

2026 年深圳市政府专项债券（三十期）

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 20231 号

立信会计
(特殊普通合伙)
报告专项

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	10
三、预期收益与成本费用测算	11
(一) 项目运作模式	11
(二) 预期运营收益	12
(三) 运营成本费用	18
(四) 财务费用	24
四、现金流模拟分析	26
(一) 项目现金流模拟分析	26
(二) 专项债券资金覆盖分析	26
五、压力测试	26
六、总体评价	27
七、测算附表	29
免责声明	32

2026 年深圳市政府专项债券（三十期）

——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 20231 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（三十期）——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。

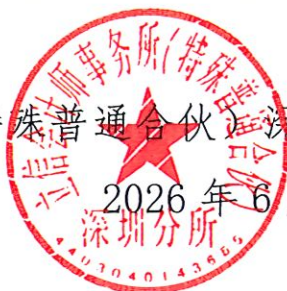
贵公司及相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资平衡方案报告中披露。我们对基本假设是否实现不提供任何保证，且我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

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 6 月 22 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 3 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（本期发债）

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、物业服务用房 134 m²。

3. 建设工期

深南东 1 号人工智能研发中心项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2029 年 6 月竣工验收投入使用。

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）为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2029 年 8 月竣工验收投入使用。

罗湖新质科技大厦二期项目为在建项目，已于 2025 年开工，预计 2028 年 12 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）：

于2025年8月26日取得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》；

于2025年2月27日取得编号为地字第4403032025YG0004519号《建设用地规划许可证》；

于2025年5月23日取得编号为建字第4403032025CG0047511号《建设工程规划许可证》；

于2026年1月7日取得编号为440303202601070101号《建筑工程施工许可证》；

③罗湖新质科技大厦二期项目：

于2026年2月12日取得编号为深罗湖发改备案〔2026〕152号《深圳市企业投资项目备案证》；

于2025年12月1日取得编号为4403032025YG0022516的《建设用地规划许可证》；

于2026年3月9日取得编号为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。

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 239,974 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	7,788	19,839	18,705	17,595	-	63,927
合计	28,521	57,450	60,359	72,916	20,728	239,974

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 239,974 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：专项债券资金 39,200 万元，银行贷款为 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。

本项目拟使用专项债资金 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%；2026 年 5 月已发行专项债券资金 2,400 万元，期限为 20 年，发行利率 2.40%；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 26,200 万元，每半年付息一次，到期一次性还本。专项债券利率按 2.37% 估算（参考本报告测算日 2026 年 6 月 17 日前五日 20 年期国债收益率的平均值 2.2243%，上浮 15 个基点，即按 2.37% 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 30,500 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 247,557 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	占比
建设投资（静态）	239,974	96.94%
建设期利息	7,559	3.05%
债券发行费用	22	0.01%
债券发行登记费	2.38	0.0010%
债券还本付息服务费	0.15	0.0001%
合计	247,557	100.00%

1. 深南东 1 号人工智能研发中心项目

总投资估算为 66,031 万元（动态成本），其中建设投资 65,254 万元，占比 98.82%；建设期利息 772 万元，占比 1.17%；债券发行费用 5.22 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 0.56 万元，占比 0.0008%，债券还本付息服务费 0.04 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-1 深南东 1 号人工智能研发中心项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	65,254	98.82%
建设期利息	772	1.17%
债券发行费用	5.22	0.01%
债券发行登记费	0.56	0.0008%
债券还本付息服务费	0.04	0.0001%
合计	66,031	100.00%

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）

总投资估算为 115,601 万元（动态成本），其中建设

投资 110,793 万元，占比 95.84%；建设期利息 4,796 万元，占比 4.15%；债券发行费用 10.50 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 1.12 万元，占比 0.0010%，债券还本付息服务费 0.08 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-2 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）总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	110,793	95.84%
建设期利息	4,796	4.15%
债券发行费用	10.50	0.01%
债券发行登记费	1.12	0.0010%
债券还本付息服务费	0.08	0.0001%
合计	115,601	100.00%

3. 新质科技大厦二期项目

新质科技大厦二期项目总投资估算为 65,925 万元（动态成本），其中建设投资 63,927 万元，占比 96.81%；建设期利息 1,991 万元，占比 3.02%；债券发行费用 6.60 万元，占比 0.01%；债券发行登记费 0.70 万元，占比 0.0011%，债券还本付息服务费 0.03 万元，占比 0.0001%。

项目总投资估算如下：

表 2-3 新质科技大厦二期项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建设投资（静态）	63,927	96.81%
建设期利息	1,991	3.02%
债券发行费用	6.60	0.01%
债券发行登记费	0.70	0.0011%

项目名称	金额	占比
债券还本付息服务费	0.03	0.0001%
合计	65,925	99.84%

（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 247,557 万元（含发行费、登记费、债券利息等），计划使用单位自有资金 59,726 万元，占比 24.13%；财政预算资金 56,831 万元，占比 22.96%；专项债券资金 39,200 万元，占比 15.83%；银行贷款为 91,800 万元，占比 37.08%；合计 247,557 万元，占比 100.00%，本次拟发行专项债券资金 26,200 万（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		
247,557	56,831	59,726	26,200	13,000		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（已发行）	2,400	20 年期
2026 年 6 月（本次发行）	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	128	125	20,749	28,658	7,171	56,831
自有资金	19,713	18,737	6,340	11,074	3,862	59,726
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	28,541	58,162	62,089	75,732	23,033	247,557
资金使用						
建设资金使用金额合计	28,541	58,162	62,089	75,732	23,033	247,557
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

根据可行性研究报告，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

根据可行性研究报告，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/㎡/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/㎡/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/㎡/月，物业费收入按 25 元/㎡/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 1 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/㎡/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 80 元/㎡/月。根据规划，可用于出租面积为 6.65 万㎡。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 825 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
	收入合计									
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目									
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）									
1	房屋租赁收入	2,114	7,554	8,633	9,913	9,913	10,113	10,113	10,413	10,413
2	停车位出租收入	117	408	467	525	525	525	525	525	525
3	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									
1	房屋租赁收入	3,832	4,560	5,212	5,981	5,981	6,100	6,100	6,283	6,283
2	停车位出租收入	356	416	475	535	535	535	535	535	535

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
	收入合计	31,475	31,797	32,623	32,963	33,816	34,176	35,058	35,441	18,088	518,395
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	6,804	177,285
1	房屋租赁收入	8,651	8,910	9,178	9,453	9,737	10,028	10,330	10,639	5,490	142,991
2	物业管理收入	1,938	1,996	2,056	2,117	2,181	2,246	2,314	2,383	1,227	32,028
3	停车位出租收入	137	142	146	150	155	159	164	169	87	2,266
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）	13,742	13,742	14,042	14,042	14,342	14,342	14,643	14,643	7,473	224,078
1	房屋租赁收入	10,714	10,714	11,014	11,014	11,314	11,314	11,615	11,615	5,958	174,451
2	停车位出租收入	525	525	525	525	525	525	525	525	263	8,605
3	物业管理收入	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	1,252	41,022
三	罗湖新质科技大厦二期项目	7,007	7,007	7,201	7,201	7,401	7,401	7,607	7,607	3,811	117,032
1	房屋租赁收入	6,472	6,472	6,666	6,666	6,866	6,866	7,072	7,072	3,536	108,020
2	停车位出租收入	535	535	535	535	535	535	535	535	275	9,012

注：上表中 2046 年代表 2046 年 1-6 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
	成本合计	2,038	4,528	5,220	6,928	6,993	7,099	7,169	7,295	8,550
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
1	运营管理费	67	161	190	221	227	234	241	249	256
2	物业管理费	295	710	839	974	1,003	1,033	1,064	1,096	1,129
3	维修费	33	81	95	110	114	117	121	124	128
4	税费支出	277	648	763	883	909	936	964	992	1,373
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	4,390
1	运营管理费	67	239	273	313	313	319	319	328	328
2	物业管理成本	389	1,363	1,558	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
4	招商费	45	159	182	209	209	213	213	219	219
5	保险费	19	58	58	58	58	58	58	58	58
6	税费支出	6	12	13	983	983	984	984	984	1,814
三	罗湖新质科技大厦二期项目	795	938	1,067	1,216	1,216	1,240	1,240	1,274	1,274
1	运营管理费	126	149	171	195	195	199	199	205	205
2	维修费	84	100	114	130	130	133	133	136	136
3	招商费	84	100	114	130	130	133	133	136	136
4	保险费	33	33	33	33	33	33	33	33	33
5	税费支出	468	556	635	728	728	742	742	764	764

表 7 运营期内运营成本费用情况表（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
	成本合计	10,061	10,239	10,451	10,560	10,781	10,898	11,125	11,250	6,519	147,704
一	深南东 1 号人工智能研发中心项目	3,504	3,608	3,716	3,825	3,942	4,059	4,181	4,306	2,226	52,024
1	运营管理费	264	272	280	288	297	306	315	324	167	4,359
2	物业管理费	1,163	1,198	1,234	1,270	1,309	1,348	1,388	1,430	736	19,219
3	维修费	132	136	140	144	148	153	157	162	84	2,179
4	税费支出	1,945	2,002	2,062	2,123	2,188	2,252	2,321	2,390	1,239	26,267
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	4,707	4,756	4,756	4,803	4,803	4,851	4,851	2,936	68,073
1	运营管理费	337	337	346	346	355	355	364	364	187	5,490
2	物业管理成本	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	876	28,714
3	维修费	225	225	231	231	237	237	243	243	124	3,664
4	招商费	225	225	231	231	237	237	243	243	124	3,664
5	保险费	58	58	58	58	58	58	58	58	29	976
6	税费支出	2,110	2,110	2,138	2,138	2,164	2,164	2,191	2,191	1,596	25,565
三	罗湖新质科技大厦二期项目	1,850	1,924	1,979	1,979	2,036	2,036	2,093	2,093	1,357	27,607
1	运营管理费	210	210	216	216	222	222	228	228	114	3,510
2	维修费	140	140	144	144	148	148	152	152	76	2,340
3	招商费	140	140	144	144	148	148	152	152	76	2,340
4	保险费	33	33	33	33	33	33	33	33	33	594
5	税费支出	1,327	1,401	1,442	1,442	1,485	1,485	1,528	1,528	1,058	18,823

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%；2026 年 5 月已发行专项债券资金 2,400 万元，期限为 20 年，发行利率 2.40%；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 26,200 万元，债券利率参考本报告测算日 2026 年 6 月 17 日前五日 20 年期国债平均收益率 2.2243%，上浮 15 个基点，即按 2.37% 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

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
2	2026 年	8,700	30,500	-	39,200	2.44%, 2.4%, 2.37%	555	555
3	2027 年	39,200	-	-	39,200		918	918
4	2028 年	39,200	-	-	39,200		918	918
5	2029 年	39,200	-	-	39,200		918	918
6	2030 年	39,200	-	-	39,200		918	918
7	2031 年	39,200	-	-	39,200		918	918
8	2032 年	39,200	-	-	39,200		918	918
9	2033 年	39,200	-	-	39,200		918	918
10	2034 年	39,200	-	-	39,200		918	918
11	2035 年	39,200	-	2,000	37,200		902	2,902
12	2036 年	37,200	-	-	37,200		886	886
13	2037 年	37,200	-	-	37,200		886	886
14	2038 年	37,200	-	-	37,200		886	886
15	2039 年	37,200	-	-	37,200		886	886
16	2040 年	37,200	-	-	37,200		886	886
17	2041 年	37,200	-	-	37,200		886	886
18	2042 年	37,200	-	-	37,200		886	886
19	2043 年	37,200	-	-	37,200		886	886
20	2044 年	37,200	-	-	37,200		886	886
21	2045 年	37,200	-	6,700	30,500		886	7,586
22	2046 年	30,500	-	30,500	-		362	30,862
	合计		39,200	39,200			18,039	57,239

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 91,800 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 30,500 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%	137	137
2	2027 年	8,800	35,000	-	43,800	2.98%, 3.2%	812	812
3	2028 年	43,800	36,000	-	79,800	2.98%, 3.2%	1,898	1,898
4	2029 年	79,800	12,000	4,372	87,428	2.98%	2,624	6,996
5	2030 年	87,428	-	8,587	78,841		2,668	11,255
6	2031 年	78,841	-	10,572	68,269		2,405	12,977
7	2032 年	68,269	-	11,932	56,337		2,083	14,015
8	2033 年	56,337	-	12,297	44,040		1,718	14,015
9	2034 年	44,040	-	12,953	31,087		1,342	14,295
10	2035 年	31,087	-	11,862	19,225		945	12,807
11	2036 年	19,225	-	12,535	6,690		580	13,115
12	2037 年	6,690	-	6,690	-		199	6,889
合计		-	91,800	91,800	-	-	17,411	109,211

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 2。

（二）专项债券资金覆盖分析

基于还本付息情况，本项目收益对总债务本息的覆盖倍数为 2.23 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 6.48 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 2.89 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									
专项债券本息覆盖倍数 ¹	5.18	5.50	5.83	6.15	6.48	6.80	7.13	7.45	7.78
总债务本金覆盖率 ²	2.05	2.19	2.33	2.47	2.62	2.76	2.90	3.04	3.19
总债务本息覆盖率 ³	1.83	1.94	2.05	2.16	2.27	2.38	2.50	2.61	2.72
总债务本息覆盖倍数 ⁴	1.78	1.89	2.00	2.12	2.23	2.34	2.45	2.56	2.67
债券利率变动敏感性分析									
专项债券本息覆盖倍数	6.50	6.50	6.49	6.48	6.48	6.47	6.46	6.46	6.45
总债务本金覆盖率	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.61
总债务本息覆盖率	2.28	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27
总债务本息覆盖倍数	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.22	2.22

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 5.18 倍，总债务本息覆盖率为 1.83，总债务本息覆盖倍数为 1.78 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 6.45 倍，总债务本息覆盖率为 2.27，总债务本息覆盖倍数为 2.22 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 2.23 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为

1 专项债券本息覆盖倍数=项目总收益/专项债券本息

2 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

3 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

4 总融资本息覆盖倍数=项目总收益/总债务本息

6.48 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 2.89 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

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
建设投资（静态）	28,521	57,450	60,359	72,916	20,728	239,974
建设期利息	16	692	1,730	2,816	2,305	7,559
债券发行费用	4.02	18.30	-	-	-	22
债券发行登记费	0.42	1.96	-	-	-	2.38
债券还本付息服务费	0.00	0.03	0.05	0.05	0.03	0.15
合计	28,541	58,162	62,089	75,732	23,033	247,557

附表 2 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	128	125	20,749	28,658	7,171	-	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	19,713	18,737	6,340	11,074	3,862	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	9,685	21,437	24,747	28,440	28,709	29,306	29,592	30,370
现金流入总额	28,541	58,162	62,089	75,732	32,718	21,437	24,747	28,440	28,709	29,306	29,592	30,370
现金流出												
建设期资金流出	28,521	57,450	60,359	72,916	20,728	-	-	-	-	-	-	-
偿还其他融资现金流出	-	137	812	1,898	6,996	11,255	12,977	14,015	14,015	14,295	12,807	13,115
运营期现金流出	-	-	-	-	2,038	4,528	5,220	6,928	6,993	7,099	7,169	7,295
债券还本付息	16	555	918	918	918	918	918	918	918	918	2,902	886
发行费用/融资费用	4.44	20.29	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.15	0.04
现金流出总额	28,541	58,162	62,089	75,732	30,680	16,701	19,115	21,861	21,926	22,312	22,878	21,296
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	2,038	4,736	5,632	6,579	6,783	6,994	6,714	9,074
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	2,038	6,774	12,406	18,985	25,768	32,762	39,476	48,550

附表 2 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,831
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,726
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	30,672	31,475	31,797	32,623	32,963	33,816	34,176	35,058	35,441	18,088	518,395
现金流入总额	30,672	31,475	31,797	32,623	32,963	33,816	34,176	35,058	35,441	18,088	765,952
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239,974
偿还其他融资资金流出	6,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,211
运营期现金流出	8,550	10,061	10,239	10,451	10,560	10,781	10,898	11,125	11,250	6,519	147,704
债券还本付息	886	886	886	886	886	886	886	886	7,586	30,862	57,239
发行费用/融资费用	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.38	1.54	27.57
现金流出总额	16,325	10,947	11,125	11,337	11,446	11,667	11,784	12,011	18,836	37,383	554,154
现金净流量											
当年项目现金净流入	14,347	20,528	20,672	21,286	21,517	22,149	22,392	23,047	16,605	-19,295	211,798
期末项目累计现金结存额	62,897	83,425	104,097	125,383	146,900	169,049	191,441	214,488	231,093	211,798	

注：因计算过程取整，合计数可能存在尾差，但不影响整体测算结果。

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



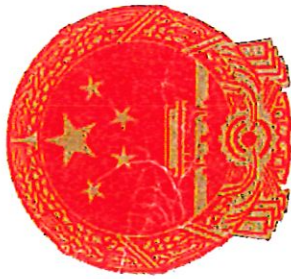
登记机关

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

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制