2026年深圳市政府专项债券
（四十一期）
深圳市盐田区原沙保产业园区
基础设施改造工程
实施方案

深圳市深沙保（集团）有限公司

2026年9月

目录

一、项目概况 1
（一）项目名称 1
（二）项目单位 1
（三）项目主管部门 2
（四）项目建设内容 2
（五）项目投资估算 3
（六）项目地点及建设工期 4
（七）项目审批情况 4
（八）债券资金使用合规性 6
（九）项目投后管理 7
二、项目事前绩效评估情况 7
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 7
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 10
（三）项目资金来源和到位可行性 10
（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 11
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点 11
（七）绩效目标合理性 11
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项 11
（九）整体结论 11
三、资金筹措、项目投资概算及债券管理 14
（一） 资金筹措 14
（二） 项目预期成本收益 14
（三）债券资金管理 25
四、项目风险评估 25
（一）潜在风险及控制措施 25
（二）项目单位对项目资产的承诺 28
五、其他需要说明事项 29

一、项目概况

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程总投资43,116万元，其中：计划申请专项债券总额17,954万元，本批次申请发行7,470万元，期限20年，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；计划2026年9月完成调整债券资金约558万元，期限15年，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。

（一）项目名称

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程（以下简称项目），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

（二）项目单位

项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市深沙保（集团）有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市深沙保（集团）有限公司
统一社会信用代码	91440300715270717Q
注册地址	深圳市盐田区沙头角沙盐路保发大厦15楼
经营范围	一般经营项目是：对外投资、收购、兼并等资产经营业务；投资开发新项目；证券投资；开发保税区内外房地产及涉外房地产；物业管理；经营进出口业务；保税区内货物的仓储、运输、转口贸易及代理进出口业务；对外招商、引进资金、技术和管理；公共自行车交通系统开发建设、运营管理及相关服务、产品设计研发、系统升级维修改造等售后服务；钢材、铝材、汽车及公共自行车配件、机械设

	备、装饰材料贸易及维修改造等售后服务；为保税区提供各种服务、信息咨询服务（不含限制项目）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：粮食、食用油、酒类、食品饮料、针棉织品、纸张及其他国内商业、物资供销业务和转口贸易（不含专营、专控、专卖商品）。
单位类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	股东为深圳市盐田区国有资产监督管理局（集体资产管理局）； 持股比例为100%

深圳市深沙保（集团）有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（三）项目主管部门

项目主管部门为深圳市盐田区财政局（深圳市盐田区国有资产监督管理局、深圳市盐田区集体资产管理局），统一社会信用代码11440308007544668F。

（四）项目建设内容

根据深圳市盐田区发展和改革局《深圳市社会投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2023〕0016号）及项目可研报告，项目主要建设规模和内容是：项目综合整治用地范围约130,317平方米，其中深沙保集团持有物业面积约13万平方米。项目对物业及基础设施进行修缮及改造，包括生态海绵、市政排水提升、市政供配电提升、市政燃气提升、消防及公共设施提升改造共5

大项。

（五）项目投资估算

项目开发建设总成本为43,116万元，估算表如下：

表2 项目投资估算构成表

单位：人民币万元

项目名称	投资金额
建筑安装工程费用	34,512
建设工程其他费	4,225
工程预备费	3,099
代建管理费	1,281
项目静态总投资	43,116

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计17,954万元，其中：已于2023年12月调整使用2023年深圳市政府专项债券（六十二期）专项债券5,000万元，15年期，债券利率3.03%；2024年9月完成调整四只债券资金，一是2022年深圳市政府专项债券（四十二期）约108万元，15年期，债券利率2.97%、二是2023年深圳市政府专项债券（十一期）约302万元，15年期，债券利率3.07%、三是2023年深圳市政府专项债券（二十七期）约1,661万元，5年期，债券利率2.67%、四是2023年深圳市政府专项债券（六十四期）约55万元，20年期，债券利率3.07%。2024年9月发行专项债券1,800万元，20年期，债券利率2.19%；2025年12月发行专项债券1,000万元，20年期，债券利率2.37%。计划2026年9月完成调整债券资金约558万元，包括2025年深圳市

政府专项债券(七十四期)约558万元,15年期,债券利率2.34%。计划于2026年本期申请发行20年期专项债券7,470万元,债券利率参考最近一期同期限债券发行利率上浮5个基本点，即按2.30%进行测算。经重新计算，项目的投资调整为43,868万元。

表3 项目整体建设期投资成本总概算

单位：人民币万元

序号	项目费用名称	金额
一	建设投资概算	43,116
二	建设期利息	738
三	专项债发行及承销费	13
投资成本总概算		43,868

注：投资成本总概算不含不可预见费

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金25,914万元，占比59%；专项债券资金17,954万元，占比41%，其中单位自有资金8,774万元，占比20%，作为项目资本金，符合国务院关于项目资本金比例的要求。除以上列示资金来源外，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

项目建设地点位于深圳盐田海山街道深盐路以南，西临盐田区政府和壹海城，北临海山公园，南距华南最大国际集装箱港盐田港2公里，西距通往香港的沙头角口岸1.5公里。

项目为在建项目，已于2023年11月开工，预计2026年12月竣工验收投入使用。

（七）项目审批情况

项目于2023年3月3日取得社会投资备案证（批复文号：深盐田发改备案〔2023〕0016号），批复单位：深圳市盐田区发展和改革局。

项目（一期一标段）于2023年9月30日取得建筑工程施工许可证（工程编号：2303-440308-04-01-81215801），颁发单位：深圳市盐田区住房和建设局。

项目（一期二标段）于2024年4月7日取得建筑工程施工许可证（工程编号：2303-440308-04-01-81215802），颁发单位：深圳市盐田区住房和建设局。

项目（一期三标段）于2025年3月10日取得建筑工程施工许可证（工程编号：2303-440308-04-01-81215803），颁发单位：深圳市盐田区住房和建设局。

根据《广东省自然资源厅关于继续深化若干规划用地改革事项的通知》（粤自然资函〔2020〕552号）；《深圳市建设工程规划许可证豁免清单》（深规划资源规〔2023〕7号）相关规定：主要有在道路原有红线内单独建设道路附属设施（如：路灯、路牌、垃圾回收箱、小品等）、各种维修整治工程，零星的配套园林绿化工程、宽8米以下的道路及步道建设工程；城市交通管理设备安装、维修、加固以及交通标志标线设置、翻新更换等不涉及道路原有红线修改变更的市政工程；除住宅小区以外，既有用地红线范围内增设公厕、垃圾站、门卫房、公共停车棚（含自行车、电动自行车）、雨棚、水泵房、配电房、连廊、公共楼梯室

外自动扶梯等共用建筑物，免于办理《建设工程规划许可证》。

项目所有建设内容均在园区既有用地红线范围内实施，道路改造仅限于园区内部道路，不涉及城市主次干道或市政道路红线变更；新建水泵房、配电房等共用建筑物属于为园区配套的服务设施，且位于园区自有产权用地范围内。项目无需办理《建设工程规划许可证》。项目单位已于2024年12月31日就上述情况向深圳市盐田区住房和建设局提交了承诺函，明确了项目的建设范围及合规依据。目前项目严格按承诺内容组织施工，未越界建设或涉及业主产权范围。

综上，项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（八）债券资金使用合规性

债券发行后，由深圳市深沙保（集团）有限公司按照建设进度，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，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，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

项目收入归集。项目收入由项目单位收取，缴入监管专户实行分账管理，其中全部专项收入全额上缴国库（上缴比例100%）用于专项债券偿债。

资产登记管理。由于项目建设内容主要为对存量物业及基础设施进行修缮、改造与功能提升，部分投资消耗于拆除、清运、设施更新替代及隐蔽工程修复，故项目建成后，使用专项债券资金形成可量化、可确权的资产预估价值合计1,469万元，估值根据项目单位提供的资产估值说明确认。资产类型均为固定资产。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，项目可确权资产权益登记在深圳市深沙保（集团）有限公司名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

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.项目建设的必要性

沙头角保税区位于深圳盐田区，于1987年12月25日经深圳市人民政府批准创办，围网内面积0.27平方公里，是中国创办最早、实际运作最早的保税区，也是全国面积最小、单位产值最高的保税区，被称为“特区中的特区”。作为我国以拓展外向型经济为目标的超前改革实验场，沙头角保税工业区无论是探索新道路，还是创造新模式，都为特区的发展乃至全国的改革开放提供了有益启示。时至今日，沙头角保税区已完成其历史使命，已经通过国务院批准退出保税区围网。

但因建园时间较早，原沙保片区产业园区存在诸多制约和瓶颈亟须突破：

一是产业结构亟须优化。沙头角保税区以传统制造业和服务业为主，产业附加值不高。参考统计局、税务局数据，2021年片区营收318.85亿元，营收产出率5.30万元/平方米；纳税额2.0亿元，税收产出率0.03万元/平方米；参考全市标杆类园区改造后产出，经济效益仍有较大提升空间。

二是基础设施老旧。沙头角保税区建设至今约30年，基础设施老旧问题凸显，亟须升级改造。如地下管网设施老旧，时常出现管道堵塞、破损需要维修；园区内道路使用年限较长，多处出现凹陷，人行道地砖因长时间热胀冷缩凸起；不少建筑外立面也因长期风吹日晒而大面积脱落。

三是公共配套空间匮乏。园区内活动单一，现状缺少街道、

广场等公共空间及空间配套设施，零售餐饮、文体娱乐等业态匮乏，生活配套和商业配套严重不足，明显落后于同时期其他地区，难以满足未来高质量发展的基础设施负荷量。

2.项目社会效益分析

（1）有利于推动制造业智能化发展，推进制造业转型升级和优化发展，加强产业分工协作，促进产业链上下游深度合作，促进粤港澳产业优势互补、紧密协作、联动发展，培育若干世界级产业集群，构建具有国际竞争力的现代产业体系。

（2）优化公共空间及产业结构，丰富产业业态，实现保税区传统产业的转型升级，建设活力开放、多元复合、配套完善的创新型园区新典范。

（3）全面升级改造沙头角保税区内部空间形态、功能结构、基础设施等，引入高端的产业链条，优化整体业态布局，有助于将沙头角深港国际消费合作区打造成为集跨境旅游合作区、国际商贸消费先行地、深港先行先试承载平台、大湾区深度合作示范区于一体的深港互利合作、共同发展区域范例。

（4）解决沙头角保税区现状问题，同时有利于未来对沙头角保税区的公共空间、厂房、产业形态及相关配套功能等进行全面升级，使其满足未来转型升级。

3.项目收益分析

根据可研报告分析，项目收入来源主要是物业管理费收入、自有停车位收入以及自有物业租金收入，项目建成后，将在一定

程度上对原沙保片区产业园区包括生态海绵、停车设施、市政管线设施等进行全面升级改造。园区基础环境的提升改造有利于提升园区舒适度，促进片区公共空间、厂房、产业形态等进行全面升级，完善相关配套功能，激发区域活力，带动原沙保片区及周边物业的价值提升。园区的物业管理费收入、自有停车位收入以及自有物业租金收入相对稳定，根据资金平衡测算分析，能够满足债券还本付息的需求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目位于盐田沙头角核心区域，未来规划为山海乐活高科技产业园区，未来发展前景较好。片区交通便捷，项目附近有地铁站点，加上周边有壹海城商业及盐田区政府，较完善的生活配套和城市的居住氛围，使得片区改造后前景看好。

（三）项目资金来源和到位可行性

建设资金来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。资本金为投资估算的20%，共计约8,774万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目偿债来源主要是物业管理收入、停车收入及自有物业租金收入。成本为人力成本费用、维修维护费用、营销费以及管理费等相关费用。根据项目可行性研究报告选定的租金、运营成本等经营数据搭建经济测算模型，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

（五）债券资金需求合理性

项目建设所需资金由专项债资金和企业自筹资金构成。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目预计完工后对盐田区整体投资价值将带来积极影响，拟用项目收益偿还债券本息，偿债计划具备可行性。

由于项目处于建设阶段，对于项目产生的租金收入、使用率等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目、可研报告进行估算得到。如租金收入和使用率不及预期，项目的收入将会受到影响。

（七）绩效目标合理性

绩效目标设置三部分，分为产出指标、效益指标、偿债风险指标，从工程质量、工程进度、社会效益、生态效益、服务对象满意度、年度收支平衡、还本付息等角度出发，具体目标值分为数量、质量、时效、生态效益、公众满意、还本付息指标等，设定的目标值可行可测，匹配项目实际情况，与产出和效果目标紧密相连。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）整体结论

综上，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 4 专项债券项目绩效目标表

（2026 年度）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="2">深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程</td><td>投向领域</td><td>产业园区基础设施改造</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目主管部门</td><td colspan="2">深圳市盐田区财政局（深圳市盐田区国有资产监督管理局、深圳市盐田区集体资产管理局）</td><td>项目单位</td><td>深圳市深沙保（集团）有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="2">政策依据</td><td colspan="4">深圳市社会投资项目备案证（深盐田发改备案〔2023〕0016 号）</td></tr>
<tr><td colspan="2">计划开工时间</td><td colspan="2">2023 年 11 月</td><td>计划竣工时间</td><td>2026 年 12 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目实施内容</td><td colspan="4">项目综合整治用地范围约 130,317 平方米，其中深沙保集团持有物业面积约 13 万平方米。项目对物业及基础设施进行修缮及改造，包括生态海绵、市政排水提升、市政供配电提升、市政燃气提升、消防及公共设施提升改造共 5 大项。
建设工期：项目开工时间为 2022 年，项目 2026 年主要进行装修及设备安装收尾工程，计划 2026 年 12 月完成竣工验收。
项目总投资 43,868 万元，其中项目静态总投资 43,116 万元，债券发行费用及建设期利息约 751 万元。
项目计划使用单位自有资金 25,914 万元，占比 59%；专项债券资金 17,954 万元，占比 41%。
2026 年度资金支出共计 27,147 万元（含本期债券资金 7,470 万元+本期完成调整债券资金约 558 万元+单位自有资金 19,119 万元）。</td></tr>
<tr><td colspan="2">总体资金需求</td><td colspan="2">债券资金需求：17,954 万元；
其他资金：25,914 万元</td><td>年度
资金需求</td><td>债券资金需求：8,028 万元；
其他资金：19,119 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">以前年度
发行债券情况</td><td colspan="4">2023 年 12 月调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（六十二期）专项债券 5,000 万元，期限 15 年，债券利率 3.03%；
2024 年 9 月完成调整：
1.2022 年深圳市政府专项债券（四十二期）专项债券约 108 万元，15 年期，债券利率 2.97%；
2.2023 年深圳市政府专项债券（十一期）专项债券约 302 万元，期限 15 年，债券利率 3.07%；
3.2023 年深圳市政府专项债券（二十七期）专项债券约 1,661 万元，期限 5 年，债券利率 2.67%；
4.2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）专项债券约 55 万元，期限 20 年，债券利率 3.07%。
2024 年 9 月发行专项债券 1,800 万元，20 年期，债券利率 2.19%。
2025 年 12 月发行专项债券 1,000 万元，20 年期，债券利率 2.37%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="4">完成工程预计建设进度，已完工的工程、设施及时验收入库支付。</td></tr>
<tr><td>当</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">目标值</td></tr>
</table>

年绩效指标	产出指标	数量指标	完成一期三标段工程	100%
		质量指标	建筑工程质量合格率	达标
		时效指标	本年需求资金支付率	100%
		成本指标	项目超概算	0%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	配套基础设施	完成改造
		生态效益指标	对周边环境有无不良影响	无
		可持续影响指标	应急管理响应制度	≥90%
		服务对象满意度指标	客户满意度	≥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	>1
		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、资金筹措、项目投资概算及债券管理

（一）资金筹措

项目调整后总投资估算43,868万元，计划使用专项债券资金17,954万元，占比41%；单位自有资金25,914万元，占比59%，其中单位自有资金8,774万元，占比20%作为项目资本金，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目进度分年度到位。

表5 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2023年	2024年	2025年	2026年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	-	-	-	-
单位自有资金	2,004	-	4,791	19,119	25,914	59%
专项债券	5,000	1,800	3,126	8,028	17,954	41%
银行贷款	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-
合计	7,004	1,800	7,917	27,147	43,868	100%
分年度占比	16%	4%	18%	62%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）《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）。

（二）项目预期成本收益

1.项目经营性收入分析

项目还本付息收入来源主要为深圳市深沙保（集团）有限公司（以下简称深沙保）收取的物业管理费收入、自有停车位收入

以及自有物业租金收入。项目收入预估如下:

（1）物业管理费收入

根据项目可研报告，原沙保片区产业园区总建筑面积约608,414平方米。参考深圳市同类产业园区收费标准，结合盐田区甲级办公楼物业管理费收费标准，片区综合整治期间物业管理费收费标准按4元/平方米/月计算，片区综合整治改造完成后，物业管理费收费标准逐步提高至5元/平方米/月。

各阶段物业管理费收费标准预估为2027年至2030年按4元/平方米/月计算，2031年至2046年，按5元/平方米/月计算，全年按12个月计算。

（2）自有停车位收入

根据项目可研报告，项目改造完成后，深沙保所有的停车位约为1322个，假设按固定停车位和临时停车位各占一半计算，则固定停车位和临时停车位数量均为661个。参考深圳市同类产业园区停车收费标准，结合项目周边同类物业停车收费标准，片区综合整治期间，临时停车位收费标准按25元/车位/天计算，固定停车位收费标准按200元/车位/月计算。片区综合整治改造完成后，临时停车位收费标准逐步提高至30元/车位/天，固定停车位收费标准逐步提高至300元/车位/月，各阶段停车位收入预估如下:

①2027年至2030年临时停车位收费标准按25元/车位/天计算，固定停车位收费标准按200元/车位/月计算;

②2031 年至 2046 年临时停车位收费标准按 30 元/车位/天计算，固定停车位收费标准按 300 元/车位/月计算。

（3）自有物业租金收入

根据项目可研报告，项目深沙保出租的物业中，厂房面积为 109,604 平方米，办公面积为 13,837 平方米，商业面积为 7,508 平方米。现状厂房平均租金价格约为 25 元/平方米/月，办公平均租金价格约为 60 元/平方米/月，商业（配餐中心）平均租金价格约为 30 元/平方米/月。

片区综合整治改造完成后，片区厂房租金价格预期提升至 30 元/平方米/月，办公租金价格预期提升至 65 元/平方米/月，商业（配餐中心）租金价格预期提升至 40 元/平方米/月。结合历史数据，全年按 12 个月计算，租金价格增量部分年增长率暂按 1%预估。

基于以上计算原则，项目债券存续期内，项目运营收入预测情况如下表所示：

表 6 运营收入表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业管理费收入	1,752	1,752	1,752	1,752	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190
停车位收入	-	-	-	-	535	535	535	535	535	535	535
物业租金收入	2,522	2,867	2,876	2,884	2,893	2,902	2,911	2,920	2,929	2,938	2,948
收入合计	4,274	4,619	4,628	4,637	5,619	5,628	5,637	5,646	5,655	5,664	5,674
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
物业管理费收入	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	42,054	
停车位收入	535	535	535	535	535	535	535	535	535	8,567	
物业租金收入	2,957	2,967	2,976	2,986	2,996	3,006	3,016	3,026	3,036	58,557	
收入合计	5,683	5,692	5,702	5,712	5,722	5,731	5,741	5,752	5,762	109,177	

注：项目预计于2027年底完成竣工验收，假设2028年进入运营期。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，债券存续期最后一年暂计算6个月收入，成本下同。

2.项目运营成本分析

（1）运营成本费用

项目运营成本包括人力成本费用、维修维护费用、营销费以及管理费等。

人力成本费用暂按1,513万元/年测算。费用增长率每年递增1.34%。

维修维护费用为维持改造后各项设施（生态海绵、市政供配电、燃气、消防等）处于良好状态的必要支出，包括日常维修、预防性维护、应急维修基金，维修维护费用暂按404万元/年测算。费用增长率每年递增1.34%。

营销费为提升园区招商入驻率、吸引客流、塑造品牌形象的推广支出，包括线上推广（平台入驻费、搜索引擎竞价、社交媒体广告），线下活动（招商推介会、行业展会），宣传物料制作（楼书、视频、广告位），营销费暂按100万元/年测算。费用增长率每年递增1.34%。

管理费为运营管理方自身发生的日常行政及办公开支，包括办公费用（水电、网络、文具耗材），招待交通费，专业服务费（法律、审计、咨询），其他不可预见费，管理费暂按120万元/年测算。费用增长率每年递增1.34%。

项目债券存续期内人力成本费用支出年平均费用为1,932万元、维修维护费用年平均费用为516万元、营销费年平均费用为128万元、管理费年平均费用为153万元。

基于以上计算原则，项目债券存续期内，项目运营成本费用预测情况如下表所示：

表7 运营成本费用表

单位：人民币万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
人力成本	1,513	1,635	1,638	1,641	1,989	1,992	1,995	1,999	2,002	2,005	2,008
维修维护	404	437	437	438	531	532	533	534	534	535	536
营销费	100	109	109	109	132	132	132	133	133	133	133
管理费	120	129	130	130	157	158	158	158	158	159	159
成本合计	2,137	2,310	2,314	2,318	2,809	2,814	2,818	2,823	2,827	2,832	2,837
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
人力成本	2,012	2,015	2,019	2,022	2,025	2,029	2,032	2,036	2,040	38,649	
维修维护	537	538	539	540	541	542	543	544	544	10,317	
营销费	134	134	134	134	134	135	135	135	135	2,566	
管理费	159	159	160	160	160	160	161	161	161	3,057	
成本合计	2,841	2,846	2,851	2,856	2,861	2,866	2,871	2,876	2,881	54,588	

（2）税费

①增值税

项目涉及的自有物业租金收入以及自有停车位收入采用简易计税，增值税税率为5%，物业管理费收入增值税税率为6%。

②城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加按增值税的12%计算。

基于以上计算原则，项目债券存续期内，项目运营各项税费预测情况如下表所示：

表 8 税金及附加预测表

单位：人民币万元

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
增值税	231	248	249	249	303	303	304	304	305	305	306
附加税	28	30	30	30	36	36	36	37	37	37	37
年度合计	259	278	279	279	339	340	340	341	341	342	342
项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
增值税	306	307	307	307	308	308	309	309	310	5,879	
附加税	37	37	37	37	37	37	37	37	37	706	
年度合计	343	343	344	344	345	345	346	347	347	6,585	

3.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，项目分年度收益情况如下表：

表 9 项目分年度收益表

单位：人民币万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营收入	4,274	4,619	4,628	4,637	5,619	5,628	5,637	5,646	5,655	5,664	5,674
运营支出	2,396	2,588	2,593	2,598	3,149	3,154	3,159	3,164	3,169	3,174	3,179
合计	1,878	2,031	2,035	2,039	2,470	2,474	2,478	2,482	2,486	2,490	2,495

表 10 项目分年度收益表

单位：人民币万元

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
运营收入	5,683	5,692	5,702	5,712	5,722	5,731	5,741	5,752	5,762	109,177
运营支出	3,184	3,190	3,195	3,200	3,206	3,211	3,217	3,222	3,228	61,173
合计	2,499	2,503	2,507	2,511	2,516	2,520	2,525	2,529	2,534	48,004

（2）项目融资本息

项目拟使用专项债券 17,954 万元，其中已于 2023 年 12 月调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（六十二期）专项债券 5,000 万元，15 年期，债券利率 3.03%，在债券存续期内每半年

支付一次债券利息，债券存续期最后五年等额还本；2024 年 9 月完成调整四只债券资金，一是 2022 年深圳市政府专项债券（四十二期）约 108 万元，15 年期，债券利率 2.97%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后五年等额还本；二是 2023 年深圳市政府专项债券（十一期）约 302 万元，15 年期，债券利率 3.07%，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、三是 2023 年深圳市政府专项债券（二十七期）约 1,661 万元，5 年期，债券利率 2.67%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，债券存续期最后两年等额还本、四是 2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）约 55 万元，20 年期，债券利率 3.07%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本；2024 年 9 月发行专项债券 1,800 万元，20 年期，债券利率 2.19%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本。2025 年 12 月发行 1,000 万元，20 年期，债券利率 2.37%，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。计划 2026 年发行 7,470 万元，20 年期，债券利率 2.30%，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；2026 年 9 月完成调整债券资金约 558 万元，包括 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）约 558 万元，15 年期，债券利率 2.34%，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 11 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

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	发行费用和还本付息服务费
1	2023 年	-	5,000	-	5,000	3.03%	-	-	4
2	2024 年	5,000	1,800	-	6,800	2.19%	152	152	2
3	2025 年	6,800	3,126	-	9,926	2.37%	238	238	2
4	2026 年	9,926	8,028	-	17,954	2.30%	349	349	5
5	2027 年	17,954	-	831	17,123	2.30%	436	1,267	0.06
6	2028 年	17,123	-	831	16,293	2.30%	436	1,267	0.06
7	2029 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
8	2030 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
9	2031 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
10	2032 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
11	2033 年	16,293	-	22	16,271	2.30%	414	435	0.02
12	2034 年	16,271	-	1,027	15,244	2.30%	383	1,410	0.07
13	2035 年	15,244	-	1,207	14,037	2.30%	347	1,555	0.08
14	2036 年	14,037	-	1,207	12,830	2.30%	312	1,519	0.08
15	2037 年	12,830	-	1,207	11,623	2.30%	278	1,485	0.07
16	2038 年	11,623	-	1,488	10,135	2.30%	273	1,761	0.09
17	2039 年	10,135	-	186	9,950	2.30%	230	415	0.02
18	2040 年	9,950	-	743	9,207	2.30%	225	969	0.05
19	2041 年	9,207	-	186	9,021	2.30%	208	394	0.02
20	2042 年	9,021	-	186	8,836	2.30%	204	390	0.02
21	2043 年	8,836	-	186	8,650	2.30%	200	386	0.02
22	2044 年	8,650	-	180	8,470	2.30%	200	380	0.02
23	2045 年	8,470	-	1,000	7,470	2.30%	194	1,194	0.06
24	2046 年	7,470	-	7,470	-	2.30%	100	7,570	0.38
合计			17,954	17,954			6,837	24,791	15

4.项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 12 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资		
			到期本金	到期利息	本息合计
1	2023 年	-	-	-	-
2	2024 年	-	-	152	152
3	2025 年	-	-	238	238
4	2026 年	-	-	349	349
5	2027 年	1,878	831	436	1,267
6	2028 年	2,031	831	436	1,267
7	2029 年	2,035	-	414	414
8	2030 年	2,039	-	414	414
9	2031 年	2,470	-	414	414
10	2032 年	2,474	-	414	414
11	2033 年	2,478	22	414	435
12	2034 年	2,482	1,027	383	1,410
13	2035 年	2,486	1,207	347	1,555
14	2036 年	2,490	1,207	312	1,519
15	2037 年	2,495	1,207	278	1,485
16	2038 年	2,499	1,488	273	1,761
17	2039 年	2,503	186	230	415
18	2040 年	2,507	743	225	969
19	2041 年	2,511	186	208	394
20	2042 年	2,516	186	204	390
21	2043 年	2,520	186	200	386
22	2044 年	2,525	180	200	380
23	2045 年	2,529	1,000	194	1,194
24	2046 年	2,534	7,470	100	7,570
合计		48,004	17,954	6,837	24,791
本息覆盖倍数		1.94			

综上，项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.94，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资需求平衡。

债券存续期间的现金流模拟分析，详见下表。

表 13 现金流模拟测试表

单位：万元人民币

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流量												
销售回款	-	-	-	-	4,274	4,619	4,628	4,637	5,619	5,628	5,637	5,646
经营税金及附加	-	-	-	-	259	278	279	279	339	340	340	341
经营活动产生的现金流出和营销费用	-	-	-	-	2,137	2,310	2,314	2,318	2,809	2,814	2,818	2,823
经营活动产生的现金净流量	-	-	-	-	1,878	2,031	2,035	2,039	2,470	2,474	2,478	2,482
二、投资活动产生的现金												
建设工程费用	2,000	4,323	10,000	26,793	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金合计	-2,000	-4,323	-10,000	-26,793	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金												
自筹资金	2,004	-	4,791	19,119	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	5,000	1,800	3,126	8,028	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	7,004	1,800	7,917	27,147	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行及还本付息服务费	4	2	2	5	0.06	0.06	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.07
偿还专项债本金	-	-	-	-	831	831	-	-	-	-	22	1,027
支付专项债利息	-	152	238	349	436	436	414	414	414	414	414	383
筹资活动现金流出小计	4	153	240	354	1,267	1,267	414	414	414	414	435	1,410
筹资活动产生的现金流量净额	7,000	1,647	7,676	26,793	-1,267	-1,267	-414	-414	-414	-414	-435	-1,410
期初现金	-	5,000	2,324	-	-	611	1,375	2,996	4,621	6,677	8,737	10,780
期内现金变动	5,000	-2,676	-2,324	-	611	764	1,621	1,625	2,056	2,060	2,043	1,073
期末现金	5,000	2,324	-	-	611	1,375	2,996	4,621	6,677	8,737	10,780	11,853

表 14 现金流模拟测试表（续）

单位：万元人民币

年份/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	总计
一、经营活动产生的现金流量													
销售回款	5,655	5,664	5,674	5,683	5,692	5,702	5,712	5,722	5,731	5,741	5,752	5,762	109,177
经营税金及附加	341	342	342	343	343	344	344	345	345	346	347	347	6,585
经营活动产生的现金流出和营销费用	2,827	2,832	2,837	2,841	2,846	2,851	2,856	2,861	2,866	2,871	2,876	2,881	54,588
经营活动产生的现金净流量	2,486	2,490	2,495	2,499	2,503	2,507	2,511	2,516	2,520	2,525	2,529	2,534	48,004
二、投资活动产生的现金													
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,116
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-43,116
三、筹资活动产生的现金													
自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,914
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,954
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,868
债券发行及还本付息服务费	0.08	0.08	0.07	0.09	0.02	0.05	0.02	0.02	0.02	0.02	0.06	0.38	15
偿还专项债本金	1,207	1,207	1,207	1,488	186	743	186	186	186	180	1,000	7,470	17,954
支付专项债利息	347	312	278	273	230	225	208	204	200	200	194	100	6,837
筹资活动现金流出小计	1,555	1,520	1,485	1,761	415	969	394	390	386	380	1,194	7,571	24,806
筹资活动产生的现金流量净额	-1,555	-1,520	-1,485	-1,761	-415	-969	-394	-390	-386	-380	-1,194	-7,571	
期初现金	11,853	12,784	13,755	14,764	15,502	17,590	19,128	21,246	23,372	25,507	27,651	28,986	
期内现金变动	932	971	1,009	738	2,088	1,538	2,118	2,126	2,134	2,145	1,335	-5,037	
期末现金	12,784	13,755	14,764	15,502	17,590	19,128	21,246	23,372	25,507	27,651	28,986	23,949	

另外，在对运营收入、运营成本和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，项目在运营收入、运营成本或债券利率上升15%及下降15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

表15 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%
收益变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.64	1.74	1.84	1.94	2.03	2.13	2.23
专项债本金覆盖倍数	2.27	2.41	2.54	2.67	2.81	2.94	3.07
总借款本息覆盖率	1.82	1.87	1.92	1.97	2.01	2.06	2.11
利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	2.02	1.99	1.96	1.94	1.91	1.88	1.86
专项债本金覆盖倍数	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67
总借款本息覆盖率	2.01	1.99	1.98	1.97	1.95	1.94	1.93

总体而言，项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

（三）债券资金管理

严格按照政府债券管理相关规定，加强债券资金使用管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金。在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量。

四、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

（1）做好项目规划，适当降低工程实施难度；

（2）深化各阶段设计方案，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（3）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；

（4）要做到注重科学管理，同时完善治理结构和管理规章，并严格落实各项管理要求。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力

雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；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，抵御可能出现的风险。

3. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险。

风险控制措施：做好台风、洪水、火灾等自然风险的关注与监测工作，根据预警信息及时做好相关防护准备，确保自然风险造成的损失最小化。

4. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类；政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融体制改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

风险控制措施：加强与政府部门沟通，密切关注政策走向，并适时根据政策提前对项目开发运作进行调整，准确定位，使其更具有合理性、合法性。

5.经济效益不及预期的风险：项目的还款来源为物业管理收入、停车收入及自有物业租金收入。项目经济可行性分析中项目收入预测较乐观，若经济大环境影响，服务水平不及预期、成本控制措施不到位、同质竞争较为严重等原因，可能导致项目收入不及预期、成本超支等情况出现，将影响后期财务运营状况，项目收益可能无法达到预估水平，进而影响后续专项债券日常付息和还款安排。

风险控制措施：招商引资水平是保证项目健康运营的关键因素，运营单位需积极吸取同行业运营管理经验，完善服务设施，提高服务水平。同时，需做好项目财务管理工作，做好财务预算与决算，及时关注财务状况特别是现金流状况，按计划做好成本控制工作。

6.其他风险：项目范围涉及多个权利人，须征求业主同意后方可施工建设；项目改造期可能涉及对部分业主和商户短期停业或经营受影响等问题，可能存在租户清退补偿问题，导致项目总投资额变化。

风险控制措施：加强与业主和商户沟通协调，在确保安全的基础上，尽量加快工程进度，减少对业主和商户的影响。

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行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的事项。

五、其他需要说明事项

无。