

**2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华  
区清湖文化产业园配套基础设施建设项目  
财务评估咨询报告**

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月

Shenzhen Rihao Certified Public Accountants (General Partnership)

电话 (Tel) : 84711099 84711598 84711599 传真 (Fax) : 84711699

邮编 (P.C.) : 518129 网址 (Website) : <http://www.rihaocpa.com>

# 目 录

一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	2
(一) 资金充足性 .....	3
(二) 资金稳定性 .....	10
三、风险分析 .....	10
四、评估结论 .....	11
附件：预期收益及成本分析 .....	14

2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）  
深圳市龙华区清湖文化产业园配套基础设施建设项目  
财务评估咨询报告

深浩咨字[2025]164 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园配套基础设施建设项目（以下简称本项目）实施方案的审核，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

本项目共计包含 2 个子项目，即：清湖文化产业园二期建设工程、清湖数字创意产业园配套道路新建工程。

#### （一）清湖文化产业园二期建设工程

项目总建筑面积 321,043.10 平方米，包括地下室 70,441.03 平方米，地上 6 栋创新型产业用房 209,050 平方米，地上 1 栋保障房及配套用房 41,552.07 平方米。设地下通道连通南北区地下室，创新型产业用房均为单体建筑，保障房及配套用房由裙房和塔楼组成。

#### （二）清湖数字创意产业园配套道路新建工程

本项目位于龙华街道，包含规划一路及规划二路等 2 条

道路，道路设计总长约 527 米。其中，规划一路西起清宁路，东至规划二路，道路设计长约 214 米；规划二路北起清丽路，南至清庆路，道路设计长约 313 米。主要建设内容包括道路、岩土、交通、给排水、电气、燃气、管线迁改与保护、交通疏解及水土保持等工程。

本项目开发建设总成本约为 192,590 万元，估算表如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表<sup>1</sup>

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程费用	166,818
2	工程建设其他费用	16,534
3	预备费	9,237
合计		192,590

## 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、

<sup>1</sup>此表取整，下同。



独立为原则，对《2025 年深圳市政府专项债券（五十四期）深圳市龙华区清湖文化产业园区配套基础设施建设项目实施方案》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可达到 2.15 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.81 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，项目资本金<sup>2</sup>相应进行调整，项目资本金的金额约为 119,005 万元，占总投资的比例约为 60.10%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及资本金款项到账时间节点，为保障项目建设期间的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集的资金共计约 79,022 万元。其中，该项目已于 2024 年 8 月调整使用 2021 年深圳市政府专项债券（四十五期）专项债券额度约 3<sup>3</sup>万元，债券利率 3.13%；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（四期）专项债券额度约 1,375<sup>4</sup>万元，债券利率 3.22%；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（五十期）专

<sup>2</sup>若有实际需求且条件允许，后续资本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。

<sup>3</sup>债券资金准确为 2.741079 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 3 万元，但不影响项目实际测算，下同。

<sup>4</sup>债券资金准确为 1,375.11062 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 1,375 万元，但不影响项目实际测算，下同。

项债券额度约 157<sup>5</sup>万元，债券利率 2.82%；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（五十九期）专项债券额度约 10,587<sup>6</sup>万元，债券利率 2.86%；调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度 5,100 万元，债券利率 3.10%。另外，该项目已于 2024 年 9 月发行 20 年期专项债券 30,500 万元，债券利率 2.19%；已于 2025 年 2 月发行 20 年期专项债券 15,300 万元，债券利率 2.05%；已于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 14,000 万元，债券利率 2.07%。2025 年本期计划发行 20 年期专项债券 2,000 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日<sup>7</sup>20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.21%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 198,027 万元，详见表 2。

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元		
序号	类型	金额
1	静态总投资	192,590
2	债券发行费用	50
3	建设期利息	5,386
4	还本付息服务费（建设期）	0.27
合计		198,027

注：

1. 本期债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的 0.08%或者 0.06%进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度发行的债券发行手续费按照债券金额的 0.08%进行测算，2025 年 2 月以后发行的债券发行手续费按照债券金额的 0.06%进行测算），发行登记服务费按照发行债券金额的 0.0064%进行测算。
2. 还本付息服务费按建设期专项债券利息的 0.005%进行测算。
3. 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

<sup>5</sup>债券资金准确为 156.874874 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 157 万元，但不影响项目实际测算，下同。

<sup>6</sup>债券资金准确为 10,587.273427 万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约 10,587 万元，但不影响项目实际测算，下同。

<sup>7</sup>2025 年 8 月 19 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值，下同。

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 3。

表3 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措	财政资金	5,049	9,683	697	23,003	48,540	32,032	119,005
	债券发行	-	-	47,722	31,300	-	-	79,022
	加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	
	合计	5,049	9,683	48,419	54,303	48,540	32,032	198,027
建设投资		5,049	9,683	48,419	54,303	48,540	32,032	198,027

注：由于本项目于 2022 年以前已启动，上述 2022 年数据为截至 2022 年底数据。

### 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可达到 2.15 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍。现金流测算如表 4 所示。

表 4 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	财政资金流入	5,049	9,683	697	23,003	48,540	32,032	-	-	-
	债券资金流入	-	-	47,722	31,300	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	-	-	-	5,537	6,478	7,570	8,270
	合计	5,049	9,683	48,419	54,303	48,540	37,569	6,478	7,570	8,270
现金流出	建设期资金流出	5,049	9,683	48,137	52,799	46,715	30,206	-	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	1,995	971	977	1,742
	债券还本付息	-	-	255	1,480	1,826	1,826	1,826	3,943	3,882
	债券发行费用	-	-	26	24	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	-	-	0.01	0.07	0.09	0.09	0.09	0.20	0.19
	合计	5,049	9,683	48,419	54,303	48,540	34,027	2,796	4,920	5,625
现金净流量	当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	3,543	3,681	2,650	2,645
	期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	3,543	7,224	9,874	12,520



表 4 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	8,270	8,593	8,938	8,938	8,938	9,301	9,311	9,311	9,692
	合计	8,270	8,593	8,938	8,938	8,938	9,301	9,311	9,311	9,692
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	1,742	1,742	1,782	1,782	1,782	1,824	1,824	1,824	1,869
	债券还本付息	3,822	3,761	3,701	1,928	4,966	7,986	7,842	7,697	7,553
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.19	0.19	0.19	0.10	0.25	0.40	0.39	0.38	0.38
	合计	5,564	5,503	5,483	3,711	6,748	9,811	9,666	9,522	9,422
现金净流量	当年项目现金净流入	2,706	3,089	3,455	5,228	2,190	-509	-355	-210	271
	期末项目累计现金结存额	15,225	18,315	21,770	26,998	29,188	28,679	28,324	28,113	28,384

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	9,692	9,692	9,943	9,943	9,943	10,190	10,190	10,201	10,456
	合计	9,692	9,692	9,943	9,943	9,943	10,190	10,190	10,201	10,456
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	1,869	1,869	1,896	1,942	2,115	2,228	2,239	3,144	3,263
	债券还本付息	7,409	7,264	7,120	6,976	6,680	3,491	318	310	302
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.37	0.36	0.36	0.35	0.33	0.17	0.02	0.02	0.02
	合计	9,277	9,133	9,017	8,918	8,795	5,719	2,557	3,455	3,565
现金净流量	当年项目现金净流入	415	559	926	1,025	1,148	4,472	7,634	6,746	6,891
	期末项目累计现金结存额	28,799	29,358	30,285	31,309	32,457	36,929	44,562	51,309	58,200



表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	119,005
	债券资金流入	-	-	-	-	-	79,022
	运营期现金流入	10,456	10,456	10,718	10,729	7,153	248,913
	合计	10,456	10,456	10,718	10,729	7,153	446,940
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	192,590	-
	运营期现金流出	3,265	3,267	3,375	3,381	2,254	57,962
	债券还本付息	295	287	279	271	263	105,556
	债券发行费用	-	-	-	-	-	50
	还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	5
现金净流量	合计	3,559	3,553	3,654	3,651	2,517	356,164
	当年项目现金净流入	6,897	6,903	7,064	7,078	4,636	
	期末项目累计现金结存额	65,096	71,999	79,063	86,141	90,777	

未来项目的实际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，当项目运营收入、成本或专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 $>1$ ，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厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入、广告牌租金收入和停车位收入为基础，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 2053 年项目本金偿还完毕后仍有 90,777 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：

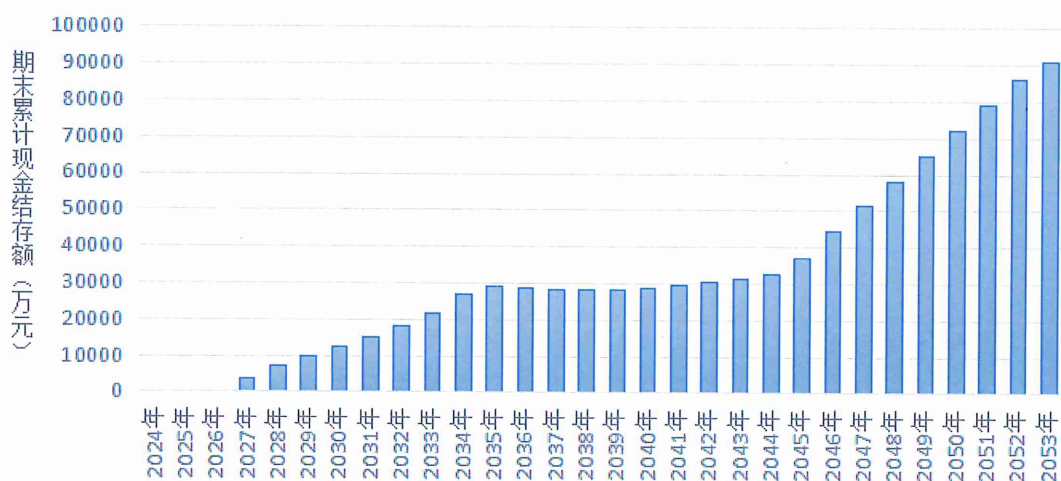


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

### 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目

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，当项目运营收入、成本或专项债券利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率 $>1$ ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收入和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 5。

表 5 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%
运营成本 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率 <sup>8</sup>	2.21	2.19	2.18	2.16	2.15	2.13	2.12	2.11	2.09
	债券本息资金覆 盖率 <sup>9</sup>	1.90	1.89	1.88	1.87	1.86	1.85	1.84	1.83	1.82
	债券本息资金覆 盖倍数 <sup>10</sup>	1.85	1.84	1.83	1.82	1.81	1.80	1.79	1.78	1.77
运营 收入 变动 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率	1.68	1.80	1.92	2.04	2.15	2.26	2.37	2.47	2.58
	债券本息资金覆 盖率	1.51	1.60	1.69	1.78	1.86	1.94	2.02	2.10	2.18
	债券本息资金覆 盖倍数	1.45	1.55	1.64	1.72	1.81	1.89	1.97	2.05	2.13
利率 变动 情况 敏感 性分 析	债券本金资金覆 盖率	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	债券本息资金覆 盖率	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
	债券本息资金覆 盖倍数	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81

#### 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，并以厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入、广告牌租金收入和停车位收入作为项目还本付息的来

<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

源。预期项目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可达到 2.15 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.81 倍，实现项目收益和融资自求平衡。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。

(此页无正文)

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

（杨光）



中国注册会计师：

（曾祥金）



二〇二五年九月四日



## 附件：预期收益及成本分析

### 一、预期收益分析

#### （一）收入

本项目收入来源主要为厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入、广告牌租金收入和停车位收入。结合全部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，最后一年暂计算 8 个月收入。

##### 1. 厂房出租收入

本项目运营后厂房可出租面积为 139,409 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格、项目未来规划定位以及竞争情况，综合考虑项目培育期及后续成熟期等因素，本项目运营期第一年（即 2027 年）出租价格暂按约 35 元/平方米·月计算，运营期前三年单价不考虑增长，第四年开始单价每三年增长 5%，2042 年及以后年度单价每三年增长 3%。运营期初始出租率暂按 60% 计算，往后年度逐年递增，至 2030 年起出租率稳定在 95%。

##### 2. 宿舍型保障性租赁住房租金

本项目运营后宿舍可出租面积为 16,584 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格、项目未来规划定位以及竞争情况，综合考虑租金折扣率、项目培育期及后续成熟期等因素，本项目运营期第一年（即 2027 年）出租价格暂按约 54 元/平方米·月<sup>11</sup>计算，运营期前三年单价不考虑增长，第四年开始单价每三年增长 5%，2042 年及以后年度单价每

<sup>11</sup>结合本项目定位及其公益属性，宿舍出租价格暂在市场价基础上考虑 90% 的综合折扣率进行测算，未来以相关部门实际核定情况为准。



三年增长 3%。运营期初始出租率暂按 60%计算，往后年度逐年递增，至 2030 年起出租率稳定在 95%。

### 3. 充电桩收入

本项目共建设充电桩 1,540 个，收益归属于政府部门的充电桩共 1,034 个。项目整体运营后预计充电桩前五年可产生收入 776 万元/年，从运营期第六年开始充电桩可产生收入 1,242 万元/年，则归属于政府的充电桩收益前五年为 521 万元/年，运营期第六年开始为 834 万元/年。

### 4. 光伏收入

本项目建成后，可通过光伏发电系统产生的电能销售给电网公司或其他电力使用者获得收入。结合与运营单位的沟通，本项目的光伏发电收入扣除相关成本后的净收益暂按 50 万元/年进行估算。

### 5. 广告牌租金收入

本项目预计可设置广告牌 4 块，单价为 10 万元/块/月，运营期初始出租率暂按 70%计算，往后年度逐年递增，至 2030 年起出租率稳定在 95%。

### 6. 停车位收入

本项目可供出租的停车位共 1,034 个，基于项目所在片区同类型物业租金价格、项目未来规划定位以及竞争情况，综合考虑项目培育期及后续成熟期等因素，本项目运营期第一年出租价格暂按约 280 元/个·月计算，单价每五年增长 3%。运营期初始出租率暂按 80%计算，往后年度逐年递增，至 2029 年起出租率稳定在 95%。各年度收入情况详见附表 1。

附表 1 运营收入表

单位：人民币万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
厂房租金收入	3,659	4,391	5,270	5,841	5,841	5,841	6,133	6,133	6,133
宿舍型保障性租赁住房租金收入	672	806	967	1,072	1,072	1,072	1,126	1,126	1,126
充电桩收入	521	521	521	521	521	834	834	834	834
光伏收入	50	50	50	50	50	50	50	50	50
广告牌租金收入	348	396	432	456	456	456	456	456	456
停车位收入	287	313	330	330	330	340	340	340	340
收入合计	5,537	6,478	7,570	8,270	8,270	8,593	8,938	8,938	8,938

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
厂房租金收入	6,439	6,439	6,439	6,761	6,761	6,761	6,964	6,964	6,964	7,173
宿舍型保障性租赁住房租金收入	1,182	1,182	1,182	1,241	1,241	1,241	1,278	1,278	1,278	1,316
充电桩收入	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834
光伏收入	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
广告牌租金收入	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456
停车位收入	340	350	350	350	350	350	361	361	361	361
收入合计	9,301	9,311	9,311	9,692	9,692	9,692	9,943	9,943	9,943	10,190

附表 1 运营收入表（续）

单位：人民币万元

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
厂房租金收入	7,173	7,173	7,388	7,388	7,388	7,610	7,610	5,073	173,709
宿舍型保障性租赁住房租金收入	1,316	1,316	1,356	1,356	1,356	1,397	1,397	931	31,882
充电桩收入	834	834	834	834	834	834	834	556	20,672
光伏收入	50	50	50	50	50	50	50	34	1,345
广告牌租金收入	456	456	456	456	456	456	456	304	11,968
停车位收入	361	371	371	371	371	371	383	255	9,338
收入合计	10,190	10,201	10,456	10,456	10,456	10,718	10,729	7,153	248,913

注：

1. 结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从谨慎的角度出发，本项目运营期最后一年按 8 个月计算收入。另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。
2. 上表收入系根据目前情况预估，用于本项目还本付息的收入以实际收入为准。

## （二）成本分析

### 1. 运营成本费用

本项目运营成本主要包括维修费用和管理费用。

#### （1）维修费用

结合与运营单位的沟通，本项目维修费用暂按照租金收入的 0.5% 计算。

#### （2）管理费

结合与运营单位的沟通，本项目管理费按照建筑面积计算，暂按照 5 元/平方米·月进行预估。

项目运营成本预测情况详见附表 2。

附表 2 运营成本表

单位：人民币万元													
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年			
维修费用	22	26	31	35	35	35	36	36	36	38			
管理费用	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936			
成本合计	958	962	967	971	971	971	972	972	972	974			

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年			
维修费用	38	38	40	40	40	41	41	41	42	42			
管理费用	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936			
成本合计	974	974	976	976	976	977	977	977	978	978			

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
维修费用	42	44	44	44	45	45	30	1, 028
管理费用	936	936	936	936	936	936	624	24, 959
成本合计	978	980	980	980	981	981	654	25, 987

注：

- 1. 结合债券实际发行时间和成本实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，本项目运营期最后一年按 8 个月计算成本。另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。
- 2. 上表成本系根据目前情况预估，未来成本情况，以实际成本为准。



## 2. 财务费用

本项目财务费用包括债券还本付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，项目将通过发行专项债券筹集资金共计约 79,022 万元。其中，已调入的 2021 年 8 月发行的 10 年期专项债券约 3 万元，债券利率为 3.13%；已调入的 2023 年 2 月发行的 20 年期专项债券约 1,375 万元，债券利率为 3.22%；已调入的 2023 年 8 月发行的 20 年期专项债券约 157 万元，债券利率为 2.82%；已调入的 2023 年 9 月发行的 10 年期专项债券约 10,587 万元，债券利率为 2.86%；已调入的 2023 年 9 月发行的 30 年期专项债券 5,100 万元，债券利率为 3.10%。2024 年 9 月发行的 20 年期专项债券 30,500 万元，债券利率为 2.19%；2025 年 2 月发行的 20 年期专项债券 15,300 万元，债券利率为 2.05%；2025 年 5 月发行的 20 年期专项债券 14,000 万元，债券利率为 2.07%。

2025 年本期拟发行债券的利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.21%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。为提高资金利用率，结合项目收益情况，2025 年本期拟发债券还本付息方式为半年付息一次，债券存续期最后十年等额还本。还本付息情况详见附表 3。



附表 3 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	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	-	47,722	79,021	79,021	79,021	79,020	76,903	74,785	72,667	70,549
本期专项债券发行	47,722	31,300	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	255	1,479	1,825	1,825	1,825	1,825	1,765	1,704	1,644	1,583
本期还款	255	1,480	1,826	1,826	1,826	3,943	3,882	3,822	3,761	3,701
其中：还本	0.27	0.27	0.27	0.52	0.27	2,118	2,118	2,118	2,117	2,118
其中：付息	255	1,479	1,825	1,825	1,825	1,825	1,765	1,704	1,644	1,583
期末专项债券余额	47,722	79,021	79,021	79,021	79,020	76,903	74,785	72,667	70,549	68,432

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
期初专项债券余额	68,432	68,024	64,565	57,977	51,389	44,801	38,213	31,624	25,036	18,448	11,860
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,520	1,507	1,398	1,253	1,109	965	820	676	532	387	245
本期还款	1,928	4,966	7,986	7,842	7,697	7,553	7,409	7,264	7,120	6,976	6,680
其中：还本	408	3,458	6,588	6,588	6,588	6,588	6,588	6,588	6,588	6,588	6,435
其中：付息	1,520	1,507	1,398	1,253	1,109	965	820	676	532	387	245
期末专项债券余额	68,024	64,565	57,977	51,389	44,801	38,213	31,624	25,036	18,448	11,860	5,425

附表 3 专项债券还本付息表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
期初专项债券余额	5,425	2,040	1,785	1,530	1,275	1,020	765	510	255	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,022
利息支出	106	63	55	47	40	32	24	16	8	26,533
本期还款	3,491	318	310	302	295	287	279	271	263	105,556
其中: 还本	3,385	255	255	255	255	255	255	255	255	79,022
其中: 付息	106	63	55	47	40	32	24	16	8	26,533
期末专项债券余额	2,040	1,785	1,530	1,275	1,020	765	510	255	-	

### 3. 项目设施折旧及摊销

项目总投资结转为固定资产投资后按照 30 年分摊折旧，不计残值。

### 4. 税费

项目所涉产业园区运营经营税金及附加主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税、土地使用税、印花税和所得税。

#### (1) 增值税

财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2019 年 3 月 20 日，财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日执行，主要包括：增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

按规定，厂房租金收入、宿舍型保障性租赁住房租金收入、充电桩收入、光伏收入、广告牌租金收入和停车位收入增值税税率按照 9% 计算。

#### (2) 城市维护建设税、教育附加及地方教育附加税

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% 计算。

### （3）房产税

本项目出租不动产按照租金收入为计税基础，税率为 12%。

### （4）土地使用税

土地使用税按深圳市规定，按实际占用的土地面积按年进行缴纳。

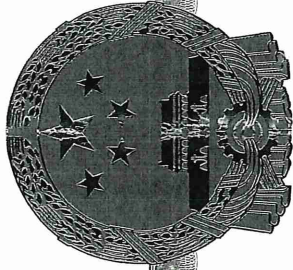
### （5）印花税

项目主要涉及房屋出租，印花税按照 0.1% 计算。

### （6）所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号）中相关规定，本项目涉及的企业所得税税率为 25%。





# 营业执照

统一社会信用代码  
9144030077032778X0



名称 深圳日浩会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙  
执行事务合伙人 杨光

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市南山区粤海街道粤兴五道9号北理工创新大厦9层C区



**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。

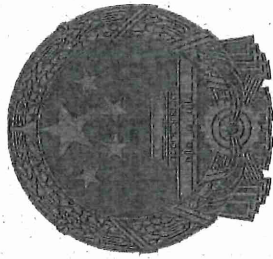
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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



2020年08月27日



证书序号: NO. 024252

## 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所

# 执业证书

名称: 深圳日浩会计师事务所

(普通合伙)

主任会计师: 杨光

办公场所:

深圳市南山区粤海街道粤海大道9号

北理工创新大厦9层C区

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470026

注册资本(出资额):

批准设立文号: 深财会[2005]3号

批准设立日期: 2005年1月10日

仅作报



发证机关:



二〇一七年 三月 二十日

中华人民共和国财政部制