

2026 年深圳市政府专项债券（十八期）

深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年六月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目实施单位	1
(三) 项目运营单位	1
(四) 项目位置	1
(五) 项目情况	1
二、评估要素	2
(一) 资金充足性	3
(二) 资金稳定性	10
三、项目风险分析	11
四、项目评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	13
一、预期收益分析	13
二、成本分析	17
免责声明	22

2026 年深圳市政府专项债券（十八期）
深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

报告编号：深永信咨询字[2026]第 017 号

一、项目基本情况

（一）项目名称

深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）（以下简称本项目）

（二）项目实施单位

深圳市前海产业发展集团有限公司（以下简称项目公司）

（三）项目运营单位

深圳市前海产业发展集团有限公司

（四）项目位置

深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）（即前海深港青年梦工场南区项目）位于前海合作区前湾片区内，选址于前海合作区前湾片区十单元内，广深沿江高速以南、听海大道以东，占地 20,975.2 平方米。

（五）项目情况

本项目位于前海合作区前湾片区十单元内，处于前海的地理几何中心，区位优势明显；项目毗邻广深沿江高速，同时为环中线南延线前湾公园站地铁上盖物业，环中线在前海合作区共设 6 个站点，线路开通后将在前海湾枢纽与罗宝线、机场线连接，总体交通条件良好。

前海总体产业空间供给以综合发展用地为主，新型产业

用地稀缺;项目地块由 C 改 M0 后作为前海首宗出让 M0 用地,有利于规模化培育科创类项目并可实现针对企业定制化和针对产业差异化服务。

本项目所在地块建设用地面积为 20,975.2 平方米,容积率为 7.0,建筑覆盖率为 65%,建筑限高 180 米;项目规定计容建筑面积为 148,000 平方米,其中商业面积 8,000 平方米、研发办公(含物业管理用房)110,000 平方米、宿舍 20,000 平方米、公交首末站 3,000 平方米、市政设施 7,000 平方米(附建 220 千伏变电站)。其中附建变电站产权归供电部门,建成后按成本价整体移交供电部门;公交首末站产权归政府,建成后无偿无条件移交政府。

本项目拟采用产品全部自持租赁的模式,静态成本总投资估算为人民币 329,217 万元,包括建筑安装施工费用、工程建设其他费用、土地取得成本、预备费、开办费和首期本体维修资金,其中项目建筑安装施工费用估算为 197,052 万元,土地取得成本为 92,477 万元;动态成本投资估算为 4,453 万元;总投资估算为 333,670 万元。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号),鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目,积极探索试点发行项目收益专项债券,以对应的政

府性基金或专项收入偿还。

财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）提出，新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中，财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。此外，《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2026年深圳市政府专项债券（十八期）深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）实施方案的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，专项债券本金资金覆盖率可达到1.88倍，专项债券本息资金覆盖率可达到1.72倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达到1.51倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目静态总投资估算为 329,217 万元，包括土地成本 92,477 万元、建筑安装施工费用 197,052 万元、工程建设其他费用 25,736 万元、预备费 10,965 万元、开办费 612 万元和首期本体维修资金 2,373 万元。动态成本投资估算为 4,453 万元，动态总投资估算为 333,670 万元。

本项目动态总投资估算为 333,670 万元，已于 2021 年发行第一期专项债券[2021 年深圳市政府专项债券(三期)]，募集资金 8,000 万元，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金；于 2022 年发行第二期专项债券[2022 年深圳市政府专项债券(四期)]，募集资金 12,000 万元，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金；于 2023 年发行第三期专项债券[2023 年深圳市政府专项债券(四十八期)]，募集资金 8,000 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；于 2024 年发行第四期专项债券[2024 年深圳市政府专项债券(三十四期)]，募集资金 17,500 万元，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，其中 13,200 万元债券资金于 2025 年 11 月调整至其他项目；于 2024 年下半年调整使用 2023 年深圳市政府专项债券(三十四期)2,500 万元专项债券资金和 2023 年深圳市政府专项债券(四十四期)4,000 万元专项债券资金，期限均为 15 年，每半年付息一次，2034-2038 年每年偿还本金的 20%；已于 2025 年发行第五期专项债券，募集资金 12,000 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；本次计划于 2026 年发行

第六期专项债券，募集资金 10,000 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目静态总投资估算为 329,217 万元，根据债券发行安排测算项目建设期的利息及其他费用为 4,453 万元，建设期动态总投资估算为 333,670 万元，具体如下表 1 所示。

表 1 项目总投资估算表（单位：人民币万元）

序号	工程项目	金额
1	建筑安装施工费用	197,052
2	工程建设其他费用	25,736
3	预备费	10,965
4	开办费	612
5	首期本体维修资金	2,373
	建设成本（仅包含建筑）	236,740
6	土地取得成本	92,477
	工程总投资	329,217
7	债券发行费用	52
8	债券发行登记费	4
9	还本付息服务费	1
10	建设期利息	4,396
	动态成本合计	4,453
	动态总投资估算	333,670

注 1：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，不影响项目实际测算，下同。

2. 资金筹措

项目建设期动态总投资估算 333,670 万元，其中单位自有资金 272,870 万元，占总投资的 81.78%，其他资金为发行和调整使用专项债券募集的资金 60,800 万元，占比 18.22%，项目资金筹集情况如下表：

表 2 项目资金筹措情况（单位：人民币万元）

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行和调整专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
333,670	-	272,870	10,000	50,800	-	-	-

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金使用计划表：

表 3 建设期资金使用计划表（单位：人民币万元）

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	投资计划	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	127,763	333,670
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
3	资金需求	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	135,763	341,670
4	资金筹措	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	135,763	341,670
4.1	资本金	89,804	2,661	301	592	9,069	18,338	34,343	126,574	281,682
4.2	发行专项债券	-	-	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	60,800
4.3	运营资金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-811	-811
5	资金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注2：债券发行相关费用包含承销费和登记费（本次拟发行债券费率分别为0.06%和0.0064%），还本付息服务费十万分之五。债券第一期已发行5年期专项债券按实际发行利率3.15%测算，第二期已发行5年期专项债券按实际发行利率2.66%测算，第三期已发行10年期专项债券按实际发行利率2.57%测算，第四期已发行15年期专项债券按实际发行利率2.29%测算，已调整使用的2023年深圳市政府专项债券（三十四期）和2023年深圳市政府专项债券（四十四期）分别按实际发行利率2.91%和2.84%测算，第五期已发行10年期专项债券按实际发行利率1.63%测算，第六期10年期专项债券票面利率按1.93%测算。

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，运营期内，项目产生的现金流可以覆盖年度内到期偿还的本息，本项目资金方案专项债券本金资金覆盖率可达到 1.88 倍，专项债券本息资金覆盖率可达到 1.72 倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.51 倍，资金方案现金流分析测算如表 4 所示。本项目资金方案专项债券年度偿债备付率最高 36.72 倍，最低 1.01 倍，资金覆盖率测算表如表 5 所示。

表 4 现金流分析测算表（单位：人民币万元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资本金流入	89,804	2,661	301	592	9,069	18,338	34,343	126,574	2,844	-	-
债券资金流入	-	-	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	12,652	7,579	9,167
现金流入总额	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	136,574	15,496	7,579	9,167
建设期资金流出	89,804	2,661	8,294	12,330	16,491	28,337	44,899	126,402	-	-	-
运营期资金流出	-	-	-	-	0	0	0	811	2,297	1,432	1,433
债券发行费用	-	-	6	10	6	14	10	6	-	-	-
债券发行登记费	-	-	1	1	1	1	1	1	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.01	0.03	0.04	0.07	0.47	0.66	0.04	0.04
债券还本付息	-	-	-	252	571	785	1,434	9,354	13,198	879	879
现金流出总额	89,804	2,661	8,301	12,592	17,069	29,138	46,343	136,574	15,496	2,311	2,312
当年项目现金净收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,268	6,854
期末累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,268	12,122

表 4 现金流量分析测算表 续 (单位: 人民币万元)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284, 526
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60, 800
运营期现金流入	9, 822	9, 945	11, 844	12, 212	12, 212	13, 518	13, 938	13, 938	14, 611	8, 789	150, 227
现金流入总额	9, 822	9, 945	11, 844	12, 212	12, 212	13, 518	13, 938	13, 938	14, 611	8, 789	495, 553
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329, 217
运营期资金流出	3, 488	3, 488	3, 490	3, 490	3, 490	3, 491	3, 492	3, 492	3, 493	2, 038	39, 425
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
还本付息服务费	0. 04	0. 04	0. 04	0. 44	0. 10	0. 69	0. 58	0. 07	0. 07	0. 22	4
债券还本付息	879	879	879	8, 879	1, 966	13, 831	11, 600	1, 466	1, 428	4, 398	73, 558
现金流出总额	4, 367	4, 367	4, 369	12, 370	5, 456	17, 323	15, 092	4, 958	4, 921	6, 436	442, 260
当年项目现金净收入	5, 455	5, 578	7, 476	-158	6, 756	-3, 805	-1, 154	8, 980	9, 690	2, 352	53, 293
期末累计现金结存额	17, 577	23, 155	30, 631	30, 473	37, 229	33, 424	32, 270	41, 250	50, 940	53, 293	

表 5 资金覆盖率测算表（单位：人民币万元）

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税前利润	-4,429	-8,365	-6,779	-8,179	-8,055	-6,158	-5,791
2	加：财务费用	1,198	879	879	879	879	879	879
3	加：折旧摊销	13,713	13,713	13,713	13,713	13,713	13,713	13,713
4=1+2+3	息税折旧摊销前利润	10,483	6,227	7,813	6,414	6,537	8,435	8,802
5	减：所得税	-	-	-	-	-	-	-
6	加：其他可用于还本付息的现金流入	2,844	-	5,268	12,122	17,577	23,155	30,631
7=4-5+6	可用于专项债券还本付息的资金	13,327	6,227	13,082	18,536	24,114	31,590	39,433
8	专项债券当年还本付息金额	13,198	879	879	879	879	879	8,879
9=7/8	专项债券年度偿债备付率	1.01	7.08	14.88	21.09	27.43	35.94	4.44
10	是否满足偿债备付率大于 1 的条件	满足	满足	满足	满足	满足	满足	满足
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	
1	税前利润	-5,578	-4,139	-3,487	-3,353	-2,643	-1,300	-
2	加：财务费用	666	531	300	166	128	98	-
3	加：折旧摊销	13,713	13,713	13,713	13,713	13,713	8,000	-
4=1+2+3	息税折旧摊销前利润	8,802	10,106	10,526	10,526	11,199	6,798	-
5	减：所得税	-	-	-	-	-	-	-
6	加：其他可用于还本付息的现金流入	30,473	37,229	33,424	32,270	41,250	50,940	-
7=4-5+6	可用于专项债券还本付息的资金	39,275	47,335	43,949	42,796	52,449	57,738	-
8	专项债券当年还本付息金额	1,966	13,831	11,600	1,466	1,428	4,398	-
9=7/8	专项债券年度偿债备付率	19.98	3.42	3.79	29.20	36.72	13.13	-
10	是否满足偿债备付率大于 1 的条件	满足	满足	满足	满足	满足	满足	-

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，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

本项目的专项债券还本付息以产业办公租金收入、变电站出售收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收入以及停车位租金收入为基础，在既定的收入计算标准及成本费用下，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在资金现金流方案下 2039 年项目本金偿还完毕后仍有 53,293 万元的资金结余。资金方案债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。



图 1 期末累积现金结存额

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。

三、项目风险分析

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达 1.88 倍，专项债券本息资金覆盖率可达 1.72 倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达 1.51 倍，现金流分析如表 4 所示。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 6 项目单因素敏感性分析测算表

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	+5%	+10%	+15%
收入成本变动敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	1.60	1.69	1.79	1.88	1.97	2.06	2.15
专项债券本息资金覆盖率	1.50	1.57	1.65	1.72	1.80	1.88	1.95
专项债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66	1.73
专项债券利率变动情况敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	1.88	1.88	1.88	1.88	1.87	1.87	1.86
专项债券本息资金覆盖率	1.73	1.73	1.73	1.72	1.72	1.72	1.70
专项债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.51	1.51	1.51	1.50	1.50	1.49

注 3：专项债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；专项债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1；专项债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

总体而言，本项目预计的收入成本对拟使用的专项债券资金保障程度较高，因此项目具备一定的抗风险能力。

四、项目评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并以产业办公租金收入、变电站出售收入、会议中心租金收入、集中式商业体租金收入、人才宿舍租金收

入以及停车位租金收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本项目专项债券在存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足深圳市前海深港科技创新生态谷一期（续发）项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

（一）测算标准

本项目在债券存续期间总运营收入为 150,227 万元，其中租金收入 144,914 万元，变电站出售收入 5,313 万元。各项收入的测算标准如下：

1. 租金收入

（1）租金取值标准

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目收入主要是租金收入和变电站出售收入，其中租金收入约为 144,914 万元（包括产业办公租金收入 93,735 万元、会议中心租金收入 6,738 万元、集中式商业体租金收入 9,151 万元、人才宿舍租金收入 27,583 万元、停车位租金收入 7,707 万元）。

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目租金收入由产业办公、集中式商业、人才宿舍、地下停车位等物业产生。租金取值及其他各项取值均根据行业经验、市场比较、项目实际情况等综合判定。

物业租金平均增速为每 3 年增长 3%，借鉴周边项目当前租金，考虑项目作为前海首宗 M0 用地的稀缺性以及商业部分的体量和布局，设置 2027 年办公部分初始租金为 80 元/平方米/月，商业部分初始租金为 100 元/平方米/月。各项物业租金取值详见下表。

表 7 项目租金取值

序号	项目	2027 年取值	单位	增长率
1	产业办公	80.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
2	会议中心	80.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
3	集中式商业	100.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
4	人才宿舍	100.00	元/平方米/月	每 3 年增长 3%
5	地下停车场	700.00	元/个/月	每 3 年增长 5%

(2) 各项物业的出租面积、停车位个数和出租率

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，债券存续期内各项物业出租面积、停车位个数和出租率如下表所示。

表 8 物业出租面积、停车位个数和出租率

物业类型	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
产业办公	出租面积 (平方米)	51,209	51,209	61,450	61,450	61,450	76,813
	出租比例 (%)	50%	50%	60%	60%	60%	75%
会议中心	出租面积 (平方米)	3,681	3,681	4,417	4,417	4,417	5,522
	出租比例 (%)	50%	50%	60%	60%	60%	75%
集中式商业	出租面积 (平方米)	4,000	4,000	4,800	4,800	4,800	5,999
	出租比例 (%)	50%	50%	60%	60%	60%	75%
人才宿舍	出租面积 (平方米)	9,998	11,997	14,997	17,996	18,996	18,996
	出租比例 (%)	50%	60%	75%	90%	95%	95%
地下停车场	出租车位 (个)	464	464	557	557	557	696
	出租比例 (%)	50%	50%	60%	60%	60%	75%

物业出租面积、停车位个数和出租率 续

物业类型	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
产业办公	出租面积 (平方米)	76,813	76,813	87,054	87,054	87,054	92,175	92,175
	出租比例 (%)	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
会议中心	出租面积 (平方米)	5,522	5,522	6,258	6,258	6,258	6,626	6,626

物业类型	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	出租比例 (%)	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
集中式商业	出租面积 (平方米)	5,999	5,999	6,799	6,799	6,799	7,199	7,199
	出租比例 (%)	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%
人才宿舍	出租面积 (平方米)	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996	18,996
	出租比例 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
地下停车场	出租车位 (个)	696	696	789	789	789	835	835
	出租比例 (%)	75%	75%	85%	85%	85%	90%	90%

2. 变电站出售收入

根据土地出让相关约定，本项目附建的 220KV 变电站产权归供电部门，建成后按成本价限整体移交供电部门。根据市场常规操作模式，结合本项目变电站体量和成本，考虑在建成后第一年（2027 年）内完成移交。按变电站总投资作为成本价收取费用，共计 5,313 万元。

（二）可用于还款的收入合计

综上测算，可用于还款的租金收入和变电站出售收入，合计 150,227 万元，其中各项租金收入约为 144,914 万元、变电站出售收入约为 5,313 万元，具体明细如下表所示：

表 9 债券存续期内收入表（单位：人民币万元）

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	租金收入	7,339	7,579	9,167	9,822	9,945	11,844	12,212
1.1	产业办公	4,916	4,916	5,899	6,076	6,076	7,595	7,823
1.2	会议中心	353	353	424	437	437	546	562
1.3	集中式商业	480	480	576	593	593	742	764
1.4	人才宿舍	1,200	1,440	1,800	2,224	2,348	2,348	2,418
1.5	地下停车场	390	390	468	491	491	614	645
2	变电站出售收入	5,313	-	-	-	-	-	-
	合计	12,652	7,579	9,167	9,822	9,945	11,844	12,212
序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
1	租金收入	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	144,914
1.1	产业办公	7,823	8,866	9,132	9,132	9,669	5,810	93,735
1.2	会议中心	562	637	656	656	695	418	6,738
1.3	集中式商业	764	866	892	892	944	567	9,151
1.4	人才宿舍	2,418	2,418	2,491	2,491	2,491	1,497	27,583
1.5	地下停车场	645	731	767	767	812	497	7,707
2	变电站出售收入	-	-	-	-	-	-	5,313
	合计	12,212	13,518	13,938	13,938	14,611	8,789	150,227

二、成本分析

初步估算，本项目债券存续期内运营活动成本总计约 211,986 万元，其中项目出租营运成本总计约 19,517 万元，经营过程中缴纳的相关税费为 19,908 万元，资产折旧与摊销金额累计 172,561 万元。

（一）出租运营成本

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，出租营运成本包括停车场及公寓运营成本、营销费用以及行政管理费，具体明细如下：

表 10 债券存续期内出租营运成本表（单位：人民币万元）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
宣传推广费	95	95	95	95	95	95	95	95
中介服务费	94	985	447	447	447	447	447	447
前期策划费	0.01	-	-	-	-	-	-	-
空置物业费及公区能源费	-	1,160	832	832	832	832	832	832
保险费	32	44	44	44	44	44	44	44
物业筹开和运营费	591	-	-	-	-	-	-	-
合计	811	2,284	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计	
宣传推广费	95	95	95	95	95	55	1,290	
中介服务费	447	447	447	447	447	261	6,255	
前期策划费	-	-	-	-	-	-	0.01	
空置物业费及公区能源费	832	832	832	832	832	485	10,798	
保险费	44	44	44	44	44	26	583	
物业筹开和运营费	-	-	-	-	-	-	591	
合计	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	827	19,517	

（二）折旧摊销

根据 2018 年《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第五十九条规定“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的预计净残值”。由此看出，新企业所得税法对于残值率在税务上没有统一规定，而是由企业根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的预计净残值。

根据批复后的《前海梦工场南区项目投资可行性研究报告（修编）》，本项目计算周期为 30 年，即 2020 年至 2049 年。本项目固定资产属于房屋建筑物，无形资产属于土地使用权，因为项目工程建设预计于 2026 年完成，建设期结束后，项目全部产品投入运营，所以项目固定资产折旧年限 23 年（即 2027 年至 2049 年），预计残值率为 0。根据《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》，项目地块使用年限 30 年，从 2019 年 12 月 16 日至 2049 年 12 月 16 日，因此无形资产折旧年限按照 30 年测算，残值率为 0。

（三）专项债券财务费用

本项目运营期间涉及的财务费用主要为债券利息及还本付息服务费。本次拟发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，债券利率按 1.93% 测算。

债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按 0.005% 进行测算。测得运营期总财务费用为 8,365 万元，

详见表 11 财务费用表。专项债券还本付息情况见表 12 还本付息测算表。

表 11 财务费用表（单位：人民币万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券利息	1,198	879	879	879	879	879	879
还本付息服务费	1	0	0	0	0	0	0
合计	1,199	879	879	879	879	879	879
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
债券利息	666	531	300	166	128	98	8,362
还本付息服务费	0	1	1	0	0	0	3
合计	666	532	300	166	129	99	8,365

注 4：2021 年至 2026 年为项目建设期，建设期利息费用计入工程投资进行资本化核算，故此处未列示 2021 年至 2026 年数据。

表 12 还本付息测算表（单位：人民币万元）

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
债券期初余额	0	8,000	20,000	28,000	38,800	50,800	52,800	40,800	40,800	40,800
本期借入	8,000	12,000	8,000	10,800	12,000	10,000	0	0	0	0
利息支出	0	252	571	785	1,434	1,354	1,198	879	879	879
本期还款	0	252	571	785	1,434	9,354	13,198	879	879	879
其中：本金	0	0	0	0	0	8,000	12,000	0	0	0
利息	0	252	571	785	1,434	1,354	1,198	879	879	879
债券期末余额	8,000	20,000	28,000	38,800	50,800	52,800	40,800	40,800	40,800	40,800
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
债券期初余额	40,800	40,800	40,800	32,800	31,500	18,200	6,900	5,600	4,300	
本期借入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60,800
利息支出	879	879	879	666	531	300	166	128	98	12,758
本期还款	879	879	8,879	1,966	13,831	11,600	1,466	1,428	4,398	73,558
其中：本金	0	0	8,000	1,300	13,300	11,300	1,300	1,300	4,300	60,800
利息	879	879	879	666	531	300	166	128	98	12,758
债券期末余额	40,800	40,800	32,800	31,500	18,200	6,900	5,600	4,300		

(四) 税费

本项目收入主要来源于各项租金收入及变电站出售收入等。基于现行税法规定，主要涉及的税种及相关计算依据如下：

表 13 项目税费表

税种	计税依据	适用税率
房产税	房产原值的 70%	1.2%
增值税	租金收入、建安工程费	9.00%
增值税	经营成本、其他工程费用	6.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%
印花税	租金收入	0.10%
所得税	税前利润	25.00%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米

本项目债券存续期内经营过程中缴纳的相关税费合计为 19,908 万元，具体明细如下：

表 14 税费明细表（单位：人民币万元）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	2,054	2,054	2,054	2,054
印花税	7	8	9	10	10	12	12
土地使用税	6	6	6	6	6	6	6
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
合计	14	14	15	2,070	2,070	2,072	2,072
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年 1-7 月	合计
增值税	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-
房产税	2,054	2,054	2,054	2,054	2,054	1,198	19,683
印花税	12	14	14	14	15	9	145
土地使用税	6	6	6	6	6	4	80
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,072	2,074	2,074	2,074	2,075	1,211	19,908

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. 我们在本报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。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；
- e. 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；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）（“永信瑞和”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三

方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“永信瑞和”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护永信瑞和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



会计师事务所 执业证书



名称：永信瑞和（深圳）会计师事务所（
特殊普通合伙）
首席合伙人：王庆刚
主任会计师：
经营场所：深圳市龙华区民治街道北站社区龙
华区数字创新中心（鸿荣源北站中
心）A栋1005
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：44030073
批准执业文号：深注协字[1997]004号
批准执业日期：1997年1月14日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

2026年1月6日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300G347860364



名称 永信瑞和 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 王庆刚

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道北站社区龙华区数字创新中心 (鸿荣源北站中心) A栋1005

重要提示

- 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。
- 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。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年12月24日