2026年深圳市政府专项债券（五十期）
—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04055号

中天正和会计师事务所（广东）有限公司

J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS（GD） CO.,LTD

地址（ADD）：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

邮编（P.C）：518104

电话（TEL）：（0755）21609825

传真（FAX）：（0755）21609825

目录

一、项目概述 2

二、评估分析 8

（一）资金充足性 9

（二）资金稳定性 15

三、风险分析 15

四、评估结论 16

附件：预期收益及成本分析 17

免责声明 28

中天正和会计师事务所（广东）有限公司
J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS（GD） CO.,LTD

2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）财务评估咨询报告

中天正和咨字〔2026〕第04055号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）情况进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本项目为深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目，共计包括11子项目，具体如下：

（一）中心区N28区城市支路新建工程

本项目为新建三条城市支路，总长约832.2米，其中：兰安街起点接110kv裕华变电站，终点接金科路，全长约237.6米；兰宝街起点接江湾大道，终点接金科路，全长约336.6米；滨港三路起点接罗田路，终点接兰安路，全长约258.0米。道路红线宽度均为15米，车道宽7.5米，双向两车道，设计速度20千米/小时。采用沥青混凝土路面。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、施工期交通疏解）、给排水工程（给水、雨水、污水）、

电气工程（电力、通信）、燃气工程等。

（二）中心区银晖路（兴华一路一甲岸路段）新建工程

本项目设计范围为兴华一路－甲岸路段，长352米，红线宽22米，双向两车道，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道及人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他、施工期交通疏解）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、电信工程）、燃气工程等。

（三）新湖中学立体过街设施工程

本项目位于新安街道宝源南路，道路等级为城市主干道，拟建天桥采用3跨跨越宝源南路，桥下最大净空5.0米，跨径组合为14.5米+33米+14.5米=62米，桥长69米，全宽6.8米；梯道总长136.4米，净宽5.4米~8.5米。主桥采用闭合焊接连续钢箱梁，桥梁和梯道分别设置雨棚，两侧设置栏杆及花槽带。主桥面积469.20平方米，梯道面积948平方米，合计面积1,417.20平方米。

工程内容主要包括：人行天桥新建工程和管线迁改工程，其中新建工程包含桥梁工程、电力工程及施工期交通疏解。

（四）宝安中心区海泯路（新安一路一湖滨西路）新建工程

本项目海泯路起点接新安一路，终点接湖滨西路，全长444米，道路规划红线宽22米，双向4车道，设计车速30千米/小时，道路等级为城市次干路。主要包括新建机动车道、非机动

车道及人行道，设置交通安全设施、市政配套设施（给排水、缆线型管廊及通信管、多功能智能杆、燃气、海绵城市等）等。

工程内容包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、其他工程等）、桥梁工程、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含缆线型管廊工程）、燃气工程等。

（五）宝安中心区兰滨路（罗田路—兰安街）新建工程

本项目大致呈南北走向，设计起点为北起现状罗田路，终点为南至规划道路兰安街；本项目依次与现状罗田路、规划兰宝街、规划兰安街平面相交，与规划兰宝街、规划兰安街交叉口均为预留口，其规划预留交叉口不在本项目工程范围；道路长约171.498米（K0+011.50—K0+096及K0+146—K0+232.998），红线宽度15米，双向两车道，设计时速20千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、非机动车道及人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（含电力工程、通信工程）等。

（六）宝安中心区滨港四路（兰安街—海秀路）建设工程

本项目位于宝安中心区，大致呈东西走向，西起规划兰安街，东至现状海秀路，道路全长约253米，红线宽15米，双向两车道，设计行车速度为20千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施及其他工程等）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电力、通信）及燃气工程等。

（七）宝安中心区香湾一路（滨港四路—滨港二路）新建工程

本项目位于宝安中心区，大致呈南北走向，北起滨港四路，南至滨港二路，道路全长约266米，红线宽18米，双向两车道，设计行车速度为20千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、道路附属构筑工程、软基处理工程、交通安全设施工程及其他工程等）、桥涵工程、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电力、通信）、燃气工程等。

（八）宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程

本项目南起规划海澜路，北至现状海天路，道路全长192.657米，红线宽15米，双向两车道，设计速度20千米/小时，道路等级为城市支路。

工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、其他工程、交通工程疏解等）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信）、燃气工程及海绵城市等。

（九）宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程

本项目南起规划兴民路，北至现状甲岸路，道路全长204.763米，红线宽12米，双向两车道，设计速度20千米/小时，道路等级为城市支路。建设内容主要包括：对现状水泥混凝土路面进行拆除，新建机动车道，人行道、非机动车道，完善交通安全设施及市政配套设施（给水、雨水、污水、电力、通信、多功能智能杆等）。

工程内容主要包括：道路工程（土石方工程、机动车道、慢行道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通疏解工程、其他工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程）、海绵城市等。

（十）宝安中心区兴民路（海天路—海澜路）新建工程

本项目南起规划海澜路，北至海天路。道路全长235.353米，红线宽22米，双向四车道，设计速度20千米/小时，道路等级为城市支路，建设内容主要包括：新建机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施、交通监控设施及市政配套设施（给排水、电缆沟、通信、多功能智能杆及燃气、海绵城市等），以及其他工程（现状旧路和现状围墙的拆除与恢复等）。

工程主要内容包括：道路工程（道路土石方工程、机动车道、非机动车道、人行道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、其他工程、交通疏解工程）、给排水工程（给水工程、雨水工程、污水工程）、电气工程（电力工程、通信工程）、燃气工程等。

（十一）新安街道电缆沟建设五期工程

开屏路位于新安街道南片区，属于现状规划道路，西起宝安大道，东至107国道，全长约925米，双向两车道。本项目在开屏路南侧人行道下新建16φ150电缆排管约780米，道路破复面积约1,442平方米。

工程内容主要包括：道路破复工程、电力工程、交通疏解工程等。

其中已发行的“2024年深圳市政府专项债券（第三十三期）新安重点产业园配套基础设施建设项目”建设内容包括：中心区N28区城市支路新建工程、中心区银晖路（兴华一路－甲岸路段）新建工程、新湖中学立体过街设施工程、宝安中心区海泯路（新安一路－湖滨西路）新建工程、宝安中心区兰滨路（罗田路－兰安街）新建工程、宝安中心区滨港四路（兰安街－海秀路）建设工程、宝安中心区香湾一路（滨港四路－滨港二路）新建工程、宝安中心区兴福路（海澜路－海天路）新建工程、宝安中心区兴滨路（兴民路－甲岸路）新建工程、宝安中心区兴民路（海天路－海澜路）新建工程、新安街道电缆沟建设五期工程等11个项目，发行专项债券筹集资金2,700万元。“2025年深圳市政府专项债券（第二十一期）－深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）”发行专项债券筹集资金1,000万元。“2025年深圳市政府专项债券（第六十一期）－深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）”发行专项债券筹集资金400万元。“2025年深圳市政府专项债券（第七十八期）－深圳市宝安区2024年新

安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）”发行专项债券筹集资金600万元。“2026年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）”发行专项债券筹集资金100万元。

二、评估分析

2018年2月，财政部以《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）相关要求，允许地方依

法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为 1.35，债券本息资金覆盖率为 1.26，债券本息资金覆盖倍数为 1.22。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据各项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 27,589 万元。由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，本项目的总投资调整为 27,890 万元，项目财政资金[1]相应进行调整，项目财政资金为 22,890 万元，占总投资比例 82.07%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

[1] 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。建设期付息资金，根据有关规定，从相应年份的项目相关专项收入中弥补。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，已于2024年8月通过发行专项债券募集资金2,700万元，期限20年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目的11个子项目，债券票面利率为2.37%；于2025年5月通过发行专项债券募集资金1,000万元，期限20年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，债券票面利率为2.07%；于2025年10月通过发行专项债券募集资金400万元，期限20年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，债券票面利率为2.05%；于2025年12月通过发行专项债券募集资金600万元，发行期限20年，票面利率2.43%；于2026年5月通过发行专项债券募集资金100万元，期限20年，主要用于新安重点产业园配套基础设施建设项目，债券票面利率为2.39%。

项目2026年本批次计划通过发行专项债券筹集资金200万元，发行期限20年，债券利率参考本方案测算日（2026年10月8日）的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按2.24%测算，利息每半年支付一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，经重新计算，本项目的总投资调整为27,890万元，具体如下表所示：

表 1：项目总投资估算表[2]

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	**27,589**
2	建设期专项债利息	297
3	债券发行费用	3.32
4	债券还本付息服务费	0.015
项目总投资		**27,890**

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.24%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

（2）债券发行费用，暂按债券发行额的 0.06%测算；

（3）债券发行登记费，暂按债券发行额的 0.0064%测算；

（4）债券还本付息服务费，暂按当年还本付息金额的 0.005%测算。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措						
财政资金	10,527	6,708	2,502	1,519	1,634	**22,890**
债券发行		2,700	2,000	300		**5,000**
上次留存资金						
合计	**10,527**	**9,408**	**4,502**	**1,819**	**1,634**	**27,890**
资金使用						
建设资金使用金额合计	**10,527**	**9,408**	**4,502**	**1,819**	**1,634**	**27,890**
资金余额（资金筹措—资金使用）						

注：（1）由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年数据为截至 2023 年底数据；

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

[2] 由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：现金流模拟测试表”，本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，项目债券本金资金覆盖率为 1.35，债券本息资金覆盖率为 1.26，债券本息资金覆盖倍数为 1.22，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入													
财政资金流入	10,527	6,708	2,502	1,519	1,634								
债券资金流入	0	2,700	2,000	300									
运营期现金流入	0	108	112	112	116	113	113	113	113	113	113	113	430
现金流入总额	**10,527**	**9,516**	**4,614**	**1,931**	**1,750**	**113**	**113**	**113**	**113**	**113**	**113**	**113**	**430**
现金流出													
建设期资金流出	10,527	9,406	4,426	1,710	1,519								
运营期现金流出		**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**
债券还本付息	0	0	74	109	114	114	114	114	114	114	114	114	381
债券发行费用	0.00	1.79	1.33	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02
现金流出总额	**10,527**	**9,419**	**4,513**	**1,830**	**1,645**	**125**	**125**	**125**	**125**	**125**	**125**	**125**	**392**
现金净流量													
当年项目现金净流入	**0**	**97**	**101**	**101**	**105**	**-13**	**-13**	**-13**	**-13**	**-13**	**-13**	**-13**	**38**
期末项目累计现金结存额	**0**	**97**	**197**	**298**	**403**	**391**	**378**	**365**	**353**	**340**	**328**	**315**	**353**

注：由于本项目之前年度已正式启动，上述 2023 年数据为截至 2023 底数据。

表 3：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入												
财政资金流入												**22,890**
债券资金流入												**5,000**
运营期现金流入	705	705	705	705	705	705	705	652	650	276	276	**8,454**
现金流入总额	**705**	**705**	**705**	**705**	**705**	**705**	**705**	**652**	**650**	**276**	**276**	**36,344**
现金流出												**0**
建设期资金流出												**27,589**
运营期现金流出	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**253**
债券还本付息	574	593	581	570	558	547	535	524	513	234	30	**6,738**
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**3**
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.01	0.00	**0**
现金流出总额	**585**	**604**	**592**	**581**	**569**	**558**	**546**	**535**	**524**	**245**	**41**	**34,584**
现金净流量												
当年项目现金净流入	**120**	**101**	**113**	**124**	**136**	**147**	**158**	**117**	**126**	**31**	**234**	**1,760**
期末项目累计现金结存额	**473**	**574**	**687**	**811**	**946**	**1,093**	**1,252**	**1,369**	**1,495**	**1,526**	**1,760**	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以项目周边国有土地收入及停车费收入、通信管道租金收入、财政补贴为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；项目于融资期末2046年专项债券本息偿还完毕后，仍有1,760万元资金结余。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动±15%的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 4：单因素变动压力测试

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率[3]	1.11	1.19	1.27	1.35	1.43	1.52	1.6
债券本息资金覆盖率[4]	1.08	1.14	1.2	1.26	1.32	1.38	1.44
债券本息资金覆盖倍数[5]	1.03	1.1	1.16	1.22	1.28	1.34	1.4
债券利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
债券本息资金覆盖率	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目周边国有土地收入及停车费收入、通信管道租金收入、财政补贴作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

中天正和会计师事务所(广东)有限公司

中国·深圳

2026 年 10 月 21 日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

[3] 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
[4] 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
[5] 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收益及成本分析

一、项目收入预计

深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目实施主体均为深圳市宝安区新安街道办事处。

该项目包含的子项目为新安的重要通道，作为深圳西部工业组团的重要组成部分，其建设对于落实规划安排、完善路网、加强新安片区路网密度以及沿线用地开发具有重大意义。因此，本项目的建设是必要的、紧迫的。本项目的建设在深圳市干线路网结构中起到联系重要干线道路的作用，具有极强的对外辐射作用，同时加强了组团内的交通联系，进一步完善区域交通格局，使区域间的交通流运行更加经济有效。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，主要通过项目周边国有土地收入及停车费收入、通信管道租金收入、财政补贴作为债券还本付息期内的主要来源。

（一）项目经营性收入分析

1. 国土出让收入

本项目完工后预计对宝安区新安街道重点产业园区整体投资价值将带来较大积极影响，提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，从而促进相应片区和地块的土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响。

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的经济效

益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，区政府拟安排项目相关的国有土地使用权出让收入作为还款来源，将有关国有土地使用权出让收入关联到具体地块，提高项目与收益来源之间的关联性，确保收益能够切实取得，有效保障专项债券按时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。

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

表1：运营期用于偿还本息的地块情况表

地块名称	所属区域	总建筑面积（平方米）	预计楼面单价（万元/平方米）	预计出让总收入（万元）	剩余可用于本项目还本付息金额（万元）
中心区14-16	新安街道	18,844	1.700	32,034.8	5,285.74

注：上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

基于上述新安街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算本项目未来用于还本付息的土地出让收益。结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果，宝安区国有土地使用权出让收入涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的10%）和水利建设基金（土地出让收入的3%），按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕

48号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定。

基于与宝安区财政局的沟通，参考宝安区的历史数据情况，宝安区国有土地出让收入的刚性支出和土地整备投入比例暂按25%预估来测算本项目中国有土地出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据，扣除上述支出以及市本级收入，以及已使用金额后，剩余5,285.74万元可用于该项目还本付息，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金，详见表2。

表2：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

单位：人民币万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
用于还本付息的收入	105.71	105.71	105.71	105.71	105.71	105.71	105.71	105.71

续上表：

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
用于还本付息的收入	105.71	105.71	105.71	422.86	422.86	422.86	422.86

续上表：

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
用于还本付息的收入	422.86	422.86	422.86	422.86	370.00	370.00	5,285.74

注：（1）本项目安排的1个地块预计出让总收入为32,034.8万元，参考宝安区的历史数据情况，宝安区国有土地出让收入的刚性支出和土地整备投入比例暂按25%预估来测算本项目中国有土地出让收入的刚性支出扣减比例。根据宝安区财政局提供的数据，扣除上述支出以及市本级收入，以及已使用金额后，剩余5,285.74万元可用于该项目还本付息，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金。

（2）本报告中的数据为取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

2. 停车费收入

拟安排项目周边的宝安公园西门停车场停车费收入用于还本付息来源。根据宝安区财政局提供的信息，该停车场停车位总面积为5,988.8平方米，停车位个数为170个，收费标准为：（1）月卡：450元；（2）临时：起步5元，日1.5元/小时、夜0.5元/小时，封顶25元。该片区总停车位收入为每年120万元，上缴财政收入为每年6万元。则每年可用于还本付息的收入为6万元，保守起见，2024年停车费收入按4个月测算，2044年按8个月测算。用于还本付息的停车费收入详见表3。

表 3：停车费收入

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位个数	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
停车位总面积（平方米）	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80
收费标准	月卡：450 元；临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，封顶 25 元										
该片区总停车位收入	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
上缴财政收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
用于还本付息的停车费收入	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
停车位个数	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	**170**
停车位总面积（平方米）	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	5,988.80	**5,988.80**
收费标准	月卡：450 元；临时：起步 5 元，日 1.5 元/小时、夜 0.5 元/小时，封顶 25 元										
该片区总停车位收入	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	**2520**
上缴财政收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	**126**
用于还本付息的停车费收入	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	**120**

3. 通信管道租金收入

本项目包含通信管道等建设内容，参考《广东省通信管理局 广东省物价局关于广东省通信管线出租业务资费标准的通知》（粤通连〔2009〕1号），通信管道是指连接城镇间或建筑在市政道路上，并用于电信服务的通道。通信管道出租资费标准如下：

表4：通信管道出租资费标准

单位：元/孔公里、元/月·孔公里

地区	管道种类	一次性连接费上限标准	月租费上限标准
广州、深圳市	塑料或水泥管孔	5,000	1,600

注：（1）管孔直径在Φ30毫米以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的20%计取，子管材料由出租方提供并安装；

（2）特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，其资费按对应地区管孔月租费标准上浮50%计取。

根据项目单位提供的材料，本项目涉及子项目预计建设直径Φ110毫米的通信管道长度约12.892孔公里，无特殊地段通信管道，各子项目对应管道情况详见表5。本次测算中收费标准参考粤通连〔2009〕1号，并考虑宝安区实际执行情况[6]，一次性连接费收入按照政府方分配50%作为专项债券还款来源；考虑承租方敷设光（电）缆实际需求及敷设进度，谨慎起见月租费收入按照政府方分配50%、每年以1个月月租费收入作为还款来源。通信管道出租收入情况详见表6。

[6] 深圳市大工业区管理委员会与深圳市信息管线有限公司签订的《补充协议》显示：通信管道的一次性连接费由双方各按50%的比例进行分配；按月支付通信管道月租费的，深圳市信息管线有限公司提取30%。

表 5：通信管线类型及长度表

单位：孔公里

序号	项目名称	塑料或水泥管孔Φ90mm-Φ110mm			备注
		管道类型	长度	特殊地段长度	
1	宝安中心区兴民路（海天路－海澜路）新建工程	BWFRP-12Φ100，BWFRP-6Φ100	0.222	/	
2	宝安中心区兴滨路（兴民路—甲岸路）新建工程	PVC-U12Φ110，PVC-U6Φ110	2.58	/	
3	中心区银晖路（兴华一路－甲岸路段）新建工程	PVC-U-12Φ110mm、PVC-U-6Φ110mm	0.376	/	
4	宝安中心区海泯路（新安一路-湖滨西路）新建工程	PVCΦ110*50，PVCΦ63*3.5，BWFRP250	4.54	/	
5	中心区 N28 区城市支路新建工程	UPVC-12Φ110mm、UPVC-2Φ110mm	0.732	/	
6	宝安中心区兴福路（海澜路—海天路）新建工程	BWFRP-18Φ100，BWFRP-6Φ100，HDEP-12Φ110，现状通信管 6/4 包封 6Φ100，现状通信管 4/0 包封 4Φ100	4.442	/	
合计			**12.892**		

表 6：通信管道出租收入情况

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
通信管道租金收入	4.25	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03

续上表：

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
通信管道租金收入	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.031	1.031	0.602	**23.42**

注：（1）区政府将根据债券存续期本息资金偿付实际需求将适当调整用于本息偿付的相关收入，确保债券本息资金按时、足额偿付；

（2）2027 年通信管道出租收入包含了一次性连接费；

（3）2046 年用于本期债券的收入暂按 7 个月计算。

（二）项目政府补贴收入

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，在债券存续期内，区政府拟安排项目相关的财政补贴收入合计3,025万元作为还款来源，确保收益能够切实取得，有效保障专项债券按时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。用于还本付息的财政补贴收入详见表7。

表7：财政补贴收入表

单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
用于还本付息的财政补贴	0	0	0	0	0	0	0	0	275	275

续上表：

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
用于还本付息的财政补贴	275	275	275	275	275	275	275	275	275	**3,025**

二、项目运营资金流出预测

（一）运营成本费用

1. 管理及维护成本

本项目运营成本主要为管理及维护成本等，每年约11万元，2024年—2046年合计约253万元。项目分年度运营支出详见表8。

表 8：项目分年度运营支出表

单位：人民币万元

支出类型	分年度运营支出											
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
合计	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**
管理维护等支出	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
税费支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

续上表：

支出类型	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
合计	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**253**
管理维护等支出	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	**253**
税费支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**

2. 折旧摊销

根据沟通，本项目运营期间不计折旧。

3. 税费

运营期的收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

（二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表详见表 9。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，本项目于 2024 年 8 月发行专项债券资金，募集资金 2,700 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.37%；于 2025 年 5 月发行专项债券资金，募集资金 1,000 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.07%；于 2025 年 10 月发行专项债券资金，募集资金 400 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.05%；于 2025 年 12 月发行专项债券资金，募集资金 600 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.43%；于

2026年5月发行专项债券资金，募集资金100万元，发行期限20年，票面利率2.39%;

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目2026年本批次计划通过发行专项债券筹集资金200万元，发行期限20年，债券利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基准点，即利率按2.24%进行测算。本项目还本付息方式为半年付息，自发行债券第11年起每年偿还本金10%。债券发行费用按发行债券金额的0.06%计算取整，发行债券登记费按发行债券金额的0.0064%计算取整，还本付息服务费按还本付息金额的0.005%计算取整。

表 9：专项债还本付息表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	0	2,700	4,700	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
本期新增本金	2,700	2,000	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	74	109	114	114	114	114	114	114	114	114	111
本期还款	0	74	109	114	114	114	114	114	114	114	114	381
其中：本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270
利息支出	0	74	109	114	114	114	114	114	114	114	114	111
期末专项债券余额	2,700	4,700	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	4,730

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	4,730	4,260	3,760	3,260	2,760	2,260	1,760	1,260	760	260	30	
本期新增本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000
利息支出	104	93	81	70	58	47	35	24	13	4	0.22	1,738
本期还款	574	593	581	570	558	547	535	524	513	234	30	6,738
其中：本金	470	500	500	500	500	500	500	500	500	230	30	5,000
利息支出	104	93	81	70	58	47	35	24	13	4	0.22	1,738
期末专项债券余额	4,260	3,760	3,260	2,760	2,260	1,760	1,260	760	260	30	0	

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以2026年深圳市政府专项债券（五十期）—深圳市宝安区2024年新安重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项:

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于2026年10月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新;

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜;

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中结论的有效性;

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的结论而做出的任何声明、保证或担保;

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中天正和”的提交物、建议、结论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中天正和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。

统一社会信用代码

91530000216529413X

营业执照

（副 本）

名　　称　中天正和会计师事务所（广东）有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　夏朴荣

成立日期　1995年01月15日

住　　所　深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

此件与原件一致

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2024 年 07 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：中天正和会计师事务所（广东）有限公司

首席合伙人：

主任会计师：夏朴荣

经营场所：深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

组织形式：有限责任

执业证书编号：47470448

批准执业文号：云财会协字〔2000〕10号

批准执业日期：2000年6月15日

此件与原件一致

证书序号：0021828

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局

2024 年 8 月 20 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

22

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正外心 事务所 CPAs
会计师

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

2024 年 y 8 月 m 20 日 d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正永已(特) 事务所 CPAs
会计师事务所
(广东)有限公司

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

2024 年 y 8 月 m 20 日 d

23



姓 名 Full name 夏朴荣
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-11-18
工作单位 Working unit 云南中天正外心会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 530[illegible]0117[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

4

证书编号：530100140024
No. of Certificate

批准注册协会：云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期：2001 年 y 10 月 m 10 日 d
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 530100140024

年 月 日
y m d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和会计师事务所 事务所 CPAs
跨省迁移

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

2024 年 8 月 20 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所（广东）有限公司 事务所 CPAs

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

2024 年 8 月 20 日
y m d



姓 名 Full name 王云
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-12-07
工作单位 Working unit 云南中天正和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 530102198912072...

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师

中天正和会计师事务所（广东）有限公司

此件与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：530101220023
No. of Certificate

批准注册协会：云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2022 年 04 月 11 日
Date of Issuance y m d

530101220023

年 月 日
y m d