

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
罗湖新质科技大厦建设项目
预期收益与融资平衡方案报告
信会师深报字（2025）第 20260 号

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)
文 件

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
——罗湖新质科技大厦建设项目

预期收益与融资平衡方案报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 9 月

目 录

一、项目概况	2
(一) 项目实施背景	2
(二) 项目基本情况	3
(三) 项目审批情况或实施依据	3
(四) 项目主体	5
二、投资估算及资金筹措	5
(一) 投资估算	5
(二) 建设资金筹措方案	7
(三) 建设资金平衡方案	8
三、预期收益与成本费用测算	8
(一) 项目运作模式	8
(二) 预期运营收益	8
(三) 运营成本费用	11
(四) 财务费用	14
四、现金流模拟分析	15
(一) 项目现金流模拟分析	15
(二) 专项债券资金覆盖分析	15
五、压力测试	15
六、总体评价	16
七、测算附表	17
免责声明	24



2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）

——罗湖新质科技大厦建设项目

预期收益与融资平衡方案报告

信会师深报字（2025）第 20260 号

深圳市红岗新动能产业发展有限公司：

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——罗湖新质科技大厦建设项目的预期收益与融资平衡测算进行评价并出具报告。

贵公司及相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资平衡方案报告中披露。我们对基本假设是否实现不提供任何保证，且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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各假设前提下，本项目通过发行地方政府专项债券的方式，能够满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2025 年 9 月 4 日

一、项目概况

（一）项目实施背景

罗湖区位于深圳经济特区中部，是深圳经济特区开发最早的城区，闻名全国的“深圳速度”在这里诞生，目前已成为深圳市的金融中心、商贸中心、文化娱乐旺区，是全国最大的黄金珠宝首饰加工基地。

2023 年罗湖区整体经济运行情况表现出色。根据深圳市罗湖区统计局发布的数据，2023 年罗湖区实现地区生产总值（GDP）2,808.19 亿元，比上年增长 7.2%。其中，第二产业增加值 163.42 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 2,644.36 亿元，增长 7.3%。罗湖区服务业占 GDP 比重高达 94.2%，是深圳市服务业占比最高的城区。此外，罗湖区金融业占 GDP 总值的 36.8%，金融业增加值 1,033.56 亿元，同比增长 8.5%。罗湖区金融业总资产占全市近 1/3，增加值占到深圳市金融业增加值的 19.67%，经济质量效益保持全市领先水平。

项目定位为围绕罗湖区重点发展的软件与信息服务、生命健康、人工智能、新材料等战略性新兴产业的创新发展需求，通过整合产业链、创新链，为罗湖区战略性新兴产业发展提供低成本的工作空间，顺应新科技革命和产业变革新趋势提供低成本的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间（孵化器、创业基地）等。项目建成后功能主要为双创孵化区、创新研发区、研发型服务配套区，为新技术与创新创业提供服务。

（二）项目基本情况

1. 项目名称

罗湖新质科技大厦建设项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码 2412-440303-04-01-573051，属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

2. 建设地点

罗湖区清水河街道清水河三路与清源路交汇处。

3. 建设内容

本项目主要建设内容及相关指标如下表：

表 1 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容		建设规模（m ² ）	备注
开发建设用地		12000	
其中	M0 新型产业用地	12000	土地使用年期 20 年
计容建筑面积		93600	
其中	研发用房	71110	创新型产业用房：①先无偿移交政府，再由委托方向区政府申请将经营权和收益权无偿划转给委托方；②布局孵化器。
	创新型产业用房	21600	
	公共配套设施	890	
容积率	M0 新型产业用地	7.8	
地下室面积（m ² ）		32400	三层，停车位个数约 810 个

（三）项目审批情况或实施依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件

《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；

《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库

〔2020〕36号）；

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
（财预〔2020〕94号）；

《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）；

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 广东省及深圳市有关法规、政策文件

《深圳经济特区房地产转让条例》（2019年修正）；

《深圳市城市规划标准与准则》；

《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》；

《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》；

《深圳市培育发展未来产业行动计划（2022—2025年）》；

《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案》；

《罗湖区产业发展“十四五”规划》；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 委托单位提供的有关资料

罗湖新质科技大厦建设项目《深圳市企业投资项目备案证》
（深罗湖发改备案〔2024〕495号）；

《深圳市国有建设用地使用权出让合同》；

粤（2025）深圳市不动产权第 0068617 号《不动产权证书》；

罗湖新质科技大厦建设项目《建设用地规划许可证》；

《罗湖区清水河总部基地人工智能创新基地（红岗国际创新广场二期 05-11-02 地块）可行性研究报告》。

（四）项目主体

本项目申请单位（以下简称项目单位）为深圳市红岗新动能产业发展有限公司，主管部门为深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）。

二、投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1. 项目总投资

根据《企业投资备案证》和《可行性研究报告》等相关材料，本项目开发建设总成本为 110,793 万元，具体构成如下：

表 2 建设开发成本构成表

单位：万元

序号	项目名称	金额	占比
1	土地成本费用	25,379	22.91%
2	开发成本	85,414	77.09%
其中：	前期工程费	3,546	3.20%
	建筑安装工程费	78,004	70.41%
	管理费	2,446	2.21%
	物业专项维修基金	1,418	1.28%

序号	项目名称	金额	占比
	合计	110,793	100%

本项目计划使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用单位自有资金 40,765 万元，占比 35.15%；专项债券资金 1,500 万元，占比 1.29%；银行贷款 73,700 万元，占比 63.55%，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑增加专项债券筹资。本次拟申请专项债券 1,500 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本，专项债券利率按 2.33% 估算（参考本报告测算日前五日 20 年期国债收益率¹的平均值，上浮 25 个 BP，即按 2.33% 进行测算），银行贷款利率按照 3.2% 估算。经测算，本项目的总投资额为 115,965 万元，具体如下表所示：

表 3 项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额
建设投资（静态）	110,793
建设期利息	5,171
债券发行费用	1.20
债券发行登记费	0.10
债券还本付息服务费	0.01
合计	115,965

注 1：债券发行费按万分之八测算；

注 2：债券登记费按万分之零点六四测算；

注 3：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算。

¹本报告测算日为 2025 年 8 月 20 日，其前五日即为 2025 年 8 月 13 日、2025 年 8 月 14 日、2025 年 8 月 15 日、2025 年 8 月 18 日和 2025 年 8 月 19 日。该五日中国债券信息网公布的 20 年期国债收益率分别为 2.0360%、2.0525%、2.0650%、2.1300%、2.1100%。

2. 建设期投资进度安排

本项目开发建设成本为 110,793 万元（不含建设期利息、发行费用等），本项目 2025 年 2 月开工，预计 2029 年 8 月竣工。项目投资安排如下：

表 4 建设期投资安排表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
罗湖新质科技大厦建设项目	19,409	33,688	25,199	26,879	5,618	110,793
合计	19,409	33,688	25,199	26,879	5,618	110,793

注 1：上述项目开发建设成本来自可行性研究报告，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：上述建设期各年投资额为计划投资额，根据项目实际建设进度及实际资金需求可能存在对相关项目各年投资计划的调整。

（二）建设资金筹措方案

本项目总投资估算 115,965 万元（含发行费、登记费、债券利息等），计划使用单位自有资金 40,765 万元，占比 35.15%；专项债券资金 1,500 万元，占比 1.29%；银行贷款为 73,700 万元，占比 63.55%；三者合计 115,965 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 1,500 万元，期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 5 项目资金筹措情况

单位：万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额		
115,965		40,765	1,500			73,700	

（三）建设资金平衡方案

本项目的建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

表 6 项目建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上年结余	-	-	-			-
资金筹措						
自有资金	12,454	14,219	6,370	4,754	2,968	40,765
债券发行	1,500	-	-	-	-	1,500
银行贷款	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200	73,700
合计	19,454	34,219	26,370	28,754	7,168	115,965
资金使用						
建设资金使用金额合计	19,454	34,219	26,370	28,754	7,168	115,965
资金余额（上年结余+资金筹措-资金使用）	-	-	-			-

基于以上已完成投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

三、预期收益与成本费用测算

（一）项目运作模式

本项目以深圳市红岗新动能产业发展有限公司为项目单位，深圳市罗湖区财政局（深圳市罗湖区国有资产监督管理局、深圳市罗湖区集体资产管理局）为项目主管部门。

项目建成后创新型产业用房先无偿移交政府，再由项目单位向区政府申请将经营权和收益权无偿划转给项目单位。

（二）预期运营收益

运营期内，本项目经营性收入包括研发用房租金收入、创

新性产业用房租金收入、停车位租金收入、物业管理收入。为保障本项目的还本付息的需求，拟在债券期限内，以研发用房租金收入、创新性产业用房租金收入、停车位租金收入、物业管理收入作为专项债券还本付息资金来源。根据可行性研究报告及市场情况，对本项目运营期内收入进行预测，具体预测如下：

(1) 研发用房、创新型产业用房租金收入

项目所在片区研发用房的租金集中在 80-110 元/m²/月，年递增率在 3%~5%，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房、创新型产业用房（含孵化器）租金为 95 元/m²/月，运营期内前 6 年每 2 年递增 2%，中间 10 年每 2 年递增 3%，剩余年限不再考虑递增。

(2) 停车位出租收入

根据对周边写字楼的车位租金调查，车位租金约为 600 元/个/月，不考虑递增。

(3) 物业管理收入

周边物业管理费一般为 20-30 元/m²/月，本项收入定价为 25 元/m²/月。

综上，债券存续期内，本项目用于还本付息的收入情况如下表所示：

表 7 运营期内用于还本付息的收入情况表

单位：万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
研发用房租金收入	1,621	5,794	6,622	7,603	7,603	7,757	7,757	7,987	7,987
创新型产业用房租金收入	492	1,760	2,011	2,309	2,309	2,356	2,356	2,426	2,426
停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
合计	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
研发用房租金收入	8,217	8,217	8,448	8,448	8,678	8,678	8,909	5,939	126,265
创新型产业用房租金收入	2,496	2,496	2,566	2,566	2,636	2,636	2,706	1,804	38,351
停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	350	8,167
物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	1,669	38,936
合计	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月。

（三）运营成本费用

运营期内，项目运营费用包含运营管理费、物业管理成本、维修费、招商费、保险费等。

（1）运营管理费

运营管理费是指经营活动的必要支出，包括除了物业管理外的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~5%。结合项目情况确定总运营费用按租赁收入的 3%计算。

（2）物业管理费

物业管理成本是指管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用等，通过市场调查，物业管理成本按照物业费收入的 70% 计算。

（3）维修费

项目维修费主要用于物业共用部位、公用设施及设备的日常维护成本，包括物业的大修。本项按租赁收入的 2%估算。

（4）招商费

项目招商费是指进行定位策划、招商物料、推广宣传、商家考察、开业活动等费用。通过市场调查，本项费用一般为租赁收入的 2%~3%，结合项目情况确定总招商费按租赁收入的 2% 计算。

（5）保险费

保险费指租赁物业的保险费用，本项按租赁物业的建设总投资的 0.05%估算。

（6）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

增值税税率是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税，按经营收入的 9%计算；

城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，计算税率 7%；

教育费附加及地方教育附加费以实际缴纳地增值税额、消费税的税额为计税依据，教育费附加 3%，地方教育附加费 2%；

房产税计税标准为房屋建筑安装工程费的扣减 30%后的余额计算，税率为 1.2%，新房建设完成前三年免征；

印花税税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入；

城镇土地使用税适用税率为 3 元/m²。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 8 运营期内运营成本费用情况表

单位：万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
税费	6	12	13	983	983	984	984	984	1,812
合计	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	243	5,182
物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,168	27,254
维修费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
招商费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
保险费	58	58	58	58	58	58	58	38	927
税费	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	1,785	23,561
合计	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月

（四）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券和银行借款的方式进行筹集。

①专项债券应付本息

本项目拟采用发行项目专项债券的方式进行筹集 1,500 万元，专项债券年利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 20 日的前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 25 个基点，即按 2.33% 预计，前五日的 20 年期国债收益率如下表所示。

日期	收益率
2025/8/13	2.0360%
2025/8/14	2.0525%
2025/8/15	2.0650%
2025/8/18	2.1300%
2025/8/19	2.1100%
平均	2.0787%

债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

②市场化融资应付利息

根据可行性研究报告及项目单位实际情况，本项目拟使用市场化融资 73,700 万元，其中 2025 年提款 5,500 万元，2026 年提款 20,000 万元，2027 年提款 20,000 万元，2028 年提款 24,000 万元，2029 年内提款 4,200 万元。融资期限为 15 年期，参考可研报告贷款利率为 3.2%，在融资存续期内每半年支付一次利息，分期还本。

综上，还本付息表详见附表 4。

四、现金流模拟分析

（一）项目现金流模拟分析

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析详见附表 5。

（二）专项债券资金覆盖分析

基于还本付息情况，本项目收益对总债务本息的覆盖倍数为 1.57，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 67.25，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.58，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

五、压力测试

结合本项目具体情况，考虑债券利率变动和收入变动对债券偿债覆盖率产生的较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

表 9 单因素敏感性分析压力测试表

资金覆盖率—压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动敏感性分析									
债券本息资金覆盖倍数 ²	53.21	56.74	60.27	63.80	67.25	70.85	74.38	77.91	81.44
总债务本金资金覆盖率 ³	1.37	1.47	1.58	1.68	1.78	1.89	1.99	2.09	2.20
总债务本息资金覆盖率 ⁴	1.30	1.38	1.46	1.54	1.62	1.71	1.79	1.87	1.95

2 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

3 总债务本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/总债务本金）+1

4 总债务本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/总债务本息）+1

资金覆盖率—压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
总债务本息资金覆盖倍数 ⁵	1.24	1.32	1.41	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82	1.90
债券利率变动敏感性分析									
债券本息资金覆盖倍数	71.81	70.61	69.46	68.33	67.25	66.20	65.18	64.19	63.23
总债务本金资金覆盖率	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
总债务本息资金覆盖率	1.63	1.63	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
总债务本息资金覆盖倍数	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57

基于上表，本项目在运营收入下浮 20%的情况下，债券本息覆盖倍数为 53.21，总债务本金资金覆盖率为 1.37，总债务本息资金覆盖率为 1.30，总债务本息资金覆盖倍数为 1.24，仍可实现债券还本付息的资金需要；当发债利率上浮 20%的情况下，债券本息覆盖倍数为 63.23，总债务本金资金覆盖率为 1.78，总债务本息资金覆盖率为 1.62，总债务本息资金覆盖倍数为 1.57，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及敏感性分析，对于本次拟发行的 1,500 万元债券，在债券存续期内还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、总体评价

通过测算，本项目收益对总债务本息的覆盖倍数为 1.57，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 67.25，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.58，当收入下降 20%，债券利率上浮 20%的情况下，仍可以实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，本项目具有一定的抗风险能力，偿债能力较强，通过发行地方政府专项债券融资的方式，满足本项目的部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

⁵总融资本息资金覆盖倍数=项目总收益/总债务本息

七、测算附表

附表 1 投资估算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
建设投资（静态）	19,409	33,688	25,199	26,879	5,618	110,793
建设期利息	44	531	1,171	1,875	1,550	5,171
债券发行费用	1.20	-	-	-	-	1.20
债券发行登记费	0.10	-	-	-	-	0.10
债券还本付息服务费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
合计	19,454	34,219	26,370	28,754	7,168	115,965

附表 2 运营收入情况表

单位：万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
研发用房租金收入	1,621	5,794	6,622	7,603	7,603	7,757	7,757	7,987	7,987
创新型产业用房租金收入	492	1,760	2,011	2,309	2,309	2,356	2,356	2,426	2,426
停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
合计	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
研发用房租金收入	8,217	8,217	8,448	8,448	8,678	8,678	8,909	5,939	126,265
创新型产业用房租金收入	2,496	2,496	2,566	2,566	2,636	2,636	2,706	1,804	38,351
停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	350	8,167
物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	1,669	38,936
合计	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719

注：以上数据仅为估算数据，上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月，2045 年涵盖时间为 1-8 月。

附表 3 运营成本费用情况表

单位: 万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
税费	6	12	13	983	983	984	984	984	1,812
合计	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388

(续上表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	243	5,182
物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,168	27,254
维修费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
招商费	225	225	231	231	237	237	243	162	3,459
保险费	58	58	58	58	58	58	58	38	927
税费	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	1,785	23,561
合计	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842

注: 以上数据仅为估算数据, 上表中 2029 年涵盖时间为 9-12 月, 2045 年涵盖时间为 1-8 月。

附表 4 还本付息表

(1) 本次发行债券还本付息表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债期初余额	-	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
本期借入	1,500										
债券利息支出		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
本期还本付息	-	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
其中：债券本金偿还											
利息	-	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
专项债券期末余额	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500

(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	合计
专项债期初余额	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
本期借入											1,500
利息支出	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	699
本期还本付息	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1,534	2,199
其中：本金偿还										1,500	1,500
利息	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	699
专项债期末余额	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	-	

(2) 市场化融资还本付息表

单位: 万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
借款期初余额	-	5,500	25,500	45,500	69,500	72,261	66,689	59,799	52,332	44,626	36,487
本期借入	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200						
借款利息支出	44	496	1,136	1,840	2,291	2,312	2,134	1,914	1,675	1,428	1,168
本期还本付息	44	496	1,136	1,840	3,730	7,884	9,024	9,381	9,381	9,567	9,567
其中: 本金偿还					1,439	5,572	6,890	7,467	7,706	8,139	8,399
利息	44	496	1,136	1,840	2,291	2,312	2,134	1,914	1,675	1,428	1,168
借款期末余额	5,500	25,500	45,500	69,500	72,261	66,689	59,799	52,332	44,626	36,487	28,088

(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	合计
借款期初余额	28,088	19,141	10,736	2,081	-	-	-	-	-	-	
本期借入											73,700
借款利息支出	899	613	344	67	-	-	-	-	-	-	18,361
本期还本付息	9,846	9,018	8,999	2,148	-	-	-	-	-	-	92,061
其中: 本金偿还	8,947	8,405	8,655	2,081							73,700
利息	899	613	344	67	-	-	-	-	-	-	18,361
借款期末余额	19,141	10,736	2,081	-	-	-	-	-	-	-	

附表 5 现金流模拟测试表

单位: 万元

年度	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											
自有资金流入	12,454	14,219	6,370	4,754	2,968						
债券资金流入	1,500	-	-	-	-						
其他融资资金流入	5,500	20,000	20,000	24,000	4,200						
运营期现金流入	0	0	0	0	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金流入总额	19,454	34,219	26,370	28,754	9,954	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金流出											
建设期资金流出	19,409	33,688	25,199	26,879	5,618	-	-	-	-	-	-
偿还其他融资现金流出	44	496	1,136	1,840	3,730	7,884	9,024	9,381	9,381	9,567	9,567
运营期现金流出	-	-	-	-	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539
债券还本付息	-	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
发行费用/融资费用	1.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	19,454	34,219	26,370	28,754	9,954	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附表 5 现金流模拟测试表（续）

单位：万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入											
自有资金流入											40,765
债券资金流入											1,500
其他融资资金流入											73,700
运营期现金流入	13,441	13,441	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	211,719
现金流入总额	13,441	13,441	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	9,762	327,684
现金流出											
建设期资金流出											110,793
偿还其他融资现金流出	9,846	9,018	8,999	2,148	-	-	-	-	-	-	92,061
运营期现金流出	3,560	4,388	4,707	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	3,558	63,842
债券还本付息	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1,534	2,199
发行费用/融资费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	1.38
现金流出总额	13,441	13,441	13,741	6,890	4,791	4,791	4,838	4,838	4,886	5,092	268,896
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	6,851	9,251	9,251	9,504	9,504	9,757	4,670	58,788
期末项目累计现金结存额	-	-	-	6,851	16,102	25,353	34,857	44,361	54,118	58,788	

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. 本报告仅供实施方案编制之目的使用，不得用作其他任何目的。



统一社会信用代码
9144030057635248XG

营业执照

(副本)



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 钱志昂

成立日期 2011年05月17日

营业场所 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区香梅路1061号中投国际商务中心A栋8ABCD、14层、16层、17层

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。

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

登记机关

2021年01月26日





会计师事务所分所 执业证书



名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：钱志昂

经营场所：深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区
香梅路1061号中投国际商务中心A栋
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号：3100000064701

批准执业文号：深财会[2008]20号

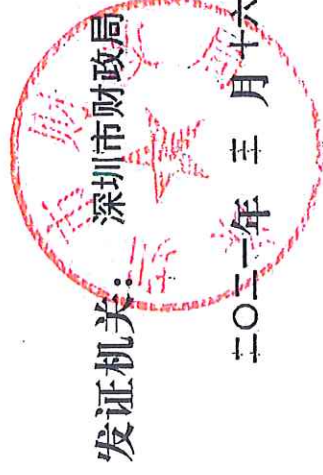
批准执业日期：2008年03月27日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

证书序号：5001974

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

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制