

2025年深圳市政府专项债券（五十九期）

深圳市科技产业协同创新促进中心

项目预期收益与融资平衡

财务评估咨询报告



鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年10月



# 目录

一、项目概况 .....	1
二、评估分析 .....	2
1. 资金充足性 .....	3
1.1 投资估算 .....	3
1.2 资金筹措与建设资金平衡 .....	4
1.3 资金覆盖率 .....	5
1.4 小结 .....	10
2. 资金稳定性 .....	10
三、评估结论 .....	11
附件一：项目预期成本收益 .....	12
1. 项目收入测算 .....	13
2. 项目成本及相关税费 .....	17
2.1 运营成本 .....	17
2.2 财务费用 .....	20
2.3 项目设施折旧及摊销 .....	22
2.4 税费 .....	22
3. 项目损益情况 .....	23
4. 融资收益平衡情况 .....	26
附件二：免责声明 .....	27



通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层  
2101室  
邮政编码：518000  
电话：0755-82916519 传真：0755-82926578

## 2025年深圳市政府专项债券（五十九期）

### 深圳市科技产业协同创新促进中心

#### 项目预期收益与融资平衡

#### 财务评估报告

鹏盛咨字[2025]00526号

#### 深圳市财政局：

我们接受委托，对2025年深圳市政府专项债券（五十九期）-深圳市科技产业协同创新促进中心项目的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。

我们的评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，故实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

具体评估如下：

#### 一、项目概况

深圳市科技产业协同创新促进中心项目（以下简称本项目）位于深圳市南山区高新技术区，南临白石路，东临科技南路。项目开发建设总投资13.07亿元，建设范围用地面积10948平方米，按照法定图则容积率规定建筑面积，项目拟建设规模141560平方米。本项目开工时间为2023年7月，建设期54个月，预计竣工时间为2027年12月。

本项目规划数字经济核心技术研发区、数字经济公共技术平台服务区、国际创新创业孵化培育区、数字经济科技成果转化区和综合配套服务功能区五大功能区，提供14万平方米的产业空间，围绕数字经济产业领域战略制高点，聚焦大数据、云计算、区块链、信息安全、人工智能、集成电路设计、工业互联网、金融科技、智慧城市等细分产业的前沿领域、关键核心技术和产业链高端环节，

重点引进国内外具备关键核心技术攻关能力和自主知识产权的企业和团队入驻。打造国际一流的公共技术服务综合体，为深圳抢抓数字经济产业密集创新和高速增长的战略机遇，围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链提供必要的空间保障，从而加快推动深圳数字经济产业创新发展，为深圳产业迭代升级和经济高质量发展增添新动力，有力支撑全国数字经济创新发展试验区建设。本项目以推动数字经济产业发展为核心目标，为具备一定收益的公益性项目。

经项目单位主管部门市发展和改革委员会审定，本项目已于2022年11月取得《深圳市社会投资项目备案证》，备案编号为：深南山发改备案〔2022〕0565号。

本项目实施主体、建设单位为深圳国家高技术产业创新中心（以下简称创新中心），为国家发展和改革委员会与深圳市人民政府共同组建的非营利性公共技术服务机构，属企业化管理的事业单位，深圳市法定机构试点单位，深圳市重点企事业单位，归口深圳市发展和改革委员会管理，注册和办公地点均位于南山区高新区高新南七道数字技术园。创新中心主要承担深圳市申报国家和市级高技术产业发展项目评审、跟踪、检查、评估、验收等工作，同时开展新兴产业发展趋势和动向研究工作，搭建科技情报中心，为政府宏观决策提供支撑；建设、运营和管理数字技术园高技术产业孵化基地，推动和培育新兴产业发展等；开展管理国家级重大科技基础设施，推动科技产业的协同创新，促进科技产业技术转移转化等科技、产业创新前沿工作。

根据项目施工组织安排，项目已分别于2023年8月1日发行专项债券3300万元（2023年深圳市专项债券四十四期），期限15年，利率2.84%；2023年8月31日发行专项债券2700万元（2023年深圳市专项债券五十三期），期限15年，利率2.72%；2024年3月28日发行专项债券1000万元（2024年深圳市专项债券一期），期限15年，利率2.48%；2024年5月27日发行专项债券3000万元（2024年深圳市专项债券十三期），期限15年，利率2.43%；2024年9月27日发行专项债券8000万元（2024年深圳市专项债券五十九期），期限15年，利率2.13%。2024年12月第四批专项债券资金用途调整，调出2024年深圳市专项债券十三期1900万元、五十九期8000万元，安排用于深圳都市圈城际铁路项目。2025年2月28日发行专项债券1000万元（2025年深圳市专项债券三期），期限15年，利率1.91%；2025年8月18日发行专项债券3000万元（2025年深圳市专项债券四十一期），期限15年，利率2.19%。

项目本次计划申请发行专项债券4000万元，期限15年，每半年付息，到期一次性偿还本金。

本项目类型为产业园区基础设施建设，并已被列为粤港澳大湾区建设重大战略项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类项目清单。

## 二、评估分析

《财政部关于做好〈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、公立高中、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。

《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《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。《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。《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）扩大专项债券用作项目资本金范围，提高专项债券用作项目资本金的比例，以省份为单位，可用作项目资本金的专项债券规模上限由该省份用于项目建设专项债券规模的25%提高至30%。

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。项目单位采用专项债券的方式筹资资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券还本付息的偿付能力。

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《2025年深圳市政府专项债券（五十九期）-深圳市科技产业协同创新促进中心项目实施方案》（以下简称本项目实施方案）分析评估如下：

1. 资金充足性

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目的预期收益良好，预计可实现净收益约13.60亿元，其中专项债券本息资金覆盖率3.73，全部融资本息资金覆盖率2.45，为专项债券和配套融资本息资金的偿还提供了较强保障。能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

对以上项目，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率和覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目土地费用25,940万元，建设静态投资102,388.39万元，建设期利息2,359.95万元，其中债券发行费用43.2万元，还本付息服务费2.5万元。

本项目的投资估算详见表1：

表1 项目估算总投资

序号	项目及费用名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用	141560.00	m <sup>2</sup>	6336.27	89696.25
（一）	主体建筑	141560.00	m <sup>2</sup>	6251.88	88501.62
1	土石方工程	150000.00	m <sup>3</sup>	180.00	2700.00
2	基坑工程	8700.00	m <sup>2</sup>	3000.00	2610.00
3	基础工程	141560.00	m <sup>2</sup>	300.00	4246.80

序号	项目及费用名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
4	地下室一车库及设备用房	25000.00	m <sup>2</sup>	4608.10	11520.26
5	研发创新创业用房	94000.00	m <sup>2</sup>	4960.00	46624.00
6	研发创新服务平台	18000.00	m <sup>2</sup>	4970.00	8946.00
7	综合配套服务区	4560.00	m <sup>2</sup>	5070.00	2311.92
8	其他项目	141560.00	m <sup>2</sup>	674.11	9542.64
(二)	景观及室外配套工程	13948.00	m <sup>2</sup>	856.49	1194.63
二	工程建设其他费	141560	m <sup>2</sup>	618.40	8754.13
三	基本预备费	141560.00	m <sup>2</sup>	278.19	3938.02
四	建设项目静态投资	141560.00	m <sup>2</sup>	7232.86	102388.39
五	建设期利息				2359.95
	建安投资				104748.34

注：数据取两位小数，四舍五入后可能存在尾差，下同。

### 1.2 资金筹措与建设资金平衡

本项目预计项目总投资由自有资金3.07亿元（占比23.5%）、发行政府专项债5亿元（已发行1.21亿元），其他配套融资5亿元组成，按照年度建设资金的需求逐步到位。

本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计5亿元，已完成发行15年期债券1.21亿元（2023年深圳市专项债券四十四期、五十三期，2024年深圳市专项债券一期、十三期，2025年深圳市专项债券三期、四十一期），还本付息计划为每半年付息，债券期限最后五年平均每年偿还本金或到期一次偿还本金。按照本方案，结合目前项目的收益情况，本项目本次发行专项债券4000万元，还本付息计划为每半年付息，到期一次偿还本金。

项目需要通过配套融资筹集资金约5亿元，计划于2026年申请，本项目配套融资的还本付息计划为每季度付息，每年按一定比例还本，还本宽限期为4年。

**表2 项目资金筹措情况**

（单位：人民币万元）

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
			已发行专项债	计划发行债券	
130,736	0	30,736	12,100	37,900	50,000

根据项目计划，2025年本项目将使用建设资金0.83亿元，自有资金0.03亿元已筹措到位，按项目实物工程量陆续使用。项目建设期各年度资金筹措与使用计划见下表。

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表。

**表3 项目资金筹措与使用表**

（单位：人民币万元）

年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----

资金筹措	6,449	28,235	8,307	28,709	37,131	21,905	130,736
自有资金	449	26,135	307	699	1,241	1,905	30,736
专项债	6,000	2,100	8,000	20,000	13,900	-	50,000
其他融资	-	-	-	8,010	21,990	20,000	50,000
资金运用	6,449	28,235	8,307	28,709	37,131	21,905	130,736
开发成本投资	6,443	28,040	8,000	28,010	35,929	21,905	128,329
建设期利息	5	195	307	699	1,202		2,408

基于以上已完成投资、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。

### 1.3 资金覆盖率

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目在专项债券存续期内，预计可实现净收益约13.60亿元，项目在运营期有稳定的项目收益。专项债券本息资金覆盖率3.73，全部融资本息资金覆盖率2.45，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

根据项目实施方案中的现金流平衡表，测算期末项目累计资金结余18.90亿元，本项目的现金流期末结余均大于等于0，不存在资金缺口，各年度现金流平衡表详见表5。

其中，专项债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额 / 专项债券本金）+1，专项债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额 / 专项债券本息和）+1，专项债券本息资金覆盖倍数=项目总收益 / 专项债券本息和。全部融资本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额 / 全部融资本金）+1，全部融资本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额 / 全部融资本息和）+1。其中全部融资本金=专项债本金+配套融资本金，全部融资本息和=专项债本息和+配套融资本息和，全部融资本息和=专项债本息和+配套融资本息和。

基于上表，项目运营成本上升20%的情况下，专项债券本金资金覆盖率为4.64，专项债券本息资金覆盖率为3.63，专项债券本息资金覆盖倍数4.49，全部融资本金资金覆盖率为2.82，全部融资本息资金覆盖率为2.39，全部融资本息资金覆盖倍数为2.38；项目运营收入下降20%的情况下，专项债券本金资金覆盖率为3.20，专项债券本息资金覆盖率为2.59，专项债券本息资金覆盖倍数为3.45，全部融资本金资金覆盖率为2.10，全部融资本息资金覆盖率为1.84，全部融资本息资金覆盖倍数为1.83；债券发行利率上浮20%时，专项债券本金资金覆盖率为4.70，专项债券本息资金覆盖率为3.54，专项债券本息资金覆盖倍数为4.35，全部融资本金资金覆盖率为2.85，全部融资本息资金覆盖率为2.38，全部融资本息资金覆盖倍数为2.36，均能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖专项债券及配套融资还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。单因素变动压力测试表如表4：



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%
运营成本变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	4.92	4.89	4.85	4.82	4.78	4.75	4.71	4.67	4.64
专项债券本息资金覆盖率	3.84	3.81	3.78	3.76	3.73	3.71	3.68	3.66	3.63
专项债券本息资金覆盖倍数	4.70	4.67	4.65	4.62	4.60	4.57	4.54	4.52	4.49
全部融资本金资金覆盖率	2.96	2.94	2.93	2.91	2.89	2.87	2.85	2.84	2.82
全部融资本息资金覆盖率	2.50	2.49	2.47	2.46	2.45	2.43	2.42	2.40	2.39
全部融资本息资金覆盖倍数	2.48	2.47	2.46	2.44	2.43	2.42	2.40	2.39	2.38
运营收入变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	3.20	3.59	3.99	4.39	4.78	5.18	5.57	5.97	6.36
专项债券本息资金覆盖率	2.59	2.88	3.16	3.45	3.73	4.02	4.31	4.59	4.88
专项债券本息资金覆盖倍数	3.45	3.74	4.02	4.31	4.60	4.88	5.17	5.45	5.74
全部融资本金资金覆盖率	2.10	2.30	2.50	2.69	2.89	3.09	3.29	3.48	3.68
全部融资本息资金覆盖率	1.84	1.99	2.14	2.29	2.45	2.60	2.75	2.90	3.05
全部融资本息资金覆盖倍数	1.83	1.98	2.13	2.28	2.43	2.58	2.73	2.88	3.03
利率变动敏感性分析									
专项债券本金资金覆盖率	4.86	4.84	4.82	4.80	4.78	4.76	4.74	4.72	4.70
专项债券本息资金覆盖率	3.95	3.90	3.84	3.79	3.73	3.68	3.63	3.58	3.54
专项债券本息资金覆盖倍数	4.86	4.79	4.73	4.66	4.60	4.53	4.47	4.41	4.35
全部融资本金资金覆盖率	2.93	2.92	2.91	2.90	2.89	2.88	2.87	2.86	2.85
全部融资本息资金覆盖率	2.52	2.50	2.48	2.46	2.45	2.43	2.41	2.39	2.38
全部融资本息资金覆盖倍数	2.50	2.48	2.47	2.45	2.43	2.41	2.39	2.38	2.36



表5 项目现金流平衡表

(单位: 人民币万元)

项目名称	合计	建设期				
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资金来源	525,706	6,449	28,235	8,307	28,715	37,171
经营现金来源	395,385			-	-	374
经营收入	395,385				-	374
筹资现金来源	130,321	6,449	28,235	8,307	28,715	36,797
自有资金	30,321	449	26,135	307	705	907
专项债	50,000	6,000	2,100	8,000	20,000	13,900
银行借款	50,000				8,010	21,990
其他来源	-					
资金运用	336,249	6,449	28,235	8,307	28,715	37,171
开发成本投资	128,329	6,443	28,040	8,000	28,010	35,929
经营税金及附加	41,987				6	6
出租运营成本	35,585				-	34
专项债还本	50,000					
专项债付息	18,709	5	195	307	699	1,202
借款本金偿还	50,000					
借款利息	11,640	-	-	-	-	
盈余资金	189,457	0	0	0	0	0
累计盈余资金	189,457	0	0	0	0	0

表5 项目现金流平衡表（续）

（单位：人民币万元）

项目名称	运营期							
	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
资金来源	36,539	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
经营现金来源	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
经营收入	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049	18,401
筹资现金来源	21,863	-	-	-	-	-	-	-
自有资金	1,863							
专项债								
银行借款	20,000							
其他来源								
资金运用	24,645	8,100	8,476	8,409	8,342	8,276	10,162	10,939
开发成本投资	21,905							
经营税金及附加	20	452	882	883	883	883	1,636	2,511
出租运营成本	1,321	1,462	1,504	1,533	1,563	1,593	1,624	1,656
专项债还本			-	-	-	0	1200	1200
专项债付息	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,398	1,399	1,365
借款本金偿还		3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
借款利息		1,455	1,358	1,261	1,164	1,067	970	873
盈余资金	11,895	8,140	8,234	8,626	9,024	9,429	7,887	7,462
累计盈余资金	11,895	20,035	28,269	36,896	45,920	55,349	63,235	70,697

表5 项目现金流平衡表（续）

（单位：人民币万元）

	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
资金来源	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
经营现金来源	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
经营收入	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663	21,067
筹资现金来源	-	-	-	-	-	-	-
自有资金							
专项债							
银行借款							
其他来源							
资金运用	10,873	14,808	17,405	18,014	23,576	15,265	11,037
开发成本投资							
经营税金及附加	2,543	2,576	2,609	2,643	2,678	2,714	2,750
出租运营成本	1,688	1,721	1,755	1,789	1,824	1,860	1,896
专项债还本	1200	5200	7980	8880	14780	6780	2780
专项债付息	1,332	1,298	1,145	883	572	287	84
借款本金偿还	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333	3,333
借款利息	776	679	582	485	388	291	194
盈余资金	7,887	4,317	2,093	1,865	-3,309	5,398	10,030
累计盈余资金	78,584	82,901	84,994	86,859	83,551	88,949	98,979

表5 项目现金流平衡表（续）

（单位：人民币万元）

	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
资金来源	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889
经营现金来源	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889
经营收入	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889
筹资现金来源	-	-	-	-	-	-
自有资金						
专项债						
银行借款						
其他来源						
资金运用	8,150	4,795	4,872	4,950	5,030	1,704
开发成本投资						
经营税金及附加	2,787	2,824	2,862	2,902	2,941	994
出租运营成本	1,933	1,971	2,010	2,049	2,089	710
专项债还本	0					
专项债付息	-					
借款本金偿还	3,333					
借款利息	97					
盈余资金	13,329	17,104	17,456	17,815	18,181	6,185
累计盈余资金	112,308	129,412	146,868	164,683	182,863	189,048

#### 1.4 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 2. 资金稳定性

本项目主要以租赁收入作为本期专项债券还本付息的资金来源。基于收益及成本、费用测算，本期专项债券存续期间项目预期收益良好，可覆盖债券存续期间各期利息及到期偿还本金的支出需求；且在2048年专项债券本金偿还完毕后仍有约18.90亿元的资金结余。

本项目资金筹集采用政府专项债券和配套融资相结合的模式，项目收益将优先用于偿还政府专项债券本息，项目收益多余部分用于偿还配套融资贷款本息。若项目收益多余部分不足以偿还配套融资贷款本息，项目建设单位深圳国家高技术产业创新中心将承担偿还责任，以自有资金或再融资形式提供流动性支持，确保债券融资到期偿还。



综上，针对本项目实施方案对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本（除无需付现）与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

### 三、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，本项目可通过发行专项债券的方式进行资金筹措，满足本项目部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

本项目以经营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了现实有保障的债券还本付息计划。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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年10月



## 附件一：项目预期成本收益

根据功能定位分析，结合我市数字经济产业发展需要和创新中心业务功能、地块规划要求，本项目规划五大功能区：数字经济核心技术研发区、数字经济公共技术平台服务区、国际创新创业孵化培育区、数字经济科技成果转化区和综合配套服务功能区。

数字经济核心技术研发围绕数字经济产业领域战略制高点，聚焦大数据、云计算、区块链、信息安全、人工智能、集成电路设计、工业互联网、金融科技、智慧城市等细分产业的前沿领域、关键核心技术和产业链高端环节，重点引进国内外具备关键核心技术攻关能力和自主知识产权的企业和团队入驻。

数字经济公共技术平台服务聚焦数字经济产业科技创新需求，精准引进布局共性技术研发设计平台、小试中试平台、概念验证平台、标准认证平台、检验检测平台、计量测试平台、智能制造平台、产业互联网平台等数字经济产业公共技术服务平台，全面链接创新链条，建立以公共服务平台为牵引和特色的招商引智新模式。

国际创新创业孵化培育引进数字经济领域的国际化创新创业孵化器和加速器，孵化培育一批“高精尖”深港澳、中日、中德欧科技合作项目和企业，按照地域特色、量身定做，规划建设深港澳、中日、中德欧国际孵化器和加速器，重点引进深港澳人工智能领域合作项目、中日电子信息领域先进技术孵化项目、中德欧先进制造及工业互联网领域双边合作和联合研发项目。

数字经济科技成果转化依托国际科技产业信息服务平台，系统整合全球产业资源和创新要素，加速数字经济领域科技产业协同发展，以创新链布局产业链、以产业链优化创新链，建立创新成果快速转化、高效融合发展新模式。引进全链条科技成果转移转化综合性服务平台，精准对接产业需求，促进区域创新要素自由流动与高效配置，加速全球数字经济前沿科技成果转移和产业化落地。引进科技产业投融资和知识产权专业服务机构，为落地项目提供风险投资等科技金融服务和知识产权运营和保护服务。

综合配套服务功能提供数字经济产品和方案展示展览、项目路演、多功能会议厅、商务共享会议室，以及园区用餐、健身等配套设施。

本项目设置数字经济核心技术研发区面积约60000平方米，其他场地功能设置为：

### （1）数字经济公共技术平台服务区

包括关键共性技术研发平台、概念验证平台、小试中试平台、检验检测平台、认证评估平台、标准制定平台。按照引进4个公共技术服务平台，空间需求2000平方米/个，数字经济公共技术平台服务区预留空间共计8000平方米。

### （2）国际创新创业孵化培育区

为满足创新创业孵化需要，另预留5000平方米创新创业孵化器、加速器用地。

### （3）数字经济科技成果转化区

包括科技成果转化平台、产业知识产权创新平台、信息服务平台。本项目引进2个科技成果转化功能平台，空间需求1500平方米/个测算，数字经济科技成果转化区预留空间共计3000平方米。

### （4）综合配套服务功能区

综合配套服务功能区主要承载商务、金融、休闲、娱乐等配套功能。包括会议中心（含大中小型多功能会议厅、洽谈室和展览厅）及招商会客厅3500平方米，金融服务区（专业金融服务机构）1060平方米，休闲娱乐区（餐饮、咖啡厅、便利店、健身房、公共球场）1000平方米。综合配套服务功能区预留空间共计5560平方米。

### （5）产业配套办公区

结合产业需求，设置产业配套办公区35000平方米。

综上，本项目六个功能分区，合计需预留空间共计116560平方米。其中数字经济核心技术研发区60000平方米，数字经济公共技术平台服务区8000平方米，国际创新创业孵化培育区5000平方米，数字经济科技成果转化区3000平方米、综合配套服务功能区5560平方米及产业配套办公区35000平方米。

其他配套设施，主要指停车场、设备用房等。

#### （1）停车场

根据《深圳市城市规划标准与准则》中对停车位的规定，其他办公类用房的停车位标准是：每100平方米的建筑面积其停车位的系数是0.3~1.0，公共交通发达的中心区内取0.3~0.5。本项目所需配置停车位数量为： $(116560 \div 100) * 0.5 \approx 583$ 车位。

综合考虑，本项目拟建设550个地下停车位，按地下停车场每个车位建筑面积35平方米进行估算，地下停车场550个建筑面积为：

$550 \text{ 车位} \times 35 \text{ 平方米/车位} = 19250 \text{ 平方米}$ 。

#### （2）设备用房

参考类似项目设计经验，设备用房一般按照规定建筑面积的3%计算。

本项目规定建筑面积约为116560平方米，按照规定面积的3%计算，设备用房需求为3496平方米，结合地下人防，本项目拟设置设备用房4000平方米。

综上所述，本项目需规划配套设施建筑面积25000平方米，全部地下面积。

### 1. 项目收入测算

根据本项目建设内容，确定经营收入主要为物业租赁收入、停车费收入等。

物业参考目前市场价格标准，考虑市场趋势变化，进行租赁经营的收入测算。预计物业在建设结束后开始产业用房对外租赁。由于物业管理费收入按物业类型不同收费标准参考深圳市同类物业收费标准计取。

表1 项目功能分区规模汇总表

序号	功能用房	需求面积（平方米）
1	数字经济核心技术研发区	60000
2	数字经济公共技术平台服务区	8000
3	国际创新创业孵化培育区	5000
4	数字经济科技成果转化区	3000
5	综合配套服务功能区	5560
6	产业配套办公区	35000
合计		116560

表2 项目可运营物业统计表

物业	数量	单位	起始租金价格（元/月/平方米）	备注
功能用房	116560	平方米	130	上浮比例按市场机制调节，暂按2%计算
地下停车场流动车位	350	车位	770	35元/天，按22天计算
地下停车场固定车位	200	车位	600	

项目位于深圳市南山区，该区域整体经济活力足，创新能力强，其共有六大热点商务区，科技园及后海属于相对成熟的商务区域。其中，项目所在地为科技园商务片区南区，是科技园主要商务区域集中的区域，同时南区为科技园片区租金水平最高的区域，项目周边整体租金介于80~250元/平方米。

项目具备交通区位优势，南侧紧邻城市主干路白石路，东临城市次干路科技南路，北临城市支路高新南五道，西邻城市支路科技南五路，地块中部被城市支路高新南七道穿越，四周道路完善。项目周边共有三条已运行地铁线路和一条在建地铁线路，最近站点距项目仅50米。

项目周边建设完善，配套充足。周边办公建筑建设完备，交通便利；同时南侧紧邻新建成的深圳湾科技生态园，北侧有社区公园及酒店，东侧有正在进行的高新公寓改造项目，公共配套设施充足，地块区位优势明显。

项目租金分析通过“市场比准法”与同区域、同品质及相近品质项目进行市场比准，再结合项目的实际情况综合分析，本项目租金暂定底价为135元/平方米，根据租赁项目市场规律，租赁写字楼项目每层垂直差控制在1~2元/平方米左右，整栋差价控制在30%以内，分楼层高低定价。



表3 比准指标说明

比准指标	权重	指标说明
地段价值	25%	项目的地段价值、昭示性会为企业带来更强的商机及名片效应；
		优质的景观资源能为办公者提供更舒适的办公体验。
交通便利性	20%	项目公共出行及驾车出行便利性能为企业带来更高效的商务效率
商务配套	15%	有无商务中心、银行、餐厅、会议室等商务设施，能否满足员工的日常工作所需是企业选址的重要因素；若为综合体写字楼项目，在满足企业日常工作需求外，能为企业添加名片效应。
产品品质	25%	不仅限于室内外设计情况，设施配套是否完善，更涉及到其环保、节能，采光、安全、便利等因素，并要求人文主义和办公空间相结合。
物业公司	10%	物业是企业的第二生命，管理完善的物业能为企业提供更便捷、舒适的办公环境
实用率	5%	购买同等面积的前提下，企业可以拥有更高的使用面积，较高的实用率办公物业会为企业更高的性价比。

表4 项目收入分析表

（单位：人民币万元）

项目名称	运营期							
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
<b>研发功能区</b>	—	13,297	14,861	15,331	15,637	15,950	16,269	16,594
出租面积（m²）	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金（元）	148	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率	0	0	0	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	0%	85%	95%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>会议展示及其他配套</b>	—	912	912	912	930	949	968	987
出租面积（m²）	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金（元）	51	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率	0	0	0	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>流动车位</b>	259	323	323	323	323	323	323	323
车位数（个）	350	350	350	350	350	350	350	350
月租金（万元）	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
<b>固定车位</b>	115	144	144	144	144	144	144	144
车位数（个）	200	200	200	200	200	200	200	200
月租金（万元）	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>经营收入（万元）</b>	374	14,676	16,241	16,710	17,035	17,366	17,704	18,049

表4 项目收入分析表（续）

（单位：人民币万元）

项目名称	运营期						
	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
<b>研发功能区</b>	16,926	17,265	17,610	17,962	18,322	18,688	19,062
出租面积（m <sup>2</sup> ）	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金（元）	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>会议展示及其他配套</b>	1,007	1,027	1,048	1,069	1,090	1,112	1,134
出租面积（m <sup>2</sup> ）	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金（元）	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>流动车位</b>	323	323	323	323	323	323	323
车位数（个）	350	350	350	350	350	350	350
月租金（万元）	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
<b>固定车位</b>	144	144	144	144	144	144	144
车位数（个）	200	200	200	200	200	200	200
月租金（万元）	12	12	12	12	12	12	12
<b>经营收入（万元）</b>	18,401	18,759	19,125	19,498	19,879	20,267	20,663

表4 项目收入分析表（续）

（单位：人民币万元）

项目名称	运营期						
	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
<b>研发功能区</b>	19,443	19,832	20,228	20,633	21,046	21,467	7,299
出租面积（m <sup>2</sup> ）	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550	84,550
平均租金（元）	148	148	148	148	148	148	148
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>会议展示及其他配套</b>	1,157	1,180	1,203	1,227	1,252	1,277	434
出租面积（m <sup>2</sup> ）	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980	14,980
平均租金（元）	51	51	51	51	51	51	51
租金递增率（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
出租比例（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>流动车位</b>	323	323	323	323	323	323	108
车位数（个）	350	350	350	350	350	350	350
月租金（万元）	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95
<b>固定车位</b>	144	144	144	144	144	144	48
车位数（个）	200	200	200	200	200	200	200
月租金（万元）	12	12	12	12	12	12	12
<b>经营收入（万元）</b>	21,067	21,479	21,899	22,328	22,765	23,211	7,889

**2. 项目成本及相关税费****2.1 运营成本**

本项目总投资中的建设投资与建设期利息将结转为固定资产。项目用地出让年限为50年，至2048年，建设期4年，固定资产按照可使用年限20年进行折旧。

项目运营管理成本按照主营业务收入的4%计取，营销费用按主营业务收入的2%计取，资产维修费用按主营业务收入的2%计取，保险费用按主营业务收入的1%计取。

表5 项目成本分析表

(单位：人民币万元)

项目名称	运营期							
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
经营税金及附加	6	20	452	882	883	883	40	2,480
增值税	-	-	-	-	-	-	-753	1,425
教育附加	-	-	-	-	-	-	-38	71
城建税	-	-	-	-	-	-	-53	100
印花税	-	14	16	16	17	17	17	18
房产税			430	860	860	860	860	860
土地税	6	6	6	6	6	6	6	6
经营成本	34	6,575	6,716	6,758	6,788	6,817	6,848	6,879
出租运营成本	34	1,321	1,462	1,504	1,533	1,563	1,593	1,624
管理费用	15	587	650	668	681	695	708	722
营销费用	7	294	325	334	341	347	354	361
维修费用	7	294	325	334	341	347	354	361
保险费用	4	147	162	167	170	174	177	180



表5 项目成本分析表（续）

（单位：人民币万元）

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
经营税金及附加	2,511	2,543	2,576	2,609	2,643	2,678	2,714
增值税	1,453	1,481	1,510	1,540	1,570	1,600	1,632
教育附加	73	74	76	77	78	80	82
城建税	102	104	106	108	110	112	114
印花税	18	18	19	19	19	20	20
房产税	860	860	860	860	860	860	860
土地税	6	6	6	6	6	6	6
经营成本	6,911	6,943	6,976	7,009	7,044	7,079	7,114
出租运营成本	1,656	1,688	1,721	1,755	1,789	1,824	1,860
管理费用	736	750	765	780	795	811	827
营销费用	368	375	383	390	398	405	413
维修费用	368	375	383	390	398	405	413
保险费用	184	188	191	195	199	203	207

表5 项目成本分析表（续）

（单位：人民币万元）

	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
经营税金及附加	2,750	2,787	2,824	2,862	2,902	2,941	994
增值税	1,663	1,696	1,729	1,763	1,798	1,833	623
教育附加	83	85	86	88	90	92	31
城建税	116	119	121	123	126	128	44
印花税	21	21	21	22	22	23	8
房产税	860	860	860	860	860	860	287
土地税	6	6	6	6	6	6	2
经营成本	7,151	7,188	7,225	7,264	7,303	7,343	710
出租运营成本	1,896	1,933	1,971	2,010	2,049	2,089	710
管理费用	843	859	876	893	911	928	316
营销费用	421	430	438	447	455	464	158
维修费用	421	430	438	447	455	464	158
保险费用	211	215	219	223	228	232	79

## 2.2 财务费用

本项目财务费用包括专项债券还本付息、还本付息服务费和配套融资还本付息。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中2023年深圳市专项债券四十四期发行0.33亿元，利率为2.84%，五十三期发行0.27亿元，利率为2.72%，2024年深圳市专项债券一期发行0.1亿元，利率为2.48%，十三期发行0.3亿元，利率为2.43%，五十九期发行0.8亿元，利率2.13%，2024年第四批专项债券资金用途调整0.99亿元（调整专项债券十三期0.19亿元、五十九期0.8亿元），2025年深圳市专项债券三期发行0.1亿元，利率1.91%，2025年深圳市专项债券四十一期发行0.3亿元，利率2.19%。本期计划发行0.4亿元，利率暂按2025年9月8日前5日平均15年期国债平均利率1.95%计算。谨慎性原则考虑，以后年度计划发行债券按3%计算，发行手续费为发行债券金额的万分之八，发行登记服务费为发行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缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。专项债券具体还本付息情况如下。

表6 专项债券还本付息表

(单位: 人民币万元)

年度	期初专项 债余额	本期 发行	利息 支出	发行 及还 款手 续费	本期 还款	偿还本金					期末 专项 债余 额
						2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
2023年	0	6000	0	5.18	0						6000
2024年	6000	2100	193	1.81	193						8100
2025年	8100	8000	300	6.91	300						16100
2026年	16100	20000	681	17.28	681						36100
2027年	36100	13900	1190	12.01	1190						50000
2028年	50000		1398	0.00	1398						50000
2029年	50000		1398		1398						50000
2030年	50000		1398		1398						50000
2031年	50000		1398		1398						50000
2032年	50000		1398		1398						50000
2033年	50000		1398		1398						50000
2034年	50000		1398	0.06	2598	1200	0	0	0	0	48800
2035年	48800		1365	0.06	2565	1200	0	0	0	0	47600
2036年	47600		1332	0.06	2532	1200	0	0	0	0	46400
2037年	46400		1298	0.26	6498	1200	0	0	4000	0	41200
2038年	41200		1145	0.40	9125	1200	0	0	4000	2780	33220
2039年	33220		882	0.44	9762	0	2100	0	4000	2780	24340
2040年	24340		572	0.74	15352	0	0	8000	4000	2780	9560
2041年	9560		287	0.34	7067	0	0	0	4000	2780	2780
2042年	2780		83	0.14	2863	0	0	0	0	2780	0

本项目部分融资采用配套融资的方式进行筹集,经招标确认,项目配套融资利率为银行中长期贷款利率下浮129个基点进行(暂按2.91%计算)。结合项目运营情况,本项目配套融资的还本付息计划为每季度付息,每年按一定比例还本,还本宽限期为4年。配套融资具体还本付息情况表如下:

表7 配套融资还本付息表

(单位: 人民币万元)

年度	期初配套融资	本期融资	本期还款	借款本金偿还	利息支出	期末配套融资
2025年	-	-			-	-
2026年	-	8,010			-	8,010
2027年	8,010	21,990	-		-	30,000
2028年	30,000	20,000	-		-	50,000
2029年	50,000		4,788	3,333	1,455	46,667
2030年	46,667		4,691	3,333	1,358	43,334
2031年	43,334		4,594	3,333	1,261	40,000
2032年	40,000		4,497	3,333	1,164	36,667
2033年	36,667		4,400	3,333	1,067	33,334
2034年	33,334		4,303	3,333	970	30,000
2035年	30,000		4,206	3,333	873	26,667
2036年	26,667		4,109	3,333	776	23,334
2037年	23,334		4,012	3,333	679	20,000
2038年	20,000		3,915	3,333	582	16,667
2039年	16,667		3,818	3,333	485	13,333
2040年	13,333		3,721	3,333	388	10,000
2041年	10,000		3,624	3,333	291	6,667
2042年	6,667		3,527	3,333	194	3,333
2043年	3,333		3,430	3,333	97	0

### 2.3 项目设施折旧及摊销

本项目基于权责发生制原则, 测算项目各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。本项目采用年限平均法, 房屋建筑按照20年折旧。

### 2.4 税费

项目出租经营税金及附加主要包含增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加、印花税、房地产税、土地使用税和所得税。

#### (1) 增值税



根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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），本项目涉及的不动产租赁增值税税率为9%，营销费用增值税率6%，维修费用增值税率9%，保险费用增值税率6%。

（2）城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税

城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税额为增值税的12%计算。

（3）印花税

项目主要涉及房屋出租，印花税按照0.1%计算。

（4）房产税

根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），本项目出租不动产适用依照房产原值的计税方式，即房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳，税率为1.2%。

（5）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，项目所在区域的缴纳标准为6元/m<sup>2</sup>。

（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，本项目应就其取得的应纳税所得额按照25%缴纳企业所得税。

### 3. 项目损益情况

根据上述项目收入及成本费用情况测算，本项目在测算周期内取得经营收入36.27亿元，项目总收益18.13亿元，具有一定收益性，可实现项目良性运营。

**表8 项目运营期损益情况表**

（单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	经营收入	362,739	-	343	13,465	14,900	15,330
2	项目主营业务成本	99,556	-	-	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	99,556		-	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	19,291	-	-	14	446	876
4	出租运营成本	34,158	-	32	1,268	1,403	1,444
5	财务费用	28,396	-	-	1,398	2,854	2,756
6	营业利润	181,338		311	5,544	4,958	5,014

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
8	利润总额	181,338	-	311	5,544	4,958	5,014
9	应纳税所得额	181,338	-	311	5,544	4,958	5,014
10	所得税	45,335		78	1,386	1,239	1,254
11	EBITDA	309,290	-	311	12,182	13,051	13,010
12	EBIT	209,734		311	6,943	7,811	7,771
13	净利润	136,004	-	233	4,158	3,718	3,761

表8 项目运营期损益情况表（续）

（单位：人民币万元）

序号	项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	经营收入	15,628	15,932	16,242	16,559	16,881	17,210
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	877	877	877	958	1,052	1,056
4	出租营运成本	1,472	1,500	1,529	1,559	1,590	1,621
5	财务费用	2,659	2,562	2,465	2,369	2,238	2,108
6	营业利润	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
8	利润总额	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
9	应纳税所得额	5,381	5,753	6,130	6,433	6,761	7,186
10	所得税	1,345	1,438	1,533	1,608	1,690	1,797
11	EBITDA	13,280	13,555	13,836	14,041	14,239	14,534
12	EBIT	8,040	8,315	8,596	8,801	8,999	9,294
13	净利润	4,036	4,315	4,598	4,825	5,071	5,390

表8 项目运营期损益情况表（续）

（单位：人民币万元）

序号	项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	经营收入	17,546	17,888	18,237	18,594	18,957	19,328
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240	5,240
3	增值税附加税	1,060	1,064	1,068	1,072	1,076	1,080
4	出租营运成本	1,652	1,684	1,717	1,751	1,785	1,820
5	财务费用	1,977	1,727	1,368	960	578	278
6	营业利润	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
8	利润总额	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
9	应纳税所得额	7,617	8,173	8,845	9,571	10,278	10,910
10	所得税	1,904	2,043	2,211	2,393	2,569	2,727
11	EBITDA	14,834	15,140	15,452	15,771	16,096	16,427
12	EBIT	9,594	9,900	10,212	10,531	10,856	11,187
13	净利润	5,712	6,130	6,634	7,178	7,708	8,182

表8 项目运营期损益情况表（续）

（单位：人民币万元）

序号	项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
1	经营收入	19,705	20,091	20,484	20,885	21,294	7,237
2	项目主营业务成本	5,240	5,240	5,240	5,240	-	-
2.1	房屋折旧	5,240	5,240	5,240	5,240		
3	增值税附加税	1,085	1,089	1,093	1,098	1,103	369
4	出租营运成本	1,856	1,892	1,929	1,967	2,005	682
5	财务费用	97	-	-	-	-	-
6	营业利润	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
8	利润总额	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
9	应纳税所得额	11,428	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
10	所得税	2,857	2,968	3,056	3,145	4,547	1,547
11	EBITDA	16,765	17,110	17,462	17,821	18,187	6,187
12	EBIT	11,525	11,870	12,222	12,581	18,187	6,187
13	净利润	8,571	8,903	9,167	9,436	13,640	4,640

#### 4. 融资收益平衡情况

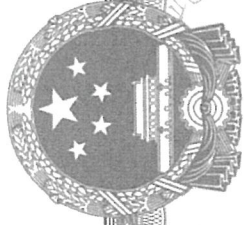
根据上述章节还本付息方式，本项目在专项债券存续期内，预计期末项目累计资金结余18.90亿元，预计可实现净收益约13.60亿元，专项债券本息资金覆盖率3.73，全部融资本息资金覆盖率2.45，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低，项目收益对未来还款有较好的保障。



## 附件二：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. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 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做考虑。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；
- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/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；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）（“鹏盛”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“鹏盛”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 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，贵方同意将保护鹏盛，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

91440300770329160G

# 营业执照

(副本)



名称

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙

执行事务合伙人

杨步湘

成立日期

2005年01月11日

主要经营场所

深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

## 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



<http://www.gsxl.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012528

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 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: 鹏盛会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人: 杨步湘

主任会计师:

经营场所:

深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2104

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 47470029

批准执业文号: 深财会[2005]1 号

批准执业日期: 2005 年 1 月 6 日

发证机关: 深圳市财政局

二〇二〇 年 十二月 二十 日

中华人民共和国财政部制