

2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深圳市龙华区
清湖文化产业园区配套基础设施建设项目
财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2026 年 5 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..... 11

四、评估结论..... 11

附件：预期收益及成本分析..... 12

2026 年深圳市政府专项债券（十五期）
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[2026]058 号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（十五期）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

项目位于龙华街道，包含清韵路、清创路等 2 条城市支

路，规划红线宽均为 15 米，双向 2 车道，道路设计总长约 508 米。其中，清韵路西起清宁路，东至清创路，道路设计范围长约 195 米；清创路南起清庆路，北至清丽路，道路设计范围长约 313 米。主要建设内容包括道路、交通、给排水、电气、燃气、通信管线迁改、交通疏解等工程。

本项目开发建设总成本约为 191,919 万元，估算表如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表¹

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程费用	166,359
2	工程建设其他费用	16,421
3	预备费	9,139
合计		191,919

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《2026 年深圳市政府专项债券（十五期）深

¹此表取整，下同。

圳市龙华区清湖文化产业园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 1.54 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.39 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.35 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进行融资，根据债券发行融资的需求，项目资本金²相应进行调整，项目资本金的金额约为 84,717 万元，占总投资的比例约为 42.58%，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 114,222 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 3³万元，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 1,375⁴万元，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

²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。

³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。

⁴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 157⁵万元，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 10,587⁶万元，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%；已于 2025 年 9 月发行 20 年期专项债券 2,000 万元，债券利率 2.35%；已于 2025 年 11 月发行 20 年期专项债券 17,900 万元，债券利率为 2.38%；已于 2025 年 12 月调整使用 20 年期专项债券 2,300 万元，债券利率为 3.06%。

2026 年本期计划申请发行 30 年期专项债券 15,000 万元，债券利率参考本报告测算日⁷的前五日 30 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.49%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 198,939 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	191,919
2	债券发行费用	75
3	建设期利息	6,945
4	还本付息服务费（建设期）	0.35
合计		198,939

注：

⁵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。

⁶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。

⁷2026 年 4 月 13 日前五日的中国债券信息网公布的 30 年期中债国债收益率平均值。

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

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	7,550	7,600	331	1,515	14,553	53,168	84,717
	债券发行	-	-	47,722	51,500	15,000	-	114,222
	加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
	合计	7,550	7,600	48,053	53,015	29,553	53,168	198,939
建设投资		7,550	7,600	48,053	53,015	29,553	53,168	198,939

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 1.54 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.39 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.35 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	2031 年
现金流入	财政资金流入	7,550	7,600	331	1,515	14,553	53,168	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	47,722	51,500	15,000	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	-	-	-	-	-	5,537	6,478	7,570	8,270	8,270
	合计	7,550	7,600	48,053	53,015	29,553	58,705	6,478	7,570	8,270	8,270
现金流出	建设期资金流出	7,550	7,600	47,772	51,500	27,028	50,469	-	-	-	-
	运营期现金流出	-	-	-	-	-	966	971	977	1,742	1,742
	债券还本付息	-	-	255	1,480	2,511	2,698	2,698	4,816	4,755	4,695
	债券发行费用	-	-	26	36	13	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	-	-	0.01	0.07	0.13	0.13	0.13	0.24	0.24	0.23
	合计	7,550	7,600	48,053	53,015	29,553	54,133	3,669	5,793	6,497	6,437
现金净流量	当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	4,572	2,808	1,778	1,773	1,833
	期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	4,572	7,380	9,158	10,930	12,763

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	8,593	8,938	8,938	8,938	9,301	9,311	9,311	9,692	9,692	9,692
	合计	8,593	8,938	8,938	8,938	9,301	9,311	9,311	9,692	9,692	9,692
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	1,742	1,782	1,782	1,782	1,824	1,824	1,824	1,869	1,869	1,869
	债券还本付息	4,634	4,803	3,024	6,054	10,857	10,663	10,469	10,275	10,080	9,886
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.23	0.24	0.15	0.30	0.54	0.53	0.52	0.51	0.50	0.49
现金净流量	合计	6,376	6,586	4,806	7,837	12,682	12,488	12,294	12,144	11,950	11,755
	当年项目现金净流入	2,217	2,352	4,132	1,101	-3,381	-3,177	-2,982	-2,451	-2,257	-2,063
期末项目累计现金结存额		14,980	17,333	21,464	22,566	19,185	16,008	13,026	10,574	8,317	6,255

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	9,943	9,943	9,943	10,190	10,190	10,201	10,456	10,456	10,456
	合计	9,943	9,943	9,943	10,190	10,190	10,201	10,456	10,456	10,456
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	1,896	1,896	1,896	1,925	2,118	3,061	3,175	3,187	3,198
	债券还本付息	9,692	9,268	8,929	5,697	692	2,165	2,120	2,075	2,029
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	还本付息服务费	0.48	0.46	0.45	0.28	0.03	0.11	0.11	0.10	0.10
	合计	11,589	11,165	10,826	7,623	2,809	5,226	5,295	5,261	5,227
现金净流量	当年项目现金净流入	-1,646	-1,222	-883	2,568	7,381	4,975	5,161	5,194	5,228
	期末项目累计现金结存额	4,609	3,387	2,504	5,072	12,453	17,428	22,588	27,783	33,011

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

项目		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
现金流入	财政资金流入	-	-	-	-	-	-	84,717
	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	114,222
	运营期现金流入	10,718	10,729	10,729	10,999	10,999	2,750	277,239
	合计	10,718	10,729	10,729	10,999	10,999	2,750	476,178
现金流出	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	191,919
	运营期现金流出	3,316	3,331	3,342	3,463	3,472	867	64,708
	债券还本付息	1,984	1,939	1,894	1,593	1,556	1,519	157,807
	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	75
	还本付息服务费	0.10	0.10	0.09	0.08	0.08	0.08	8
	合计	5,300	5,270	5,236	5,056	5,028	2,386	414,517
现金净流量	当年项目现金净流入	5,418	5,460	5,494	5,943	5,971	364	-
	期末项目累计现金结存额	38,429	43,889	49,383	55,326	61,297	61,661	-

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 2056 年项目本金偿还完毕后仍有 61,661 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：

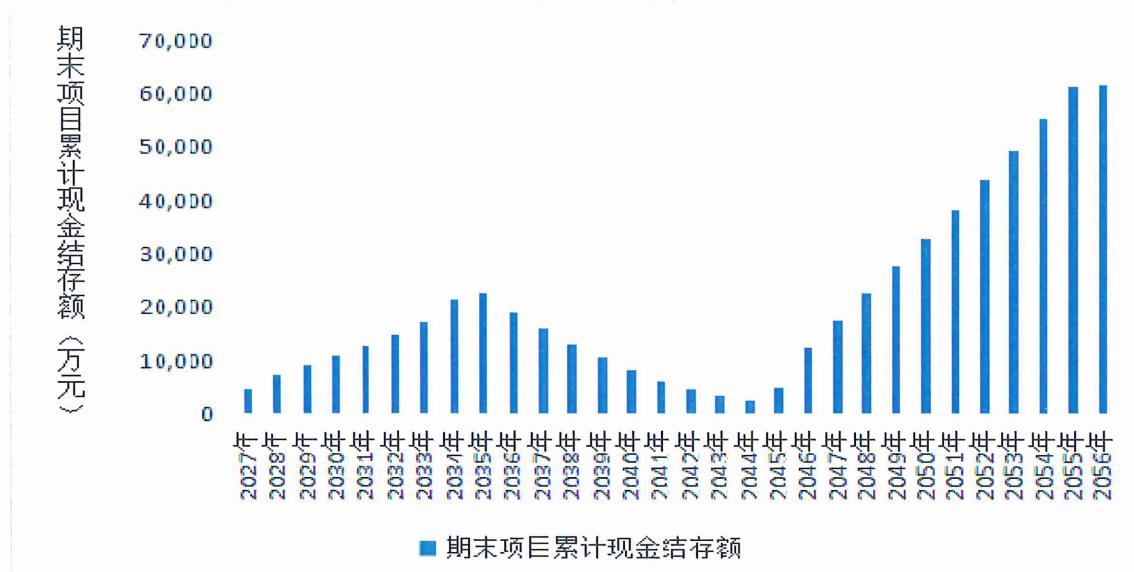


图 1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

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 ⁸	1.58	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53	1.52	1.51	1.50
	债券本息资金覆盖率 ⁹	1.42	1.41	1.41	1.40	1.39	1.38	1.37	1.37	1.36
	债券本息资金覆盖倍数 ¹⁰	1.38	1.37	1.36	1.35	1.35	1.34	1.33	1.32	1.31
运营收入 变动 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率	1.17	1.27	1.36	1.45	1.54	1.63	1.71	1.80	1.88
	债券本息资金覆盖率	1.12	1.19	1.26	1.33	1.39	1.45	1.52	1.58	1.64
	债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.15	1.22	1.28	1.35	1.41	1.47	1.53	1.59
利率 变动 情况 敏感性 分析	债券本金资金覆盖率	1.55	1.55	1.55	1.54	1.54	1.54	1.53	1.53	1.53
	债券本息资金覆盖率	1.41	1.40	1.40	1.39	1.39	1.39	1.38	1.38	1.38
	债券本息资金覆盖倍数	1.36	1.36	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34	1.34	1.33

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

⁸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

⁹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

¹⁰债券本息资金覆盖倍数=(运营收入-运营支出)/还本付息

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 1.54 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.39 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.35 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。

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

二〇二六年五月

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 3 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¹¹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

¹¹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	2036 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	6,439
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	1,182
充电桩收入	521	521	521	521	521	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	348	396	432	456	456	456	456	456	456	456
停车位收入	287	313	330	330	330	340	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	9,301

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
厂房租金收入	6,439	6,439	6,761	6,761	6,761	6,964	6,964	6,964	7,173	7,173	7,173
宿舍型保障性租赁住房租金收入	1,182	1,182	1,241	1,241	1,241	1,278	1,278	1,278	1,316	1,316	1,316
充电桩收入	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834
光伏收入	50	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	456
停车位收入	350	350	350	350	350	361	361	361	361	361	371
收入合计	9,311	9,311	9,692	9,692	9,692	9,943	9,943	9,943	10,190	10,190	10,201

附表 1 运营收入表（续）

单位：人民币万元

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
厂房租金收入	7,388	7,388	7,388	7,610	7,610	7,610	7,838	7,838	1,960	193,881
宿舍型保障性租赁住房租金收入	1,356	1,356	1,356	1,397	1,397	1,397	1,439	1,439	360	35,584
充电桩收入	834	834	834	834	834	834	834	834	208	22,826
光伏收入	50	50	50	50	50	50	50	50	13	1,475
广告牌租金收入	456	456	456	456	456	456	456	456	114	13,146
停车位收入	371	371	371	371	383	383	383	383	96	10,327
收入合计	10,456	10,456	10,456	10,718	10,729	10,729	10,999	10,999	2,750	277,239

注：

1. 结合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，本项目运营期最后一年按 3 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，未来结合实际运营情况，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	2037 年
维修费用	22	26	31	35	35	35	36	36	36	38	38
管理费用	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936
成本合计	958	962	967	971	971	971	972	972	972	974	974

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
维修费用	38	40	40	40	41	41	41	42	42	42	44
管理费用	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936
成本合计	974	976	976	976	977	977	977	978	978	978	980

年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
维修费用	44	44	45	45	45	46	46	12	1,147
管理费用	936	936	936	936	936	936	936	234	27,377
成本合计	980	980	981	981	981	982	982	246	28,524

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 3 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，其中已发行专项债券 99,222 万元，利率按照实际发行利率进行测算。

2026 年本期拟发行债券利率参考 2026 年 4 月 13 日 30 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.49% 进行测算，后续利息支付以债券发行实际利率为准；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，其中 2025 年 2 月之前债券发行费按发行债券金额的万分之八测算，2025 年 2 月及以后年度债券发行费用按发行债券金额的万分之六测算，发行登记服务费暂按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，本期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	2034 年
期初专项债券余额	-	47,722	99,221	114,221	114,221	114,220	112,103	109,985	107,867	105,749	103,402
本期专项债券发行	47,722	51,500	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	255	1,479	2,511	2,698	2,698	2,698	2,637	2,577	2,516	2,456	2,386
本期还款	255	1,480	2,511	2,698	2,698	4,816	4,755	4,695	4,634	4,803	3,024
其中：还本	0.27	0.27	0.27	0.52	0.27	2,118	2,118	2,118	2,117	2,348	638
其中：付息	255	1,479	2,511	2,698	2,698	2,698	2,637	2,577	2,516	2,456	2,386
期末专项债券余额	47,722	99,221	114,221	114,221	114,220	112,103	109,985	107,867	105,749	103,402	102,764

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初专项债券余额	102,764	99,075	90,467	81,859	73,251	64,642	56,034	47,426	38,818	30,440	22,215
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	2,366	2,249	2,055	1,861	1,666	1,472	1,278	1,084	889	704	522
本期还款	6,054	10,857	10,663	10,469	10,275	10,080	9,886	9,692	9,268	8,929	5,697
其中：还本	3,688	8,608	8,608	8,608	8,608	8,608	8,608	8,608	8,378	8,225	5,175
其中：付息	2,366	2,249	2,055	1,861	1,666	1,472	1,278	1,084	889	704	522
期末专项债券余额	99,075	90,467	81,859	73,251	64,642	56,034	47,426	38,818	30,440	22,215	17,040

附表 3 专项债券还本付息表（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	2054 年	2055 年	2056 年	合计
期初专项债券 余额	17,040	16,785	15,030	13,275	11,520	9,765	8,010	6,255	4,500	3,000	1,500	-
本期专项债券 发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,222
利息支出	437	410	365	320	274	229	184	139	93	56	19	43,584
本期还款	692	2,165	2,120	2,075	2,029	1,984	1,939	1,894	1,593	1,556	1,519	157,807
其中：还本	255	1,755	1,755	1,755	1,755	1,755	1,755	1,755	1,500	1,500	1,500	114,222
其中：付息	437	410	365	320	274	229	184	139	93	56	19	43,584
期末专项债券 余额	16,785	15,030	13,275	11,520	9,765	8,010	6,255	4,500	3,000	1,500	-	-

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%。

