

2026 年深圳市政府专项债券（十九期）
深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目
财务评估咨询报告

深圳杰通会计师事务所（普通合伙）
2026 年 6 月

目 录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	7
二、评估分析	14
(一) 资金充足性	15
(二) 资金稳定性	21
三、风险分析	22
四、评估结论	22
附件：预期收益及成本分析	24
(一) 收入	24
(二) 成本分析	37

2026 年深圳市政府专项债券（十九期） 深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目 财务评估咨询报告

深圳市鹏远置地有限公司：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（十九期）深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目（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

（一）项目背景

1. 大鹏新区情况

大鹏新区位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积 600 平方公里，其中陆域面积 295 平方公里，约占深圳市七分之一，海域面积 305 平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长 125 公里，约占全市的二分之一。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25 个社区，常住人口约 16.72 万人。

大鹏新区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为

指导，全面系统深入学习贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，按照党中央决策部署和省、市工作要求，围绕奋力打造“绿水青山就是金山银山”实践创新标杆目标，推进建设世界级滨海生态旅游度假区和全球海洋中心城市集中承载区两大任务，坚持“生态立区、经济强区、福民兴区”，全面构建高质量发展体制机制、加快建设现代化产业体系、积极创建与外部全面开放联通的新格局、全力打造共建共治共享共同富裕社会治理格局，全面开启高质量发展新征程。

表 1-1-1：大鹏新区经济状况：

2021-2024 年大鹏新区经济基本状况				
年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	370.35	383.16	448.33	466.61
地区生产总值增速（%）	8.0%	4.5%	4.5%	4.8%
第一产业（亿元）	1.13	1.15	0.76	0.73
第二产业（亿元）	213.17	216.95	264.85	301.23
第三产业（亿元）	156.05	165.06	175.14	164.65

2. 项目背景及意义

（1）坝光产业孵化器与坝光创新创业园项目

2020 年 1 月 22 日，为贯彻落实《“健康中国 2030”规划纲要》《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》等文件精神，进一步推动深圳市生物医药产业优化空间布局，聚焦优势领域，加速产业集聚。

同年深圳市人民政府办公厅印发《深圳市促进生物医药产业集聚发展指导意见及相关配套文件的通知》（深府办〔2020〕2号）（以下简称《配套文件》），确定了深圳市未来五年生物医药产业发展的总体战略目标，即“2025年，全市生物医药产业总产值实现突破2000亿元，基本形成产业集聚发展态势，建成‘一核多中心’错位发展格局”。

《配套文件》明确提出：要全面提升深圳国家生物产业基地、国际生物谷等园区的战略定位，要求坝光聚焦基因测序、干细胞临床等前沿医疗技术研究，吸引全球精准医疗优质项目落地转化，打造坝光国际生物谷精准医疗先锋区；并要求构建多梯次企业集群，重点聚焦前沿技术领域，探索引入一批高潜力生物科技初创型企业落户，扶持一批拥有良好市场前景的生物医药“瞪羚企业”迅速发展壮大；统筹创新型产业用房和创客空间、孵化器、加速器、产业园等社会资源，为企业提供全生命周期空间保障。

随着“健康中国2030”战略的实施，以及《深圳市促进生物医药产业集聚发展指导意见及相关配套文件》的出台，深圳生命健康产业必将再次提速，历来将生命健康作为核心主导产业的大鹏新区也随之迎来高速发展的机遇期。坝光作为深圳国际生物谷的核心启动区和精准医疗先锋区，承担着创新引领、产业培育、人口导入、示范建设的重要职能。坝光核心启动区目前基础配套设施已经基本全面建成、先导项

目产业效益开始发挥、区域发展势头良好，即将进入规模化开发阶段、招商引企正在全面提速，必须提前规划布局产业空间和创新载体。与此同时，中小民营经济高度活跃、创新创业能力强是深圳的特有优势。而生命健康产业具有研发转化周期长、产业空间特殊、软硬件配套要求高等特点，中小微企业往往无力独立承担相关基础投入。要在生命健康领域发挥深圳的中小活力优势，需要政府加大引导扶持力度，高标准、针对性建设专业的孵化加速空间，并配套与之适应的产业孵化加速、科技创新服务体系。深圳市大鹏新区现有的生命健康孵化创新载体容量仍显不足，无法适应生命健康产业高速发展的要求。

在此背景下，深圳市大鹏新区提出了坝光产业孵化器及创新创业园的项目构想，拟采取“政府投资+国有企业”共同筹建的方式，建设生命健康产业孵化器和加速器，为大鹏新区生命健康产业发展提供更多的专业孵化载体，并提交了《政府投资建设坝光产业孵化器及创新创业园（DY03-06 和 DY03-07 地块）的项目建议方案》（以下简称《项目建议方案》）。2020 年 4 月 3 日，深圳国际生物谷坝光核心启动区指挥部办公室第五十一次会议审议并原则通过《项目建议方案》。

本次拟发行的深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目专项债券旨在帮助深圳市大鹏新区为生命健康相关产业领

域的中小微企业和创业团队提供研发场地、实验检测用房和共享型配套空间，并构建各类科技创新资源汇集和精准服务体系集成的产业公共服务平台，吸引高潜力初创型企业落户、培育创业团队、孵化企业成长、加速科技创新和成果转化，打造成为坝光国际生物谷精准医疗先锋区的造企育企工厂，其对坝光片区产业发展、集聚和成果转化具有重要的示范和引领作用。

（2）坝光先进制造业园区项目

深圳市高度重视工业发展，把工业发展提升到“立市之本”战略高度，“工业上楼”是深圳市在制造业高质量发展新格局和制造业空间资源紧缺背景下，城市空间形态的创新和突破。坝光片区东部滨海先进制造业园区项目（DY04-11地块）是深圳重点推进的72个“工业上楼”项目之一。项目建设单位是深圳市鹏远置地有限公司。

72个“工业上楼”项目加速建设，按照计划，深圳每年将通过“工业上楼”模式建设2,000万平方米优质、低租金厂房，连续实施5年，切实降低企业用房成本，提振企业投资信心。

为加快落实“工业上楼”工作战略部署，大鹏新区成立大鹏新区“工业上楼”工作专班，各部门高度重视，全力推进，坚决完成市里交办的连续5年每年建设不少于100万平方米“工业上楼”空间的任務。

表1-1-4：大鹏新区推进“工业上楼”工作战略部署

序号	重点工作	工作内容
(一)	建立工作机制	1. 2022年11月21日下午，成立大鹏新区“工业上楼”工作专班。 2. 专班下设规划和产业招商两个办公室。 3. 大鹏新区各部门高度重视“工业上楼”工作，定期召开大鹏新区“工业上楼”工作协调会。
(二)	两个阶段推进	1. 近期以净地出让为主。 2. 中远期综合施策，结合城市更新、功能调整、核电片区产业空间提升等方式推进。
(三)	厘清工作职责	1. 梳理现有土地和新增土地（大鹏新区科创经服局统筹，相关部门和单位协同）。 2. 研判国企介入城市更新及“工业上楼”项目的可行性（市规划和自然资源局大鹏管理局负责）。 3. 对调整、优化工业用地指标的可行性进行研判（市规划和自然资源局大鹏管理局负责）。 4. 研究政策工具箱和需上级支持事项（大鹏新区发展和财政局牵头，市规划和自然资源局大鹏管理局、大鹏新区科创经服局配合）。 5. 推进“工业上楼”项目认定（大鹏新区科创经服局负责）。
(四)	加快审批速度	1. 加快办理“工业上楼”项目相关手续（规划设计、土地出让、施工许可等）。 2. 加快项目开发中表层土清理外运、临时用地申请、规划方案、人防工程等工作审批。
(五)	优化规划指标	1. 原则同意大鹏新区“工业上楼”项目容积率取3.5-4.5之间，平均容积率4.0，配建一定比例的宿舍。 2. 原则支持研究坝光“工业上楼”厂房租金补贴政策以及研究在坝光片区试点“工业厂房转让政策”。

表 1-1-5：近期大鹏新区“工业上楼”工作推进分工表

部门	负责内容
市规划和自然资源局大鹏管理局	1. 梳理可供出让的产业用地。 2. 结合坝光片区总体规划调整，坚持土地节约集约利用的原则，尽可能提高拟出让地块容积率，争取将容积率调整至4.0以上。加强统筹大鹏新区未来建设用地，对调整、优化工业用地指标的可行性进行分析研判。 3. 梳理现有及未来城市更新项目。 4. 对未来国企介入城市更新项目的可行性进行分类研判。 5. 协同葵涌办事处加快推进坝光片区征拆工作。
大鹏新区重点区域建设发展中心	1. 结合坝光片区图则，梳理片区剩余开发用地。 2. 收集、协调解决“工业上楼”项目建设诉求。
大鹏新区科创经服局	1. 梳理现有厂房数据。 2. 加快推进坝光片区“工业上楼”拟供应产业用地供应前期工作。 3. 和深圳市特区建工集团有限公司、深业集团有限公司、产业投资集团有限公司做好对接。 4. 在项目认定方面，积极向上级争取支持，争取将坝光孵化器等项目以及社区股份公司建设运营项目纳入“工业上楼”项目。 5. 加快项目产业遴选工作。 6. 做好项目需求收集汇总工作，为大鹏新区向市级争取相关政策支持做好准备。
各办事处	1. 梳理辖区社区股份公司持有厂房情况。 2. 结合梳理情况，针对大鹏新区社区股份公司、国有企业现有项目，积极向市里争取纳入“工业上楼”项目。 3. 葵涌办事处加快推进坝光片区征拆工作。

部门	负责内容
两家区属国企	1. 要围绕中心、服务大局，坚守责任担当。 2. 结合项目经济可行性，提出需求和财务平衡方案，形成需市级支持的政策建议。包括但不限于：关于配建公寓、宿舍、普通商品住房等建设比例及可售比例；关于对厂房建设运营主体的租金扶持政策；关于地价返还、土地使用年限延长等政策；关于支持坝光片区整体规划调整和容积率提升。
特区建工集团	进一步优化大鹏新区优质产业空间试点项目（DY02-19）规划设计方案。
深业集团	尽快提出关于大鹏新区坝光“工业上楼”项目规划设计方案。
产业投资集团有限公司	加快拟承担坝光片区项目方案设计和开发进度。
大鹏新区投资控股有限公司	1. 强力介入，下一步争取将佳兆业第二工业区纳入“工业上楼”项目。 2. 大鹏新区城市更新和土地整备局牵头，大鹏办事处和大鹏新区投资控股有限公司配合，加快与佳兆业第二工业区的谈判。

（二）项目基本情况

1. 项目整体情况

本次拟发行的深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目专项债券旨在帮助通过创新资源汇集和服务体系集成的创新创业平台、共享实验配套服务建设，助力科研项目成果转化。推动现代服务业发展，为大鹏新区提供高端的产业空间。项目包括3个子项目，分别是坝光产业孵化器项目（DY03-06地块）、坝光创新创业园项目（DY03-07地块）以及坝光片区东部滨海先进制造业园区项目（DY-04-11地块）。

表 1-2-1：项目工程建设投资概算（单位：万元）

序号	项目	建设投资概算
1	坝光产业孵化器	47,820.86
2	坝光创新创业园	58,901.20
3	坝光先进制造业园区	89,112.00
合计		195,834.05

2. 各项目基本情况

（1）坝光产业孵化器项目

①项目总规划目标

坝光产业孵化器将作为坝光核心启动区的重要创业孵化载体，发展产业以生命健康产业为主，以精准医疗为特色，兼容食品科技、海洋经济等大鹏新区支持的其他新兴产业，为生命健康相关产业领域的小微企业和创业团队提供研发场地、通用实验检测用房和共享型配套空间，并构建各类科技创新资源汇集和精准服务体系集成的产业公共服务平台，吸引高潜力初创型企业落户、培育创业团队、孵化企业成长、加速科技创新和成果转化，打造成为坝光国际生物谷精准医疗先锋区的造企育企工厂。

②项目选址

坝光产业孵化器（DY03-06 地块）项目位于大鹏新区深圳国际生物谷坝光核心启动区 DY03-06 地块，生物谷路以东，新恣路以南，元玲路以北区域。项目总用地面积约 10,687 平方米，选址地处于核电站应急计划范围（5-10km）内，根据《核动力厂环境辐射防护规定（GB6249-2011）》规定，应急计划范围内不可突破 10 万人人口限制。

③建设规模与建设内容

项目总用地面积约 10,687 平方米，总建筑面积 45,967 平方米，其中地下室 2 层，建筑面积 14,751 平方米，功能设置为停车库、共享周转仓、产业服务中心、集中设备站、设备机房等，停车库共设置停车位 263 个。地上设置 4 层及 12 层塔楼各 1 栋，建筑面积 31,216 平方米（含连廊），首层局

部架空，功能设置为孵化空间、公共技术服务中心、片区服务中心、科技创新服务中心、创新成果展厅、报告厅、路演厅、物业用房等。建筑结构安全等级为二级，耐火等级一级，抗震烈度 7 度，设计使用年限为 50 年，绿色建筑等级为国标二星级。主要建设内容包括：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。

表 1-2-2：经营物业规划面积

序号	功能分区	面积（平方米）
1	办公房	29,200
2	商业物业	2,100
3	共享周转仓	500

④项目工程建设投资概算

坝光产业孵化器项目工程建设投资总概算为 47,821 万元（不含建设期利息），其中土地成本 6,443 万元，建安工程费 35,314 万元，工程建设其他费 4,173 万元、预备费 1,185 万元、物业专项维修资金 706 万元，详见下表：

表 1-2-3：坝光产业孵化器项目工程建设投资概算（单位：万元）

序号	项目名称	金额	占比
1	土地成本	6,442.58	13.47%
2	建安工程费	35,314.00	73.85%
3	工程建设其他费	4,173.00	8.73%
4	预备费	1,185.00	2.48%
5	物业专项维修资金	706.28	1.48%
合计		47,820.86	100.00%

⑤项目建设周期

本项目于 2020 年 5 月开始前期研究，计划于 2025 年 12 月完成项目建设，2026 年 6 月交付使用并开始运营。项目周

期包括前期研究及准备、实施和竣工验收三个阶段。

（2）坝光创新创业园项目

①项目总规划目标

坝光创新创业园将打造成坝光核心启动区的高端产业加速载体，发展产业以生命健康产业为主，以精准医疗为特色，兼容食品科技、海洋经济等大鹏新区支持的其他新兴产业，为相关产业领域的高成长中小型企业提供研发、中试的标准化场地和共享型配套空间，并构建各类科技创新资源汇集和精准服务体系集成的产业公共服务平台，加速“瞪羚企业”成长、加速尖端科技创新、加速技术成果转化，为坝光国际生物谷精准医疗先锋区的产业集群打造提供创新源和推动力。

②项目选址

坝光创新创业园（DY03-07 地块）项目位于大鹏新区深圳国际生物谷坝光核心启动区 DY03-07 地块，生物谷路以东，元玲路以南，白沙湾路以西，石鼓墩路以北区域。项目总用地面积约 15187 平方米，选址地处于核电站应急计划范围（5-10km）内，根据《核动力厂环境辐射防护规定》规定，应急计划范围内不可突破 10 万人人口限制。

③建设规模与建设内容

项目总用地面积 15,187 平方米，总建筑面积 64,294 平方米。其中地下室 2 层，建筑面积 22,573 平方米，功能设置为熟食中心、停车库、共享周转仓、集中设备站、设备机房

等，停车库共设置停车位 315 个。地上设置 3 层、6 层及 12 层塔楼各 1 栋，建筑面积 41,721 平方米（含连廊），首层局部架空，功能设置为研发用房、中试基地（按照丁戊类厂房标准）、阶梯会议室、物业用房等。建筑结构安全等级为二级，耐火等级为一级，抗震设防烈度 7 度，设计使用年限为 50 年，绿色建筑等级为国标二星级。主要建设内容为：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。

表 1-2-4：经营物业规划面积

序号	功能分区	面积（平方米）
1	办公房	38,800
2	商业物业	3,000
3	共享周转仓	700
4	食堂	2,400

④项目工程建设投资概算

坝光创新创业园项目工程建设投资总概算为 58,901 万元（不含建设期利息），其中土地成本 4,135 万元、建安工程费 46,805 万元，工程建设其他费 5,457 万元、预备费 1,568 万元、物业专项维修资金 936 万元，详见下表：

表 1-2-5：坝光创新创业园项目工程建设投资概算（单位：万元）

序号	项目名称	金额	占比
1	土地成本	4,135.10	7.02%
2	建安工程费	46,805.00	79.46%
3	工程建设其他费	5,457.00	9.26%
4	预备费	1,568.00	2.66%
3	物业专项维修资金	936.10	1.59%
合计		58,901.20	100.00%

⑤项目建设周期

本项目于 2020 年 5 月开始前期研究，计划于 2025 年 12 月完成项目建设，2026 年 6 月交付使用并开始运营。项目周期包括前期研究及准备、实施和竣工验收三个阶段。

（3）坝光先进制造业园区项目

①项目总规划目标

坝光先进制造业园区项目将以海洋经济、生物医药、食品产业等为上位产业，建设深圳坝光专特精新产业园，为大鹏新区优质产业提供提质扩容产业载体，将园区打造为深圳“海洋经济、生物医药、食品产业”的研发基地和先进制造业基地之一。通过配套适度、成本精准、产业务实、市场运作，打造生态、生活、生产三生融合、功能完善齐全的新型产业园区，高标准打造一个辨识度高、集群集聚、承载力强的产业型“工业上楼”示范园区。

②项目选址

坝光先进制造业园区（DY04-11 地块）项目位于坝光片区沿山体一侧，北临葵湾路，对接葵坝隧道出口，南临海康路，北临葵湾路，对接葵坝隧道；东临海潮路；西侧的环坝路在建；东侧公交枢纽站在建中。项目总用地面积约 42,358.24 平方米。

③建设规模与建设内容

项目总用地面积 42,358.24 平方米，总建筑面积 179,032 平方米。其中地下室建筑面积 9,600 平方米，功能

设置为停车库，停车库共设置停车位 240 个。地上建筑面积 169,432 平方米，功能设置为无污染厂房、食堂用房、物业服务用房等。建筑结构对整体结构、局部部位或者关键构件及节点按更高的抗震性能目标进行设计，采取措施减少地震作用，项目绿色建筑等级目标为厂房部分达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 一星级，人才公寓等配套设施部分达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 二星级。主要建设内容为：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。

表 1-2-6：经营物业规划面积

序号	功能分区	面积（平方米）
1	无污染厂房	165,882
2	商业	100
3	食堂	3,150
4	公配（物业服务用房）	300
5	地下车库	9,600

④项目工程建设投资概算

坝光先进制造业园区项目工程建设投资总概算为 89,112 万元（不含建设期利息），其中土地成本 2,560 万元、建安工程费 71,686 万元，工程建设其他费 10,954 万元、不可预见费 12,479 万元、物业专项维修资金 1,433 万元，详见下表：

¹不可预见费，也称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。

表 1-2-7：坝光先进制造业园区项目工程建设投资概算（单位：万元）

序号	项目名称	金额	占比
1	土地成本	2,560.00	2.87%
2	建安工程费	71,686.00	80.44%
3	不可预见费	2,479.00	2.78%
4	建设其他费	10,954.00	12.29%
5	物业专项维修资金	1,433.00	1.61%
合计		89,112.00	100.00%

⑤项目建设周期

本项目于 2023 年 10 月开始前期研究，计划于 2026 年 6 月完成项目建设，2027 年开始运营。项目周期包括前期研究及准备、实施和竣工验收三个阶段。

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（十九期）-

深圳市大鹏新区产业园区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为 1.74，本息资金覆盖率为 1.51，债券本息资金覆盖倍数为 1.41 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

2025 年本项目第一批次已于 2025 年 5 月发行专项债券 7,500 万元，根据《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，实际发行利率为 2.00%；已于 2025 年 10 月发行专项债券 12,500 万元，根据《2025 年 10 月 16 日深圳市政府债券发行结果公告》，实际发行利率为 2.39%。本次计划于 2026 年 6 月发行专项债券募集资金 5,000 万元，债券利率参考本方案测算日（2026 年 6 月 8 日）的前五日 15 年中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.16% 测算。按半年支付一次利息，到期一次还本（还本日为 2045 年），并支付最后一次利息。本项目动态建设投资总成本为 206,729.59 万元，详见表 2-1-1。

表 2-1-1：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	建安工程费	153,805.00
2	工程建设其他费	20,584.00
3	预备费/不可预见费	5,232.00
4	物业专项维修资金	3,075.38
5	建设期利息	10,829.58
6	登记费	4.85
7	发行费	60.57
8	还本付息服务费	0.54
9	地价款	13,137.67
合计		206,729.59

注 1：债券发行费用，按债券发行额的千分之零点八测算；

注 2：债券发行登记费，按债券发行额的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；

注 4：由于本报告数据取两位小数呈现，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（下同）。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据上述测算，得到项目总投资估算 206,729.59 万元（含建设期利息费用等），其中通过发行专项债券融资 75,716.16 万元，占比 36.6%，自有资金流入 131,013.44 万元，占比 63.4%。

结合项目资金需求及自有资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，根据上述项目的投资计划，以及专项债券发行计划和银行融资安排，建设期资金平衡如表 2-1-2 所示：

表 2-1-2：项目建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2021-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
现金流模拟平衡测算表							
现金流入							
自有资金流入	10,577.67	8,767.30	-	1,698.89	107,846.06	2,123.52	131,013.44
本次债券流入	43,900.00	6,816.16	20,000.00	5,000.00	-	-	75,716.16
运营期现金流入	-	-	-	1,151.40	3,615.47	6,365.41	11,132.28
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	54,477.67	15,583.45	20,000.00	7,850.29	111,461.53	8,488.93	217,861.87
现金流出							
建设期资金流出	16,471.46	48,835.72	20,144.78	5,000.00	101,417.14	3,964.96	195,834.05
运营期现金流出	-	-	-	787.95	1,222.62	1,288.32	3,298.89
债券发行费	35.12	5.45	16.00	4.00	-	-	60.57
债券登记费	2.81	0.44	1.28	0.32	-	-	4.85
债券还本付息：	1,571.33	1,346.35	1,630.16	2,057.91	2,111.91	2,111.91	10,829.58
本期债券还本付息	1,571.33	1,346.35	1,630.16	2,057.91	2,111.91	2,111.91	10,829.58
本期债券还本付息服务费	0.08	0.07	0.08	0.10	0.11	0.11	0.54
其他融资资金还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	18,080.80	50,188.02	21,792.30	7,850.29	104,751.77	7,365.30	210,028.48
现金净流量							
项目现金净流入	36,396.88	-34,604.57	-1,792.30	-	6,709.76	1,123.62	7,833.38
期末项目累计现金	36,396.88	1,792.30	-	-	6,709.76	7,833.38	-

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为 1.74，本息资金覆盖率为 1.51，债券本息资金覆盖倍数为 1.41 倍。现金流测算如表 2-1-3 所示。

4. 小结

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，当项目收入和专项债券利率在 $\pm 15\%$ 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。

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。

表 2-1-3: 现金流平衡测算表 (单位: 万元)

年度	2021-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
自有资金流入	10,577.67	8,767.30	-	1,698.89	107,846.06	2,123.52	-	-	-	-	-	-
本次债券流入	43,900.00	6,816.16	20,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	1,151.40	3,615.47	6,365.41	8,173.16	8,955.89	9,769.41	10,003.39	10,243.38	10,489.52
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	54,477.67	15,583.45	20,000.00	7,850.29	111,461.53	8,488.93	8,173.16	8,955.89	9,769.41	10,003.39	10,243.38	10,489.52
建设期资金流出	16,471.46	48,835.72	20,144.78	5,000.00	101,417.14	3,964.96	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	787.95	1,222.62	1,288.32	1,395.09	1,950.65	1,936.81	1,948.65	1,960.78	1,973.20
债券发行费	35.12	5.45	16.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	2.81	0.44	1.28	0.32	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息:	1,571.33	1,346.35	1,630.16	2,057.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91
本期债券还本付息	1,571.33	1,346.35	1,630.16	2,057.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91	2,111.91
本期债券还本付息服务费	0.08	0.07	0.08	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
其他融资资金还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	18,080.80	50,188.02	21,792.30	7,850.29	104,751.77	7,365.30	3,507.11	4,062.66	4,048.82	4,060.67	4,072.80	4,085.21
项目现金净流入	36,396.88	-34,604.57	-1,792.30	-	6,709.76	1,123.62	4,666.05	4,893.23	5,720.59	5,942.72	6,170.58	6,404.31
期末项目累计现金	36,396.88	1,792.30	-	-	6,709.76	7,833.38	12,499.43	17,392.66	23,113.25	29,055.97	35,226.55	41,630.86

表 2-1-3（续表）：现金流平衡测算表（单位：万元）

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,013.44
本次债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,716.16
运营期现金流入	10,742.00	11,000.97	11,266.62	11,539.11	11,818.63	12,105.37	12,399.53	12,701.29	13,010.87	13,328.48	10,240.74	198,920.63
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	10,742.00	11,000.97	11,266.62	11,539.11	11,818.63	12,105.37	12,399.53	12,701.29	13,010.87	13,328.48	10,240.74	405,650.23
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195,834.05
运营期现金流出	1,985.91	1,998.93	2,202.29	2,565.60	2,713.19	2,814.36	2,917.65	3,031.35	3,120.29	3,251.03	2,823.36	43,888.03
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.57
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.85
债券还本付息：	2,111.91	7,211.91	21,418.08	20,034.41	765.56	8,190.56	5,615.56	507.56	507.56	7,323.72	12,798.75	109,986.64
本期债券还本付息	2,111.91	7,211.91	21,418.08	20,034.41	765.56	8,190.56	5,615.56	507.56	507.56	7,323.72	12,798.75	109,986.64
本期债券还本付息服务费	0.11	0.36	1.07	1.00	0.04	0.41	0.28	0.03	0.03	0.37	0.64	5.50
其他融资资金还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,097.93	9,211.21	23,621.45	22,601.02	3,478.79	11,005.33	8,533.49	3,538.94	3,627.87	10,575.11	15,622.75	349,779.65
项目现金净流入	6,644.07	1,789.77	-12,354.83	-11,061.91	8,339.84	1,100.04	3,866.03	9,162.35	9,383.00	2,753.37	-5,382.01	55,870.58
期末项目累计现金	48,274.93	50,064.70	37,709.87	26,647.96	34,987.80	36,087.84	39,953.88	49,116.23	58,499.23	61,252.59	55,870.58	

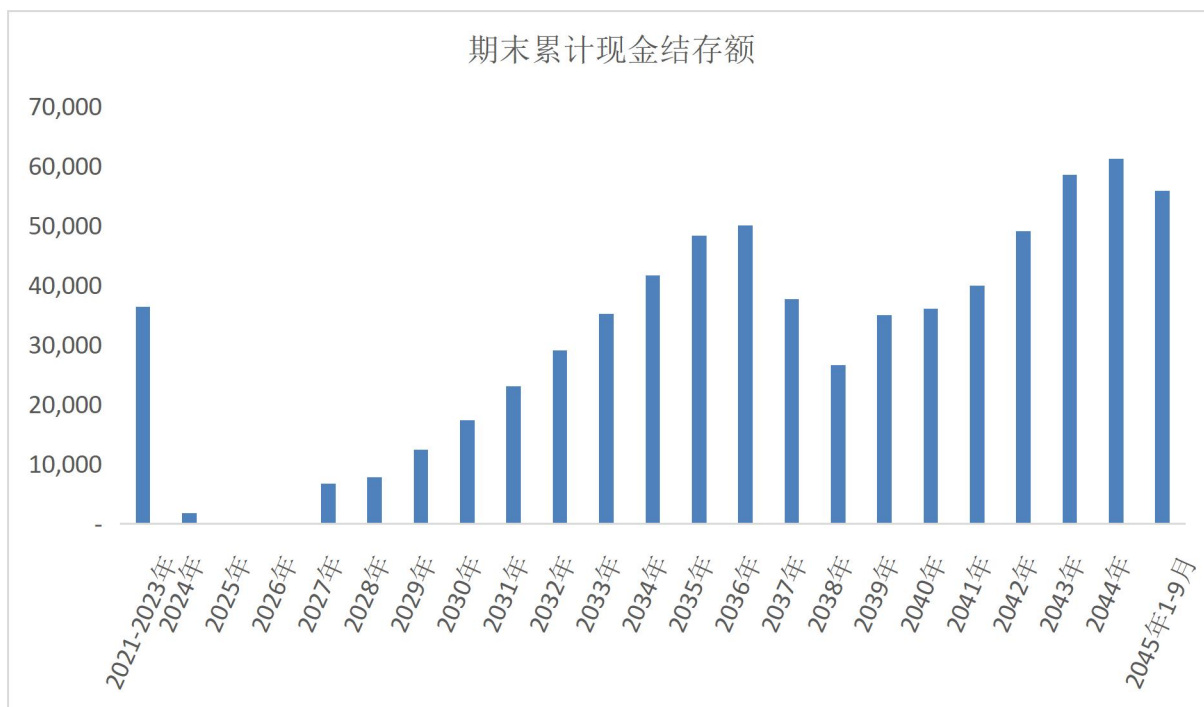
（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以物业租金、食堂运营、服务费等收入为基础，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 2045 年项目本金偿还完毕后仍有 55,871 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，当项目收入和专项债券利率在 $\pm 15\%$ 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，考虑运营收益和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 3-1-1 所示。

表 3-1-1：单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
收入变化下本金资金覆盖率	1.43	1.53	1.64	1.74	1.84	1.94	2.05
收入变化下本息资金覆盖率	1.30	1.37	1.44	1.51	1.58	1.65	1.72
收入变化下本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55	1.62
资金覆盖率-压力测试	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
利率变动情况敏感性分析							
利率变化下本金资金覆盖率	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.73
利率变化下本息资金覆盖率	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.50
利率变化下本息覆盖倍数	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41

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，并以物业租金、食堂运营、服务费等收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

预期项目物业租金、食堂运营、服务费等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为 1.74，

本息资金覆盖率为 1.51，债券本息资金覆盖倍数为 1.41 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。

深圳杰通会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月九日

附件：预期收益及成本分析

（一）收入

本项目收入来源为物业租金、食堂运营、服务费等收入。本项目产生的预期收入与项目完全关联，预计收入来源不存在被抵押、被占用及存在其他方分成的情况。

根据《坝光产业孵化器（DY03-06 地块）可行性研究报告》《坝光创新创业园（DY03-07 地块）可行性研究报告》，测算设定产业办公用房初始租金为每月 25 元/平方米；商业用房初始租金为每月 35 元/平方米；车库初始租金为每月 350 元/个；车位配套充电桩服务费 0.7 元/度，预计每个充电桩每天产生 10 度电耗；共享周转仓初始租金为每月 25 元/平方米。且租金按照 2027-2031 年 5%，2032-2045 年 3%的比例进行增长，出租率按照 2026 年 60%，2027 年 70%，2028 年 90%，2029-2045 年出租率为 95%进行测算；直升机无人机起降服务费、空间资源服务费、其他多种经营服务费单价为每年 11.59 元/平方米，会务及培训服务费单价为每年 15.46 元/平方米。

创新创业园食堂运营设定 2026 年日均用餐率为 50 平方米一个人，即园区总人数 836 人，2027 年日均用餐率提升至 40 平方米一个人，即园区总人数 1045 人，2028 年日均用餐率提升至 30 平方米一个人，即园区总人数 1393 人，2029 年日均用餐率提升至 20 平方米一个人，即园区总人数 2090 人，

2029 年达到平稳期。食堂每日提供三餐，其中早餐人均消费 15 元、中餐 30 元、晚餐 30 元，以 30%利润计算收入，平均食堂每人日净收入 22.5 元，且平均食堂每人日净收入从 2029 年开始以每年 3%的比例进行增长。

坝光先进制造业园区测算设定无污染厂房初始租金为每月 25 元/平方米，商业用房初始租金为每月 35 元/平方米，食堂初始租金为每月 55 元/平方米。且租金按照每年 2%的比例进行增长，出租率按照 2027 年 30%，2028 年 50%，2029 年 70%，2030 年 80%，2031 年 90%，2031 年达到稳定经营期，2032 年-2045 年出租率为 90%进行测算，运营首年预留半年免租期。

由此得到项目运营期预计从 2026 年 6 月开始至债券到期日 2045 年，主营业务收入主要为办公、商业、食堂、车位、共享周转仓等租金收入、车位配套充电桩、直升机无人机起降、空间资源、其他多种经营等服务费收入以及创新创业园食堂自运营收入，债券存续期坝光产业孵化器收入合计为：31,094.25 万元；坝光创新创业园收入合计为：69,804.16 万元；坝光先进制造业园区收入合计为：98,022.23 万元；项目总收入合计 198,920.63 万元。

各子项目债券存续期运营收入情况及项目整体债券存续期运营收入情况如表 5-1-1、表 5-1-2、表 5-1-3、表 5-1-4 所示：

表 5-1-1：坝光产业孵化器运营收入情况表（单位：万元）

项目内容		2026 年 (6-12 月)	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收入合计		390.34	926.52	1,203.76	1,320.11	1,380.07	1,443.03	1,482.69	1,523.54	1,565.62	1,608.97
变动量	租金增长率	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	出租率	60.00%	70.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
办公房	小计	262.80	643.86	869.21	963.38	1,011.54	1,062.12	1,093.99	1,126.80	1,160.61	1,195.43
	面积（m ² ）	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00
	租金（元/m ² ）	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	32.86	33.85	34.87	35.91
商业物业	小计	26.46	64.83	87.52	97.00	101.85	106.94	110.15	113.45	116.86	120.36
	面积（m ² ）	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	租金（元/m ² ）	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.01	47.39	48.81	50.28
共享周转仓	小计	7.50	15.75	16.54	17.36	18.23	19.14	19.72	20.31	20.92	21.55
	面积（m ² ）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	租金（元/m ² ）	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	32.86	33.85	34.87	35.91
停车位	小计	33.14	81.19	109.60	121.48	127.55	133.93	137.95	142.09	146.35	150.74
	车位数（个）	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00
	租金（元/个）	350.00	367.50	385.88	405.17	425.43	446.70	460.10	473.90	488.12	502.76
充电桩	小计	33.60	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
	充电桩数（个）	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00

项目内容		2026 年 (6-12 月)	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收入合计		390.34	926.52	1,203.76	1,320.11	1,380.07	1,443.03	1,482.69	1,523.54	1,565.62	1,608.97
	度数 (度/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	服务费 (元/天)	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
直升机无人 机起降服务	小计	6.20	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39
	总用地面积 (m²)	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00
	服务费 (元/m²)	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59
空间资源服 务	小计	6.20	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39
	总用地面积 (m²)	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00
	服务费 (元/m²)	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59
会务及培训 服务	小计	8.26	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52
	总用地面积 (m²)	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00
	服务费 (元/m²)	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46
其他多种经 营服务	小计	6.20	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39
	总用地面积 (m²)	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00
	服务费 (元/m²)	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59

表 5-1-1（续表）：坝光产业孵化器运营收入情况表（单位：万元）

项目内容		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
收入合计		1,653.61	1,699.59	1,746.95	1,795.73	1,845.98	1,897.73	1,951.04	2,005.94	2,062.49	1,590.55	31,094.25
变动量	租金增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
办公房	小计	1,231.29	1,268.23	1,306.28	1,345.46	1,385.83	1,427.40	1,470.22	1,514.33	1,559.76	1,204.92	23,103.46
	面积（m ² ）	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	
	租金（元/m ² ）	36.99	38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	46.86	48.26	
商业物业	小计	123.97	127.69	131.52	135.47	139.53	143.72	148.03	152.47	157.04	121.32	2,326.17
	面积（m ² ）	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
	租金（元/m ² ）	51.78	53.34	54.94	56.59	58.28	60.03	61.83	63.69	65.60	67.57	
共享周转仓	小计	22.19	22.86	23.54	24.25	24.98	25.73	26.50	27.30	28.11	21.72	424.21
	面积（m ² ）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
	租金（元/m ² ）	36.99	38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	46.86	48.26	
停车位	小计	155.26	159.92	164.72	169.66	174.75	179.99	185.39	190.95	196.68	151.93	2,913.25
	车位数（个）	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	
	租金（元/个）	517.85	533.38	549.38	565.86	582.84	600.33	618.34	636.89	655.99	675.67	
充电桩	小计	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	50.40	1,293.53

项目内容		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
收入合计		1,653.61	1,699.59	1,746.95	1,795.73	1,845.98	1,897.73	1,951.04	2,005.94	2,062.49	1,590.55	31,094.25
	充电桩数（个）	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	263.00	
	度数（度/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	服务费（元/天）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	
直升机无人机起降服务	小计	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	9.29	238.53
	总用地面积（m ² ）	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	
空间资源服务	小计	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	9.29	238.53
	总用地面积（m ² ）	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	
会务及培训服务	小计	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	16.52	12.39	318.04
	总用地面积（m ² ）	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	
	服务费（元/m ² ）	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	
其他多种经营服务	小计	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	9.29	238.53
	总用地面积（m ² ）	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	10,687.00	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	

表 5-1-2：坝光创新创业园运营收入情况表（单位：万元）

项目内容		2026 年 (6-12 月)	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
收入合计		761.05	1,837.90	2,409.45	3,009.44	3,126.78	3,249.24	3,342.02	3,437.57	3,536.00	3,637.37
变动 量	租金增长率	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	出租率	60.00%	70.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
办公 房	小计	349.20	855.54	1,154.98	1,280.10	1,344.11	1,411.31	1,453.65	1,497.26	1,542.18	1,588.44
	面积（m²）	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800
	租金（元/m²）	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	32.86	33.85	34.87	35.91
商业 物业	小计	37.80	92.61	125.02	138.57	145.50	152.77	157.35	162.07	166.94	171.94
	面积（m²）	3,000	3000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	租金（元/m²）	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.01	47.39	48.81	50.28
共享 周转 仓	小计	10.50	22.05	23.15	24.31	25.53	26.80	27.61	28.43	29.29	30.17
	面积（m²）	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
	租金（元/m²）	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	32.86	33.85	34.87	35.91
食堂	小计	245.47	613.68	818.23	1,264.17	1,302.10	1,341.16	1,381.40	1,422.84	1,465.52	1,509.49
	平均人数（人）	836	1,045	1,393	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090
	平均食堂每人日净 收入（元）	22.50	22.50	22.50	23.18	23.87	24.59	25.32	26.08	26.87	27.67
停车 位	小计	39.69	97.24	131.27	145.50	152.77	160.41	165.22	170.18	175.28	180.54
	车位数（个）	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	租金（元/个）	350.00	367.50	385.88	405.17	425.43	446.70	460.10	473.90	488.12	502.76

项目内容		2026 年 (6-12 月)	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
收入合计		761.05	1,837.90	2,409.45	3,009.44	3,126.78	3,249.24	3,342.02	3,437.57	3,536.00	3,637.37
充电桩	小计	40.24	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48
	充电桩数（个）	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	度数（度/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	服务费（元/天）	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
直升机无人 机起降服务	小计	8.80	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59
空间资源 服务	小计	8.80	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59
会务及培 训服务	小计	11.74	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187
	服务费（元/m ² ）	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46
其他多种 经营服务	小计	8.80	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59

表 5-1-2（续表）：坝光创新创业园运营收入情况表（单位：万元）

项目内容		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
收入合计		3,741.79	3,849.34	3,960.12	4,074.22	4,191.74	4,312.79	4,437.47	4,565.89	4,698.16	3,625.80	69,804.16
变动量	租金增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
办公房	小计	1,636.10	1,685.18	1,735.74	1,787.81	1,841.44	1,896.69	1,953.59	2,012.19	2,072.56	1,601.05	30,699.12
	面积（m ² ）	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	38,800	
	租金（元/m ² ）	36.99	38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	46.86	48.26	
商业物业	小计	177.10	182.42	187.89	193.53	199.33	205.31	211.47	217.81	224.35	173.31	3,323.10
	面积（m ² ）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
	租金（元/m ² ）	51.78	53.34	54.94	56.59	58.28	60.03	61.83	63.69	65.60	67.57	
共享周转仓	小计	31.07	32.00	32.96	33.95	34.97	36.02	37.10	38.21	39.36	30.41	593.89
	面积（m ² ）	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
	租金（元/m ² ）	36.99	38.10	39.24	40.42	41.63	42.88	44.17	45.49	46.86	48.26	
食堂	小计	1,554.77	1,601.42	1,649.46	1,698.94	1,749.91	1,802.41	1,856.48	1,912.18	1,969.54	1,521.47	28,680.64
	平均人数（人）	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	2,090	
	平均食堂每人日净收入（元）	28.50	29.36	30.24	31.15	32.08	33.04	34.03	35.05	36.11	37.19	
停车位	小计	185.96	191.54	197.28	203.20	209.30	215.58	222.04	228.71	235.57	181.98	3,489.26
	车位数（个）	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	
	租金（元/个）	517.85	533.38	549.38	565.86	582.84	600.33	618.34	636.89	655.99	675.67	

项目内容		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
收入合计		3,741.79	3,849.34	3,960.12	4,074.22	4,191.74	4,312.79	4,437.47	4,565.89	4,698.16	3,625.80	69,804.16
充电桩	小计	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	80.48	60.36	1,549.29
	充电桩数（个）	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	
	度数（度/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	服务费（元/天）	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	
直升机无人机起降服务	小计	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	13.21	338.97
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	
空间资源服务	小计	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	13.21	338.97
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	
会务及培训服务	小计	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	17.61	451.96
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	
	服务费（元/m ² ）	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	
其他多种经营服务	小计	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	13.21	338.97
	总用地面积（m ² ）	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	15,187	
	服务费（元/m ² ）	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	

表 5-1-3: “工业上楼”运营收入情况表 (单位: 万元)

项目名称		2026 年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
收入合计		0.00	851.05	2,752.19	3,843.61	4,449.04	5,077.14	5,178.68	5,282.26	5,387.90	5,495.66
变动量	租金增长率	0.00%	0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	出租率	0.00%	30.00%	50.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
无污染厂房	小计	0.00	746.47	2,537.99	3,624.26	4,224.85	4,848.01	4,944.97	5,043.87	5,144.75	5,247.64
	面积 (m²)	0	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882
	租金 (元/m²)	0.00	25.00	25.50	26.01	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72	29.29
商业	小计	0.00	0.63	2.14	3.06	3.57	4.09	4.17	4.26	4.34	4.43
	面积 (m²)	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	租金 (元/m²)	0.00	35.00	35.70	36.41	37.14	37.89	38.64	39.42	40.20	41.01
食堂	小计	0.00	103.95	212.06	216.30	220.63	225.04	229.54	234.13	238.81	243.59
	面积 (m²)	0	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	租金 (元/m²)	0.00	55.00	56.10	57.22	58.37	59.53	60.72	61.94	63.18	64.44

表 5-1-3（续表）：“工业上楼”运营收入情况表（单位：万元）

项目名称		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
收入合计		5,605.57	5,717.69	5,832.04	5,948.68	6,067.65	6,189.01	6,312.79	6,439.04	6,567.82	5,024.39	98,022.23
变 动 量	租金增长率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
无 污 染 厂 房	小计	5,352.60	5,459.65	5,568.84	5,680.22	5,793.82	5,909.70	6,027.89	6,148.45	6,271.42	4,797.64	93,373.05
	面积（m ² ）	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	165,882	
	租金（元/m ² ）	29.88	30.47	31.08	31.71	32.34	32.99	33.65	34.32	35.01	35.71	
商 业	小计	4.52	4.61	4.70	4.79	4.89	4.99	5.09	5.19	5.29	4.05	78.80
	面积（m ² ）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	租金（元/m ² ）	41.83	42.66	43.52	44.39	45.28	46.18	47.11	48.05	49.01	49.99	
食 堂	小计	248.46	253.43	258.50	263.67	268.94	274.32	279.81	285.40	291.11	222.70	4,570.37
	面积（m ² ）	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	
	租金（元/m ² ）	65.73	67.04	68.39	69.75	71.15	72.57	74.02	75.50	77.01	78.55	

表 5-1-4：项目整体运营收入情况表（单位：万元）

项目名称	2026 年 (6-12 月)	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
坝光创新创业园	761.05	1,837.90	2,409.45	3,009.44	3,126.78	3,249.24	3,342.02	3,437.57	3,536.00	3,637.37	3,741.79
坝光产业孵化器	390.34	926.52	1,203.76	1,320.11	1,380.07	1,443.03	1,482.69	1,523.54	1,565.62	1,608.97	1,653.61
坝光先进制造业园区	0.00	851.05	2,752.19	3,843.61	4,449.04	5,077.14	5,178.68	5,282.26	5,387.90	5,495.66	5,605.57
合计	1,151.40	3,615.47	6,365.41	8,173.16	8,955.89	9,769.41	10,003.39	10,243.38	10,489.52	10,742.00	11,000.97
项目名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月		合计
坝光创新创业园	3,849.34	3,960.12	4,074.22	4,191.74	4,312.79	4,437.47	4,565.89	4,698.16	3,625.80		69,804.16
坝光产业孵化器	1,699.59	1,746.95	1,795.73	1,845.98	1,897.73	1,951.04	2,005.94	2,062.49	1,590.55		31,094.25
坝光先进制造业园区	5,717.69	5,832.04	5,948.68	6,067.65	6,189.01	6,312.79	6,439.04	6,567.82	5,024.39		98,022.23
合计	11,266.62	11,539.11	11,818.63	12,105.37	12,399.53	12,701.29	13,010.87	13,328.48	10,240.74		198,920.63

（二）成本分析

1. 运营成本费用

坝光产业孵化器及坝光创新创业园项目运营期内运营期经营成本包括园区招商运营与日常维修和物业管理等，正常年份按照营业收入的 3% 计算。坝光先进制造业园区项目运营期内运营期经营成本包括保险费、维修费用、推广费用、招商渠道费、运营管理费等，其中保险费、维修费用按照租金收入的 1% 计算；推广费用在招商期按租金收入的 2% 计算，在经营期按租金收入的 1% 计算；招商渠道费在招商期按新增出租面积 2 个月租金计算，在运营期按租金收入的 2% 计算；运营管理费前三年按租金收入的 3% 计算，以后年份按租金收入的 2% 计算。项目运营成本费用合计 10,687.62 万元。相关税金及附加合计为 25,911.04 万元。增值税合计为 432.87 万元。企业所得税合计为 6,856.50 万元。根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8 号），项目需按照物业项目建筑安装工程总造价的 2% 一次性缴纳物业专项维修资金费用共计 3,075.38 万元，其中坝光产业孵化器项目缴纳 706.28 万元，坝光创新创业园项目缴纳 936.10 万元，坝光先进制造业园区项目缴纳 1,433.00 万元。2023 年 5 月已经支付的 DY03-06 地块以及 DY03-07 地块地价款 10,577.67 万元。2024 年预计支付 DY04-11 地块地价款 2,560.00 万元。综上，项目债券存续期运营成本情况如表 5-2-1 所示：

表 5-2-1：项目成本情况表（单位：万元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
坝光产业孵化器项目运营成本	-	-	-	11.71	27.80	36.11	39.60	41.40	43.29	44.48	45.71	46.97
坝光创新创业园项目运营成本	-	-	-	22.83	55.14	72.28	90.28	93.80	97.48	100.26	103.13	106.08
坝光先进制造业园区项目运营成本	-	-	-	-	368.89	402.99	483.59	376.36	355.40	362.51	369.76	377.15
物业管理维修费	-	-	1,642.38	1,433.00	-	-	-	-	-	-	-	-
地价款	10,577.67	2,560.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
坝光产业孵化器项目税金及附加	-	-	-	318.61	321.29	322.67	323.25	323.55	323.87	324.07	324.27	324.48
坝光创新创业园项目税金及附加	-	-	-	434.80	440.19	443.05	446.05	446.63	447.24	447.71	448.19	448.68
坝光先进制造业园区项目税金及附加	-	-	-	-	9.32	11.22	12.32	668.90	669.52	669.63	669.73	669.83
孵化器增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
创业园增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
“工业上楼”增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,577.67	2,560.00	1,642.38	2,220.95	1,222.62	1,288.32	1,395.09	1,950.65	1,936.81	1,948.65	1,960.78	1,973.20

表 5-2-1（续表）：项目成本情况表（单位：万元）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
坝光产业孵化器 项目运营成本	48.27	49.61	50.99	52.41	53.87	55.38	56.93	58.53	60.18	61.87	47.72	932.83
坝光创新创业园 项目运营成本	109.12	112.25	115.48	118.80	122.23	125.75	129.38	133.12	136.98	140.94	108.77	2,094.12
坝光先进制造业 园区项目运营成 本	384.70	392.39	400.24	408.24	416.41	424.74	433.23	441.90	450.73	459.75	351.71	7,660.66
物业管理维修费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,075.38
地价款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,137.67
坝光产业孵化器 项目税金及附加	324.70	324.92	325.15	325.39	325.63	325.88	326.14	326.41	326.68	326.97	245.44	6,409.39
坝光创新创业园 项目税金及附加	449.18	449.71	450.24	450.80	451.37	451.96	452.56	453.19	453.83	454.49	341.38	8,861.23
坝光先进制造业 园区项目税金及 附加	669.94	670.05	670.16	670.28	670.40	670.51	670.64	670.76	670.89	676.66	549.66	10,640.42
孵化器增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
创业园增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
“工业上楼”增 值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.05	385.82	432.87
合计	1,985.91	1,998.93	2,012.27	2,025.92	2,039.90	2,054.22	2,068.89	2,083.90	2,099.29	2,167.74	2,030.49	53,244.58

2. 财务费用

本项目财务费用包含 2021 年-2023 年已发行债券产生的利息及债券兑付服务费，2024 年从 2023 年深圳市政府专项债券（六十三期）-深圳市大鹏新区架空线改造项目（打包）和 2022 年深圳市政府专项债券（四十三期）-深圳市大鹏新区保障性住房基础设施项目中调整的债券产生的利息及债券兑付服务费，以及 2025 年和本次计划发行的专项债券产生的利息及债券兑付服务费。综上，项目财务费用情况如表 5-2-2 所示：

表 5-2-2：项目财务费用情况表（单位：万元）

发行金额	利率	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4,000	3.51%	0.00	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41	140.41
1,100	3.51%	0.00	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61
19,800	3.18%	0.00	314.84	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67
19,000	2.83%	0.00	0.00	268.86	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73	537.73
2,375	3.07%	0.00	0.00	0.00	0.00	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92
4,441	3.06%	0.00	0.00	0.00	0.00	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91
7,500	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	75.00	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01
12,500	2.39%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76
5,000	2.16%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.00	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01
合计		0.00	493.85	1,077.55	1,346.42	1,630.24	2,058.01	2,112.02	2,112.02	2,112.02	2,112.02	2,112.02	2,112.02	2,112.02

表 5-2-2（续表）：项目财务费用情况表（单位：万元）

发行金额	利率	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
4,000	1.86%	140.41	140.41	140.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,106.11
1,100	1.86%	38.61	38.61	38.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	579.18
19,800	3.18%	629.67	629.67	629.67	314.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,445.07
19,000	2.83%	537.73	537.73	537.73	537.73	268.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,065.90
2,375	3.07%	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	72.92	0.00	1,458.32
4,441	3.06%	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	135.91	0.00	2,718.12
7,500	2.00%	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01	150.01	75.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,250.11
12,500	2.39%	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	298.76	5,975.30
5,000	2.16%	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	0.00	0.00	0.00	0.00	1,674.08
合计		2,112.02	2,112.02	2,112.02	1,618.16	1,034.46	765.60	690.60	615.59	507.59	507.59	507.59	298.76	34,272.20

3. 税费分析

本项目财务评价涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加。参考相关规定，本项目税费标准进行相关测算：坝光产业孵化器及坝光创新创业园项目营业收入交增值税销项税为 9%，城市维护建设税和教育费附加分别为应交增值税的 7%和 3%，地方教育费附加为应交增值税的 2%，房产税为原值计税税率为 1.2%，土地使用税暂按 3 元/平方米/年（计算基数为项目用地面积）计算；坝光先进制造业园区项目增值税按销项税抵扣进项税计算，销项税率为 9%，进项税率建安成本按 9%、开发间接费等按 6%计算，建安成本和开发间接费进项税按出租比例分摊，优先抵扣出租当期进项税，然后抵扣建设期固定资产进项税至全部抵扣完毕，教育费及地方附加按增值税的 5%计算，城市维护建设税按增值税的 7%计算，印花税按租金收入的 0.1%计算，房产税为原值计税税率为 1.2%且前三年免征，城镇土地使用税按每年 2 元/平方米计算。

综上，项目税费明细情况如表 5-2-3 所示：

表 5-2-3：项目税费明细表（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
坝光产业孵化器项目税金及附加	318.61	321.29	322.67	323.25	323.55	323.87	324.07	324.27	324.48	324.70	324.92
坝光创新创业园项目税金及附加	434.80	440.19	443.05	446.05	446.63	447.24	447.71	448.19	448.68	449.18	449.71
坝光先进制造业园区项目税金及附加	-	9.32	11.22	12.32	668.90	669.52	669.63	669.73	669.83	669.94	670.05
孵化器增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
创业园增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
“工业上楼”增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	753.41	770.80	776.94	781.61	1,439.08	1,440.64	1,441.40	1,442.19	1,442.99	1,443.83	1,444.68
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月		合计
坝光产业孵化器项目税金及附加	325.15	325.39	325.63	325.88	326.14	326.41	326.68	326.97	245.44		6,409.39
坝光创新创业园项目税金及附加	450.24	450.80	451.37	451.96	452.56	453.19	453.83	454.49	341.38		8,861.23
坝光先进制造业园区项目税金及附加	670.16	670.28	670.40	670.51	670.64	670.76	670.89	676.66	549.66		10,640.42
孵化器增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
创业园增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
“工业上楼”增值税	-	-	-	-	-	-	-	47.05	385.82		432.87
合计	1,445.56	1,446.47	1,447.40	1,448.36	1,449.34	1,450.35	1,451.40	1,505.17	1,522.30		26,343.91