

**2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市宝安区  
2023 年江碧环境生态产业园**

**财务评估咨询报告**

**永拓会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所**

# 目 录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
（一）资金充足性 .....	2
（二）资金稳定性 .....	8
三、风险分析.....	8
四、评估结论.....	9
附件：预期收益及成本分析.....	11

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）  
深圳分所  
Yongtuo CPAs (Special general  
partner) Shenzhen Branch

深圳市福田区滨河大道 5003 号爱  
地大厦西座三层  
3F, Aidi Building, No.5003 Binhe  
Road, Futian District, Shenzhen

电话: +86(0755) 83890316  
Tel: +86(0755) 83890316  
传真: +86(0755) 83890186  
Fax: +86(0755) 83890186

## 2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市宝安区 2023 年江碧环境生态产业园 财务评估咨询报告

永深咨字（2023）第 008 号

深圳市宝安区财政局：

根据我们对 2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市宝安区 2023 年江碧环境生态产业园（以下简称“本项目”）资金平衡方案的审核，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预测编制基础的规定进行了列报。

### 一、项目概述

本项目包含宝安江碧环保科技创新产业园—工业废水集中处理厂新建工程（以下简称“U5 项目”）、宝安江碧环保科技创新产业园—环保产业生产示范园区（以下简称“M1 项目”）。本项目为总用地面积约 2.94 万 m<sup>2</sup> 环保产业生产示范园区和占地面积 1.99 万 m<sup>2</sup> 工业废水集中处理厂新建工程。环保产业生产示范园区包括 3 栋高层表面处理厂房、1 栋综合楼、地下车库及门卫室。建设电镀、线路板专业厂房，为园区开发建设腾挪空间；工业废水集中处理厂新建工程主体建筑为地下 3 层，地面 6 层。布置有综合处理中心、生产辅楼及加药罐区。工业废水集中处理厂远期设计废水处理能力为 3.5 万 m<sup>3</sup>/d，近期设计规模为 1.5 万 m<sup>3</sup>/d。将园区电镀、线路板厂生产废水分类处理，每类水均有单独工艺进行处理，处理达标后集中排放，出水水质标准高，为国内行业最高标准。

## 二、评估分析

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》（以下简称“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 号文件要求，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。

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《2023 年深圳市政府专项债券（十三期）-深圳市宝安区 2023 年江碧环境生态产业园实施方案》中的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 2.71 倍，本息资金覆盖率为 2.05 倍，债券本息资金覆盖倍数为 3.33 倍，总债务本金资金覆盖率可达到 1.64 倍，总债务本息资金覆盖率可达到 1.46 倍，总债务本息资金覆盖倍数可达到 1.46 倍。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

本项目拟于本期申请发行二十年期专项债券 50,530 万元，债券利率参考 2023 年 1 月 10 日前五日均值上浮 15bp 后 3.19%进行测算。银行贷款利率按照约定 3.78%进行测算。动态建设投资总成本为 205,922 万元，详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	金额
1	环保产业生产示范园区项目工程（M1）	69,878
	工业废水集中处理厂新建工程（U5）	136,000
	小计	205,878
2	债券发行费用	40.42
3	债券发行登记费	3.23



序号	类型	金额
	债券还本付息服务费	0.04
	总建设投资	205,922

注：1. 本期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。

2. 还本付息服务费为债券建设期利息的 0.005%。

3. 本期计划发行债券利率暂按 3.19%，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

4. 建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

## 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 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目		截止 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金筹措	自有资金	70,000	0	0	0	70,000
	银行贷款	50,789	0	24,559	10,000	85,348
	债券发行	0	50,530	0	0	50,530
	加：上年留存资金	0	0	10,924	23,383	-
	运营期现金流入	0	10,967	12,460	12,669	36,095
	合计	120,789	61,497	47,942	46,051	-
建设投资		120,789	50,574	24,559	10,000	205,922
资金余额		0	10,924	23,383	36,051	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目实施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平衡分析结果，债券本金资金覆盖率为2.71倍，本息资金覆盖率为2.05倍，债券本息资金覆盖倍数3.33倍；总债务本金资金覆盖率可达到1.64倍，总债务本息资金覆盖率可达到1.46倍，总债务本息资金覆盖倍数可达到1.46倍。现金流测算如表3所示。

表3 现金流模拟测试表<sup>1</sup>

单位：万元

项目		截至2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入	自筹资金流入	70,000	0	0	0	-	-	-	-
	债券资金流入	-	50,530	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	16,264	18,564	18,803	19,050	19,304	19,566	19,835
	其他融资资金流入	50,789	0	24,559	10,000	-	-	-	-
	合计	120,789	66,794	43,123	28,803	19,050	19,304	19,566	19,835
现金流出	建设期资金流出	120,789	50,530	24,559	10,000	-	-	-	-
	运营期现金流出	-	5,297	6,105	6,135	6,166	6,199	6,232	6,266
	债券发行费用	-	43.66	-	-	-	-	-	-
	债券还本付息	-	806	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
	还本付息服务费	-	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
	其他融资还本付息 <sup>2</sup>	-	2,556	11,829	10,584	10,470	10,168	9,865	9,563

<sup>1</sup> 此表取整。

项目		截至 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金净流量	合计	120,789	59,233	44,104	28,331	18,248	17,978	17,709	17,441
	当年项目现金净流入	0	7,562	-981	473	802	1,326	1,857	2,394
	期末项目累计现金结存额	0	7,562	6,581	7,054	7,855	9,181	11,038	13,432

表 3 现金流模拟测试表 (续)

单位: 万元

项目		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入	自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	20,113	20,399	20,693	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996
	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	20,113	20,399	20,693	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	6,301	6,338	6,375	6,413	6,413	6,413	6,413	6,413
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券还本付息	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
	还本付息服务费	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
其他融资还本付息 <sup>3</sup>		9,261	8,958	8,656	8,353	5,449	-	-	-

<sup>2</sup> 根据项目实际情况及银行付息安排，2021 年和 2022 年产生的利息在项目产生收入的 2023 年和 2024 年支出。  
<sup>3</sup> 根据项目实际情况及银行付息安排，2021 年和 2022 年产生的利息在项目产生收入的 2023 年和 2024 年支出。



项目		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金净流量	合计	17,174	16,908	16,643	16,379	13,475	8,025	8,025	8,025
	当年项目现金净流入	2,939	3,491	4,050	4,618	7,522	12,971	12,971	12,971
	期末项目累计现金结存额	16,371	19,862	23,912	28,530	36,052	49,022	61,993	74,964

表 3 现金流模拟测试表 (续)

单位：万元

项目		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	总计
现金流入	自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	70,000
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	50,530
	运营期现金流入	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996	3,437	405,991
	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	85,348
	合计	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996	3,437	611,869
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	205,878
	运营期现金流出	6,413	6,413	6,413	6,413	6,413	5,258	130,617
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	43.66
	债券还本付息	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	51,336	82,768
	还本付息服务费	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	2.57	4
	其他融资还本付息 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	-	105,711

<sup>4</sup> 根据项目实际情况及银行付息安排，2021 年和 2022 年产生的利息在项目产生收入的 2023 年和 2024 年支出。



项目		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	总计
	合计	8,025	8,025	8,025	8,025	8,025	56,597	525,211
现金净流量	当年项目现金净流入	12,971	12,971	12,971	12,971	12,971	-53,160	86,659
	期末项目累计现金结存额	87,935	100,906	113,877	126,848	139,819	86,659	

未来项目的实际江碧环境生态产业园运营收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目江碧环境生态产业园运营收入和专项债券利率在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1，总债务本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。

#### 4. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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江碧环境生态产业园运营收入为基础，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；且在 2043 年项目本金偿还完毕后仍有 86,659 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。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

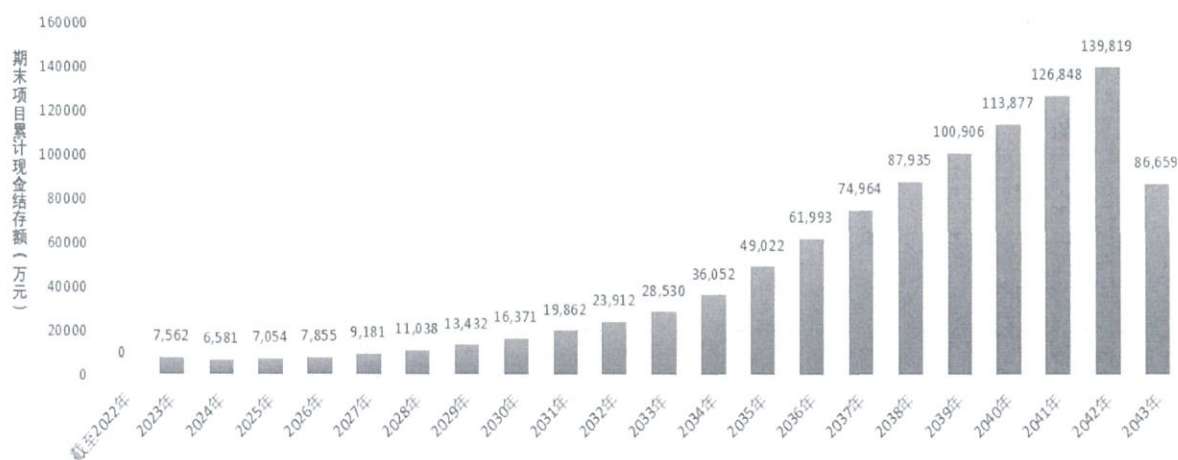


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

#### 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来江碧环境生态产业园运营收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当江碧环境生态产业园运营收入和专项债券利率在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1、总债务本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收益和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 4-1。

表 4 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率 <sup>5</sup>	1.12	1.52	1.92	2.32	2.71	3.11	3.51	3.91	4.31
	债券本息资金覆盖率 <sup>6</sup>	1.07	1.32	1.56	1.80	2.05	2.29	2.53	2.78	3.02
	债券本息资金覆盖倍数 <sup>7</sup>	2.35	2.59	2.84	3.08	3.33	3.57	3.82	4.06	4.31
利率变动情况 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率	2.84	2.81	2.78	2.75	2.71	2.68	2.65	2.62	2.59
	债券本息资金覆盖率	2.22	2.17	2.13	2.09	2.05	2.01	1.97	1.93	1.90
	债券本息资金覆盖倍数	3.61	3.53	3.46	3.39	3.33	3.26	3.20	3.14	3.06

总债务本息资金覆盖率>1, 还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力, 考虑运营收益和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 4-2。

表 4-2 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况 敏感性 分析	总债务本金资金覆盖率 <sup>8</sup>	1.04	1.19	1.34	1.49	1.64	1.79	1.94	2.09	2.24
	总债务本息资金覆盖率 <sup>9</sup>	1.03	1.14	1.25	1.35	1.46	1.57	1.68	1.78	1.89
	总债务本息资金覆盖倍数 <sup>10</sup>	1.03	1.14	1.25	1.35	1.46	1.57	1.68	1.78	1.89
利率变动情况 敏感性 分析	总债务本金资金覆盖率	1.69	1.67	1.66	1.65	1.64	1.63	1.61	1.6	1.59
	总债务本息资金覆盖率	1.51	1.5	1.49	1.47	1.46	1.45	1.44	1.42	1.41
	总债务本息资金覆盖倍数	1.51	1.5	1.49	1.47	1.46	1.45	1.44	1.42	1.41

#### 四、评估结论

经上述分析, 基于财预〔2017〕89号文件要求, 在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下, 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, 并以江碧环境生态产业园运营收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期江碧环境生态产业园运营收入能够合理保障融资资金的本金和利息, 债券本金资金覆盖率 2.71 倍, 本息资金覆盖率为 2.05 倍, 债券本息资金覆盖倍数 3.33 倍; 总债务本金资金覆盖率可达到 1.64 倍, 总债务本息资金覆盖率可达到 1.46 倍, 总债务本息资金覆盖倍数可达到 1.46 倍, 实现项目收益和融资

<sup>5</sup> 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

<sup>6</sup> 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

<sup>7</sup> 债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

<sup>8</sup> 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1

<sup>9</sup> 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1

<sup>10</sup> 债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

自求平衡。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月二十八日



## 附件：预期收益及成本分析

### 一、预期收益分析

#### （一）收入

本项目将逐年分批完工，项目拟在还本付息年份内，使用 M1 项目厂房租金收入与 U5 项目污水处理收入、废气处理收入、供能系统收入作为主要偿债来源。

（1）M1 厂房总面积为 11.76 万平方米，其中可出租面积预计为 10.7 万平方米，房租均价为 65 元/平方米/月（按照目前电镀线路板等产生工业废水园区平均租赁价格取值）；租金递增率从运营期第三年开始每年按 3%递增，租金于第 11 年开始将保持租金不再递增，趋于稳定状态；出租率第一年按 80%测算，第二年开始按正常 95%的出租率测算。

（2）U5 污水处理量 3500 吨/天，处理费用 60 元/吨，一年按 330 天，污水处理量根据 M1 厂房出租的情况而变化，出租率第一年按 80%测算，第二年开始按正常 95%的出租率测算，预计 2023 年 U5 污水处理收入为 5544 万元/年，从 2024 年起每年污水处理收入为 10,584 万元；供电设备线路维护费按照每度用电 0.1 元收取，预计年收入 500 万元；废气处理费按照出租面积 15 元/平方米收取预计每年产生收入 1500 万元；供能系统热水系统每千瓦/时按照 0.55 元收取，冷水系统每千瓦/时按照 0.45 元收取，预计供能系统每年产生收入 2000 万元。

根据上述情况，以运营期 20 年来计算，M1 项目总收入为 19.36 亿元、U5 项目总收入为 21.23 亿元，作为债券偿债的主要来源，预计债券存续期内总收入合计 40.59 亿元。详细见下表：

附表1 运营收入表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
江碧环境生态产业园运营收入	16,264	18,564	18,803	19,050	19,304	19,566	19,835
其中：M1 项目总收入	6,720	7,981	8,220	8,467	8,721	8,982	9,252
U5 项目总收入	9,544	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584

附表1 运营收入表（续）

单位：万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
江碧环境生态产业园运营收入	20,113	20,399	20,693	20,996	20,996	20,996	20,996
其中：M1 项目总收入	9,529	9,815	10,110	10,413	10,413	10,413	10,413
U5 项目总收入	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584

附表1 运营收入表（续）

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
江碧环境生态产业园运营收入	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996	20,996	3,437	405,991
其中：M1 项目总收入	10,413	10,413	10,413	10,413	10,413	10,413	1,735	193,660
U5 项目总收入	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584	10,584	1,701	212,332

## （二）成本分析

### 1. 运营成本费用

本项目运营成本包含 U5 污水处理成本、M1 物业管理成本、人工薪酬及相关税费等。其中：

U5 项目污水处理成本：按照污水处理量 3500 吨/天，每吨污水处理成本费用 37 元/吨，污水处理量根据 M1 厂房出租的情况而变化，出租率第一年按 80%，第二年及以后年度按正常 95% 的出租率，每年按 330 天测算，2023 年该项支出约为 3419 万元。

M1 项目物业管理成本：按照园区面积 10.77 平方米、每平米 10 元收取，2023 年该项支出约为 108 万元/年。

人工薪酬：按照实际员工年平均工资约为 20 万元，服务人数 40 人，2023 年该项支出约为 800 万元。

### 2. 财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，债券利率参考 2023 年 1 月 10 日前五日均值上浮 15bp 后 3.19% 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万分之八和百万分之六十四

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，按十万分之五进行测算，项目还本方式为最后一年还本。

项目计划于银行融资合计 85,348, 万元，银行融资按利率 3.78% 计算，期限为 12 年，并展期一年于 2024 年开始偿还本息。银行融资按照项目实际收入情况，逐年偿还。

本项目还本付息情况表见下表。

附表2 专项债券还本付息表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530
本期专项债券发行	50,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	806	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
本期还款	806	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：付息	806	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
期末专项债券余额	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530

附表2 专项债券还本付息表（续）

单位：万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
期初专项债券余额	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,530
利息支出	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	806	32,238
本期还款	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	51,336	82,768
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,530	50,530



其中：付息	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	806	32,238
期末专项债券余额	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	50,530	-	

附表3 银行融资还本付息表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初银行融资余额	-	33,647	50,789	50,789	67,348	69,348	61,348	53,348	45,348	37,348	29,348
银行融资	33,647	17,142	0	24,559	10,000	-	-	-	-	-	-
利息支出	636	1,596	1,920	2,233	2,584	2,470	2,168	1,865	1,563	1,261	958
本期还款	636	1,596	1,920	10,233	10,584	10,470	10,168	9,865	9,563	9,261	8,958
其中：还本	-	-	-	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
其中：付息	636	1,596	1,920	2,233	2,584	2,470	2,168	1,865	1,563	1,261	958
期末银行融资余额	33,647	50,789	50,789	67,348	69,348	61,348	53,348	45,348	37,348	29,348	21,348

附表3银行融资还本付息表（续）

单位：万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	合计
期初银行融资余额	21,348	13,348	5,348	-
银行融资	-	-	-	85,348
利息支出	656	353	101	20,363
本期还款	8,656	8,353	5,449	105,711

其中：还本	8,000	8,000	5,348	85,348
其中：付息	656	353	101	20,363
期末银行融资余额	13,348	5,348	0	-

### 3. 税费分析

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7%、3%、2%计取,2023年该项支出约为98万元。

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),依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%,本项目按租金收入的12%计取,2023年该项支出约为806万元。

印花税:出租部分印花税按租金收入的0.10%计算,2023年该项支出约为7万元。

土地使用税:根据《深圳市地方税务局关于城镇土地使用税有关问题的公告》(深圳市地方税务局公告〔2016〕3号)规定,土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积;根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》(深圳市地方税务局公告2017年第3号),土地使用税按照60万元/年暂估。

综上,以20年期运营计算,运营成本M1项目管理费累计支出2,172万元,U5废水处理成本项目累计支出81,232万元,人工薪酬累计支出16,133万元,附加税累计支出2,436万元,房产税累计支出23,239万元,印花税累计支出194万元,土地使用税累计支出1,260万元。总运营成本累计共支出12.66亿元。



统一社会信用代码

914403003059990389

# 营业执照

(副本)



名称 永拓会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 吕润波

成立日期 2014年05月12日

营业场所 深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号爱地大厦308



## 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



2023年03月07日



证书序号: 5004873

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇二三年三月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所  
执业证书

名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 吕润波

经营场所: 深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号爱地大厦305

分所执业证书编号: 110001024701

批准执业文号: 深财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年05月15日