

2025年深圳市政府专项债券（十八期）调整
深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目
（续发）（调出）
蛟湖南产业园项目（05-47地块）（续发）（调入）
实施方案

项目单位：深圳市宇驰产业空间发展有限公司



目录

一、债券资金用途调整基本情况	1
二、调整后项目概况	2
(一) 项目名称	2
(二) 项目单位	3
(三) 项目主管部门	3
(四) 项目建设内容	3
(五) 项目投资估算	4
(六) 项目地点及建设工期	5
(七) 项目审批情况	5
(八) 债券资金使用合规性	5
(九) 项目投后管理	6
三、事前绩效评估	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	6
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	7
(三) 项目资金来源和到位可行性	8
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	8
(五) 债券资金需求合理性	8
(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	10
(九) 整体结论	10
四、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	10
(一) 投资估算	10
(二) 筹措方案	12
(三) 资金使用计划	13
五、项目收益与融资平衡情况	13
(一) 项目预期成本收益	13
(二) 融资收益平衡情况	27
(三) 债券资金管理	30
六、项目风险评估	30
(一) 潜在风险及控制措施	30
七、其他需要说明的事项	31

一、债券资金用途调整基本情况

2025年5月，2025年深圳市政府专项债券（十八期）成功发行，发行规模10,000万元，票面利率2.00%，发行年限15年，到期一次性还本。债券资金主要用于深圳市深汕特别合作区产业园区基础设施建设，其中专项用于“深汕锐博特创新产业园项目（续发）”为5,000万元。

根据工作相关要求，对债券资金用途需进行调整。根据关于《印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号），拟将2025年深圳市政府专项债券（十八期）中用于“深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）”的专项债券资金400万元调整投入蛟湖南产业园项目（05-47地块）项目（续发）。调整方案见下表：

表1 调整方案

债券名称	发行项目	调出金额（万元）	调整后项目	债券还本安排	债券付息安排
2025年深圳市政府专项债券（十八期）	深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园	400	蛟湖南产业园项目（05-47地块）	2040年到期一次性还本	每半年付息一次

表2 项目调整前后预期收益与融资平衡情况

	债券名称	项目收益（万元）	专项债券本金资金覆盖率	专项债券本息资金覆盖率	专项债券本息覆盖倍数	全部债务本金资金覆盖率	全部债务本息资金覆盖率	全部债务本息覆盖倍数
调整前项目	深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园	181,127	2.17	1.9	1.75	1.42	1.29	1.22
调整后项目	蛟湖南产业园项目（05-47地块）	60,146.82	1.40	1.27	1.41	1.34	1.24	1.21

根据项目调整前后预期收益与融资平衡情况，上述调整后的深圳市深汕特别合作区蛟湖南产业园项目（05-47地块）（续发）专项债本息资金覆盖倍数为1.41，全部债务本息覆盖倍数为1.21，调整后项目收益能够覆盖全部债务还本付息金额，实施方案详见下文。

二、调整后项目概况

本项目总投资估算为83,437.46万元（含建设期利息）。企业自有资金约为总投资的58.70%，共计约48,980.77万元；专项债资金29,300.00万元，约为总投资的35.12%；银行融资5,156.69万元，约为总投资的6.18%。

本项目已于2024年8月通过2024年深圳市政府专项债券（三十二期）发行专项债券8,000.00万元，期限20年，发行利率2.37%；于2024年10月2024年深圳市政府专项债券（六十三期）发行专项债券4,200.00万元，期限20年，发行利率2.38%；于2025年5月通过2025年深圳市政府专项债券（二十期）发行专项债券7,500.00万元，期限20年，发行利率2.07%；于2025年11月通过2025年深圳市政府专项债券（六十九期）发行专项债券7,500.00万元，期限20年，发行利率2.38%；于2025年12月通过2025年深圳市政府专项债券（七十六期）发行专项债券1,700.00万元，期限20年，发行利率2.43%。本次调入专项债券资金400万元，已于2025年5月发行，发行利率2.00%；债务期限为15年。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

（一）项目名称

蛟湖南产业园项目（05-47地块）（以下简称本项目或项目），属于专项债券支持的产业园区基础设施项目。

（二）项目单位

深圳市宇驰产业空间发展有限公司，项目单位基本信息如下表：

表3 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宇驰产业空间发展有限公司		
法定代表人	/	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	/
统一社会信用代码	91440300MA5HT48A3K		
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	/		
单位类型	国有企业		
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是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

（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科技创新和经济服务局，统一社会信用代码：11440300MB2D071015。

（四）项目建设内容

本项目建设用地面积27473平方米，地上建筑面积99082平方米，地下建筑面积为37321平方米，总建筑面积136403平方米。

（1）建设高层厂房，总建筑面积67355.00平方米；

（2）建设生活配套设施，总建筑面积14000.00平方米；

(3) 建设配套宿舍(23层,层高3米),总建筑面积17727.36平方米;

(4) 建设地下室,总建筑面积37321.09平方米;

(5) 配套市政道路管网、绿化、连廊等基础设施及相关附属设备设施的建设。

(五) 项目投资估算

本项目总投资83,437.46万元,其中工程费用62,026.08万元,占比74.34%;工程建设其他费6,420.08万元,占比7.69%;预备费3,598.44万元,占比4.31%;土地费用10,098.90万元,占比12.10%;建设期利息1,272.03万元,占比1.52%;债券发行费用20.00万元,占比0.02%;债券发行登记费为1.87万元,占比为0.00%,债券还本付息服务费0.06万元,占比0.00%。详细数据如下表所示:

表4 项目总投资构成表

单位: 万元人民币

序号	项目	金额	占比
1	工程建设费用	62,026.08	74.34%
2	工程建设其它费用	6,420.08	7.69%
3	预备费	3,598.44	4.31%
4	土地费用(含契税和印花税)	10,098.90	12.10%
5	建设投资(1+2+3+4)	82,143.50	98.45%
6	建设期利息	1,272.03	1.52%
7	债券发行费用	20.00	0.02%
8	债券发行登记费用	1.87	0.00%
9	债券还本付息服务费	0.06	0.00%
10	总投资(5+6+7+8+9)	83,437.46	100.00%

注1: 因四舍五入影响, 合计金额尾数略有差异, 下同。

注2: 债券发行费用, 2025年第二批之前按债券发行额万分之八测算, 之后按债券发行额的万分之六测算;

注3: 债券发行登记费, 暂按债券发行额的万分之零点六四测算;

注4: 债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算;

注5：调入债券的发行费用在调入当年计入本项目；

注6：调入债券的利息及还本付息服务费自调入起由本项目承担。

（六）项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市深汕合作区，项目为新建项目，于2024年开工，预计2026年竣工验收投入使用。

（七）项目审批情况

(1)前期审批。蛟湖南产业园项目（05-47地块）《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2310-441500-04-01-905521）。

(2)用地审批。深圳市规划和自然资源局深汕合作区管理局下发《建设用地规划许可证》（地字第4415212024YG0001446号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

(3)规划审批深圳市规划和自然资源局深汕合作区管理局下发《建设工程规划许可证》（建字第4415212024GG0011418号），本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

(4)环评备案。项目暂未涉及。

(5)施工许可。深圳市深汕合作区住房和建设局下发《建设工程施工许可证》（工程编号：2401-440304-04-01-29236501）。

综上，蛟湖南产业园项目（05-47地块）已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，深圳市深汕合作区发展改革和财政局承诺上述手续真实有效。

（八）债券资金使用合规性

深圳市宇驰产业空间发展有限公司承诺，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，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。项目收入由深圳市宇驰产业空间发展有限公司收取，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。

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，权益登记在深圳市深汕特别合作区科技创新和经济服务局(主管部门)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。

三、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

本项目实施不仅能盘活蛟湖村土地资源，激活村集体经济“造血”新功能，壮大村集体经济收益，推进农民增收，衔接“百千万工程”，赋能乡村振兴，也为形成串联新能源产业链上下游的新产业园区，为打造“新一代世界一流汽车城”提供重要的空间保障。

本项目的实施是深汕合作区提升城市品质和形象的需要。蛟湖产业园公司的设立将主要以蛟湖产业园的投资、建设、开发和运营为着力点，通过高规格的规划建设，以秉持产城深度融合理念，将未开发的留用地资源打造成为“产业生态”和“自然生态”和谐发展的双生态园区，塑造高品质城市滨河景观生活休闲带，将极大提升城市形象和品质。

2. 项目实施的公益性

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；完善城市成熟度和区域综合配套设施，加快区域城市化步伐，改善周边的配套环境。本项目建成后将最大限度地满足区域发展及居民生活、商务需求，提升区域形象及面貌，形成多元的城市功能区和区域活力中心。

3. 项目实施的收益性

本项目建成后的主要收入来源为厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设方为深圳市宇驰产业空间发展有限公司（国有企业法人独资）。成立于2023年4月10日，注册资本50,000万元人民币。

是深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司为统筹推进深汕特别合作区产业空间项目开发、村集体留用地合作项目开发，新设立的下属子公司。宇驰公司将以契合深汕特别合作区新型产业空间投资、建设、运营为主营业务发展方向，是深汕城投公司实现“村企合作开发建设平台”功能的主要载体。

项目建设单位实际控制人为深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司，是深圳市深汕特别合作区发展改革和财政局投资设立的区属国有企业，经营范围涉及土地开发、保障房和安居房等项目建设、基础设施投资建设和经营、城市建设综合开发，产业园投资建设和运营等。项目开发公司具备资金、技术实力、工程经验和良好信誉，保证项目投资建设成熟且合规。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为企业自有资金、专项债券资金及银行融资，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聚匠工程项目管理有限公司出具的可行性研究报告，编制合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目偿债来源为项目建成后的厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入，本次调入专项债券400.00万元。债券资金占比符合相关规定，符合实际需求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目在还本付息年份内，安排项目厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入作为债券偿债的主要来源，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

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

（七）绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。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。

表5 专项债券项目绩效目标表
（2026年）

项目名称	蛟湖南产业园项目（05-47地块）	投向领域	产业园区基础设施
项目主管部门	深圳市深汕特别合作区科技创新和经济服务局	项目单位	深圳市宇驰产业空间发展有限公司
政策依据	蛟湖南产业园项目（05-47地块）《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2310-441500-04-01-905521）		
计划开工时间	2024.8	计划竣工时间	2026.12
项目实施内容	完成项目土方回填、桩基工程、主体结构工程（包括装配式专项验收）、屋面及防水工程、装饰装修工程、幕墙工程、给水排水工程、消防工程、电气工程		
总体资金需求	债券资金需求：2.93亿元 其他资金：5.41亿元	年度资金需求	债券资金需求：0.04亿元 其他资金：1.36亿元

以前年度 发行债券情况		2024年8月发行0.8亿元。 2024年10月发行0.42亿元。 2025年5月发行0.75亿元。 2025年11月发行0.75亿元。 2025年12月发行0.17亿元。		
年度绩效目标		债券资金支出有效保障项目建设。		
当年绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	项目主体结构封顶	100%
		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3.5%
	效益指标	经济效益指标	/	/
		社会效益指标	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	20年
		服务对象满意度指标	产业园区服务对象满意度	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。

（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。

四、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据《项目备案证》，本项目总投资83,437.46万元，其中工程费用62,026.08万元，占比74.34%；工程建设其他费6,420.08万

元，占比7.69%；预备费3,598.44万元，占比4.31%；土地费用10,098.90万元，占比12.10%；建设期利息1,272.03万元，占比1.52%；债券发行费用20.00万元，占比0.02%；债券发行登记费为1.87万元，占比为0.00%，债券还本付息服务费0.06万元，占比0.00%。具体如下表所示：

表6 项目总投资构成表

单位：万元人民币

序号	项目	金额	占比
1	工程建设费用	62,026.08	74.34%
2	工程建设其它费用	6,420.08	7.69%
3	预备费	3,598.44	4.31%
4	土地费用（含契税和印花税）	10,098.90	12.10%
5	建设投资（1+2+3+4）	82,143.50	98.45%
6	建设期利息	1,272.03	1.52%
7	债券发行费用	20.00	0.02%
8	债券发行登记费用	1.87	0.00%
9	债券还本付息服务费	0.06	0.00%
10	总投资（5+6+7+8+9）	83,437.46	100.00%

注1：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

注2：债券发行费用，2025年第二批之前按债券发行额万分之八测算，之后按债券发行额的万分之六测算；

注3：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注4：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注5：调入债券的发行费用在调入当年计入本项目；

注6：调入债券的利息及还本付息服务费自调入起由本项目承担。

本项目预计2026年建成，2024年—2026年各年的综合建设进度分别为38.19%、45.04%、16.77%。

结合本项目建设投资规模及建设进度，项目总体的投资计划如下表所示：

表7 分年投资计划表

单位：万元人民币

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
1	建设投资	31,773.61	37,168.28	13,201.61	82,143.50
1.1	其中：自投资本金	19,573.61	20,285.06	7,828.14	47,686.81
1.2	专项债资金	12,200.00	16,700.00	400.00	29,300.00
1.3	银行融资	0.00	183.22	4,973.47	5,156.69
2	建设期利息	79.86	398.90	793.27	1,272.03
3	债券发行费用	9.76	10.02	0.22	20.00
4	债券发行登记费用	0.78	1.07	0.02	1.87
5	债券还本付息服务费	0.00	0.02	0.03	0.06
6	合计（1+2+3+4+5）	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46

（二）筹措方案

本项目总投资估算为83,437.46万元（含建设期利息）。企业自有资金约为总投资的58.70%，共计约48,980.77万元；专项债资金29,300.00万元，约为总投资的35.12%；银行融资5,156.69万元，约为总投资的6.18%。

1. 专项债资金

本项目已于2024年8月通过2024年深圳市政府专项债券（三十二期）发行专项债券8,000.00万元，期限20年，发行利率2.37%；于2024年10月2024年深圳市政府专项债券（六十三期）发行专项债券4,200.00万元，期限20年，发行利率2.38%；于2025年5月通过2025年深圳市政府专项债券（二十期）发行专项债券7,500.00万元，期限20年，发行利率2.07%；于2025年11月通过2025年深圳市政府专项债券（六十九期）发行专项债券7,500.00万元，期限20年，发行利率2.38%；于2025年12月通过2025年深圳市政府专项债券（七十六期）发行专项债券1,700.00万元，期限20年，发行利率2.43%。本次调入2025年深圳市政府专项债券（十八期）资金400万元，已于2025年5月发行，发行利率2.00%；债务期限为15年。

在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

2. 银行融资

本项目获得银行授信86,500万元。截至2026年6月，已提款5,156.69万元，利率2.99%，按月付息，计划2029年开始按等额本金还款，预计2045年全部还完。

表8 项目资金筹措情况

单位：万元人民币

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
			本次调入专项债券金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
83,437.46		50,700.92	400.00	28,900.00	0	5,156.69	0

(三) 资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表9 建设期资金筹措方案

单位：万元人民币

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
1	资金筹措	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
1.1	企业自有资金	19,664.01	20,695.07	8,621.69	48,980.77
1.2	专项债资金	12,200.00	16,700.00	400.00	29,300.00
1.3	银行融资	0.00	183.22	4,973.47	5,156.69
1.4	加：上年留存资金	-	-	-	-
2	资金使用	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
2.1	建设资金使用金额合计	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
3	资金余额（资金筹措—资金使用）	0.00	0.00	0.00	0.00

五、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

本项目收入主要来自项目建成后的厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入，基于项目具备一定公益性以及对未来市场环境的审慎预测，本项目相关收入测算如下：

（1）厂房出租收入

本项目可供出租的厂房面积为67355平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，厂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22元/平方米/月预估，运营期按每年增长5%测算。运营期出租率按前2年60%，3~4年70%，后续每年80%测算。

周边厂房租赁价格一览表

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	33
	瑞和产业园	23.5
	晟火科技园	27.5
	雅信通通信光缆研发生产基地	25.5
	时尚品牌产业园	22.5
	易能高新产业园	30

注：信息来源于市场调研。

（2）配套服务设施出租收入

本项目可供出租的配套服务设施面积为14000平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，配套服务设施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40元/平方米/月预估，运营期按每年增长5%测算。运营期出租率按前2年60%，3~4年70%，后续每年80%测算。

周边配套服务设施租赁价格一览表

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

周边配套服务设施租赁价格一览表

区域	物业形态	平均租金（元/平方米/月）
	晟火科技园	47.5
	东部大厦	70

注：信息来源于市场调研。

（3）宿舍出租收入

本项目可供出租的宿舍面积为14800平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，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，出租的基础价格按照30元/平方米/月预估，运营期按每年增长5%测算。运营期出租率按前2年60%，3~4年70%，后续每年80%测算。

周边居住租赁市场价格一览表

区域	物业形态	租金（元/平方米/月）
深汕特别合作区	乾泰工业园宿舍	31
	晟火科技园宿舍	33
	易能高新产业园公寓	32.5

注：信息来源于市场调研。

（4）停车位出租收入

本项目可供出租的停车位个数为580个，参照文件《关于完善汕尾市区机动车停放服务差异化收费标准有关问题的通知》（汕发改价格〔2021〕499号）和周边管委会区域停车场收费标准，按5元/次·车位，每天周转2次，平均停车收费10元/天·个预估，运营期每5年增长10%测算。运营期出租率前两年按60%，后续出租率70%测算。

单位：元/辆（政府指导价）

车型及时段		收费标准	
		小车	大车
繁忙时段 (8:00-19:00)	首2小时以内	3	5
	首2小时后每30分钟	1	1.5
非繁忙时段 (19:00-次日8:00)	首2小时以内	2	3
	首2小时后每30分钟	0.5	1
24小时内最高限价		24	36

（5）物业管理收入

本项目参照区域周边同类物业的物业管理费现状收费水平，厂房、配套服务设施、宿舍物业管理费的基础价格分别按照2.5元/平方米/月、5元/平方米/月、2.5元/平方米/月预估，运营期内按每3年增长10%测算。运营期出租率按前2年60%，3~4年70%，后续每年80%测算。

周边物业收费情况一览表

区域	物业形态	物业收费（元/平方米/月）
深汕特别合作区	深汕工业互联网项目园区厂房	2.5
	深汕工业互联网项目园区配套办公	8
	安居深乐村、深耕村保障房项目住宅	2.8

本项目租赁收入用于偿还专项债，物业收入用于偿还市场化融资，经测算项目租赁收益对专项债的本息覆盖倍数大于1.2，项目总收益对全部债务（专项债+市场化融资）的本息覆盖倍数大于1.0。

项目预期运营收入计算结果详见下表。

表10 项目运营收入表

单位: 万元人民币

序号	项目	建设期			运营期 (年度)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年			
1	租赁收入	74,135.73			1,915.06	2,004.55	2,448.27	2,563.37	3,046.82	3,206.47	3,358.75	3,518.65			
	其中: 厂房出租	42,311.94			1,066.90	1,120.25	1,372.30	1,440.92	1,729.10	1,815.56	1,906.34	2,001.65			
	配套服务设施出租	15,990.37			403.20	423.36	518.62	544.55	653.46	686.13	720.44	756.46			
	宿舍出租	12,678.08			319.68	335.66	411.19	431.75	518.10	544.00	571.20	599.76			
	停车位	3,155.34			125.28	125.28	146.16	146.16	146.16	160.78	160.78	160.78			
2	物业管理费收入	6,386.14			198.28	198.28	231.33	254.46	290.81	290.81	319.89	319.89			
	其中: 厂房物业管理费	3,904.85			121.24	121.24	141.45	155.59	177.82	177.82	195.60	195.60			
	商业物业管理费	1,623.28			50.40	50.40	58.80	64.68	73.92	73.92	81.31	81.31			
	宿舍物业管理费	858.02			26.64	26.64	31.08	34.19	39.07	39.07	42.98	42.98			
	经营收入合计	80,521.87			2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54			
4	经营收入 (不含税)	73,873.28			1,938.85	2,020.95	2,458.34	2,585.17	3,062.04	3,208.51	3,374.90	3,521.60			

(续)

序号	项目	运营期 (年度)										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	租赁收入	3,686.54	3,862.83	4,064.01	4,258.37	4,462.44	4,676.72	4,901.72	5,155.65	5,403.70	5,664.16	5,937.64
	其中: 厂房出租	2,101.74	2,206.82	2,317.16	2,433.02	2,554.67	2,682.41	2,816.53	2,957.35	3,105.22	3,260.48	3,423.51
	配套服务设施出租	794.28	833.99	875.69	919.48	965.45	1,013.72	1,064.41	1,117.63	1,173.51	1,232.19	1,293.80
	宿舍出租	629.75	661.24	694.30	729.02	765.47	803.74	843.93	886.12	930.43	976.95	1,025.80
	停车位	160.78	160.78	176.85	176.85	176.85	176.85	176.85	194.54	194.54	194.54	194.54
2	物业管理费收入	319.89	351.88	351.88	351.88	387.07	387.07	387.07	425.77	425.77	425.77	468.35
	其中: 厂房物业管理费	195.60	215.16	215.16	215.16	236.67	236.67	236.67	260.34	260.34	260.34	286.38
	商业物业管理费	81.31	89.44	89.44	89.44	98.39	98.39	98.39	108.23	108.23	108.23	119.05
	宿舍物业管理费	42.98	47.28	47.28	47.28	52.00	52.00	52.00	57.21	57.21	57.21	62.93
	经营收入合计	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
4	经营收入 (不含税)	3,675.63	3,866.71	4,051.28	4,229.59	4,449.09	4,645.68	4,852.10	5,120.57	5,348.14	5,587.10	5,877.06

2. 项目成本及相关税费

本项目总成本包括经营成本、税金及附加、折旧摊销、财务费用和企业所得税。

(1) 经营成本

经营成本主要包括管理费用（含职工薪酬与福利）、招商营销费用、物业管理成本。相关成本测算如下：

1) 管理费用（含职工薪酬与福利）

根据项目计划编制人员及年薪核算职工薪酬与福利，参考已发债成功产业园项目管理成本测算方法，本项目管理费按职工薪酬与福利的10%计算。

2) 招商营销费用

根据项目招商计划，考虑在运营期前2年支出招商营销费用共计400万元（第1年200万元，第2年200万元），第2~5年每年100万元，后续年度入驻企业基本稳定后，招商营销费用支出降低，按50万元预估。

3) 物业管理成本

物业管理成本主要包含物业人员（保安、保洁、工程维修、客服等员工）的薪酬福利、公区水电费、工具耗材费、园区维护保养费等。参考物业管理行业上市公司（碧桂园服务、融创服务、保利物业）的毛利率水平约20%，本项目物业经营成本率按80%核算。

物业管理上市公司毛利率一览表		
序号	公司名称	毛利率
1	碧桂园服务	19.1%
2	融创服务	21.75%
3	保利物业	19.38%
	平均值	20.08%

(2) 税金及附加

增值税：根据国家税务总局2016年3月23日公布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，广告收入按照6%缴纳增值税；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。

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。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 第588号），房产税税率为房产原值为计税依据（扣除30%后乘以1.2%税率）。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）第九条的规定，纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年；“购置的新建房屋”是指纳税人在一级市场（如房地产开发商）购买的新建房屋。

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%。

（3）折旧和摊销

合作期满，村集体获得蛟湖南产业园项目留用地使用权及其地上全部物业建筑物资产（社区综合服务中心及邮政所、建筑物内属于合作方、承租方或项目公司的其他资产除外）。

因此，本报告对于项目建设期间形成的固定资产和无形资产原值在运营期内按28年摊销。

（4）财务费用

财务费用主要为每年支付的利息及还本付息服务费。

1）专项债利息及还本付息服务费

本项目2024年8月发行的8,000万元利率为2.37%，发行期20年；2024年10月发行的4,200万元利率为2.38%，发行期20年；2025年5月发行的7,500万元利率为2.07%，发行期20年。2025年11月发行的7,500万元利率为2.38%，发行期20年。2025年12月发行的1,700万元利率为2.43%，发行期20年。本次调入的400万元专项债，按2025年深圳市政府专项债券（十八期）发行利率2.00%进行测算，自调入起利息及还本付息服务费计入本项目，发行期按15年，发行期末一次性还本，每半年付息。运营期利息为12,256.81万元，还本付息服务费为2.08万元。专项债券还本付息表详见表11。

2）银行融资利息

本项目获得银行授信86,500万元。截至2026年6月，已提款5,156.69万元，利率2.99%，计划2029年开始按等额本金还款，预计2045年全部还完。运营期利息为1,696.04万元。银行融资还本付息表详见表12。

（5）企业所得税

企业所得税按应纳税额的25%计取。

项目预期成本计算结果详见表13。

表11 专项债还本付息表

单位: 万元人民币

序 号	项 目	合 计	建设期			还款期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	年初债券余额		0.00	12,200.00	28,900.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00
2	本年新增债券	29,300.00	12,200.00	16,700.00	400.00								
3	建设期利息	1,146.92	79.86	398.44	668.62								
4	运营期还本付息	41,556.81	0.00	0.00	0.00	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62
	其中：还本	29,300.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	12,256.81				672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62
5	年末债券余额		12,200.00	28,900.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00

(续)

序 号	项 目	还 款 期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	年初债券余额	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	16,700.00
2	本年新增债券											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	1,067.95	664.62	664.62	664.62	12,784.76	16,966.18
	其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00
	付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18
5	年末债券余额	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	16,700.00	0.00

表12 银行融资还本付息表

单位: 万元人民币

序号	项目	合计	建设期			还款期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	年初银行借款余额		0.00	0.00	183.22	5,156.69	5,156.69	5,156.69	4,853.35	4,550.02	4,246.69	3,943.35	3,640.02
2	本年新增借款	5,156.69	0.00	183.22	4,973.47								
3	建设期利息	125.11	0.00	0.46	124.65								
4	运营期还本付息	6,852.72	0.00	0.00	0.00	154.19	154.19	457.52	448.45	439.38	430.31	421.24	412.17
	其中: 银行融资还本	5,156.69				0.00	0.00	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
	银行融资付息	1,696.04				154.19	154.19	154.19	145.12	136.05	126.98	117.91	108.84
5	年末银行借款余额		0.00	183.22	5,156.69	5,156.69	5,156.69	4,853.35	4,550.02	4,246.69	3,943.35	3,640.02	3,336.68

(续)

序号	项目	还款期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	年初银行借款余额	3,336.68	3,033.35	2,730.01	2,426.68	2,123.34	1,820.01	1,516.67	1,213.34	910.00	606.67	303.33
2	本年新增借款											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	403.10	394.03	384.96	375.89	366.82	357.75	348.68	339.61	330.54	321.47	312.40
	其中: 银行融资还本	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
	银行融资付息	99.77	90.70	81.63	72.56	63.49	54.42	45.35	36.28	27.21	18.14	9.07
5	年末银行借款余额	3,033.35	2,730.01	2,426.68	2,123.34	1,820.01	1,516.67	1,213.34	910.00	606.67	303.33	0.00

表13 项目成本表

单位: 万元人民币

序号	项目	合计	建设期			运营期 (年度)							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营成本 (含税)	8,995.48				457.62	460.59	390.09	411.75	444.07	397.42	424.12	427.67
	其中: 管理费用 (含职工薪酬与福利)	2,486.57				99.00	101.97	105.03	108.18	111.43	114.77	118.21	121.76
	招商营销成本	1,400.00				200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	50.00	50.00	50.00
	物业管理费成本	5,108.91				158.62	158.62	185.06	203.57	232.65	232.65	255.91	255.91
2	经营成本进项税	381.22				20.81	20.82	16.68	17.74	19.40	16.59	17.92	17.94
3	经营成本 (不含税)	8,614.26				436.81	439.77	373.41	394.01	424.67	380.83	406.20	409.73
4	税金及附加	10,246.53				19.77	19.86	20.30	20.42	673.21	673.37	673.52	673.68
5	折旧摊销	52,694.82				2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41
6	财务费用 (含还本付息服务费)	13,954.93				826.84	826.84	826.84	817.77	808.70	799.63	790.56	781.49
7	企业所得税	645.52				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本 (3+4+5+6+7)	86,156.06				4,056.84	4,059.88	3,993.97	4,005.61	4,679.99	4,627.24	4,643.69	4,638.31

(续)

序号	项目	运营期 (年度)										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营成本 (含税)	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	其中: 管理费用 (含职工薪酬与福利)	431.32	460.68	464.55	468.54	500.80	505.04	509.40	544.86	549.48	554.25	593.22
		125.41	129.17	133.05	137.04	141.15	145.38	149.75	154.24	158.87	163.63	168.54
	招商营销成本	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	物业管理费成本	255.91	281.50	281.50	281.50	309.65	309.65	309.65	340.62	340.62	340.62	374.68
2	经营成本进项税	17.96	19.43	19.45	19.47	21.08	21.11	21.13	22.90	22.93	22.95	24.91
3	经营成本 (不含税)	413.36	441.25	445.10	449.07	479.72	483.93	488.27	521.95	526.56	531.30	568.32
4	税金及附加	673.85	674.02	674.23	674.42	674.62	674.84	675.06	675.32	675.57	675.83	724.64
5	折旧摊销	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41
6	财务费用 (含还本付息服务费)	772.42	763.35	754.28	745.21	736.14	722.42	710.00	700.93	691.86	603.54	276.10
7	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.05	197.05	381.42
8	项目总成本 (3+4+5+6+7)	4,633.04	4,652.03	4,647.02	4,642.12	4,663.90	4,654.61	4,646.75	4,671.61	4,734.45	4,781.13	4,723.88

表14 现金流量表

序号	项目名称	合计	建设期			运营期（年度）									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
1	现金流入	163,959.33	31,864.01	37,578.29	13,995.16	2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54		
1.1	自有资金流入	48,980.77	19,664.01	20,695.07	8,621.69	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	29,300.00	12,200.00	16,700.00	400.00	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	5,156.69	0.00	183.22	4,973.47										
1.4	运营期现金流入	80,521.87				2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54		
2	现金流出	152,222.05	31,864.01	37,578.29	13,995.16	1,304.23	1,307.29	1,540.57	1,553.27	2,229.32	2,173.75	2,191.54	2,186.18		
2.1	项目总投资	83,437.46	31,864.01	37,578.29	13,995.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2	经营成本	8,995.48				457.62	460.59	390.09	411.75	444.07	397.42	424.12	427.67		
2.3	税金及附加	10,246.53				19.77	19.86	20.30	20.42	673.21	673.37	673.52	673.68		
2.4	应缴增值税	485.43				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.5	所得税	645.52				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.6	专项债券付息	12,256.81				672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62		
2.7	专项债券还本	29,300.00				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	2.08				0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03		
2.9	银行借款付息	1,696.04				154.19	154.19	154.19	145.12	136.05	126.98	117.91	108.84		
2.10	银行借款还本	5,156.69				0.00	0.00	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33		
3	净现金流量（1-2）	11,737.29	0.00	0.00	0.00	809.11	895.54	1,139.03	1,264.56	1,108.31	1,323.53	1,487.10	1,652.36		
4	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	809.11	1,704.65	2,843.68	4,108.24	5,216.55	6,540.08	8,027.18	9,679.54		

(续)

序号	项目名称	运营期 (年度)										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	现金流入	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
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	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
2	现金流出	2,180.93	2,201.39	2,196.39	2,191.51	2,214.90	2,605.64	2,197.80	2,224.44	2,287.30	14,534.00	19,464.14
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	431.32	460.68	464.55	468.54	500.80	505.04	509.40	544.86	549.48	554.25	593.22
2.3	租金及附加	673.85	674.02	674.23	674.42	674.62	674.84	675.06	675.32	675.57	675.83	724.64
2.4	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	485.43
2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.05	197.05	381.42
2.6	专项债券付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18
2.7	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.05	0.03	0.03	0.03	0.64	0.85
2.9	银行借款付息	99.77	90.70	81.63	72.56	63.49	54.42	45.35	36.28	27.21	18.14	9.07
2.10	银行借款还本	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
3	净现金流量 (1-2)	1,825.51	2,013.32	2,219.50	2,418.74	2,634.61	2,458.15	3,090.98	3,356.98	3,542.17	-8,444.07	-13,058.15
4	累计现金流量	11,505.05	13,518.37	15,737.87	18,156.61	20,791.22	23,249.37	26,340.36	29,697.33	33,239.51	24,795.44	11,737.29

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目可偿债收益预测

项目可偿债收益=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)-债券还本付息服务费, 本项目的项目可偿债收益为57,236.26万元。可偿债收益情况如下:

表15 项目可偿债收益表

单位: 万元人民币

序号	项目	合计	建设期			运营期（年度）							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	项目收入	80,521.87				2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54
2	项目经营成本	8,995.48				457.62	460.59	390.09	411.75	444.07	397.42	424.12	427.67
3	占用项目偿债收益的相关税费	11,377.49				19.77	19.86	20.30	20.42	673.21	673.37	673.52	673.68
4	债券还本付息服务费	2.08				0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
5	项目可偿债收益（1-2-3-4）	60,146.82				1,635.91	1,722.34	2,269.17	2,385.63	2,220.31	2,426.46	2,580.96	2,737.16

单位: 万元人民币

(续)

序号	项目	运营期（年度）										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	项目收入	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
2	项目经营成本	431.32	460.68	464.55	468.54	500.80	505.04	509.40	544.86	549.48	554.25	593.22
3	占用项目偿债收益的相关税费	673.85	674.02	674.23	674.42	674.62	674.84	675.06	675.32	742.62	872.88	1,591.49
4	债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.05	0.03	0.03	0.03	0.64	0.85
5	项目可偿债收益（1-2-3-4）	2,901.23	3,079.98	3,277.08	3,467.25	3,674.05	3,883.86	4,104.29	4,361.21	4,537.34	4,662.16	4,220.43

2. 项目融资收益平衡情况分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况及全部债务资金收益与融资平衡情况如下表：

表16 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元人民币

序号	项目	合计	建设期		运营期（年度）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
1	项目可偿债收益	60,146.82				1,635.91	1,722.34	2,269.17	2,385.63	2,220.31	2,426.46	2,580.96	2,737.16		
2	专项债本息合计	42,703.73	79.86	398.44	668.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62		
	专项债到期本金	29,300.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	专项债到期利息	13,403.73	79.86	398.44	668.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62		
3	是否平衡		建设期利息由财政资金予以保障										平衡	平衡	平衡
4	本息覆盖倍数	1.41											平衡	平衡	平衡

(续)

序号	项目	运营期（年度）										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	项目可偿债收益	2,901.23	3,079.98	3,277.08	3,467.25	3,674.05	3,883.86	4,104.29	4,361.21	4,537.34	4,662.16	4,220.43
2	本息合计	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	1,067.95	664.62	664.62	664.62	12,784.76	16,966.18
	到期本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00
	到期利息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18
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											

表17 全部债务资金收益与融资平衡情况表

单位: 万元人民币

序号	项目	合计	建设期			运营期（年度）									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年		
1	项目可偿债收益	60,146.82	0.00	0.00	0.00	1,635.91	1,722.34	2,269.17	2,385.63	2,220.31	2,426.46	2,580.96	2,737.16		
2	专项债本息合计	42,703.73	79.86	398.44	668.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62		
	专项债到期本金	29,300.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	专项债到期利息	13,403.73	79.86	398.44	668.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62		
3	银行融资本息合计	6,977.83	0.00	0.46	124.65	154.19	154.19	457.52	448.45	439.38	430.31	421.24	412.17		
	银行融资到期本金	5,156.69				0.00	0.00	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33		
	银行融资到期利息	1,821.14	0.00	0.46	124.65	154.19	154.19	154.19	145.12	136.05	126.98	117.91	108.84		
3	是否平衡		建设期利息由财政资金予以保障												
4	本息覆盖倍数	1.21				平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡	平衡		

单位：万元/人民币

(续)

序号	项目	运营期（年度）											
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
1	项目可偿债收益	2,901.23	3,079.98	3,277.08	3,467.25	3,674.05	3,883.86	4,104.29	4,361.21	4,537.34	4,662.16	4,220.43	
2	专项债本息合计	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	1,067.95	664.62	664.62	664.62	12,784.76	16,966.18	
	专项债到期本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00	
	专项债到期利息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18	
3	银行融资本息合计	403.10	394.03	384.96	375.89	366.82	357.75	348.68	339.61	330.54	321.47	312.40	
	银行融资到期本金	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	
	银行融资到期利息	99.77	90.70	81.63	72.56	63.49	54.42	45.35	36.28	27.21	18.14	9.07	
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, 本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.41倍, 能够合理保障专项债券本息; 对全部债务本息的覆盖倍数为1.21倍, 实现项目收益与融资自求平衡。

3. 敏感性分析

本次调入专项债券利率已定，后续也不再考虑发行专项债，故本部分仅针对项目收益因素进行敏感性分析和压力测试，分析项目收益在有利及不利变动时，对专项债券本金、本息资金覆盖率及本息覆盖倍数的影响程度。分析结果见下表：

表18 债券资金覆盖率压力测试

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动敏感性分析							
专项债本金资金覆盖率	1.07	1.18	1.29	1.40	1.50	1.60	1.70
专项债本息资金覆盖率	1.05	1.13	1.20	1.27	1.35	1.42	1.48
专项债本息资金覆盖倍数	1.18	1.26	1.34	1.41	1.48	1.55	1.62
全部债务本金资金覆盖率	1.06	1.16	1.25	1.34	1.43	1.51	1.60
全部债务本息资金覆盖率	1.04	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36	1.42
全部债务本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39

注：专项债券本金资金覆盖率=（截至2045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2045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2045年项目总收益/专项债券本息和，项目总收益=建设资金来源-项目建设支出+项目运营预期收入-项目运营支出。

基于上表，本项目运营收入在 $\pm 15\%$ 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债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

（三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，深圳市宇驰产业空间发展有限公司设立专项债资金专户，专项债券资金募集、偿债资金的一切收付活动均通过该专户进行，确保专款专用。

六、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 项目建设风险

在工程项目建设期间，建设进度可能受到项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等因素的影响，导致不能按时完成，进而影响到项目产生收益的时间。

风险管理措施：深化各阶段设计方案，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，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、其他需要说明的事项

无

