专项债券[2023 年深圳市政府专项债券（四十八期）]，募集资金 8,000 万元；于 2024 年发行第

四期专项债券[2024年深圳市政府专项债券（三十四期）]，募集资金17,500万元，其中13,200万元债券资金于2025年11月调整至其他项目；已于2024年下半年调整使用2023年深圳市政府专项债券（三十四期）的2,500万元债券资金和2023年深圳市政府专项债券（四十四期）的4,000万元债券资金；已于2025年发行第五期专项债券[2025年深圳市政府专项债券（十七期）]，募集资金12,000万元；本次计划于2026年发行第六期专项债券，募集资金10,000万元。本项目共计发行和调整使用专项债券融资60,800万元，占总投资的18.22%，本批次拟发行第六期专项债券，募集资金10,000万元，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，发行利率按1.93%¹测算。经测算，本项目建成后共有可偿债收益110,802万元，专项债券本息资金覆盖倍数可达到1.51，满足项目收益平衡要求。

本项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

专项债券测算利率：第一期已发行5年期专项债券按实际发行利率3.15%测算，第二期已发行5年期专项债券按实际发行利率2.66%测算，第三期已发行10年期专项债券按实际发行利率2.57%测算，第四期已发行15年期专项债券按实际发行利率2.29%测算，已调整使用的2023年深圳市

¹本批次拟发行债券的利率为参考测算日2026年4月20日前5个工作日的10年期基准国债利率均值，上浮15个基本点，即1.93%

政府专项债券（三十四期）和 2023 年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券分别按实际发行利率 2.91%和 2.84%测算，第五期已发行 10 年期专项债券按实际发行利率 1.63%测算。本项目本批次拟发行第六期专项债券，票面利率按 1.93%测算，付息方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金，偿债计划符合专项债偿还实际情况，偿债计划可行。

2. 偿债风险点

本项目偿债收入主要依靠各项租金收入、变电站出售收入等，成本由项目实施单位承担，因此，偿债风险主要来源于租金价格变动导致的市场风险。通过前期规模的合理确定，对市场的准确把握和风险防范，全面收集、整理、分析和展现前海当前市场数据，支持管理决策，在项目初期做好充分的市场调查，洞察市场动向。通过深入市场调研，加强招商宣传，灵活调整定价，创新盈利模式；在集中发展科创产业的基础上，抓准项目本身特点，发挥项目优势，加强项目硬件和软件方面双重核心，提高项目吸引力，增强风险化解和抵御能力。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

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。

专项债券项目绩效目标表
（2026 年度）

项目名称		深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）		投向领域	产业园区基础设施
项目行业主管部门		前海管理局		项目单位	深圳市前海产业发展集团有限公司
政策依据		《深圳市社会投资项目备案证》（深自贸备案〔2023〕0027 号）及《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》等。			
计划开工时间		2020 年		计划竣工时间	2026 年 9 月
项目实施内容		项目位于前海合作区前湾片区十单元内，处于前海的地理几何中心，区位优势明显；项目毗邻广深沿江高速，同时为环中线南延线前湾公园站地铁站上盖物业，环中线在前海合作区共设 6 个站点，线路开通后将在前海湾枢纽与罗宝线、机场线连接，总体交通条件良好。 项目所在地块建设用地面积为 20,975.2 平方米，容积率为 7.0，建筑覆盖率为 65%，建筑限高 180 米；项目规定计容建筑面积为 148,000 平方米，其中商业面积 8,000 平方米、研发办公（含物业管理用房）110,000 平方米、宿舍 20,000 平方米、公交首末站 3,000 平方米、市政设施 7,000 平方米（附建 220 千伏变电站）。其中附建变电站产权归供电部门，建成后按成本价整体移交供电部门；公交首末站产权归政府，建成后无偿无条件移交政府。			
总体资金需求		债券资金需求：60,800 万元； 其他资金：272,870 万元	年度 资金需求	债券资金需求：10,000 万元； 其他资金：117,763 万元	
以前年度 发行债券情况		2021 年发行规模 8,000 万元；2022 年发行规模 12,000 万元；2023 年发行规模 8,000 万元；2024 年发行和调整规模 10,800 万元；2025 年发行规模 12,000 万元；			
年度绩效目标		2026 年项目完成竣工验收。			
	一级指标	二级指标	三级指标		目标值
	产出指标	数量指标	总体进度累计完成率		100%
		质量指标	项目竣工验收		合格
		时效指标	项目竣工验收时间		不晚于 9 月 30 日
		成本指标	融资成本率		不高于 2.2%
	效益指标	经济效益指标	当年固定资产投资额		≥ 20,000 万元

当年绩效指标		社会效益指标	吸纳就业人数	200 人
		生态效益指标	对周边环境的污染率	无污染
		可持续影响指标	项目建成后可运营年限	≥ 15 年
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	$\geq 80\%$
	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	≥ 1
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

本项目静态总投资估算为人民币 329,217 万元，项目建设期 7 年，项目公司于 2019 年 12 月获得项目地块，项目工程建设于 2020 年开工，预计于 2026 年完工，建设期拟通过发行和调整使用专项债券募集资金 60,800 万元，其中已于 2021 年发行第一期专项债券[2021 年深圳市政府专项债券（三期）]，募集资金 8,000 万元；于 2022 年发行第二期专项债券[2022 年深圳市政府专项债券（四期）]，募集资金 12,000 万元；于 2023 年发行第三期专项债券[2023 年深圳市政府专项债券（四十八期）]，募集资金 8,000 万元；于 2024 年发行第四期专项债券[2024 年深圳市政府专项债券（三十四期）]，募集资金 17,500 万元，其中 13,200 万元于 2025 年 11 月调整至其他项目；已于 2024 年下半年调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（三十四期）2,500 万元债券资金和 2023 年深圳市政府专项债券（四十四期）4,000 万元债券资金；已于 2025 年发行第五期专项债券[2025 年深圳市政府专项债券（十七期）]，募集资金 12,000 万元；计划于 2026 年发行第六期专项债券，募集资金 10,000 万元。根据发行安排测算得到，项目建设期利息及其他费用 4,453 万元，据此得到建设期投资成本总估算为 333,670 万元，总估算结构如下：

表 1 建设期投资成本总估算

单位：人民币万元

序号	工程项目	金额
1	建筑安装施工费用	197,052
2	工程建设其他费用	25,736
3	土地取得成本	92,477
4	预备费	10,965
5	开办费	612
6	首期本体维修资金	2,373
	工程总投资	329,217
7	债券发行费用	52
8	债券发行登记费	4
9	还本付息服务费	1
10	建设期利息	4,396
	动态成本合计	4,453
	总投资额	333,670

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，不影响项目实际测算，下同。

本项目建设期投资成本总估算为 333,670 万元，资金安排表如下：

表 22019-2026 年投资计划安排表

单位：人民币万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	总计
计划投资金额	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	127,763	333,670

（二）筹措方案

项目建设期投资总成本 333,670 万元，其中单位自有资金 272,870 万元，占总投资的 81.78%，其他资金为发行和调整使用专项债券募集的资金，项目资金筹集情况如下表 3：

表 3 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次发行专项债金额	以前发行和调整专项债金额	计划以后发行专项债金额		
333,670	-	272,870	10,000	50,800	-	-	-

（三）资金使用计划

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金使用计划表：

表 4 建设期资金使用计划

单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	投资计划	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	127,763	333,670
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
3	资金需求	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	135,763	341,670
4	资金筹措	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	135,763	341,670
4.1	资本金	89,804	2,661	301	592	9,069	18,338	34,343	126,574	281,682
4.2	发行和调整使用专项债券	-	-	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	60,800
4.3	运营资金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-811	-811
5	资金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：债券发行相关费用包含承销费和登记费（本次拟发行债券费率分别为 0.06% 和 0.0064%），还本付息服务费十万分之五。债券第一期已发行 5 年期专项债券按实际发行利率 3.15% 测算，第二期已发行 5 年期专项债券按实际发行利率 2.66% 测算，第三期已发行 10 年期专项债券按实际发行利率 2.57% 测算，第四期已发行 15 年期专项债券按实际发行利率 2.29% 测算，已调整使用的 2023 年深圳市政府专项债券（三十四期）和 2023 年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券分别按实际发行利率 2.91% 和 2.84% 测算，第五期已发行 10 年期专项债券按实际发行利率 1.63% 测算，第六期 10 年期专项债券票面利率按 1.93% 测算。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目在债券存续期间总运营收入为 150,227 万元，其中租金收入 144,914 万元，变电站出售收入 5,313 万元。各项收入的测算标准如下：

（1）租金收入

①租金取值标准

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目收入主要是租金收入和变电站出售收入，其中租金收入约为 144,914 万元（包括产业办公租金收入 93,735 万元、会议中心租金收入 6,738 万元、集中式商业体租金收入 9,151 万元、人才宿舍租金收入 27,583 万元、停车位租金收入 7,707 万元）。

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目租金收入由产业办公、集中式商业、人才宿舍、地下停车位等物业产生。租金取值及其他各项取值均根据行业经验、市场比较、项目实际情况等综合判定。

物业租金平均增速为每 3 年增长 3%，借鉴周边项目当前租金，考虑项目作为前海首宗 M0 用地的稀缺性以及商业部分的体量和布局，设置 2027 年办公部分初始租金为 80 元/平方米/月，商业部分初始租金为 100 元/平方米/月。各项物业租金取值详见表 5 所示。

表 5 项目租金取值

序号	项目	2027 年取值	单位	增长率
1	产业办公	80.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
2	会议中心	80.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
3	集中式商业	100.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
4	人才宿舍	100.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
5	地下停车场	700.00	元/个/月	每 3 年增长 5%

②各项物业的出租面积、停车位个数和出租率

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，债券存续期内各项物业的出租面积、停车位个数和出租率如表 6 所示。

表 6 物业出租面积、停车位个数和出租率

物业类型	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
产业办公	出租面积（平方米）	51,209	51,209	61,450	61,450	61,450	76,813
	出租比例（%）	50%	50%	60%	60%	60%	75%
会议中心	出租面积（平方米）	3,681	3,681	4,417	4,417	4,417	5,522
	出租比例（%）	50%	50%	60%	60%	60%	75%
集中式商业	出租面积（平方米）	4,000	4,000	4,800	4,800	4,800	5,999
	出租比例（%）	50%	50%	60%	60%	60%	75%
人才宿舍	出租面积（平方米）	9,998	11,997	14,997	17,996	18,996	18,996
	出租比例（%）	50%	60%	75%	90%	95%	95%
地下停车场	出租车位（个）	464	464	557	557	557	696
	出租比例（%）	50%	50%	60%	60%	60%	75%

续上表：

物业类型	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
产业办公	出租面积（平方米）	76,813	76,813	87,054	87,054	87,054	92,175	92,175
	出租比例（%）	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
会议中心	出租面积（平方米）	5,522	5,522	6,258	6,258	6,258	6,626	6,626
	出租比例（%）	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
集中式商业	出租面积（平方米）	5,999	5,999	6,799	6,799	6,799	7,199	7,199
	出租比例（%）	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
人才宿舍	出租面积（平方米）	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996
	出租比例（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
地下停车场	出租车位（个）	696	696	789	789	789	835	835
	出租比例（%）	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%

（2）变电站出售收入

根据土地出让相关约定，本项目附建的 220KV 变电站产权归供电部门，建成后按成本价整体移交供电部门。根据市场常规操作模式，结合本项目变电站体量和成本，考虑在建成后第一年（2027 年）内完成移交。按变电站总投资作为成本价收取费用，共计 5,313 万元。

（3）可用于还款的收入合计

综上测算，本项目债券存续期内可用于还款的运营收入约为 150,227 万元，其中各项租金收入合计约为 144,914 万元、变电站出售收入约为 5,313 万元，具体明细如下：

表 7 债券存续期内收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	租金收入	7,339	7,579	9,167	9,822	9,945	11,844	12,212
1.1	产业办公	4,916	4,916	5,899	6,076	6,076	7,595	7,823
1.2	会议中心	353	353	424	437	437	546	562
1.3	集中式商业	480	480	576	593	593	742	764
1.4	人才宿舍	1,200	1,440	1,800	2,224	2,348	2,348	2,418
1.5	地下停车场	390	390	468	491	491	614	645
2	变电站出售收入	5,313	-	-	-	-	-	-
	合计	12,652	7,579	9,167	9,822	9,945	11,844	12,212

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
1	租金收入	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	144,914
1.1	产业办公	7,823	8,866	9,132	9,132	9,669	5,810	93,735
1.2	会议中心	562	637	656	656	695	418	6,738
1.3	集中式商业	764	866	892	892	944	567	9,151
1.4	人才宿舍	2,418	2,418	2,491	2,491	2,491	1,497	27,583
1.5	地下停车场	645	731	767	767	812	497	7,707
2	变电站出售收入	-	-	-	-	-		5,313
	合计	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	150,227

2. 项目成本及相关税费

初步估算，本项目债券存续期内运营活动成本总计约 211,986 万元，其中项目出租营运成本总计约 19,517 万元，经营过程中缴纳的相关税费为 19,908 万元，资产折旧与摊销金额累计 172,561 万元。

(1) 营运成本

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目成本主要为出租营运成本和物管营运成本，出租营运成本包括宣传推广费、中介服务费和前期策划费，物管营运成本包括空置物业费及公区能源费、保险费和物业筹开和运营费。具体明细如下：

表 8 债券存续期内出租营运成本表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
宣传推广费	95	95	95	95	95	95	95	95
中介服务费	94	985	447	447	447	447	447	447
前期策划费	0.01	-	-	-	-	-	-	-
空置物业费及公区能源费	-	1,160	832	832	832	832	832	832
保险费	32	44	44	44	44	44	44	44
物业筹开和运营费	591	-	-	-	-	-	-	-
合计	811	2,284	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计	
宣传推广费	95	95	95	95	95	55	1,290	
中介服务费	447	447	447	447	447	261	6,255	
前期策划费	-	-	-	-	-	-	0.01	
空置物业费及公区能源费	832	832	832	832	832	485	10,798	
保险费	44	44	44	44	44	26	583	
物业筹开和运营费	-	-	-	-	-	-	591	
合计	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	827	19,517	

（2）折旧摊销

根据 2018 年《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十九条规定“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的预计净残值”。由此看出，新企业所得税法对于残值率在税务上没有统一规定，而是由企业根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的预计净残值。

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目计算周期为 30 年，即 2020 年至 2049 年。本项目固定资产属于房屋建筑物，无形资产属于土地使用权，因为项目工程建设预计于 2026 年完成，建设期结束后，项目全部产品投入运营，所以项目固定资产折旧年限 23 年（即 2027 年至 2049 年），预计残值率为 0。根据《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》，项目地块使用年限 30 年，从 2019 年 12 月 16 日至 2049 年 12 月 16 日，因此无形资产折旧年限按照 30 年测算，残值率为 0。

（3）专项债券财务费用

本项目运营期间涉及的财务费用主要为债券利息及还本付息服务费。本次拟发行专项债券的期限为 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，发行利率按 1.93% 测算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按 0.005% 进行测算。测得总财务费用为 8,365 万元，详见表 9-1 和表 9-2。

表 9-1 预计 2027 年-2039 年财务费用

单位：人民币万元

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
利息	1,198	879	879	879	879	879	879
还本付息服务费	0.7	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.4
合计	1,199	879	879	879	879	879	879
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
利息	666	531	300	166	128	98	8,362
还本付息服务费	0.1	0.7	0.6	0.1	0.1	0.2	3
合计	666	532	300	166	129	99	8,365

注：2021 年至 2026 年为项目建设期，建设期利息费用计入工程投资进行资本化核算，故此
处未列示 2021 年至 2026 年数据。

表 9-2 还本付息测算表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
债券期初余额	-	8,000	20,000	28,000	38,800	50,800	52,800	40,800	40,800	40,800
本期借入	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	-	-	-	-
利息支出	-	252	571	785	1,434	1,354	1,198	879	879	879
本期还款	-	252	571	785	1,434	9,354	13,198	879	879	879
其中：本金	-	-	-	-	-	8,000	12,000	-	-	-
利息	-	252	571	785	1,434	1,354	1,198	879	879	879
债券期末余额	8,000	20,000	28,000	38,800	50,800	52,800	40,800	40,800	40,800	40,800

续上表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
债券期初余额	40,800	40,800	40,800	32,800	31,500	18,200	6,900	5,600	4,300	
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,800
利息支出	879	879	879	666	531	300	166	128	98	12,758
本期还款	879	879	8,879	1,966	13,831	11,600	1,466	1,428	4,398	73,558
其中：本金	-	-	8,000	1,300	13,300	11,300	1,300	1,300	4,300	60,800
利息	879	879	879	666	531	300	166	128	98	12,758
债券期末余额	40,800	40,800	32,800	31,500	18,200	6,900	5,600	4,300	-	

(4) 税费

本项目收入主要来源于各项租金收入及变电站出售收入等。基于现行税法规定，主要涉及的税种及相关计算依据如下：

表 10 项目税费表

税种	计税依据	适用税率
房产税	房产原值的 70%	1.2%
增值税	租金收入、建安工程费	9.00%
增值税	经营成本、其他工程费用	6.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%
印花税	租金收入	0.10%
所得税	税前利润	25.00%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米

本项目债券存续期内经营过程中缴纳的相关税费合计为 19,908 万元，具体明细如下：

表 11 税费明细表

单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	房产税	-	-	-	2,054	2,054	2,054	2,054
2	印花税	7	8	9	10	10	12	12
3	土地使用税	6	6	6	6	6	6	6
	合计	14	14	15	2,070	2,070	2,072	2,072
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
1	房产税	2,054	2,054	2,054	2,054	2,054	1,198	19,683
2	印花税	12	14	14	14	15	9	145
3	土地使用税	6	6	6	6	6	4	80
	合计	2,072	2,074	2,074	2,074	2,075	1,211	19,908

3. 项目损益情况

本项目主要以各项租金收入和变电站出售收入为还本

付息来源，其中租金收入包括产业办公租金收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收入以及停车位租金收入，基于上述各项分析测算，编制本项目的模拟利润表，包括如下内容：

表 12 项目损益表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	-	12,046	6,953	8,410	9,011	9,124	10,867	11,204
成本费用	765	15,868	15,051	15,051	15,051	15,051	15,051	15,051
税金及附加	-	14	14	15	2,070	2,070	2,072	2,072
财务费用	-	1,199	879	879	879	879	879	879
营业利润	-765	-5,035	-8,991	-7,536	-8,989	-8,876	-7,136	-6,799
利润总额	-765	-5,035	-8,991	-7,536	-8,989	-8,876	-7,136	-6,799
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-765	-5,035	-8,991	-7,536	-8,989	-8,876	-7,136	-6,799
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计	
营业收入	11,204	12,402	12,787	12,787	13,405	8,063	138,261	
成本费用	15,051	15,051	15,051	15,051	15,051	8,780	190,974	
税金及附加	2,072	2,074	2,074	2,074	2,075	1,211	19,908	
财务费用	666	532	300	166	129	99	8,365	
营业利润	-6,586	-5,255	-4,638	-4,504	-3,849	-2,026	-80,985	
利润总额	-6,586	-5,255	-4,638	-4,504	-3,849	-2,026	-80,985	
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	
净利润	-6,586	-5,255	-4,638	-4,504	-3,849	-2,026	-80,985	

(二) 融资收益平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现项目融资平衡，情况详见下表：

表 13 项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资本金流入	89,804	2,661	301	592	9,069	18,338	34,343	126,574	2,844	-	-
债券资金流入	-	-	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	12,652	7,579	9,167
现金流入总额	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	136,574	15,496	7,579	9,167
建设期资金流出	89,804	2,661	8,294	12,330	16,491	28,337	44,899	126,402	-	-	-
运营期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	811	2,297	1,432	1,433
债券发行费用	-	-	6	10	6	14	10	6	-	-	-
债券发行登记费	-	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.01	0.03	0.04	0.07	0.47	0.66	0.04	0.04
债券还本付息	-	-	-	252	571	785	1,434	9,354	13,198	879	879
现金流出总额	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	136,574	15,496	2,311	2,312
当年项目现金净收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,268	6,854
期末累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,268	12,122

表 13 项目资金测算平衡表（续上表）

单位：人民币万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,526
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,800
运营期现金流入	9,822	9,945	11,844	12,212	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	150,227
现金流入总额	9,822	9,945	11,844	12,212	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	495,553
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329,217
运营期资金流出	3,488	3,488	3,490	3,490	3,490	3,491	3,492	3,492	3,493	2,038	39,425
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.44	0.10	0.7	0.6	0.07	0.07	0.2	4
债券还本付息	879	879	879	8,879	1,966	13,831	11,600	1,466	1,428	4,398	73,558
现金流出总额	4,367	4,367	4,369	12,370	5,456	17,323	15,092	4,958	4,921	6,436	442,260
当年项目现金净收入	5,455	5,578	7,476	-158	6,756	-3,805	-1,154	8,980	9,690	2,352	53,293
期末累计现金结存额	17,577	23,155	30,631	30,473	37,229	33,424	32,270	41,250	50,940	53,293	

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内项目产生的现金流可以覆盖年度内到期偿还的本息，本项目资金方案专项债券本金资金覆盖率可达到 1.88，专项债券本息资金覆盖率可达到 1.72，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.51，资金方案现金流分析测算如表 13 所示。

本项目收益与融资平衡的压力测试结果如下表，经测算，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在 $\pm 15\%$ 范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.28，最高 1.73；当债券利率变动达 $\pm 15\%$ 情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.49，最高 1.51，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。资金方案单因素敏感性分析测算见表 14 所示。

表 14 单因素敏感性分析测算表

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							
专项债券本金资金覆盖率	1.60	1.69	1.79	1.88	1.97	2.06	2.15
专项债券本息资金覆盖率	1.50	1.57	1.65	1.72	1.80	1.88	1.95
专项债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66	1.73
债券利率变动情况敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	1.88	1.88	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86
专项债券本息资金覆盖率	1.73	1.73	1.73	1.72	1.72	1.72	1.70
专项债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.51	1.51	1.51	1.50	1.50	1.49

注：专项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；专项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；专项债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

（三）债券资金管理

本项目资金融资方案暂未计划市场化融资，后续若存在市场化融资，将实行分账管理，深圳市前海产业发展集团有

限公司对市场化融资承担全部偿还责任。本项目专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，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。深圳市前海产业发展集团有限公司根据本项目专项债券发行金额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。深圳市前海产业发展集团有限公司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。深圳市前海产业发展集团有限公司对项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性进行管理，保证优先偿还专项债券。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 政策风险及控制措施

政策风险是指由于国家或地方政府有关前海自贸区建设规划和科创产业规划的各种政策发生变化而给项目开展和投资者带来的损失。例如规划建议、产业政策和投资限制等。前海地处粤港澳大湾区的核心位置，国家及省市各层级都对其赋予了重大战略目标和政策支持。本项目是深圳首宗M0用地的产业项目，在项目建设中属于先驱；前海建设之初一直以金融产业为主导，科创产业未在前海形成良好的产业氛围，深圳市层面亦未给前海发展科创产业提供明确的方向指引。未来政策的出台和已有政策的调整可能会给本项目相关科创产业的发展带来一定的政策风险。

风险控制措施：针对因政策变化对本项目带来的风险，

企业一方面需实时关注最新政策的颁布和实施，汇集各方信息，提炼出最佳方案，统一指挥调度，合理确定及调整项目发展的目标和相关科创产业的发展方向。加强对宏观政策分析研究，适时调整项目开发节奏。同时加强内部管理，降低运营成本，努力提高经营效率，形成项目的独特优势，增强抵御政策风险的能力。另一方面可向政府申请引进重点科创产业资源的优惠政策，对科创及其上下游企业在人才、税收等方面给予优惠或政策支持。

2. 市场风险及控制措施

市场风险是指由于某种全局性的因素引起的项目投资收益的可能变动，这些因素来自项目外部，是无法控制与回避的。市场风险是本项目最大的风险之一，主要包括经济周期的风险、市场容量风险、产品价格以及竞争对手等方面的风险。目前，国内经济形势下行压力过大，在金融去杠杆、互联网泡沫等因素影响下，整体市场需求放缓；前海目前入市写字楼入驻率较低，周边配套没有成型，大型的企业机构都未入驻，办公氛围不够浓郁；此外，未来四年，随着前海合作区逐渐成熟，未来巨大的供应量将为本项目带来极大的市场挑战；同时，桂湾活力区未来体量的大幅增加亦会形成部分次要竞争；未来能否有足够的客群支撑项目的入驻率存在不确定性。

风险控制措施：全面收集、整理、分析和展现前海当前市场数据，支持管理决策，在项目初期做好充分的市场调查，洞察市场动向；项目建设前期，应当加强市场调研活动，可

委托专业研究机构，对深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）的开发状况、宏观经济环境、政策环境等进行调查分析，并结合自身公司实力，对项目的产业结构、业态布局等进行仔细研究，以确定项目的市场定位和产品组合方案；项目经营期间，深入市场调研，加强招商宣传，灵活调整定价，创新盈利模式；在集中发展科创产业的基础上，抓准项目本身特点，发挥项目优势，加强项目硬件和软件方面双重核心，提高项目吸引力。

3. 成本风险及控制措施

在项目实施过程中，供应方市场千变万化，因各种原因可能导致设备和材料等采购成本的增加。此外货币发行政策、银行信贷政策和汇率的波动存在不确定性。宏观经济环境的微小波动也有可能意味着投资者的投资风险加剧，由于经济形势的影响，人民币汇率的波动对成本的控制也会带来一定影响。

风险控制措施：一方面从源头控制，优化产品结构和设计方案，以市场需求为前提，控制投资规模，减少风险。另一方面实施全成本管控、全过程管控，将成本控制在预期上涨幅度内，消化人工、材料超预期上涨压力。

4. 运营风险及控制措施

运营风险是指项目在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及项目设施主体对环境的认知能力和适应能力的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。由于本项目运营管理期限较长，因

此，此阶段的风险相对较大。本项目运营风险主要包括：（1）自然灾害或重大疫情风险。项目临近海域，存在台风、海啸等自然灾害风险；（2）长期运营风险。主要指在几十年的运营期内，由于设备维护与更换、人工成本上升，导致日常运行成本上涨的风险；（3）变电站影响风险。本项目配套建设有 220Kv 变电站，由于市场上租户和住户对变电站是否影响健康等问题存在担忧，可能会影响本项目的出租与定价；（4）重资产风险。本项目将成为项目公司第一个重资产项目，而重资产则可能会带来高负债风险、资金周转风险、房地产市场泡沫风险、回报率低回收期长等一系列风险和问题，需要公司正视和有效应对。

风险控制措施：项目避免运营风险的措施包括制定和完善各项管理制度，规范项目内部管理，建立健全项目内部财务管理，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高项目管控水平，降低运营风险。建立自然灾害应急条例，对突发的自然灾害、疫情等准备有效的应对措施。针对变电站可能带来的影响，在提高运营水平的同时需要做好对变电站的实时安全评估和风险控制，杜绝安全隐患。针对重资产风险，公司需要提升内部处理重资产的能力和经验，同时寻求通过资产证券化等手段弱化风险。

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位深圳市前海产业发展集团有限公司承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行使用的专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形

式担保。

六、其他需要说明的事项

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行和调整使用专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以租金收入和变电站出售收入等运营收入对应的充足、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，本项目专项债券在存续期内不存在无法满足还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行和调整使用地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。