

2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市盐田区原沙保产业园区
基础设施改造工程
预期收益和融资平衡
财务评估咨询报告

诚安专审字〔2026〕056 号

深圳诚安会计师事务所（普通合伙）

Shenzhencheng'an certified public accountants (General Partnership)

地址：深圳市盐田区海山街道海涛社区东和路 39 号
东和大厦(海涛轩)一单元 3A-1

电话：（0755）83248956

传真：（0755）83970858



2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）
深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程
预期收益和融资平衡
财务评估咨询报告

诚安专审字〔2026〕056 号

我们接受委托，对 2026 年深圳市政府专项债券（四十一期）之深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

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，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，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入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，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。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。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

深圳诚安会计师事务所（普通合伙）



2026 年 9 月

目录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目概况	3
(三) 项目主体	3
二、 评估要素	3
(一) 基本假设	4
(二) 资金充足性	5
1. 项目建设成本投资估算	5
2. 项目总投资成本估算	5
3. 建设成本资金筹措方案	7
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	8
5. 资金覆盖率	9
6. 小结	12
(三) 资金稳定性	12
三、 风险分析	13
四、 评估结论	13
附件	15
一、 预期收益分析	15
(一) 物业管理费收入	15
(二) 自有停车位收入	15
(三) 自有物业租金收入	16
二、 成本分析	18
(一) 运营成本测算	18
(二) 专项债存续期财务费用	19
(三) 税费	21

一、项目基本情况

(一) 项目背景

2019年2月,中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》(以下简称纲要),纲要提出到2035年,大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式,经济实力、科技实力大幅跃升,国际竞争力、影响力进一步增强。同时,为深入实施创新驱动发展战略,建设全球科技创新高地和新兴产业重要策源地,纲要也进一步重点提出多项发展战略。一是打造高水平科技创新载体和平台。加快推进大湾区重大科技基础设施、交叉研究平台和前沿学科建设,着力提升基础研究水平。优化创新资源配置,建设培育一批产业技术创新平台、制造业创新中心和企业技术中心;二是优化区域创新环境,支持粤港澳在创业孵化、科技金融、成果转化、国际技术转让、科技服务业等领域开展深度合作,共建国家级科技成果孵化基地和粤港澳青年创业就业基地等成果转化平台。

2021年6月,《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》(以下简称深圳市十四五纲要)正式出台。深圳市十四五纲要提出,为构建高端高质高新的现代产业体系,要巩固壮大实体经济根基,增强产业链根植性和竞争力,前瞻布局战略性新兴产业,培育发展未来产业,提升服务业发展能级,推动先进制造业和现代服

务业深度融合发展，提高经济质量效益和核心竞争力，重塑产业链竞争新优势。同年6月，盐田区人民政府印发了《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称盐田区十四五纲要）。盐田区十四五纲要在拓展产业空间，培育壮大战略性新兴产业以及形成具有盐田特色和国际竞争力的产业高质量发展新格局方面，强调要加快释放沙头角口岸片区、田心工业区片区、原沙保片区、创智核片区、小梅沙片区以及旧墟镇片区等“六大引擎”强劲动能，其中对于原沙保片区的要求是立足“金融+科技”，加快技术、产品、运营服务、商业模式等要素集聚，导入优质园区运营资源，建设引领未来的创新驱动核，打造“金融科技城”，努力成为“产业兴盐”的创新源头。

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程（以下简称项目）的实施将有利于推动制造业智能化发展与转型升级，加强产业分工协作，促进产业链上下游深度合作，实现粤港澳产业优势互补、紧密协作与联动发展，培育若干世界级产业集群，构建具有国际竞争力的现代产业体系。通过优化公共空间及产业结构，丰富产业业态，推动保税区传统产业转型升级，建设更具活力、开放多元、配套完善的创新型园区典范。在此基础上，全面升级改造沙头角保税区的空间形态、功能结构与基础设施，引入高端产业链条，优化整体

业态布局，助力该区域打造成为集跨境旅游合作区、国际商贸消费先行地、深港先行先试承载平台和大湾区深度合作示范区于一体的深港互利合作发展范例。该项目不仅可解决沙头角保税区现状存在的问题，也将全面提升其公共空间、厂房、产业形态及相关配套功能，为实现长远转型升级奠定坚实基础。

（二）项目概况

项目建设地址位于深圳市盐田区海山街道深盐路以南，西临盐田区政府和壹海城，北临海山公园，南距华南最大国际集装箱港盐田港 2 公里，西距通往香港的沙头角口岸 1.5 公里。

项目建设内容为对物业及基础设施进行修缮及改造，包括生态海绵工程、市政给排水提升工程、市政供配电提升工程、市政燃气提升工程、消防及公共设施提升改造工程以及按程序审议通过的项目相关新增改扩建工程等。

（三）项目主体

1.项目实施单位：深圳市深沙保（集团）有限公司

2.项目主管部门：深圳市盐田区财政局（深圳市盐田区国有资产监督管理局、深圳市盐田区集体资产管理局）

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，财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

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，对项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）基本假设

国家及地方的现行法律、法规无重大变化；国家监管、

财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）资金充足性

根据资金平衡测算分析，项目预计债券本息覆盖倍数可达到 1.94 倍，债券本金覆盖倍数可达到 2.67 倍，债券本息覆盖倍率可达到 1.97 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. 项目建设成本投资估算¹

根据项目可行性研究报告（以下简称可研报告），项目开发建设总成本²为 43,116 万元，估算表如下：

表1：项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程	43,116
2	项目开发建设总成本	43,116

注：上述金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

2. 项目总投资成本估算

由于项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，对项目单位自有资金相应进行调

¹由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算。

² 开发建设总成本包括项目以前年度及本批次所有工程项目、设备购置项目

整，项目单位自有资金为 25,914 万元，占总投资比例 59%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及单位自有资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 17,954 万元，其中：已于 2023 年 12 月调整使用 2023 年深圳市政府专项债券(六十二期)专项债券 5,000 万元，15 年期，债券利率 3.03%；2024 年 9 月完成调整四只债券资金，一是 2022 年深圳市政府专项债券（四十二期）约 108 万元，15 年期，债券利率 2.97%、二是 2023 年深圳市政府专项债券（十一期）约 302 万元，15 年期，债券利率 3.07%、三是 2023 年深圳市政府专项债券(二十七期)约 1,661 万元，5 年期，债券利率 2.67%、四是 2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）约 55 万元，20 年期，债券利率 3.07%；2024 年 9 月发行专项债券 1,800 万元，20 年期，债券利率 2.19%；2025 年 12 月发行专项债券 1,000 万元，20 年期，债券利率 2.37%。计划 2026 年 9 月完成调整债券资金约 558 万元，包括 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）约 558 万元，15 年期，债券利率 2.34%。计划于 2026 年本期申请 20 年期专项债券 7,470 万元，债券利率参考最近一期同期限债券发行利率上浮 5 个基本点，即按 2.30%进行估算。经重新计算，项目的投资调整为 43,868 万元，具体如下表所示：

表2：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	建设投资概算	43,116
2	建设期利息	738
3	专项债发行及承销费	13
合计	总投资	43,868

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

3. 建设成本资金筹措方案

结合建设资金需求及单位自有资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计约 17,954 万元，项目计划 2026 年 9 月完成调整债券资金约 558 万元，包括 2025 年深圳市政府专项债券（七十四期）约 558 万元，15 年期，债券利率 2.34%。2026 年本期通过发行专项债券筹集资金共计 7,470 万元，债券利率参考最近一期同期限债券发行利率上浮 5 个基本点，即按 2.30% 进行测算。项目建设资金筹措方案及本期债券发行计划表如下：

表 3：项目债券资金发行计划表

单位：人民币万元

序号	名称	2026 年本期发行额度 (万元)	期限
一	深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程	8,028	二十年期

表 4：债券发行计划表

单位：人民币万元

发行年份	发行额度 (万元)	发行期限
2023 年 12 月完成调整	5,000	十五年
2024 年 9 月完成调整	108	十五年
	302	十五年

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
	1,661	五年
	55	二十年
2024 年 9 月	1,800	二十年
2025 年 12 月	1,000	二十年
2026 年完成调整	558	十五年
2026 年本期	7,470	二十年
合计	17,954	

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

项目含建设期利息、专项债发行及承销费的总投资额 43,868 万元。项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表5：建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
自筹资金	2,004		4,792	19,119	25,914
债券发行	5,000	1,800	3,126	8,028	17,954
加：上年资金余额		5,000	2,324		
合计	7,004	6,800	10,242	27,147	43,868
资金使用					
建设资金使用金额合计	2,004	4,476	10,242	27,147	43,868
资金余额（资金筹措—资金使用）	5,000	2,324			

5. 资金覆盖率

结合项目具体情况，考虑运营期收入、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，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。

考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券资金覆盖情况的影响³，各年度现金流量分析测算表详见“表6 单因素变动压力测试”及“表7 现金流模拟测试表”及相关续表。

表6: 单因素变动压力测试

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析) ^注	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	1.64	1.74	1.84	1.94	2.03	2.13	2.23
专项债本金覆盖倍数	2.27	2.41	2.54	2.67	2.81	2.94	3.07
总借款本息覆盖率	1.82	1.87	1.92	1.97	2.01	2.06	2.11
利率变动情况敏感性分析							
专项债本息覆盖倍数	2.02	1.99	1.96	1.94	1.91	1.88	1.86
专项债本金覆盖倍数	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67
总借款本息覆盖率	2.01	1.99	1.98	1.97	1.95	1.94	1.93

³ 其中，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；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；债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

表7: 现金流模拟测试表

单位: 人民币万元

年份/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
一、经营活动产生的现金流量												
销售回款	-	-	-	-	4,274	4,619	4,628	4,637	5,619	5,628	5,637	5,646
经营税金及附加	-	-	-	-	259	278	279	279	339	340	340	341
经营活动产生的现金流出和营销费用	-	-	-	-	2,137	2,310	2,314	2,318	2,809	2,814	2,818	2,823
经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	1,878	2,031	2,035	2,039	2,470	2,474	2,478	2,482
二、投资活动产生的现金												
建设工程费用	2,000	4,323	10,000	26,793	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量合计	-2,000	-4,323	-10,000	-26,793	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金												
自有资金	2,004	-	4,791	19,119	-	-	-	-	-	-	-	-
政府债券融资流入	5,000	1,800	3,126	8,028	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	7,004	1,800	7,917	27,147	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行及还本付息服务费	4	2	2	5	0.06	0.06	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.07
偿还专项债本金	-	-	-	-	831	831	-	-	-	-	22	1,027
支付专项债利息	-	152	238	349	436	436	414	414	414	414	414	383
筹资活动现金流出小计	4	153	240	354	1,267	1,267	414	414	414	414	435	1,410
筹资活动产生的现金流量净额	7,000	1,647	7,676	26,793	-1,267	-1,267	-414	-414	-414	-414	-435	-1,410
期初现金	-	5,000	2,324	-	-	611	1,375	2,996	4,621	6,677	8,737	10,780
期内现金变动	5,000	-2,676	-2,324	-	611	764	1,621	1,625	2,056	2,060	2,043	1,073
期末现金	5,000	2,324	-	-	611	1,375	2,996	4,621	6,677	8,737	10,780	11,853

表7: 现金流模拟测试表(续)

单位: 人民币万元

年份/项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	总计
一、经营活动产生的现金流量													
销售回款	5,655	5,664	5,674	5,683	5,692	5,702	5,712	5,722	5,731	5,741	5,752	5,762	109,177
经营税金及附加	341	342	342	343	343	344	344	345	345	346	347	347	6,585
经营活动产生的现金流出和营销费用	2,827	2,832	2,837	2,841	2,846	2,851	2,856	2,861	2,866	2,871	2,876	2,881	54,588
经营活动产生的现金净流量	2,486	2,490	2,495	2,499	2,503	2,507	2,511	2,516	2,520	2,525	2,529	2,534	48,004
二、投资活动产生的现金													
建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,116
投资活动产生的现金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-43,116
三、筹资活动产生的现金													
自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,914
政府债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,954
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,868
债券发行及还本付息服务费	0.08	0.08	0.07	0.09	0.02	0.05	0.02	0.02	0.02	0.02	0.06	0.38	15
偿还专项债本金	1,207	1,207	1,207	1,488	186	743	186	186	186	180	1,000	7,470	17,954
支付专项债利息	347	312	278	273	230	225	208	204	200	200	194	100	6,837
筹资活动现金流出小计	1,555	1,520	1,485	1,761	415	969	394	390	386	380	1,194	7,571	24,806
筹资活动产生的现金流量净额	-1,555	-1,520	-1,485	-1,761	-415	-969	-394	-390	-386	-380	-1,194	-7,571	
期初现金	11,853	12,784	13,755	14,764	15,502	17,590	19,128	21,246	23,372	25,507	27,651	28,986	
期内现金变动	932	971	1,009	738	2,088	1,538	2,118	2,126	2,134	2,145	1,335	-5,037	
期末现金	12,784	13,755	14,764	15,502	17,590	19,128	21,246	23,372	25,507	27,651	28,986	23,949	

6. 小结

基于上表,收入下浮 15%或利率增加 15%的情况下,专项债券本息覆盖倍数分别为 1.64 和 1.86,可实现债券还本付息的资金需要,具备较高的债券还本付息能力。

(三) 资金稳定性

项目的专项债券还本付息以运营期项目收入为基础,按照项目收入及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算,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。各年度现金流量分析测算表详见表 7。

项目在 2046 年偿还专项债券本金后仍有 23,949 万元现金结余,在专项债券存续期间内,项目债券存续期内资金留存情况如表 8 所示,资金稳定性总体上可以得到保障。

表8: 期末项目累计现金结存额

单位: 人民币万元



三、风险分析

通过测算,项目对运营收入进行保守估计,根据资金平衡测算分析,项目预计债券本息覆盖倍数可达到 1.94 倍,债券本金覆盖倍数可达到 2.67 倍,债券本息覆盖倍率可达到 1.97 倍。能够满足债券还本付息的需求。

另外,在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后,结果显示,项目在运营收益下降 15%或债券利率上升 15%时,项目收益仍能覆盖债券的还本付息,项目具备一定的抗风险能力。

总体而言,项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本,是现阶段解决项目融资资金问题的推荐方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,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，并以相关收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总而言之，通过发行地方政府专项债券的方式，满足项目的资金需求，应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

项目还本付息收入来源主要为深圳市深沙保(集团)有限公司(以下简称深沙保)收取的物业管理费收入、自有停车位收入以及自有物业租金收入。

(一) 物业管理费收入

根据项目可研报告,原沙保片区产业园区总建筑面积约608,414平方米。参考深圳市同类产业园区收费标准,结合盐田区甲级办公楼物业管理费收费标准,片区综合整治期间物业管理费收费标准按4元/平方米/月计算,片区综合整治改造完成后,物业管理费收费标准逐步提高至5元/平方米/月。

各阶段物业管理费收费标准预估为2027年至2030年按4元/平方米/月计算,2031年至2046年,按5元/平方米/月计算,全年按12个月计算。

(二) 自有停车位收入

根据项目可研报告,项目改造完成后,深沙保所有的停车位约为1322个,假设按固定停车位和临时停车位各占一半计算,则固定停车位和临时停车位数量均为661个。参考深圳市同类产业园区停车收费标准,结合项目周边同类物业停车收费标准,片区综合整治期间,临时停车位收费标准按

25 元/车位/天计算, 固定停车位收费标准按 200 元/车位/月计算。片区综合整治改造完成后, 临时停车位收费标准逐步提高至 30 元/车位/天, 固定停车位收费标准逐步提高至 300 元/车位/月, 各阶段停车位收入预估如下:

1.2027 年至 2030 年临时停车位收费标准按 25 元/车位/天计算, 固定停车位收费标准按 200 元/车位/月计算;

2.2031 年至 2046 年临时停车位收费标准按 30 元/车位/天计算, 固定停车位收费标准按 300 元/车位/月计算。

(三) 自有物业租金收入

根据项目可研报告, 项目深沙保出租的物业中, 厂房面积为 109,604 平方米, 办公面积为 13,837 平方米, 商业面积为 7,508 平方米。现状厂房平均租金价格约为 25 元/平方米/月, 办公平均租金价格约为 60 元/平方米/月, 商业(配餐中心)平均租金价格约为 30 元/平方米/月。

片区综合整治改造完成后, 片区厂房租金价格预期提升至 30 元/平方米/月, 办公租金价格预期提升至 65 元/平方米/月, 商业(配餐中心)租金价格预期提升至 40 元/平方米/月。结合历史数据, 全年按 12 个月计算, 租金价格增量部分年增长率暂按 1%预估。

表9: 运营收入表

单位: 人民币万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
物业管理费收入	1,752	1,752	1,752	1,752	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190
停车位收入	-	-	-	-	535	535	535	535	535	535	535
物业租金收入	2,522	2,867	2,876	2,884	2,893	2,902	2,911	2,920	2,929	2,938	2,948
收入合计	4,274	4,619	4,628	4,637	5,619	5,628	5,637	5,646	5,655	5,664	5,674
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
物业管理费收入	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	42,054	
停车位收入	535	535	535	535	535	535	535	535	535	8,567	
物业租金收入	2,957	2,967	2,976	2,986	2,996	3,006	3,016	3,026	3,036	58,557	
收入合计	5,683	5,692	5,702	5,712	5,722	5,731	5,741	5,752	5,762	109,177	

二、成本分析

(一) 运营成本测算

项目运营成本包括人力成本费用、维修维护费用、营销费以及管理费等。

人力成本费用暂按 1,513 万元/年测算。费用增长率每年递增 1.34%。

维修维护费用为维持改造后各项设施（生态海绵、市政供配电、燃气、消防等）处于良好状态的必要支出，包括日常维修、预防性维护、应急维修基金，维修维护费用暂按 404 万元/年测算。费用增长率每年递增 1.34%。

营销费为提升园区招商入驻率、吸引客流、塑造品牌形象的推广支出，包括线上推广（平台入驻费、搜索引擎竞价、社交媒体广告），线下活动（招商推介会、行业展会），宣传物料制作（楼书、视频、广告位），营销费暂按 100 万元/年测算。费用增长率每年递增 1.34%。

管理费为运营管理方自身发生的日常行政及办公开支，包括办公费用（水电、网络、文具耗材），招待交通费，专业服务费（法律、审计、咨询），其他不可预见费，管理费暂按 120 万元/年测算。费用增长率每年递增 1.34%。

项目债券存续期内人力成本费用支出年平均费用为 1,932 万元、维修维护费用年平均费用为 516 万元、营销费年平均费用为 128 万元、管理费年平均费用为 153 万元。

基于以上计算原则，项目债券存续期内，项目运营成本费用预测情况如下表所示：

表 10：运营成本表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人力成本	1,513	1,635	1,638	1,641	1,989	1,992	1,995	1,999	2,002	2,005	2,008
维修维护	404	437	437	438	531	532	533	534	534	535	536
营销费	100	109	109	109	132	132	132	133	133	133	133
管理费	120	129	130	130	157	158	158	158	158	159	159
成本合计	2,137	2,310	2,314	2,318	2,809	2,814	2,818	2,823	2,827	2,832	2,837
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
人力成本	2,012	2,015	2,019	2,022	2,025	2,029	2,032	2,036	2,040	38,649	
维修维护	537	538	539	540	541	542	543	544	544	10,317	
营销费	134	134	134	134	134	135	135	135	135	2,566	
管理费	159	159	160	160	160	160	161	161	161	3,057	
成本合计	2,841	2,846	2,851	2,856	2,861	2,866	2,871	2,876	2,881	54,588	

（二）专项债存续期财务费用

项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中 2023 年 12 月调整使用 2023 年深圳市政府专项债券（六十二期）专项债券 5,000 万元，15 年期，债券利率 3.03%；2024 年 9 月完成调整四只债券资金，一是 2022 年深圳市政府专项债券（四十二期）约 108 万元，15 年期，债券利率 2.97%、二是 2023 年深圳市政府专项债券（十一期）约 302

万元，15 年期，债券利率 3.07%、三是 2023 年深圳市政府专项债券(二十七期)约 1,661 万元，5 年期，债券利率 2.67%、四是 2023 年深圳市政府专项债券(六十四期)约 55 万元，20 年期，债券利率 3.07%；2024 年 9 月发行专项债券 1,800 万元，20 年期，债券利率 2.19%。2025 年 12 月发行 1,000 万元，20 年期，债券利率 2.37%。

计划于 2026 年 9 月完成调整债券资金约 558 万元，包括 2025 年深圳市政府专项债券(七十四期)约 558 万元，15 年期，债券利率 2.34%。

计划于 2026 年本期申请 20 年期专项债券 7,470 万元，债券利率参考最近一期同期限债券发行利率上浮 5 个基点，即按 2.30%进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。测得债券存续期间 2023 年—2046 年总财务费用为 6,928 万元。

表 11 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

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	发行费用和还本付息服务费
1	2023 年	-	5,000	-	5,000	3.03%	-	-	4
2	2024 年	5,000	1,800	-	6,800	2.19%	152	152	2
3	2025 年	6,800	3,126	-	9,926	2.37%	238	238	2
4	2026 年	9,926	8,028	-	17,954	2.30%	349	349	5
5	2027 年	17,954	-	831	17,123	2.30%	436	1,267	0.06
6	2028 年	17,123	-	831	16,293	2.30%	436	1,267	0.06
7	2029 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
8	2030 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
9	2031 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
10	2032 年	16,293	-	-	16,293	2.30%	414	414	0.02
11	2033 年	16,293	-	22	16,271	2.30%	414	435	0.02
12	2034 年	16,271	-	1,027	15,244	2.30%	383	1,410	0.07
13	2035 年	15,244	-	1,207	14,037	2.30%	347	1,555	0.08
14	2036 年	14,037	-	1,207	12,830	2.30%	312	1,519	0.08
15	2037 年	12,830	-	1,207	11,623	2.30%	278	1,485	0.07
16	2038 年	11,623	-	1,488	10,135	2.30%	273	1,761	0.09
17	2039 年	10,135	-	186	9,950	2.30%	230	415	0.02
18	2040 年	9,950	-	743	9,207	2.30%	225	969	0.05
19	2041 年	9,207	-	186	9,021	2.30%	208	394	0.02
20	2042 年	9,021	-	186	8,836	2.30%	204	390	0.02
21	2043 年	8,836	-	186	8,650	2.30%	200	386	0.02
22	2044 年	8,650	-	180	8,470	2.30%	200	380	0.02
23	2045 年	8,470	-	1,000	7,470	2.30%	194	1,194	0.06
24	2046 年	7,470	-	7,470	-	2.30%	100	7,570	0.38
合计			17,954	17,954			6,837	24,791	15

(三) 税费

项目经营税金及附加主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。

1. 增值税

项目涉及的自有物业租金收入以及自有停车位收入采用简易计税, 增值税税率为 5%, 物业管理费收入增值税税率为 6%。

2. 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税额按照增值税的 12% 计算。

基于以上计算原则，项目债券存续期内，项目运营各项税费预测情况如下表所示：

表 12 税金及附加预测表

单位：人民币万元

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
增值税	231	248	249	249	303	303	304	304	305	305	306
附加税	28	30	30	30	36	36	36	37	37	37	37
年度合计	259	278	279	279	339	340	340	341	341	342	342
项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
增值税	306	307	307	307	308	308	309	309	310	5,879	
附加税	37	37	37	37	37	37	37	37	37	706	
年度合计	343	343	344	344	345	345	346	347	347	6,585	

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. 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，贵方同意将保护上会，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。

深圳诚安会计师事务所(普通合伙)



2026年9月