

2026 年深圳市政府专项债券（十二期）

罗湖产业发展建设项目

预期收益与融资平衡方案报告

信会师深报字[2026]第 20106 号

立信会
(特殊普通
报告专)

**2026 年深圳市政府专项债券（十二期）
——罗湖产业发展建设项目**

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

2026 年 5 月

目 录

预期收益与融资平衡方案报告	1
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	4
(四) 项目主体	6
二、投资估算及资金筹措	6
(一) 投资估算	6
(二) 建设资金筹措方案	8
(三) 建设资金平衡方案	9
三、预期收益与成本费用测算	10
(一) 项目运作模式	10
(二) 预期运营收益	10
(三) 运营成本费用	16
(四) 财务费用	22
四、现金流模拟分析	24
(一) 项目现金流模拟分析	24
(二) 专项债券资金覆盖分析	24
五、压力测试	25
六、总体评价	26
七、测算附表	27
免责声明	31



2026 年深圳市政府专项债券（十二期）

——罗湖产业发展建设项目

预期收益与融资平衡方案报告

信会师深报字[2026]第 20106 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（十二期）——罗湖产业发展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

2026 年 5 月 8 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：罗湖产业发展建设项目（以下简称本项目）。

2. 基本建设内容：本项目包含 3 个子项目，本批发行项目共 2 个。具体如下：

（1）深南东 1 号人工智能研发中心项目（本期发债）

深南东 1 号人工智能研发中心项目（国家编码：2212-440303-04-01-739528）建设地点位于深圳市罗湖区黄贝街道延芳路西北侧。总用地面积 6,673 m²，主要建设内容包括：拆除现状既有建筑，面积 26,950 m²；新建 1 栋地下 3 层、地上 20/37 层的双塔综合楼，总建筑面积 67,800 m²（地上 54,550 m²、地下 13,250 m²），含教学实习用房、文体活动用房、保障服务用房、研发及创业用房、公共配套服务用房、停车位等；另新建室外管网、围栏等配套设施。

（2）新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）（本期发债）

新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）（国家编码：2412-440303-04-01-573051）建设地点为罗湖区清水河街道清水河三路与清源路交汇处。规划主导功能为 M0，总用地面积 12,000 m²，规划计容总建筑面积约 93,600 m²，其中研发用房 92,710 m²（含无偿移交罗湖区政府创新型产业用房 21,600 m²）、物业服务用房 190 m²、公共充电站 700 m²。

（3）罗湖新质科技大厦二期项目

罗湖新质科技大厦二期项目（国家编码：2503-440303-04-01-904794）建设地点位于罗湖区清水河街道红岗公园以北，北至清源路，南至宝清路，东临 05-11-02 地块。项目总用地面积 14,245 m²，容积率 4.68，建筑面积 66,665 m²，其中厂房（无污染生产）66,531 m²。

本项目本期发行 2 个子项目，具体包括深南东 1 号人工智能研发中心项目、新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）。

3. 建设工期

本项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2029 年 10 月竣工验收投入使用。

（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

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 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）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2. 委托单位提供的有关资料

①深南东1号人工智能研发中心项目：

《罗湖区发展和改革局关于深南东1号人工智能研发中心项目总概算的批复》（罗发改投〔2025〕127号）；

②新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）：

编号为深罗湖发改备案〔2025〕400号《深圳市企业投资项目备案证》；

编号为地字第4403032025YG0004519号《建设用地规划许可证》；

编号为建字第4403032025CG0047511号《建设工程规划许可证》；

编号为440303202601070101号《建筑工程施工许可证》；

③罗湖新质科技大厦二期项目：

编号为深罗湖发改备案〔2025〕486号《深圳市企业投资项目备案证》；

编号为4403032025YG0022516的《建设用地规划许可证》；

编号为440303202603090201的《建筑工程施工许可证》。

（四）项目主体

深南东 1 号人工智能研发中心项目的项目单位为深圳市罗湖产业投资建设有限公司；新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）的项目单位为深圳市红岗新高地产业发展有限公司；罗湖新质科技大厦二期项目的项目单位为深圳市红岗新高地产业发展有限公司。

本项目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），统一社会信用代码 11440303007542275R。

二、投资估算及资金筹措

（一）投资估算及投资安排

1. 建设期投资进度安排

本项目开发建设成本为 279,270 万元（不含建设期利息、发行费用等），本项目 2025 年开工，预计 2029 年竣工。项目投资安排如下：

表 1 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
深南东 1 号人工智能研发中心项目	1,324	8,000	20,533	28,442	6,955	65,254
新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	19,409	29,611	21,121	26,879	13,773	110,793
罗湖新质科技大厦二期项目	7,786	28,598	28,598	28,598	9,643	103,223
合计	28,519	66,209	70,252	83,919	30,371	279,270

注：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。

2. 项目总投资估算

本项目静态总投资为 279,270 万元，本项目计划使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用专项债券资金 39,200 万元，银行贷款 91,800 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目已通过发行专项债券筹集资金 10,600 万元，其中 2025 年 9 月已调入专项债券资金 2,000 万元，期限为 10 年，发行利率 1.63%；2025 年 9 月已发行专项债券资金 1,500 万元，期限为 20 年，发行利率 2.35%；2025 年 12 月已发行专项债券资金 5,200 万元，期限为 20 年，发行利率 2.43%；2026 年 2 月已发行专项债券资金 1,900 万元，期限为 20 年，发行利率 2.44%；已发行债券均在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

本次计划发行专项债券 2,400 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本。本次计划发行的专项债券 2,400 万元和计划发行专项债券 26,200 万元，专项债券利率按 2.38% 估算（参考本报告测算日 2026 年 4 月 15 日前五日 20 年期国债收益率¹的平均值 2.2271%，上浮 15 个基点，即按 2.38% 进行测算）。新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）银行贷款 61,300 万元，根据已签订

¹本报告测算日为 2026 年 4 月 15 日，其前五日即为 2026 年 4 月 8 日、2026 年 4 月 9 日、2026 年 4 月 10 日、2026 年 4 月 13 日和 2026 年 4 月 14 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 2.2498%、2.2508%、2.2283%、2.2033%、2.2033%。

的借款合同，利率按照 2.98%估算；罗湖新质科技大厦二期项目银行贷款 91,800 万元，参考可研报告贷款利率为 3.2%估算。经测算，本项目的总投资额为 288,079 万元，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

单位：万元	
项目名称	金额
建设投资（静态）	279,270
建设期利息	8,775
债券发行费用	31.36
债券发行登记费	2.51
债券还本付息服务费	0.17
合计	288,079

注：2025 年调入专项债券 2,000 万元，债券期限 10 年，债券利率 1.63%，债券发行费用及发行登记费由调入前项目承担。

（二）建设资金筹措方案

1. 项目资金来源及计划

本项目总投资估算 288,079 万元（含发行费、登记费、债券利息等），计划使用财政预算资金 56,835 万元，占比 19.73%；单位自有资金 100,244 万元，占比 34.80%；专项债券资金 39,200 万元，占比 13.61%；银行贷款 91,800 万元，占比 31.87%；合计 288,079 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 2,400 万元（不用作项目资本金），期限 20 年，每半年付息，到期一次性还本。

表 3 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	以前发行专项债券资金	计划以后发行专项债券资金		
288,079	56,835	100,244	2,400	10,600	26,200	91,800	-

2. 专项债券发行情况及计划

本项目计划使用专项债券资金 39,200 万元，具体如下：

表 4 专项债券发行情况及计划

发行时间	金额（万元）	发行期限
2025 年 9 月（调入）	2,000	10 年期
2025 年 9 月（已发行）	1,500	20 年期
2025 年 12 月（已发行）	5,200	20 年期
2026 年 2 月（已发行）	1,900	20 年期
2026 年 5 月（本次发行）	2,400	20 年期
2026 年（计划发行）	26,200	20 年期

（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 5 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						
财政预算资金	129	128	20,749	28,658	7,171	56,835
自有资金	19,714	27,496	16,220	22,069	14,745	100,244
债券发行	8,700	30,500	-	-	-	39,200
银行贷款	-	8,800	35,000	36,000	12,000	91,800
合计	28,543	66,924	71,969	86,727	33,916	288,079
资金使用						
建设资金使用金额合计	28,543	66,924	71,969	86,727	33,916	288,079
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

深南东 1 号人工智能研发中心项目的项目单位为深圳市罗湖产业投资建设有限公司；新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)的项目单位为深圳市红岗新动能产业发展有限公司；罗湖新质科技大厦二期项目的项目单位为深圳市红岗新高地产业发展有限公司。

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。

新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)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

项目运营期内，本项目经营性收入包括房屋租赁收入、停车位出租收入和物业管理收入。为保障本项目的还本付息的需求，拟在债券期限内，以房屋租赁收入、停车位出租收入和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. 深南东 1 号人工智能研发中心项目

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 7 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

(1) 房屋租赁收入

根据调查，项目所在片区租金集中在 110 元/m²/月左右，结合估价对象自身情况，按照每年涨幅 3% 计算，2029 年定价 125 元/m²/月，单价每年涨幅为 3%。

根据可行性研究报告中规划内容，可用于租赁的面积有 5 万 m²，其中研发用房空间建设面积为 4.2 万 m²，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%；共享空间建筑面积 0.8 万 m²，经营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 60%，第 3 年出租率为 70%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 80%。

(2) 物业管理收入

根据调查，项目所在片区周边物业管理费集中在 10-30 元/m²/月，物业管理费定价 15 元/m²/月，空调使用费 13 元/m²/月，共收取物业管理费 28 元/m²/月，单价每年平均涨幅为 3%。

根据可行性研究报告中设计规划，可用于租赁的面积有 5 万 m²，其中研发用房建设面积为 4.2 万 m²，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%；共享空间建筑面积 0.8 万 m²，经

营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 60%，第 3 年出租率为 70%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 80%。

(3) 停车位出租收入

根据周边情况，本项收入定价 750 元/个/月，每年平均涨幅为 3%。根据可行性研究报告中设计规划，地下停车位个数为 130 个，经营第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%。

2. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 9 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

(1) 研发用房、创新型产业用房收入

根据调查，项目所在片区研发用房的租金集中在 80 元至 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) 物业费收入

经调查，周边物业管理费一般为 20~30 元/m²/月，物业费收入按 25 元/m²/月进行测算，不考虑递增。

3. 罗湖新质科技大厦二期项目

该项目属于新建项目，参考同类型项目收费情况，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2029 年 11 月份开始投入运营，年度运营数据预测如下：

(1) 房屋租赁收入

根据调查，项目所在片区租金集中在所在片区研发用房的租金集中在 80-110 元/m²/月，结合估价对象自身情况，综合分析确定项目研发用房租金为 90 元/m²/月。根据规划，可用于出租面积为 6.65 万 m²。运营期内前 6 年每 2 年递增 2%，后 10 年每 2 年递增 3%。

(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，不考虑增长率。规划停车位为 958 个，经营第 1 年出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年开始进入稳定期出租率为 90%。

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 6 运营期内用于还本付息的收入情况表

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	2,710	6,552	7,735	8,983	9,252	9,530	9,816	10,111	10,413
1	房屋租赁收入	2,190	5,284	6,238	7,245	7,462	7,686	7,917	8,154	8,399
2	物业管理收入	491	1,184	1,398	1,623	1,671	1,722	1,773	1,827	1,881
3	停车位出租收入	29	84	99	115	119	122	126	130	133
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	2,786	9,909	11,325	12,940	12,940	13,141	13,141	13,441	13,441
1	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
2	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
3	停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
4	物业管理收入	556	1,947	2,225	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503
三	罗湖新质科技大厦二期项目	788	5,613	6,415	7,349	7,349	7,484	7,484	7,690	7,690
1	房屋租赁收入	719	5,130	5,863	6,728	6,728	6,863	6,863	7,069	7,069
2	停车位出租收入	69	483	552	621	621	621	621	621	621
	合计	6,284	22,074	25,475	29,272	29,541	30,155	30,441	31,242	31,544

表 6 运营期内用于还本付息的收入情况表（续）

单位：万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	10,726	11,048	11,380	11,720	12,073	12,433	12,808	13,191	4,536	175,017
1	房屋租赁收入	8,651	8,910	9,178	9,453	9,737	10,028	10,330	10,639	3,660	141,161
2	物业管理收入	1,938	1,996	2,056	2,117	2,181	2,246	2,314	2,383	818	31,619
3	停车位出租收入	137	142	146	150	155	159	164	169	58	2,237
二	新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）	13,741	13,741	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	14,643	4,980	221,580
1	研发用房租金收入	8,217	8,217	8,448	8,448	8,678	8,678	8,909	8,909	3,046	132,281
2	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	2,706	925	40,178
3	停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	525	175	8,517
4	物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	834	40,604
三	罗湖新质科技大厦二期项目	7,902	7,902	8,120	8,120	8,345	8,345	8,577	8,577	2,865	126,615
1	房屋租赁收入	7,281	7,281	7,499	7,499	7,724	7,724	7,956	7,956	2,652	116,604
2	停车位出租收入	621	621	621	621	621	621	621	621	213	10,011
	合计	32,369	32,691	33,542	33,882	34,760	35,120	36,028	36,411	12,381	523,212

注：上表中 2046 年代表 2046 年 1—4 月，以上数据仅为估算数据。

（三）运营成本费用

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

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目

（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管理收入的 60% 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 1.5% 估算。

2. 新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)

（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。

3. 罗湖新质科技大厦二期项目

（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) 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。

(3) 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。

(4) 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购价款（或建设总投资）的 0.05%估算。

4. 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：

增值税税率按经营收入的 6%、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；租赁收入计算，税率 12%；

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 7 运营期内运营成本费用情况表

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	672	1,600	1,887	2,188	2,253	2,320	2,390	2,461	2,886	3,504
1	运营管理费	67	161	190	221	227	234	241	249	256	264
2	物业管理费	295	710	839	974	1,003	1,033	1,064	1,096	1,129	1,163
3	维修费	33	81	95	110	114	117	121	124	128	132
4	税费支出	277	648	763	883	909	936	964	992	1,373	1,945
二	新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)	571	1,990	2,266	3,524	3,524	3,539	3,539	3,560	4,388	4,707
1	运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328	337
2	物业管理成本	389	1,363	1,558	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752
3	维修费	45	159	182	209	209	213	213	219	219	225
4	招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219	225
5	保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58	58
6	税费支出	6	12	13	983	983	984	984	984	1,812	2,110
三	罗湖新质科技大厦二期项目	204	1,073	1,218	1,389	1,389	1,416	1,416	1,455	1,455	1,494
1	运营管理费	24	168	192	220	220	225	225	231	231	237
2	维修费	16	112	128	147	147	150	150	154	154	158
3	招商费	16	112	128	147	147	150	150	154	154	158
4	保险费	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
5	税费支出	92	625	714	819	819	835	835	860	860	885
	合计	1,447	4,663	5,371	7,101	7,166	7,275	7,345	7,476	8,729	9,705

表 7 运营期内运营成本费用情况表（续）

单位：万元

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目									
1	运营管理费	3,608	3,716	3,825	3,942	4,059	4,181	4,306	1,490	51,288
2	物业管理费	272	280	288	297	306	315	324	112	4,304
3	物业费	1,198	1,234	1,270	1,309	1,348	1,388	1,430	491	18,974
4	维修费	136	140	144	148	153	157	162	56	2,151
5	税费支出	2,002	2,062	2,123	2,188	2,252	2,321	2,390	831	25,859
二	新质科技大厦(深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目)	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	4,851	2,317	67,452
1	运营管理费	337	346	346	355	355	364	364	124	5,427
2	物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	584	28,422
3	维修费	225	231	231	237	237	243	243	83	3,623
4	招商费	225	231	231	237	237	243	243	83	3,623
5	保险费	58	58	58	58	58	58	58	58	1,005
6	税费支出	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	2,191	1,385	25,352
三	罗湖新质科技大厦二期项目	2,121	2,246	2,246	2,311	2,311	2,375	2,375	1,208	29,702
1	运营管理费	237	244	244	250	250	257	257	86	3,798
2	维修费	158	162	162	167	167	172	172	57	2,533
3	招商费	158	162	162	167	167	172	172	57	2,533
4	保险费	56	56	56	56	56	56	56	56	1,008
5	税费支出	1,512	1,622	1,622	1,671	1,671	1,718	1,718	952	19,830
	合计	10,436	10,718	10,827	11,056	11,173	11,407	11,532	5,015	148,442

注：以上数据仅为估算数据。

（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贷款的方式进行筹集。

1. 专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券资金 39,200 万元，其中：2025 年 9 月已调入专项债券资金 2,000 万元，期限为 10 年，发行利率 1.63%；2025 年 9 月已发行专项债券资金 1,500 万元，期限为 20 年，发行利率 2.35%；2025 年 12 月已发行专项债券资金 5,200 万元，期限为 20 年，发行利率 2.43%；2026 年 2 月已发行专项债券资金 1,900 万元，期限为 20 年，发行利率 2.44%；已发行债券均在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

本次申请发行 20 年期专项债券资金 2,400 万元和计划发行专项债券资金 26,200 万元，债券利率参考本报告测算日 2026 年 4 月 14 日前五日 20 年期国债平均收益率 2.2271%，上浮 15 个基点，即按 2.38% 测算。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。分年度还本付息明细如下：

表 8 专项债券还本付息表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	-	8,700	-	8,700	1.63%, 2.35%, 2.43%	16	16
2	2026 年	8,700	30,500	-	39,200	2.44%, 2.38%	558	558
3	2027 年	39,200	-	-	39,200		921	921
4	2028 年	39,200	-	-	39,200		921	921
5	2029 年	39,200	-	-	39,200		921	921
6	2030 年	39,200	-	-	39,200		921	921
7	2031 年	39,200	-	-	39,200		921	921
8	2032 年	39,200	-	-	39,200		921	921
9	2033 年	39,200	-	-	39,200		921	921
10	2034 年	39,200	-	-	39,200		921	921
11	2035 年	39,200	-	2,000	37,200		904	2,904
12	2036 年	37,200	-	-	37,200		888	888
13	2037 年	37,200	-	-	37,200		888	888
14	2038 年	37,200	-	-	37,200		888	888
15	2039 年	37,200	-	-	37,200		888	888
16	2040 年	37,200	-	-	37,200		888	888
17	2041 年	37,200	-	-	37,200		888	888
18	2042 年	37,200	-	-	37,200		888	888
19	2043 年	37,200	-	-	37,200		888	888
20	2044 年	37,200	-	-	37,200		888	888
21	2045 年	37,200	-	6,700	30,500		888	7,588
22	2046 年	30,500	-	30,500	-		363	30,863
	合计		39,200	39,200			18,089	57,289

2. 市场化融资应付利息

根据可行性研究报告及委托方实际情况，本项目拟使用市场化融资 111,000 万元，其中新质科技大厦（深圳市罗湖区清水河总部新城人工智能产业园基础设施建设项目）银行贷款 61,300 万元，根据已签订的借款合同，利率按照 2.98%估算；

罗湖新质科技大厦二期项目银行贷款 91,800 万元，参考可研报告贷款利率为 3.2%估算，在融资存续期内每半年支付一次利息，分期还本。分年度还本付息明细如下：

表 9 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年		8,800	-	8,800	2.98%, 3.2%	131	131
2	2027 年	8,800	35,000	-	43,800	2.98%, 3.2%	796	796
3	2028 年	43,800	36,000	-	79,800	2.98%, 3.2%	1,887	1,887
4	2029 年	79,800	12,000	2,127	89,673	2.98%	2,624	4,751
5	2030 年	89,673	-	9,090	80,583		2,738	11,828
6	2031 年	80,583	-	11,165	69,418		2,460	13,625
7	2032 年	69,418	-	12,627	56,791		2,118	14,745
8	2033 年	56,791	-	13,014	43,777		1,731	14,745
9	2034 年	43,777	-	13,707	30,070		1,332	15,039
10	2035 年	30,070	-	12,639	17,431		912	13,551
11	2036 年	17,431	-	10,463	6,968		523	10,986
12	2037 年	6,968	-	6,968	-		208	7,176
合计		-	91,800	91,800	-	-	17,460	109,260

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 3。

（二）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 2.25 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 6.54 倍，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 2.93 倍，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 10 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									
债券本息覆盖倍数 ²	5.23	5.56	5.88	6.21	6.54	6.87	7.20	7.53	7.86
总债务本金覆盖率 ³	2.08	2.23	2.37	2.51	2.66	2.80	2.94	3.09	3.23
总债务本息覆盖率 ⁴	1.85	1.96	2.08	2.19	2.30	2.42	2.53	2.64	2.76
总债务本息覆盖倍数 ⁵	1.80	1.91	2.02	2.14	2.25	2.36	2.48	2.59	2.70
债券利率变动敏感性分析									
债券本息覆盖倍数	6.57	6.56	6.55	6.55	6.54	6.54	6.53	6.52	6.52
总债务本金覆盖率	2.75	2.75	2.75	2.75	2.66	2.75	2.75	2.75	2.75
总债务本息覆盖率	2.49	2.49	2.49	2.49	2.30	2.49	2.49	2.49	2.49
总债务本息覆盖倍数	2.44	2.44	2.43	2.43	2.25	2.43	2.43	2.43	2.43

基于上表，本项目在运营收入下浮 20%的情况下，专项债券本息覆盖倍数为 5.23 倍，总债务本息覆盖率为 1.85，总债务本息覆盖倍数为 1.80 倍，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，专项债券本息覆盖倍数为 6.52 倍，总债务本息覆盖率为 2.49，总债务本息覆盖倍数为 2.43

2债券本息覆盖倍数=项目总收益/专项债券本息

3总债务本金覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/总债务本金）+1

4总债务本息覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/总债务本息）+1

5总债务本息覆盖倍数=项目总收益/总债务本息

倍，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，对于本次拟发行的专项债券，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 2.25 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 6.54 倍，偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 2.93 倍，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。

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）	28,519	66,209	70,252	83,919	30,371	279,270
建设期利息	16	689	1,717	2,808	3,545	8,775
债券发行费用	6.96	24.40	-	-	-	31.36
债券发行登记费	0.56	1.95	-	-	-	2.51
债券还本付息服务费	0.001	0.028	0.046	0.046	0.046	0.17
合计	28,543	66,924	71,969	86,727	33,916	288,079

附表 2 专项债券还本付息表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
专项债期初余额	-	8,700	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200
本期借入	8,700	30,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	16	558	921	921	921	921	921	921	921	921	904
本期还本付息	16	558	921	921	921	921	921	921	921	921	2,904
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000
利息	16	558	921	921	921	921	921	921	921	921	904
专项债券期末余额	8,700	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	39,200	37,200

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
专项债期初余额	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	30,500	764,000
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,200
债券利息支出	888	888	888	888	888	888	888	888	888	363	18,089
本期还本付息	888	888	888	888	888	888	888	888	7,588	30,863	57,289
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700	30,500	39,200
利息	888	888	888	888	888	888	888	888	888	363	18,089
专项债券期末余额	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	37,200	30,500	-	

附表 3 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	2036 年
现金流入												
财政资金流入	129	128	20,749	28,658	7,171	-	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	19,715	27,496	16,220	22,069	14,745	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	8,700	30,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	8,800	35,000	36,000	12,000	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	6,284	22,074	25,475	29,272	29,541	30,155	30,441	31,242
现金流入总额	28,543	66,924	71,969	86,727	40,200	22,074	25,475	29,272	29,541	30,155	30,441	31,242
现金流出												
建设期资金流出	28,519	66,209	70,252	83,919	30,371	-	-	-	-	-	-	-
偿还其他融资现金流出	-	131	796	1,887	4,751	11,828	13,625	14,745	14,745	15,039	13,551	10,986
运营期现金流出	-	-	-	-	1,447	4,663	5,371	7,101	7,166	7,275	7,345	7,476
债券还本付息	16	558	921	921	921	921	921	921	921	921	2,904	888
发行费用/融资费用	7,518	26,380	0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.145	0.044
现金流出总额	28,543	66,924	71,969	86,727	37,490	17,412	19,917	22,767	22,832	23,235	23,800	19,350
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	2,710	4,662	5,558	6,505	6,709	6,920	6,641	11,892
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	2,710	7,372	12,930	19,435	26,144	33,064	39,705	51,597

附表 3 现金流模拟测试表（续）

单位：万元

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,835
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,244
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,200
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,800
运营期现金流入	31,544	32,369	32,691	33,542	33,882	34,760	35,120	36,028	36,411	12,381	523,212
现金流入总额	31,544	32,369	32,691	33,542	33,882	34,760	35,120	36,028	36,411	12,381	811,291
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279,270
偿还其他融资资金流出	7,176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,260
运营期现金流出	8,729	9,705	10,436	10,718	10,827	11,056	11,173	11,407	11,532	5,015	148,442
债券还本付息	888	888	888	888	888	888	888	888	7,588	30,863	57,289
发行费用/融资费用	0.044	0.044	0.044	0.044	0.044	0.044	0.044	0.044	0.379	1.543	36.73
现金流出总额	16,793	10,593	11,324	11,606	11,715	11,944	12,061	12,295	19,120	35,880	594,297
现金净流量											
当年项目现金净流入	14,751	21,776	21,367	21,936	22,167	22,816	23,059	23,733	17,291	-23,499	216,994
期末项目累计现金结存额	66,348	88,124	109,491	131,427	153,594	176,410	199,469	223,202	240,493	216,994	

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

<http://www.gsxt.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



会计师事务所分所 执业证书



名称：立信会计师事务所（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

二〇二一年三月十六日

中华人民共和国财政部制