

2024 年深圳市政府专项债券（二期）（调整）

财务评估咨询报告

众环鹭综字【2024】00007 号

目 录

一、项目介绍	1
（一）项目背景.....	1
（二）项目概述.....	2
二、评估要素	5
（一）资金充足性	6
1. 投资估算	6
2. 资金筹措	7
3. 资金覆盖率	8
4. 小结.....	8
（二）资金稳定性	8
三、风险分析	12
四、评估结论	12
附件一 预期收益及成本分析	13

2024 年深圳市政府专项债券（二期）（调整）

财务评估咨询报告

众环鹭综字【2024】00007 号

深圳市龙岗区财政局:

根据我们对 2024 年深圳市政府专项债券（二期）（调整）项目实施方案资金平衡部分的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础。并且，我们认为这些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。

一、项目介绍

（一）项目背景

2024 年 3 月 28 日，2024 年深圳市政府专项债券（二期）成功发行，发行规模 51,500 万元，发行期限 15 年，票面利率 2.48%，该笔专项债券资金专项用于深圳市龙岗区水利项目建设，主管部门为深圳市龙岗区水务局。

根据《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110 号）以及深圳市财政局关于加快新增专项债券资金支出使用进度的工作要求，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，尽快形成实物工作量，拟对 2024 年深圳市政府专项债券（二期）专项债券资金用途进行适当调整，将 2024 年深圳市政府专项债券（二期）51,500 万元债券资金安排至深圳市龙岗区重大集成电路产线配套基础设施建设项目。

随着全球数字化进程的加速，集成电路作为现代电子信息产业的核心和基础，其重要性日益凸显，对于提升整个产业链的竞争力和创新能力至关重要。

2020 年 7 月，国务院发布了《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展的若干政策》（以下简称《若干政策》），《若干政策》提出，集成电路产业和软件产业是信息产业的核心，是引领新一轮科技革命和产业变革的关键力量，加强集成电路和软件专业建设，将加快推进集成电路一级学科设置，支持产教融合发展。严格落实知识产权保护制度，加大集成电路和软件知识产权侵权违法行为惩治力度。推动产业集聚发展，规范产业市场秩序，积极开展国际合作。

深圳市作为中国的经济特区和科技创新中心，一直致力于推动高新技术产业的发展，2022 年 6 月，为落实《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》精神，加快培育半导体与集成电路战略性新兴产业集群，抢占新一轮产业发展的制高点，深圳市发展和改革委员会、深圳市科技创新委员会、深圳市工业和信息化局和深圳市国有资产监督管理委员会联合发布了《深圳市培育发展半导体与集成电路产业集群行动计划（2022—2025 年）》，该计划旨在通过一系列的政策和措施，推动半导体与集成电路产业的高质量发展，到 2025 年，建成具有影响力的半导体与集成电路产业集群，产业规模大幅增长，制造、封测等关键环节达到国内领先水平，产业链联动协同进一步加强，自主创新能力进一步提升，在重点产品和技术上形成突出的比较优势，突破一批关键核心技术，形成一批骨干企业 and 创新平台，打造若干专业集成电路产业园区，支撑和引领我市战略性新兴产业高质量发展。

为贯彻落实《深圳市培育发展半导体与集成电路产业集群行动计划（2022—2025 年）》有关精神，推动龙岗区半导体与集成电路产业集群健康高质量发展，2023 年 8 月，深圳市龙岗区工业和信息化局印发了《深圳市龙岗区工业和信息化产业发展专项资金关于支持半导体与集成电路产业发展实施细则》，有助于坚持创新驱动，对标世界一流，选准关键领域，加快培育一批具有核心竞争力和特色优势的现代产业集群，支持我区半导体与集成电路产业发展。

（二）项目概述

深圳市龙岗区重大集成电路产线配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）由深圳市龙岗区建筑工务署实施，共计 13 个子项目，具体子项目概况

如下:

1. 新桥三路（平龙路-辅岐路）工程

新桥三路位于平湖街道辅城坳片区，工程包含新桥路和辅岐路两部分。其中，新桥三路南起辅岐路路口（现状白鸽湖路），北至现状平龙路，全长 632 米，规划为城市次干道，红线宽 26 米，双向 4 车道，设计车速 30 公里/小时；辅岐路西起现状白鸽湖路口，东至龙岗、龙华交界，全长 75 米，规划为城市次干道，红线宽 35 米，双向 6 车道，设计车速 40 公里/小时。

2. 辅岐路（新桥三路-嘉湖路）工程

辅岐路工程位于平湖街道辅城坳片区，道路西起龙岗、龙华交界处，东至嘉湖路，全长 531 米（不含嘉湖路路口），规划为城市次干道，红线宽 35 米，双向 6 车道，设计车速 40 公里/小时。

3. 惠畅路市政工程

惠畅路位于平湖街道山厦片区，工程包含惠畅路 and 老琅路两部分。其中，惠畅路南起曙屏路，经老琅路、中环大道，北至现状平大路，全长 736 米，规划为城市次干道，红线宽 26 米，双向 4 车道，设计车速 30 公里/小时；老琅路东起惠畅路，东至中环大道，全长 148 米，规划为城市次干道，红线宽 26 米，双向 4 车道，设计车速 30 公里/小时。

4. 富安东路市政工程（平安大道~凤凰大道）

富安东路市政工程（平安大道~凤凰大道）位于平湖街道，起点接平安大道与富安西路交叉口，向东与平湖大道、隔圳东路、沿岭路平交，终点接凤凰大道，全长约为 1.7 公里，双向六车道。第一卷（K0+090~K0+840），标段范围为平安大道至平湖大道段，全长 75 米；第二卷（K0+840~K1+825），标段范围为平湖大道至凤凰大道段，全长 985 米。规划为城市主干道，红线宽 6 米，设计车速 50 公里/小时。主要建设内容包括道路工程、综合管廊、给水工程、再生水工程、电力工程、燃气工程等。

5. 惠厦路二期（香山路-山厦路）

惠厦路二期（香山路-山厦路）位于平湖街道，南起香山路，北至昌元西路，规划为城市支路，红线宽 20 米，全长 380 米。

6. 丹农路二期工程

丹农路二期位于平湖街道、南湾街道交界，道路西起现状丹平快速路辅道，东至现状东泰路（规划曲屋垌路），与丹农路一期（曲屋垌路-水龙路）相接，规划为城市次干道。主线道路全长 847 米，红线宽 26—33.9 米，主线设计速度 40 公里/小时，匝道设计车速 30 公里/小时。

7. 平湖街道晨华路市政道路工程

本工程位于平湖街道山厦片区，起点顺接现状中环大道，终点至现状平大公路，呈南北走向，城市支路，道路红线宽 14.5 米，双向 2 车道，全长 270 米，设计为沥青混凝土机动车道+透水混凝土自行车道+环保透水砖人行道，主要建设内容包括道路工程、交通工程、岩土工程、电气工程、给排水工程、燃气工程。

8. 中环大道市政改造工程（k3+580-k4+525）

本工程位于龙岗区平湖街道山厦片区，道路起于中科谷地块，终点至 D 地块，沿线分别于规划晨华路、惠畅路、现状枫晨路、老琅路东段相交，全长约 940 米，其中桥梁段约 420 米，路基段约 520 米，道路红线宽约 26 米，双向 4 车道，规划为城市次干路。

9. 大岭路、大岭山社区公园、两座变电站两通一平工程

本项目位于平湖街道辅城坳社区，共包含大岭路道路工程、两座变电站“两通一平”工程等分项。

大岭路北起现状平龙西路，东至现状嘉湖路，道路呈“L”形，全长 456 米，红线宽 12 米，单向 1 车道，规划为城市支路，设计车速 20 公里/小时。主要建设内容包括道路交通工程、给排水工程、电力工程、燃气工程、管线迁

改工程等。

两座变电站“两通一平”工程位于辅城坳社区 F 地块南侧，总面积 11,351 平方米，其中，220 千伏变电站面积 7,911 平方米、110 千伏变电站面积 3,440 平方米。主要建设内容包括场平工程、水通工程、电通工程、岩土工程等。

10. 君子布河支三平龙西路以上段河道综合整治工程

君子布河支三位于平湖街道，属君子布河（龙岗段）一级支流，全长 1,200 米，本工程拟将部分河道段进行改道并综合整治，整治河道工程内容主要包括新建明渠及箱涵、水工附属工程、污水管道迁改、河道监控工程等。

11. 罗山地块 110kv 远牛高压线迁改工程

项目位于平湖街道罗山片区，现状 110 千伏远牛 I、II 线呈东西走向，从 220 千伏远丰站起至 110 千伏牛湖站止，全长约 2x3.7 公里，共 17 基铁塔。

12. 2021 年平湖街道垃圾转运站建设工程

本工程位于平湖街道，共包含 4 个子工程，分别为：富盛路垃圾转运站、新木社区工业园二路垃圾转运站、竹高塘垃圾转运站、嘉湖路垃圾转运站。主要工程内容包括结构工程、装饰工程、安装工程等。

13. 平湖中环大道市政工程

平湖中环大道市政工程位于龙岗区平湖街道西北部，路线南起现状平新路，经科园西路、工业大道、西宝路、惠华路往北，再折返南接惠华路，全长 4.906 公里。起点至西宝路段长 2.08 公里，按城市 I 级主干路标准设计，设双向六车道，设计车速 60 公里/小时，规划红线宽 50 米；惠华路至终点段长 2.23 公里，按城市 II 级次干道标准设计，设双向四车道，设计车速 30 公里/小时，红线宽 26 米。道路中间设分隔带，两侧设人行道等。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，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。

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，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本金资金覆盖率可达到 1.58，债券本息资金覆盖率可达到 1.43，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为 225,633 万元。项目开发建设总成本估算表如表 1 所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元		
序号	项目	总投资
1	开发建设成本	225,633
	项目开发建设总成本	225,633

注：上述项目投资金额来源于项目的批复文件，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

结合建设资金需求及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，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 51,500 万元，期限为 15 年期，根据《2024 年深圳市政府专项债券（二期）发行结果公告》，本次调整

¹ 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。

专项债券 51,500 万元利率按 2.48%进行测算。

专项债券发行计划详见下表 2:

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2024年本期	51,500	15年期

本期债券发行费用相关包括债券承销费和发行登记服务费，分别暂按发债总额的 0.08%和 0.0064%计算。债券还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算。

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 230,148 万元。测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

金额单位：人民币万元		
序号	项目工程估算表	金额
1	开发建设成本	225,633
2	债券发行费用	44.50
3	建设期利息	4,470
4	还本付息服务费	0.22
	总建设投资	230,148

2. 资金筹措

本项目估算总投资 230,148 万元，建设资金来源于自筹资金²和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的 77.62%，共计约 178,648 万元，按照年度建设资金需求逐年到位；为保障项目建设期间资金需求，项目本次拟通过发行专项债券筹集资金共计 51,500 万元，专项债券发行计划详见上表 2。

² 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。

项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

表 4：建设期资金平衡情况表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
投资计划	100,614	52,183	29,176	14,427	33,747	230,148
资金筹措	100,614	52,183	29,176	14,427	33,747	230,148
其中：财政资金	100,614	683	29,176	14,427	33,747	178,648
发行专项债券	-	51,500	-	-	-	51,500
资金结余	-	-	-	-	-	-

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

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.58，债券本息资金覆盖率可达到 1.43，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 小结

综上，在整个专项债券存续期内，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

本项目的专项债券按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，为保障本项目还本付息，在还本付息年份内，安排项目相关的综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入作为债券还本付息

的主要来源。债券存续期间现金流状况测算如下表 5 所示，项目预期收益详见附件一。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 29,762 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

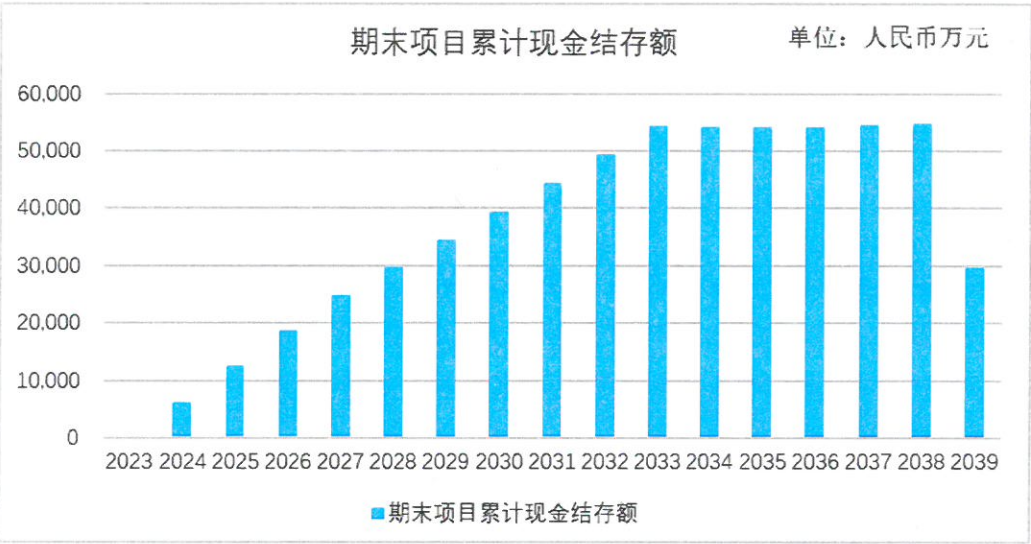


图 1 债券存续期内资金留存情况

表 5：现金流测算表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入									
财政资金流入	100,614	683	29,176	14,427	33,747	-	-	-	-
债券资金流入	-	51,500	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	6,123	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206
现金流入总额	100,614	58,306	35,382	20,633	39,953	6,206	6,206	6,206	6,206
现金流出									
建设期资金流出	100,614	51,500	27,899	13,150	32,470	-	-	-	-
还本付息服务费	-	0.03	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
债券还本付息	-	639	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277
债券发行费用	-	44.50	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	100,614	52,183	29,176	14,427	33,747	1,277	1,277	1,277	1,277
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	6,123	6,206	6,206	6,206	4,928	4,928	4,928	4,928
期末项目累计现金结存额	-	6,123	12,329	18,534	24,740	29,669	34,597	39,525	44,454

表 5：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	178,648
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	51,500
运营期现金流入	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	1,034	94,037
现金流入总额	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	6,206	1,034	324,186
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	225,633
还本付息服务费	0.06	0.06	0.32	0.31	0.31	0.30	0.29	1.30	3.44
债券还本付息	1,277	1,277	6,363	6,236	6,108	5,980	5,852	26,069	68,742
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	44.50
现金流出总额	1,277	1,277	6,364	6,236	6,108	5,980	5,853	26,071	294,423
现金净流量									
当年项目现金净流入	4,928	4,928	-158	-30	98	225	353	-25,036	
期末项目累计现金结存额	49,382	54,311	54,153	54,123	54,220	54,446	54,799	29,762	

注：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，2039 年暂计算 2 个月的收入。

三、风险分析

总体而言，项目以相关的综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入受政策、市场环境等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还本金等方式来满足还本要求。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入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。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：宋强

二〇二四年五月

附件一 预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计³

本项目积极响应国家和深圳市集成电路产业发展的号召，加快区域内集成电路产线配套基础设施建设，打造集成电路产业集聚区，助力打造数字经济创新发展试验区，提升龙岗区的招商引资和人才引进吸引力，是龙岗区集成电路产业建设的重要项目。

本项目的完成，有助于提升产业核心竞争力，为推动我区制造业高质量发展、率先构建以先进制造业为主体的现代化体系提供有力支撑。项目的实施将进一步增强龙岗区的产业吸引力、空间吸引力、服务吸引力、人才吸引力、文化吸引力，从而推动区域价值的整体提升。

按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的综合管廊入廊费收入和国有土地使用权出让收入作为债券还本付息的主要来源。有关国有土地使用权出让收入将关联到具体地块，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。结合债券到期时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 2 个月的收入。

（一）综合管廊入廊费收入

富安东路市政工程（平安大道～凤凰大道）项目工程内容包括综合管廊、给水工程、再生水工程等。参考项目单位提供的管道入廊数据以及《深圳市地下综合管廊有偿使用收费参考标准》，给水管线逐年支付入廊费为 51.60 万元/年；再生水管线逐年支付入廊费为 31.32 万元/年。本项目综合管廊入廊情况如下：

³ 相关收入测算仅作初步预估，具体以后期实际运营收入金额为准。

附表 1-1：综合管廊给水管道入廊情况表

序号	名称	管道尺寸规格	数量(条)	长度(米)	逐年支付标准(元/米*年)	小计(元)
1	富安东路廊内给水管道(一标)	DN1200	1	716	258.95	185,408
2	富安东路廊内给水管道(二标)	DN1200	1	975	258.95	252,476
3	富安东路入廊给水管道	DN800	1	43.9	181.41	7,964
4	富安东路入廊给水管道	DN800	1	231.25	181.41	41,951
5	富安东路入廊给水管道	DN400	1	210.46	52.97	11,148
6	富安东路入廊给水管道	DN400	1	133.58	52.97	7,076
7	富安东路入廊给水管道	DN400	1	116	52.97	6,145
8	富安东路入廊给水管道	DN300	1	84.82	45.68	3,875

附表 1-2：综合管廊再生水管道入廊情况表

序号	名称	管道尺寸规格	数量(条)	长度(米)	逐年支付标准(元/米*年)	小计(元)
1	富安东路廊内再生水管道(一标)	DN800	1	716	181.41	129,890
2	富安东路廊内再生水管道(二标)	DN800	1	975	181.41	176,875
3	富安东路入廊再生水管道	DN300	1	82	45.68	3,746
4	富安东路入廊再生水管道	DN300	1	59.2	45.68	2,704

附表 1-3：运营期用于本项目还本付息的入廊费收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
给水管道入廊费收入	52	52	52	52	52	52
再生水管道入廊费收入	31	31	31	31	31	31
合计	83	83	83	83	83	83

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
给水管道入廊费收入	52	52	52	52	52	52
再生水管道入廊费收入	31	31	31	31	31	31
合计	83	83	83	83	83	83

项目	2037 年	2038 年	2039 年	合计
给水管道入廊费收入	52	52	9	731
再生水管道入廊费收入	31	31	5	444
合计	83	83	14	1,175

注：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，2039 年暂计算 2 个月的收入。

（二）国有土地使用权出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的相关数据，本次拟安排辖区内平湖街道和龙城街道的部分国有土地使用权出让收入用于偿还本次专项债券本息。具体土地信息及土地出让计划表⁴如下：

附表 2：用于本期债券各街道土地信息表⁵

序号	所属街道	宗地号	土地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积	土地出让收入 (万元)	可用于还本 付息的收入 (万元)
1	平湖街道	G05701-0091	新型产业 用地	58,410	182,500	16,600	8,715
2	龙城街道	[回龙埔及龙城公 园地区]09-02 地块	二类居住 用地	18,322	93,442	170,000	89,250

附表 3：用于本期债券各街道土地出让计划表

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
出让比例	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
建筑面积(平方米)	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
出让比例	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
建筑面积(平方米)	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让比例	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	100%
建筑面积(平方米)	17,246	17,246	17,246	17,246	275,942

结合国有土地使用权出让收入的数据情况，2024 年—2039 年项目期间用于本次债券还本付息的土地出让收入计划和出让单价预估如下：

⁴ 本次土地出让收入计划数据系为开展深圳市龙岗区重大集成电路产线配套基础设施建设项目专项债券土地出让收入工作的说明，实际工作需按市政府批准的年度土地供应计划执行，年度具体出让宗地相应调整，最终以实际统计数据为准。

⁵ 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。

附表 4：用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
出让土地面积（平方米）	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246
土地出让收入（万元）	11,663	11,663	11,663	11,663	11,663
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入（万元）	8,747	8,747	8,747	8,747	8,747
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还本付息的收入（万元）	6,123	6,123	6,123	6,123	6,123

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出让土地面积（平方米）	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246
土地出让收入（万元）	11,663	11,663	11,663	11,663	11,663	11,663
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入（万元）	8,747	8,747	8,747	8,747	8,747	8,747
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还本付息的收入（万元）	6,123	6,123	6,123	6,123	6,123	6,123

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让土地面积（平方米）	17,246	17,246	17,246	17,246	17,246	275,942
土地出让收入（万元）	11,663	11,663	11,663	11,663	1,944	176,881
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	
土地出让收入（万元）	8,747	8,747	8,747	8,747	1,458	132,661
龙岗区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	
用于本项目还本付息的收入（万元）	6,123	6,123	6,123	6,123	1,020	92,863

基于上述平湖街道和龙城街道土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，可以测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，根据《关于印发深圳市第六轮市区财政体制实施方案的通知》（深府〔2022〕96 号），龙岗区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，由深圳市本级与龙岗区按 30:70 比例分成。

结合龙岗区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙岗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%）⁶。

基于与龙岗区财政局的沟通，参考龙岗区的历史数据情况，龙岗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。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入。

二、项目运营资金流出预计

（一）运营成本费用

本项目在运营期的各类支出由龙岗区政府另行统筹安排从财政付款，暂不纳入本次测算范围。

（二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 5。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，根据《2024 年深圳市政府专项债券（二期）发行结果公告》，本次调整专项债券 51,500 万元利率按 2.48% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的 0.08% 和 0.0064% 进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的 0.005%，还本付息方式为半年付息，于 2034 年—2038 年每年还本 5,150 万元，2039 年还本 25,750 万元。

（三）税费

入廊费收入和国有土地使用权出让收入属于非税收入，暂不考虑其他各类税收。

⁶ 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。

附表 5：专项债券还本付息表

		金额单位：人民币万元										
还本付息表		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
专项债券期初余额		-	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500		
债券发行		51,500	-	-	-	-	-	-	-	-		
本期还款		639	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277		
其中：本金偿还		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其中：利息		639	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	1,277		
专项债券期末余额		51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500	51,500		

还本付息表		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计			
专项债券期初余额		51,500	51,500	46,350	41,200	36,050	30,900	25,750	-			
债券发行		-	-	-	-	-	-	-	-			
本期还款		1,277	6,363	6,236	6,108	5,980	5,852	26,069	68,742			
其中：本金偿还		-	5,150	5,150	5,150	5,150	5,150	25,750	51,500			
其中：利息		1,277	1,213	1,086	958	830	702	319	17,242			
专项债券期末余额		51,500	46,350	41,200	36,050	30,900	25,750	-	-			