

2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
——深圳市福田区河套深港科技创新
合作区园区基础设施及配套
设施建设工程（续发）
财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 6 月



2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
——深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区
基础设施及配套设施建设工程（续发）

财务评估咨询报告

上会深报字（2025）第 0292 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）之深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

相关实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本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，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二五年六月



目录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目主管单位及实施单位	1
(三) 项目概况	2
二、 评估要素	4
(一) 基本假设	5
(二) 资金充足性	5
1. 项目建设成本投资估算	6
2. 建设成本资金筹措方案	6
3. 项目总投资成本估算	6
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	8
5. 资金覆盖率	8
6. 小结	12
(三) 资金稳定性	12
三、 风险分析	13
四、 评估结论	13
附件：预期收益及成本分析	15
(一) 预期收益分析	15
(二) 成本分析	18
免责声明	22

一、项目基本情况

（一）项目背景

河套深港科技创新合作区作为国家级合作平台，已列入国家“十四五”规划，园区总建面约 30.69 万平方米，主要建设内容为园区产业空间结构加固及修缮工程，机电系统更新工程；给排水、电气、燃气及管线迁改等改造工程。深度链接香港及国外优质科创资源，打造深港科技创新合作区新能源、大数据、人工智能等产业研发及成果转化平台，促进粤港澳大湾区科技人才互联互通。

本项目的建设有利于进一步完善合作区基础设施和配套服务供给，提升交通便捷度和舒适度，加强产业园区和科研园区招商引资能力，有利于吸引优质企业入驻，促进深港两地科技与创新合作，更好地发挥深圳市作为粤港澳大湾区发展核心引擎的职能。

（二）项目主管单位及实施单位

主管部门：深圳市福田区投资促进局

项目实施单位：河套新材料产业协同创新中心项目及万乘储运大厦改造工程的实施主体为深圳市福田区建筑工务署；河套深港职工服务中心建设工程实施主体为深圳市福田区总工会；深九科技创业园 C 栋物业改造工程的实施主体为深圳市福田区政府物业管理中心；粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）建设工程的实施主体为深圳市福田区福保街道办事处。

（三）项目概况

项目名称：深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）

项目地点：福田区

开工时间：2023 年

预计竣工时间：2028 年

项目内容：项目主要围绕深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程展开，共包含 5 个子项目，总投资额合计 72,790 万元，相关具体情况如下：

1. 河套新材料产业协同创新中心项目

项目位于深圳市福田区保税区桃花路 8 号，总改造面积 80,249.26 平方米，主要改造内容包括：外立面更新改造、结构加固改造、地下室改造、电梯改造、电梯厅改造、室外改造、机电系统改造、节能减碳系统改造，实验室改造及其他零星工程改造等。

2. 万乘储运大厦改造工程

项目位于福田保税区红棉道 6 号，将万乘储运大厦改造成河套深港科技创新合作区国际生物医药产业园区和河套 EDA 创新中心两个园区。为集成电路产业和生物医药产业提供科研产业空间，主要改造内容包括：

改造前建筑高度为 32 米，总建筑面积为 91,514.05 平方米，其中地上建筑面积 79,712.35 平方米（其中，一层消防通

道面积 1,906.22 平方米)，地下建筑面积 11,801.70 平方米。

改造后建筑高度 31.6 米，总建筑面积为 96,336.38 平方米，其中计规定容积率建筑面积为 77,806.13 平方米，地上核增建筑面积为 6,528.55 平方米，地下室建筑面积为 12,001.70 平方米。

主要改造内容包括：地基与基础工程、地下建筑工程、地上建筑工程、安装工程、室外及配套工程改造、拆除、加固工程。

3. 河套深港职工服务中心建设工程

项目位于福田区红花路 99 号长平商务大厦四楼，总改造面积 3,871.67 平方米，其中包括物业中心授权使用的 1,559.67 平方米室内空间及 2,312.00 平方米露台。主要建设内容包括：室内改造、露台安全隐患整治、设备购置等。

4. 深九科技创业园 C 栋物业改造工程

项目建设地点位于深圳市福田区金花路与槟榔道交叉口西南侧，深港国际科技园 6 号楼（C 座）13 层。主要建设内容及规模：拟对建筑面积约 1,450 平方米进行室内改造及办公家具、设备购置等。

5. 粤港澳大湾区国际人才驿站（河套）项目

项目位于福保街道保税区，以“分布式建设、综合性服务”的方式，在河套合作区构建“1+N”国际人才服务载体矩阵，形成以“1”为核心的 10 分钟半径服务圈。“1”是指在长富金茂

大厦二楼（现福保园区党群服务中心）进行升级建设，作为驿站核心载体，承担人才招引、创新成果展示、人才交流活动、国际互联网访问等功能；“N”是指河套深圳园区内多个国际人才特色服务阵地等。本项目改造面积约 880 平，软硬装方式进行改造。

二、评估要素

2018 年财政部公布《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、公立高校、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。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

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益和融资平衡情况。

此外，财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的

通知（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

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，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）基本假设

1. 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
5. 项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）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，债券本息资金覆盖率可达到1.47，本息覆盖倍数可达到1.41倍。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. 项目建设成本投资估算

本项目开发建设总成本为 72,790 万元，详细估算数据如表 1 所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）	72,790

注 1：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

2. 建设成本资金筹措方案

项目静态总投资概算 72,790 万元（不含建设期利息费用等），其中通过发行地方政府专项债券共计 38,700 万元，本项目拟投入项目财政资金 34,090 万元，约占项目总投资比例的 46.83%，在建设期间的财政资金由财政拨款支付。项目主体单位将根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位。具体投入计划如表 2 所示：

表 2：建设资金投入计划表

单位：万元

项目名称	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
深圳市福田区河套深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程（续发）	1,425	15,450	32,988	10,649	8,010	4,267	72,790

3. 项目总投资成本估算

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情

况，计划投入财政资金约 36,914 万元，占调整后总投资的比例约 48.82%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金；未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 38,700 万元，其中，本项目已于 2024 年发行专项债券 14,000 万元，2025 年 4 月发行专项债券 10,000 万元，计划于本期发行专项债资金 14,700 万元，剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

债券利率参考本报告测算日的前五日 15 年期国债收益率平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.00%进行测算。经重新计算，本项目总投资调整为 75,614 万元，具体如下表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	72,790
2	建设期利息	2,796
3	债券发行费	26.02
4	发行登记服务费	2.48
5	债券还本付息服务费	0.14
6	项目总投资	75,614

注 1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费。分别按照债券发行额的万分之八、十万分之六点四测算；债券还本付息服务费，按照当年还本付息总额的十万分之五测算。

注 2：由于本方案数据取整呈现，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。

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目总成本估算 75,614 万元（含建设期利息费用等），其中通过发行地方政府专项债券共计 38,700 万元，本项目投入项目财政资金 36,914 万元，约占项目总投资比例的 48.82%，在建设期间的财政资金由财政拨款支付。项目主体单位将根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位。项目建设期各年度资金筹措与使用情况如表 4 所示：

表 4：建设期资金平衡表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措							
财政资金	1,425	1,462	8,715	11,444	8,805	5,063	36,914
债券发行	-	14,000	24,700	-	-	-	38,700
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,425	15,462	33,415	11,444	8,805	5,063	75,614
资金使用							
建设资金使用金额	1,425	15,462	33,415	11,444	8,805	5,063	75,614
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的现金流模拟测试表，结合本报告中的现金流量分析测算表（详见下表 5），本项目经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，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.60，对债券本息资金覆盖率为 1.47，债券本息资金覆盖倍数为 1.41 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

根据本项目压力测试结果，当收益等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。分析结果见表 5。

表 5：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%
收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.31	1.41	1.50	1.60	1.70	1.79	1.89
债券本息资金覆盖率	1.24	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61	1.69
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.26	1.33	1.41	1.48	1.56	1.63
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.61	1.61	1.61	1.60	1.60	1.59	1.59
债券本息资金覆盖率	1.48	1.48	1.47	1.47	1.46	1.45	1.45
债券本息资金覆盖倍数	1.43	1.42	1.42	1.41	1.40	1.40	1.39

各年度现金流量分析测算表详见“表 6 现金流量分析测试表”。

表 6: 现金流分析测算表

单位: 万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入									
财政资金流入	1,425	1,462	8,715	11,444	8,805	5,063	-	-	-
债券资金流入	-	14,000	24,700	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1,300	1,300	2,800	2,800	2,800	2,850	6,450
现金流入总额	1,425	15,462	34,715	12,744	11,605	7,863	2,800	2,850	6,450
现金流出									
建设期资金流出	1,425	15,450	32,988	10,649	8,010	4,267	-	-	-
运营期现金流出	-	-	71	71	152	152	152	155	350
债券还本付息	-	-	410	795	795	795	795	795	795
债券还本付息服务费		-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券发行费用		12	16	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,425	15,462	33,485	11,515	8,957	5,215	947	950	1,145
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	1,229	1,229	2,648	2,648	1,853	1,900	5,305
期末项目累计现金结存额	-	-	1,229	2,459	5,107	7,755	9,608	11,508	16,812

(续上表)

单位: 万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入										
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,914
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,700
运营期现金流入	6,450	6,450	6,550	6,550	6,550	6,550	6,550	5,550	3,000	74,500
现金流入总额	6,450	6,450	6,550	6,550	6,550	6,550	6,550	5,550	3,000	150,114
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,790
运营期现金流出	350	350	356	356	356	356	356	301	163	4,044
债券还本付息	795	795	795	3,595	3,531	3,468	3,404	3,340	25,085	49,990
债券还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	1.25	2.50
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
现金流出总额	1,145	1,145	1,151	3,951	3,887	3,823	3,759	3,641	25,249	126,855
现金净流量										
当年项目现金净流入	5,305	5,305	5,399	2,599	2,663	2,727	2,791	1,909	-22,249	
期末项目累计现金结存额	22,117	27,422	32,821	35,420	38,083	40,809	43,600	45,509	23,260	

6. 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。

（三）资金稳定性

本次发行的债券 14,700 万元，拟安排项目相关的产业用房租金收入作为专项债券还本付息资金来源，作为债券还本付息的来源进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。各年度现金流分析测算表详见上表 6。

本项目在 2040 年偿还专项债券本金后仍有 23,260 万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：万元



图 1：债券存续期内资金留存情况

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

总体而言，本项目使用产业用房租金收入等相关收入为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到相关收入、融资利率等影响因素浮动的影响较大，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相关项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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，待项目收入实现后予以归还。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以产业用房租金收入等相关收入所对应的充足、稳定现金流作为还本

付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在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。

附件：预期收益及成本分析

（一）预期收益分析

结合项目运营情况，本项目收入来源主要为项目相关的产业用房租金收入。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对福田区整体投资价值将带来较大积极影响。考虑到该项目的建成，能够进一步提升福田区交通设施及空间环境，改善区域经济条件，促进福田区园区基础设施的发展，为福田区招商引资创造更好的条件；按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的产业用房租金收入作为债券还本付息来源，项目收入成本详见附表 1。

1. 长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）租金收入

根据深圳市福田区政府公共物业管理中心提供的信息，长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）可出租面积约 2,037 平方米，预计将于 2030 年起租，2030 年及以后年度租金收入参考项目附近产业用房租金均价暂按 150 元/平方米·月预估，每年租金收入约为 367 万元。

2. 福田保税区深港国际科技园 6 号楼租金收入

根据深圳市福田区政府公共物业管理中心提供的信息，福田保税区深港国际科技园 6 号楼可出租面积约 22,768 平方米。

根据租赁合同，2024 年实际收取租金合计约 450 万元，目前租赁合同期内 2025 年—2030 年，租金收入以 2024 年实际收取租金为基准，每年增长率按 3% 预估。2031 年及以后年度租金收入参考项目附近产业用房租金均价暂按 150 元/平方米·月预估，暂不考虑增长率，每年租金收入约 4,098 万元。

3. 华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目租金收入

根据深圳市福田区政府公共物业管理中心提供的信息，华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目可出租面积约 31,188 平方米，预计将于 2027 年起租，2027 年及以后年度租金收入参考项目附近产业用房租金单价暂按 71 元/平方米·月预估，每年租金收入约 2,656 万元。

4. 安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入

根据深圳市福田区政府公共物业管理中心提供的信息，安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入可出租面积约 27,224 平方米。根据目前的租赁合同，2024 年实际收取租金合计约 956 万元，租赁合同期内 2025 年—2033 年，租金收入以 2024 年实际收取租金为基准，每年增长率按 3% 预估。2034 年及以后年度租金收入参考项目附近产业用房租金单价暂按 139 元/平方米·月预估，暂不考虑增长率，每年租金收入约 4,543 万元。

运营期内用于本期专项债券还本付息的产业用房租金收入估算详见下表：

附表 1: 项目产业用房租金收入估算表

单位: 万元

物业名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）租金收入	-	-	-	-	
福田保税区深港国际科技园 6 号楼租金收入	400	400	400	400	
华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目租金收入	-	-	1,500	1,500	
安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入	900	900	900	900	
收入合计	1,300	1,300	2,800	2,800	
物业名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）租金收入	-	50	50	50	
福田保税区深港国际科技园 6 号楼租金收入	400	400	4,000	4,000	
华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目租金收入	1,500	1,500	1,500	1,500	
安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入	900	900	900	900	
收入合计	2,800	2,850	6,450	6,450	
物业名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）租金收入	50	50	50	50	
福田保税区深港国际科技园 6 号楼租金收入	4,000	4,000	4,000	4,000	
华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目租金收入	1,500	1,500	1,500	1,500	
安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入	900	1,000	1,000	1,000	
收入合计	6,450	6,550	6,550	6,550	
物业名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
长富金茂大厦 1 号楼租赁项目（世界创新城市合作组织）租金收入	50	50	50	50	550
福田保税区深港国际科技园 6 号楼租金收入	4,000	4,000	3,000	450	37,850
华为数字能源园区（光炬科技厂房）项目租金收入	1,500	1,500	1,500	1,500	21,000
安骏达大厦 C 区 1-6 层及 D、E 区 1-7 层租金收入	1,000	1,000	1,000	1,000	15,100
收入合计	6,550	6,550	5,550	3,000	74,500

(二) 成本分析

1. 运营成本及相关税费测算

本项目在运营期的各类支出列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定，纳税人提供不动产租赁服务，征收率为 5%。本项目中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

附加税：城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税额按增值税的 12.0% 计算。

印花税：本项目涉及的印花税按照租金收入的 0.10% 计算。

运营期内用于本期专项债券还本付息的成本税费估算详见附表 2。

附表 2：项目成本税费估算表

单位：万元

物业名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
增值税	62	62	133	133
城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税	7	7	16	16
印花税	1	1	3	3
成本合计	71	71	152	152

(续上表)

单位：万元

物业名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税	133	136	307	307
城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税	16	16	37	37
印花税	3	3	6	6
成本合计	152	155	350	350

(续上表)

单位: 万元

物业名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税	307	312	312	312
城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税	37	37	37	37
印花税	6	6	6	6
成本合计	350	356	356	356

(续上表)

单位: 万元

物业名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税	312	312	264	143	3,548
城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税	37	37	32	17	426
印花税	6	6	5	3	71
成本合计	356	356	301	163	4,044

2. 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集,项目计划通过发行专项债券筹集资金共计 38,700 万元,其中,2024 年 10 月已发行专项债券 14,000 万元,期限为 15 年期,债券利率为 2.28%; 2025 年 4 月已发行专项债券 10,000 万元,期限为 15 年期,债券利率为 1.82%; 本期计划发行 15 年期专项债券 14,700 万元,即按 2.00%进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费,发行手续费按照发行债券金额的万分之八或者万分之六进行测算(其中 2025 年 2 月及以前年度发行债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算,

2025 年 2 月以后发行债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算），发行登记服务费按照发行债券金额的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，为每年还本付息金额的十万分之五。本项目还本付息方式为半年付息，2024 年已发行债券于 2035 年—2039 年每年偿还本金 2,800 万元，2025 年 4 月已发行债券于 2040 年一次性偿还本金 10,000 万元，本期发行债券于 2040 年一次性偿还本金 14,700 万元。

专项债券还本付息表如附表 3 所示：

附表 3: 专项债券还本付息表 (全部债券)

单位: 万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初专项债券余额	-	14,000	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700
本期增加	14,000	24,700	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	410	795	795	795	795	795	795	795
本期还款	-	410	795	795	795	795	795	795	795
其中: 还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	410	795	795	795	795	795	795	795
期末专项债券余额	14,000	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
期初专项债券余额	38,700	38,700	38,700	35,900	33,100	30,300	27,500	24,700	
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	38,700
利息支出	795	795	795	731	668	604	540	385	11,290
本期还款	795	795	3,595	3,531	3,468	3,404	3,340	25,085	49,990
其中: 还本	-	-	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	24,700	38,700
付息	795	795	795	731	668	604	540	385	11,290
期末专项债券余额	38,700	38,700	35,900	33,100	30,300	27,500	24,700	-	

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

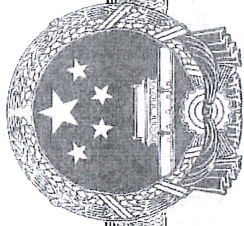
a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些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作考虑。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评论的有效性；

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评论而作出的任何声明、保证或担保；

e. 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，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙）、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。



统一社会信用代码
91440300094329834Y

营业执照

(副本)



名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
类型 合伙企业分支机构
负责人 杨小磊

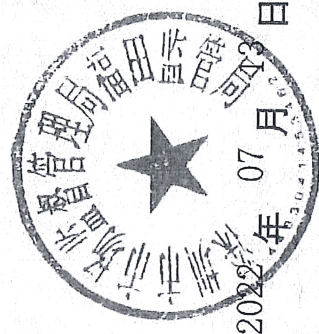
成立日期 2014年04月02日
营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

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



会计师事务所分所

执业证书



名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：310000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日

证书序号：5001991

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：深圳市财政局

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制