2026年深圳市政府专项债券（四十九期）
新圩厂区项目
实施方案

2026年10月

目录

第一章 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.....2
六、项目地点及建设工期.....3
七、项目审批情况.....3
八、债券资金使用合规性.....4
九、项目投后管理.....5
第二章 项目事前绩效评估情况.....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.....6
三、项目资金来源和到位可行性.....7
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....7
五、债券资金需求合理性.....7
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....8
七、绩效目标合理性.....9
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....9
九、整体结论.....9
第三章 项目投资概算与资金筹措.....10
一、资金筹措.....10
二、项目预期成本收益.....11
三、项目收益与融资平衡方案.....18
四、项目收益与融资平衡分析.....21
五、项目收益融资平衡评价结果.....24

第一章 项目概况

新圩厂区项目总投资4,700万元，其中：计划申请专项债券总额3,400万元，已发行2,400万元，本批次申请发行1,000万元，债务期限20年。根据近期中债信息网地方债收益率情况，基于谨慎性原则预计发行利率2.52%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金。

一、项目名称

新圩厂区项目（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码2507-441500-04-01-277250，属于专项债券重点支持的国家物流枢纽等物流基础设施。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司，基本信息如下表：

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司		
法定代表人	张天法	成立日期	2026年4月24日
注册资本	2.300万元人民币	营业期限	2026-04-24至无固定期限
统一社会信用代码	91440300MAKC0RAB12		
注册地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创富路文贞楼2栋三层		
经营范围	一般经营项目：园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电动汽车充电基础设施运营；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；停车场服务；广告制作；城市绿化管理；建筑材料销售；物业管理。（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）许可经营项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；建设工程施工。		
单位类型	有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	深圳市宇驰产业空间发展有限公司70.16%;深汕特别合作区小漠街道元新村集体经济组织29.84%		

深圳市新圩高新技术产业园开发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，具备建设本项目的主体资格，也符合专项债券项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局，统一社会信用代码 11440300MB2D07208G。

四、项目建设内容

根据深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局审批的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2507-441500-04-01-277250），本项目主要建设规模和内容是：项目总用地面积 24,000 平方米，计规定容积率建筑面积约 23,985.31 平方米，包括：物流仓储用房面积 20,471.62 平方米，配套服务用房 3,513.69 平方米。

五、项目投资估算

本项目总投资 4,700.00 万元，考虑专项债本息及相关费用。建设投资 4,660.85 万元，占比 99.17%；建设期利息 36.90 万元，占比 0.79%；债券发行费用 2.04 万元，占比 0.04%；债券发行登记费用 0.21 万元，占比 0.00%；债券还本付息服务费 0.00 万元，占比 0.00%。

表 1-2　项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额	占比
1	工程建设费用	3,998.72	85.08%
2	工程建设其他费用	459.82	9.78%
3	预备费	202.31	4.30%
4	土地费用（含契税和印花税）	0.00	0.00%
5	建设投资（1+2+3+4）	4,660.85	99.17%
6	建设期利息	36.90	0.79%
7	债券发行费用	2.04	0.04%
8	债券发行登记费用	0.21	0.00%
9	债券还本付息服务费	0.00	0.00%
10	总投资（5+6+7+8+9）	4,700.00	100.00%

从资金来源看，项目组合使用专项债券和单位自有资金筹措资金。其中：单位自有资金 1,300.00 万元，占比 27.66%；专项债券资金 3,400.00 万元，占比 72.34%。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

本项目位于深圳市深汕特别合作区小漠街道元新村委新圩村，疏港大道东侧，用地性质为工业用地。

项目为新建项目，建设期 5 个月，于 2026 年 10 月开工，拟于 2027 年 3 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1.立项审批。该项目为国有企业投资项目，是备案项目、采取项目备案制，由发改单位出具备案证。2025 年 7 月 31 日，深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局出具《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2507-441500-04-01-277250），完成项目备案。

2.用地审批正在办理中。

3.规划审批正在办理中。

4.环评备案。根据《中华人民共和国环境影响评价法》的有关规定及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，由于本项目为普通仓储物流园区项目，主要是建设物流仓储用房，不涉及环境敏感区，无需环评备案。

5.施工许可正在办理中。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司（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

1.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，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

2.资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司名下。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。

第二章 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.实施的必要性

本项目的实施是解决土地历史遗留问题，促进原农村集体经济组织转型的需要。项目实施不仅盘活了存量土地资

源，而且壮大了集体资产规模，优化了原农村集体经济组织继受单位经济结构和基层治理体系。

本项目的实施是完善区域物资仓储物流基础设施、保障物流供应链稳定、服务产业物流配套的需要。本项目以形成较大面积物资仓储物流空间为目标，推进低效存量用地土地整备和空间整合。

2.实施的公益性

本项目的建设，将促进当地乡村振兴事业。通过推进低效存量用地土地整备和空间整合，促进产业转型升级，提升城市发展质量，为破解空间资源瓶颈提供了样板；项目聚焦补齐深汕特别合作区物资仓储物流基础设施短板，完善物流集散、货物中转、分拣配送、应急物资保障功能，增强区域产业链供应链韧性，降低企业物流成本，提升物流服务能力与综合配套水平，加快区域城市化步伐，改善周边的配套环境。

3.实施的收益性

本项目建成后的主要收入来源为物流仓储用房、配套服务用房等物业出租收入。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局出具的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2507-441500-04-01-277250），立项程序合法合规，符合国家产业政策和备案制管理要求。项目投资构成清晰，资金来源为企业自有资金和专项债券资金，资本金比例满足国务院

相关要求，且无 PPP 及其他市场化融资安排，不存在新增隐性债务风险。专项债券资金全部用于公益性项目资本性支出，不涉及禁止类投向领域，债券资金使用合规。

项目单位为深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司，是依法设立的国有企业，非融资平台公司，主体资格合规。项目选址于深汕特别合作区小漠街道，用地性质为工业用地，用地、规划、施工许可等手续正在有序办理中；根据环评分类管理名录，本项目无需环评备案。项目已与中铁物（深圳）物流有限公司签订《备忘录》，达成整体出租意向，运营模式清晰。工期合理，建设条件基本落实，前期准备工作较为充分，具备申请专项债券资金支持的条件。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金为发行专项债券筹集的资金和企业自筹资金，符合相关行业标准及政策法规。项目建成后，具有较好的经济效益和社会效益，募投项目建设可行性较好。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测基于深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司出具的可行性研究报告，项目收入来源主要为物流用房出租收入。根据项目收益与融资平衡分析结果，运营期内，项目产生的现金流可以覆盖年度内到期偿还的本息，且具备一定的抗风险能力。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

结合建设资金需求及项目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，项目通过发行专项债券筹集资金可实现降低融资成本。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑项目收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。项目的建设符合深汕特别合作区的发展规划要求，项目的社会效益和外部经济效益显著。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟安排项目物流用房出租收入作为偿债的主要来源。经测算，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.25，偿债计划具备可行性。

尽管上述收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在项目收益不及预期、利率波动等偿债风险点。需做好项目管理等工作，密切关注市场及宏观经济，以达到抵御风险的目的。

经测算，本项目收益或债券利率分别在±15%范围内变动的情况下，全部债务本息资金覆盖率、全部债务本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖银行贷款和债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

表2-1 项目收益覆盖总债务本息单因素敏感分析

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动敏感性分析							
专项债本金资金覆盖率	1.06	1.16	1.27	1.38	1.48	1.59	1.70
专项债本息资金覆盖率	1.04	1.11	1.19	1.26	1.33	1.41	1.48
专项债本息资金覆盖倍数	1.03	1.11	1.18	1.25	1.32	1.40	1.47
利率变动敏感性分析							
专项债本金资金覆盖率	1.06	1.16	1.27	1.38	1.48	1.59	1.70
专项债本息资金覆盖率	1.04	1.11	1.19	1.26	1.33	1.41	1.48
专项债本息资金覆盖倍数	1.03	1.11	1.18	1.25	1.32	1.40	1.47

注 1：专项债券本金资金覆盖率=（截至 2046 年项目累计现金结存额/专项债券本金）+1，专项债券本息资金覆盖率=（截至 2046 年项目累计现金结存额/专项债券本息和）+1，专项债券本息资金覆盖倍数=（截至 2046 年项目总收益）/专项债券本息和。

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。根据项目的可研报告及施工进度计划设置了项目绩效目标。总体绩效目标是偿债风险可控，项目收入可保障申请债券资金的还本付息。

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。

表 2-2 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>新圩厂区项目</td><td>投向领域</td><td>国家物流枢纽等物流基础设施</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目主管部门</td><td>深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局</td><td>项目单位</td><td>深圳市新圩高新技术产业园开发有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="2">政策依据</td><td colspan="3">新圩厂区项目《广东省企业投资项目备案证》
（项目代码：2507-441500-04-01-277250）</td></tr>
<tr><td colspan="2">计划开工时间</td><td>2026.10</td><td>计划竣工时间</td><td>2027.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目实施内容</td><td colspan="3">项目总用地面积24,000平方米，计规定容积率建筑面积约23,985.31平方米，包括：物流仓储用房面积20,471.62平方米，配套服务用房3513.69平方米。</td></tr>
<tr><td colspan="2">总体资金需求</td><td>债券资金需求：3,400万元
其他资金：1,300.00万元</td><td>年度
资金需求</td><td>债券资金需求：3,400万元
其他资金：348.33万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">以前年度
发行债券情况</td><td colspan="3">2026年9月首次发行（2026年深圳市政府专项债券〈四十一期〉），
发行金额2,400万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标</td><td colspan="3">债券资金支出有效保障项目建设。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">当年绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>目标值</td></tr>
<tr><td>产出指标</td><td>数量指标</td><td>项目主体施工</td><td>70%</td></tr>
</table>

		质量指标	项目主体质量检测达标率	100%
		时效指标	完成及时性（项目年度建设进度与计划进度比较）	100%
		成本指标	综合融资利率	不高于3.8%
	效益指标	经济效益指标	/	/
		社会效益指标	提升区域物资仓储物流保障能力，带动就业人数	80
		生态效益指标	/	/
		可持续影响指标	项目建成后可运行年限	40年
		服务对象满意度指标	物资仓储物流设施服务对象满意度	100%
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	年末息前税后现金流/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%

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

第三章 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资4,700.00万元，计划使用单位自有资金1,300.00万元，占比27.66%；专项债券资金3,400.00万元，占比72.44%。两者合计4,700.00万元，占比100%，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建设进度分年度到位。

表3-1 项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	2026年9月	2026年10—12月	2027年	合计	类型占比

1	**资金筹措**	**2,578.26**	**1,170.07**	**951.67**	**4,700.00**	
1.1	企业自有资金	178.26	170.07	951.67	1,300.00	27.66%
1.2	专项债资金	2,400.00	1,000.00	0.00	3,400.00	72.34%
1.3	银行融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
	占比	**54.86%**	**24.90%**	**20.25%**	**100.00%**	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：公司及实际控制人资信较强，授信额度储备充足，融资能力强，能为本次融资方案的顺利实施提供坚实保障。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 11,224.69 万元，包括：物流仓储用房整租收入 10,240.44 万元、配套服务用房出租收入 984.25 万元。

表 3-2 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	物流仓储用房整租收入	10,240.44
2	配套服务用房出租收入	984.25
	合计	**11,224.69**

1.物流仓储用房等物业整租收入

本项目建成后，除 1,113.69 平方米配套服务用房（配套服务用房建筑面积扣除 2,400 平方米后的部分）作为项目公司自营外，其余建筑将整体出租给中铁物（深圳）物流有限公司，整租建筑面积为 22,871.62 平方米（=20,471.62+2,400 平方米）。根据项目公司与中铁物（深圳）物流有限公司签订的《备忘录》，综合租金（根据协议换算，包括土地租金及建筑物租金两大部分）为 17.51 元/平方米/月，运营期每三年上涨 3%。

2.配套服务用房出租收入

剩余配套服务用房1,113.69平方米，由项目公司自行招租。参考区域周边同类物业现状租金水平，配套服务用房出租的基础价格在考虑项目高标准建设、未来经济发展、公益性等多种因素下，按照35元/平方米/月预估，运营期每三年上涨3%。运营期出租率首年按60%，第二年80%，第三年100%。

周边配套服务用房租赁价格一览表

区域	物业形态	平均租金（元/平方米/月）
深汕特别合作区	乾泰工业园	55
	瑞和产业园	60
	雅信通通信光缆研发生产基地	47.5
	晟火科技园	47.5
	东部大厦	70

注：信息来源于市场调研。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			1	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年	2027 年 1—3 月	2027 年 4—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	租赁收入	11,224.69			381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
	其中：物流仓储用房整租	10,240.44			360.43	480.58	480.58	495.12	495.12	495.12	509.95	509.95	509.95
	配套服务用房出租	984.25			21.05	37.42	46.77	48.18	48.18	48.18	49.62	49.62	49.62
2	经营收入合计	11,224.69			381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	租赁收入	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81
	其中：物流仓储用房整租	525.32	525.32	525.32	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96
	配套服务用房出租	51.11	51.11	51.11	52.64	52.64	52.64	54.22	54.22	54.22	55.85	55.85
2	经营收入合计	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81

（二）项目政府补贴收入

无

（四）项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出主要包括经营成本、税费及其他支出。

1.经营成本

经营成本主要包括管理费用及村集体合作成本。相关成本测算如下:

（1）管理费用

主要包含人员工资福利、大修费用等。根据项目计划编制人员及年薪核算职工薪酬与福利，参考已发债成功物流园项目管理成本测算方法，本项目管理费按经营收入的5%计算。

（2）村集体合作成本

根据《新圩村留用地协议》，项目公司按5.01元/平方米/月缴纳土地租赁成本，每三年增长3%。

（3）外购燃料及动力费

由于本项目考虑整体打包出租，日常水、电等外购燃料及动力费由承租人承担。外购燃料及动物费不计入本项目成本。

（4）日常维护维修费用

由于本项目考虑整体打包出租，日常维护维修费用由承租人承担。日常维护维修费用不计入本项目成本。

2.税费支出

（1）增值税：根据国家税务总局2016年3月31日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行

办法》（国家税务总局公告2016年第16号）相关规定，出租收入按照9%缴纳增值税。

（2）附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》[中华人民共和国主席令（第五十一号）]、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的5%、3%、2%计取。

（3）房产税：根据《备忘录》相关内容，房产税由租赁方中铁物（深圳）物流有限公司承担。

（4）印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，房屋租赁合同税率为0.1%。

（5）企业所得税：企业所得税按纳税额的25%计取。

3.其他支出

其他支出主要为还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五计算。

综上，运营期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 3-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			1	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年	2027 年 1—3 月	2027 年 4—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本（含税）	**3,705.82**			**163.36**	**170.19**	**170.66**	**175.79**	**175.79**	**175.79**	**181.06**	**181.06**	**181.06**
	管理费用	561.25			19.07	25.90	26.37	27.17	27.17	27.17	27.98	27.98	27.98
	村集体合作成本	3,144.57			144.29	144.29	144.29	148.62	148.62	148.62	153.08	153.08	153.08
2	应缴增值税	**522.15**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4.69**
3	税金及附加	**62.52**			**0.35**	**0.48**	**0.48**	**0.50**	**0.50**	**0.50**	**0.51**	**0.51**	**0.97**
4	还本付息服务费	**0.17**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
5	企业所得税	**725.41**			**11.93**	**29.96**	**32.00**	**34.38**	**34.38**	**34.38**	**36.80**	**36.80**	**36.69**
6	项目运营成本（1+2+3+4+5）	**5,016.07**			**175.64**	**200.63**	**203.14**	**210.67**	**210.67**	**210.67**	**218.37**	**218.37**	**223.41**

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本（含税）	**186.49**	**186.49**	**186.49**	**192.08**	**192.08**	**192.08**	**197.03**	**197.03**	**197.03**	**202.13**	**202.13**
	管理费用	28.82	28.82	28.82	29.68	29.68	29.68	29.76	29.76	29.76	29.84	29.84
	村集体合作成本	157.67	157.67	157.67	162.40	162.40	162.40	167.27	167.27	167.27	172.29	172.29
2	应缴增值税	**45.97**	**45.97**	**45.97**	**47.33**	**47.33**	**47.33**	**47.46**	**47.46**	**47.46**	**47.59**	**47.59**
3	税金及附加	**5.13**	**5.13**	**5.13**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**5.29**	**5.29**	**5.29**	**5.31**	**5.31**

4	还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17
5	企业所得税	38.17	38.17	38.17	40.68	40.68	40.68	39.81	39.81	39.81	38.90	43.21
6	项目运营成本 （1+2+3+4+5）	275.76	275.76	275.76	285.37	285.37	285.37	289.59	289.59	289.59	293.93	298.41

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 3-5 项目分年度收益表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			1	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年	2027 年 1—3 月	2027 年 4—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目收入	11,224.69			381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
2	项目经营成本	3,705.82			163.36	170.19	170.66	175.79	175.79	175.79	181.06	181.06	181.06
3	占用项目偿债收益的相关税费	1,310.08			12.28	30.44	32.48	34.88	34.88	34.88	37.31	37.31	42.35
4	债券还本付息服务费	0.17			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	**项目可偿债收益（1-2-3-4）**	**6,208.62**			**205.84**	**317.37**	**324.21**	**332.63**	**332.63**	**332.63**	**341.20**	**341.20**	**336.16**

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81
2	项目经营成本	186.49	186.49	186.49	192.08	192.08	192.08	197.03	197.03	197.03	202.13	202.13
3	占用项目偿债收益的相关税费	89.27	89.27	89.27	93.29	93.29	93.29	92.56	92.56	92.56	91.80	96.11
4	债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17

5	项目可偿债收益（1-2-3-4）	300.67	300.67	300.67	308.23	308.23	308.23	305.59	305.59	305.59	302.88	298.40

2.项目融资本息

（1）专项债应付本息情况

该项目已于2026年9月发行专项债券2,400万元，发行期限为20年，发行利率2.20%；该项目拟于2026年10月发行专项债券3,400万元，发行期限为20年，根据近期中债信息网地方债收益率情况，基于谨慎性原则预计发行利率2.52%，每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表3-6 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期								
			1-1	1-2	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026年9月	2026年10—12月	2027年1—3月	2027年4—12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	年初专项债券余额		0.00	2,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
2	本年新增专项债券	3,400.00	2,400.00	1,000.00										
3	建设期利息	36.90	13.20	4.20	19.50									
4	运营期还本付息	4,923.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	其中：专项债券还本	3,400.00												
	专项债券付息	1,523.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
5	年末专项债券余额		2,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	年初专项债券余额	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
2	本年新增专项债券											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	3,460.60
	其中：专项债券还本											3,400.00
	专项债券付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	60.60
5	年末专项债券余额	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	0.00

（2）市场化融资应付本息情况

无。

四、项目收益与融资平衡分析

1.专项债券资金收益与融资自求平衡

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 3-7 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期								
			1-1	1-2	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年 9 月	2026 年 10 月—12 月	2027 年 1—3 月	2027 年 4--12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目可偿债收益	6,208.62				205.84	317.37	324.21	332.63	332.63	332.63	341.20	341.20	336.16
2	专项债本息合计	4,960.00	13.20	4.20	19.50	58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	专项债到期本金	3,400.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债到期利息	1,560.00	13.20	4.20	19.50	58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
3	是否平衡		建设期利息由资本金予以保障			平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡
4	本息覆盖倍数	1.25												

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目可偿债收益	300.67	300.67	300.67	308.23	308.23	308.23	305.59	305.59	305.59	302.88	298.40
2	专项债本息合计	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	3,460.60
	专项债到期本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,400.00
	专项债到期利息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	60.60
3	是否平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡
4	本息覆盖倍数											

综上，本项目债券存续期间（截至 2046 年）预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数

为 1.25，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡

债券存续期内，本项目无市场化融资。

五、项目收益融资平衡评价结果

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的，预期该项目可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息，本项目专项债本息资金覆盖倍数可达到1.25，能实现项目收益和融资自求平衡。

附表：现金流模拟测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期			经营期								
			1-1	1-2	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026年9月	2026年10—12月	2027年1—3月	2027年4—12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	现金流入	15,924.69	2,578.26	1,170.07	951.67	381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
1.1	自有资金流入	1,300.00	178.26	170.07	951.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	3,400.00	2,400.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入	0.00												
1.4	运营期现金流入	11,224.69				381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
2	现金流出	14,639.17	2,578.26	1,170.07	951.67	234.14	278.63	281.14	288.67	288.67	288.67	296.37	296.37	301.41
2.1	项目总投资	4,700.00	2,578.26	1,170.07	951.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	3,705.82				163.36	170.19	170.66	175.79	175.79	175.79	181.06	181.06	181.06
2.3	税金及附加	62.52				0.35	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.97
2.4	应缴增值税	522.15				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.69
2.5	所得税	725.41				11.93	29.96	32.00	34.38	34.38	34.38	36.80	36.80	36.69
2.6	专项债券付息	1,523.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
2.7	专项债券还本	3,400.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.17				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	银行借款付息	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	银行借款还本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量（1-2）	1,285.52	0.00	0.00	0.00	147.34	239.37	246.21	254.63	254.63	254.63	263.20	263.20	258.16
4	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	147.34	386.71	632.92	887.55	1,142.18	1,396.81	1,660.01	1,923.21	2,181.37

（续）

序号	项目名称	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**576.43**	**576.43**	**576.43**	**593.60**	**593.60**	**593.60**	**595.18**	**595.18**	**595.18**	**596.81**	**596.81**
1.1	自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入											
1.4	运营期现金流入	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81
2	**现金流出**	**353.76**	**353.76**	**353.76**	**363.37**	**363.37**	**363.37**	**367.59**	**367.59**	**367.59**	**371.93**	**3,759.01**
2.1	项目总投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	186.49	186.49	186.49	192.08	192.08	192.08	197.03	197.03	197.03	202.13	202.13
2.3	税金及附加	5.13	5.13	5.13	5.28	5.28	5.28	5.29	5.29	5.29	5.31	5.31
2.4	应缴增值税	45.97	45.97	45.97	47.33	47.33	47.33	47.46	47.46	47.46	47.59	47.59
2.5	所得税	38.17	38.17	38.17	40.68	40.68	40.68	39.81	39.81	39.81	38.90	43.21
2.6	专项债券付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	60.60
2.7	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,400.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17
2.9	银行借款付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	银行借款还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**净现金流量（1-2）**	**222.67**	**222.67**	**222.67**	**230.23**	**230.23**	**230.23**	**227.59**	**227.59**	**227.59**	**224.88**	**-3,162.20**
4	**累计盈余资金**	**2,404.04**	**2,626.71**	**2,849.38**	**3,079.61**	**3,309.84**	**3,540.07**	**3,767.66**	**3,995.25**	**4,222.84**	**4,447.72**	**1,285.52**