

湖南友谊联合会计师事务所（普通合伙）

Hunan Friendship Joint Office of Certified Public Accountants (General Partners)

湘谊评字[2026]第 0007 号

2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整 深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目 （续发）（调出）深汕特别合作区蛟湖北产业园项目 （续发）（调入）预期收益与融资自求平衡 财务评估报告

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（十八期）调整深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）（调出）深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）（调入）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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。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。这些假设已在项目实施方案中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。该项目收益预测是在这些假设的基础上编制的，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。

具体评估如下：

第一部分 债券资金用途调整基本情况

2025年5月，2025年深圳市政府专项债券（十八期）成功发行，发行规模10,000万元，票面利率2.00%，发行年限15年，到期一次性还本。债券资金主要用于深圳市深汕特别合作区产业园区基础设施建设，其中专项用于“深汕锐博特创新产业园项目（续发）”为5,000万元。

根据工作相关要求，对债券资金用途需进行调整。根据关于《印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号），拟将2025年深圳市政府专项债券（十八期）中用于“深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）”的专项债券资金4,600万元调整投入深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目（续发）。调整后，深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园项目（续发）不再使用该笔专项债券资金。调整方案见下表：

债券名称	发行项目	调出金额 (万元)	调整后项目	债券还本安排	债券付息安排
2025年深圳市政府专项债券（十八期）	深圳市深汕特别合作区深汕锐博特创新产业园	4,600	深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目	2040年到期一次性还本	每半年付息一次

第二部分 调整后项目预期收益和融资平衡方案

资金调入项目：深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目

一、项目概况

深汕特别合作区位于广东省东南部，粤港澳大湾区最东端，西北与惠州市惠东县接壤，东与汕尾市海丰县相连，总面积 468.3 平方公里，由鹅埠、小漠、赤石、鲘门四镇组成，海岸线长 50.9 公里，海域面积 1,152 平方公里。深圳市第七次全国人口普查公报数据显示，2020 年深汕特别合作区常住人口为 6.57 万人。合作区距深圳市东部约 60 公里，离市中心约 120 公里，其区位优势明显，对外交通便捷，是粤港澳大湾区向粤东沿海经济带辐射的重要战略增长极。

2023 年 2 月，深圳市人民政府印发《深圳市人民政府关于印发深圳市项目审批实施方案的通知》，该《通知》提出目标：坚持“工业立市、制造强市”，遵循生产、生活、生态“三生融合”，创新、创业、创投“三创结合”，投入与产出、运营与财务、社会与经济效益“三个平衡”的现代产业园区要求，进一步整合相关职能部门和各区（含大鹏新区、

深汕特别合作区)力量,细化职责分工,加快推进项目审批工作,确保连续5年每年提供不少于2,000万平方米“高品质、低成本、定制化”厂房空间的工作目标,为全市制造业发展提供坚实支撑。

深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目(以下简称“本项目”)作为合作区首个以“政府监管、企业运作、村集体合作”模式推进的将未开发的留用地资源打造为现代产业园项目,本项目是贯彻落实国家乡村振兴战略,构建城乡融合发展格局的实际行动,对于打造“以产兴城、以城带乡、以工哺农、产城乡融合”具有重要意义;本项目将融合产业集群、总部研发、新型服务、生态宜居等多种业态和功能,加大深汕高品质产业空间和高标准产业用房供给力度,对于完善深汕特别合作区产业配套、商业配套、生活服务配套,助力深汕特别合作区奋力打造世界一流汽车城具有重要意义。

本项目的实施,不仅有利于助力深汕新能源汽车产业发展,加速产业聚集、带动区域产值、撬动产业投资、推动产业升级,还有利于激活区域经济,产生乘数效应,可带来持续性的综合效益。一方面优质产业空间的提供将使受众群体的工作和居住环境得以改善,工作热情和工作积极性将会提高,无形之中增加了社会产出。另一方面,深圳市蛟湖高新技术产业园开发有限公司通过蛟湖高新技术产业园项目开

发，汇聚国内外优秀企业，将实现区域竞争力的大幅提升，为区域新增就业和税收做出突出贡献。

本项目位于深圳市深汕合作区鹅埠镇蛟湖村（E2023 划 001、E2023 划 002），根据项目建设规划，蛟湖高新技术产业园总占地面积 59,519m²，总建筑面积 218,280m²，重点引进智能装备制造、新能源、新材料、新一代信息技术等先进产业及相关配套，融合产业集群、总部研发、新型服务、生态宜居等多种功能。

1. 第一年至第三年属于项目开发期，阶段任务为公司设立、资金筹措、蛟湖村划拨留用地（E2023 划 001、E2023 划 002）开发。

2. 第四至第六年为招商运营期，阶段任务为以提升招商入驻率为主要目标，开展招商工作、宣传工作、吸引意向企业入驻产业园发展，做大业务规模。

3. 第七年至二十八年属于战略成熟期，阶段任务为以提升公司运营效益为主要目标，提升项目运营水平和经营效益。

本项目由深圳市蛟湖高新技术产业园开发有限公司作为实施主体，负责项目的投资、建设及运营。

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》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务额度内，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，以对应政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要满足在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的要求。

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，对资金调入项目：深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目的实施方案（以下简称项目实施方案）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

《项目实施方案》中收益与融资平衡分析结果显示，项目专项债券存续期内还本付息资金充足，期末（2045年末）现金结余 45,041.29 万元，本项目对债券本息资金覆盖倍数为 1.72，对全部融资本息的覆盖倍数为 1.68，能够达到项目收益与融资的自求平衡。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据项目有关文件，经调整建设期利息及债券发行费用后的项目总投资估算为 115,329.23 万元。其中：项目投资 113,637.17 万元，占比 98.53%；建设期利息、债券发

行费用及建设期还本付息服务费共计 1,692.06 万元，占比 1.47%。

项目预计投资情况详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	金额	占比
1	工程建设费用	98,160.29	85.11%
2	工程建设其他费用	9,674.47	8.39%
3	预备费	5,802.41	5.03%
4	建设投资（1+2+3）	113,637.17	98.53%
5	建设期利息	1,659.70	1.44%
6	债券发行费用	29.53	0.03%
7	债券发行登记费用	2.75	0.00%
8	债券还本付息服务费	0.08	0.00%
9	总投资（4+5+6+7+8）	115,329.23	100.00%

注 1：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

注 2：债券发行费用，2025 年第二批之前按债券发行额万分之八测算，之后按债券发行额的万分之六测算；

注 3：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注 4：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 5：调入债券的发行费用在调入当年计入本项目；

注 6：调入债券的利息及还本付息服务费自调入起由本项目承担。分年度投资情况见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	建设投资	49,353.88	43,258.96	21,024.33	113,637.17
1.1	其中：自投资本金	30,853.88	23,008.96	15,049.12	68,911.96
1.2	专项债资金	18,500.00	20,250.00	4,600.00	43,350.00
1.3	银行融资	0.00	0.00	1,375.21	1,375.21
2	建设期利息	121.37	580.17	958.16	1,659.70
3	债券发行费用	14.80	12.15	2.58	29.53
4	债券发行登记费用	1.18	1.30	0.27	2.75
5	债券还本付息服务费	0.01	0.03	0.05	0.08
6	合计（1+2+3+4+5）	49,491.24	43,852.60	21,985.39	115,329.23

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据《项目实施方案》，本项目资金来源于企业自筹资金、专项债券筹集的资金，其中企业自筹资金 70,604.02 万元，占 61.22%；专项债资金 43,350.00 万元，约为总投资的 37.59%；银行融资 1,375.21 万元，约为总投资的 1.19%。

本项目已于 2024 年 8 月通过 2024 年深圳市政府专项债券（三十二期）发行专项债券 12,200.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.37%；于 2024 年 10 月通过 2024 年深圳市政府专项债券（六十三期）发行专项债券 6,300.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.38%；于 2025 年 5 月 2025 年深圳市政府专项债券（二十期）发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.07%；于 2025 年 11 月 2025 年深圳市政府专项债券（六十九期）发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.38%；于 2025 年 12 月 2025 年深圳市政府专项债券（七十六期）发行专项债券 250.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.43%；本次调入 2025 年深圳市政府专项债券（十八期）资金 4,600.00 万元，期限 15 年，发行利率 2.00%。

本项目已获得银行授信 29,500 万元，计划 2026 年 6 月提款 1,375.21 万元，利率 3.2%，贷款期限 12 年。根据贷款合同，贷款自发放起按月付息，自首笔贷款发放第 25 个月起，按季按发放金额的 1%定额还本；自首笔贷款发放第 61 个月起，按季按发放金额的 1.5%定额还本；自首笔贷款发放

第 97 个月起，按季按发放金额的 2%定额还本，余额到期结清。

建设期资金筹措方案见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	资金筹措	49,491.24	43,852.60	21,985.39	115,329.23
1.1	企业自有资金	30,991.24	23,602.60	16,010.18	70,604.02
1.2	专项债资金	18,500.00	20,250.00	4,600.00	43,350.00
1.3	银行融资	0.00	0.00	1,375.21	1,375.21
1.4	加：上年留存资金	-	-	-	-
2	资金使用	49,491.24	43,852.60	21,985.39	115,329.23
2.1	建设资金使用金额合计	49,491.24	43,852.60	21,985.39	115,329.23
3	资金余额（资金筹措—资金使用）	0.00	0.00	0.00	0.00

基于以上已完成投资、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。

3. 资金覆盖率

根据《项目实施方案》中的“现金流量表”以及本报告中的现金流分析测算表，本项目的各期现金流期末结余均大于等于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目对债券本息资金覆盖倍数为 1.72，对全部融资本息的覆盖倍数为 1.68，项目偿债能力较强。各年度现金流分析测算表如下：

各年度现金流分析测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期			运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	289,910.87	49,491.24	43,852.60	21,985.39	4,902.20	5,107.51	6,073.96	6,393.15	7,357.27	7,676.25	8,070.61	8,364.94
1.1	自有资金流入	70,604.02	30,991.24	23,602.60	16,010.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	43,350.00	18,500.00	20,250.00	4,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入	1,375.21	0.00	0.00	1,375.21								
1.4	运营期现金流入	174,581.64				4,902.20	5,107.51	6,073.96	6,393.15	7,357.27	7,676.25	8,070.61	8,364.94
2	现金流出	244,869.58	49,491.24	43,852.60	21,985.39	2,896.95	2,918.55	2,975.76	3,032.34	4,033.48	4,036.54	4,137.49	4,165.56
2.1	项目总投资	115,329.23	49,491.24	43,852.60	21,985.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	44,492.11				1,849.36	1,870.80	1,872.19	1,930.35	2,040.32	2,017.39	2,120.73	2,151.15
2.3	税金及附加	14,315.41				21.38	21.54	22.35	22.53	915.46	915.71	915.95	916.25
2.4	应缴增值税	4,609.70				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	所得税	3,524.05				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	专项债券付息	17,445.74				982.16	982.16	982.16	982.16	982.16	982.16	982.16	982.16
2.7	专项债券还本	43,350.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	专项债券还本付息服务费	3.04				0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
2.9	银行借款付息	425.10				44.01	44.01	44.01	42.25	40.49	38.73	36.09	33.45
2.10	银行借款还本	1,375.21				0.00	0.00	55.01	55.01	55.01	82.51	82.51	82.51
3	净现金流量 (1-2)	45,041.29	0.00	0.00	0.00	2,005.25	2,188.96	3,098.20	3,360.81	3,323.80	3,639.71	3,933.13	4,199.38
4	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	2,005.25	4,194.21	7,292.41	10,653.23	13,977.02	17,616.73	21,549.86	25,749.24

(续上)

序号	项目名称	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	8,673.98	9,183.23	9,523.95	9,881.70	10,460.58	10,855.00	11,269.14	11,927.56	12,384.15	12,863.57	13,612.88
1.1	自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入											
1.4	运营期现金流入	8,673.98	9,183.23	9,523.95	9,881.70	10,460.58	10,855.00	11,269.14	11,927.56	12,384.15	12,863.57	13,612.88
2	现金流出	4,255.75	4,333.86	4,400.67	4,958.49	4,515.83	9,254.18	5,516.47	6,126.75	6,338.34	24,941.50	26,701.86
2.1	项目总投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	2,216.17	2,297.46	2,367.45	2,405.85	2,533.15	2,576.30	2,657.86	2,763.33	2,851.62	2,906.09	3,064.54
2.3	税金及附加	916.55	916.89	917.23	917.59	917.98	918.38	978.02	1,013.46	1,017.66	1,022.07	1,028.39
2.4	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	592.28	942.12	979.55	1,018.86	1,076.88
2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	82.50	230.74	398.11	517.64	599.30	724.72	971.04
2.6	专项债券付息	982.16	982.16	982.16	982.16	982.16	928.49	890.16	890.16	890.16	768.79	309.99
2.7	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,600.00	0.00	0.00	0.00	18,500.00	20,250.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.28	0.04	0.04	0.04	0.96	1.03
2.9	银行借款付息	30.80	27.28	23.76	20.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	银行借款还本	110.02	110.02	110.02	632.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量 (1-2)	4,418.22	4,849.38	5,123.28	4,923.21	5,944.74	1,600.82	5,752.67	5,800.81	6,045.81	-12,077.92	-13,088.98
4	累计盈余资金	30,167.46	35,016.84	40,140.12	45,063.33	51,008.08	52,608.90	58,361.57	64,162.38	70,208.19	58,130.27	45,041.29

4. 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，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

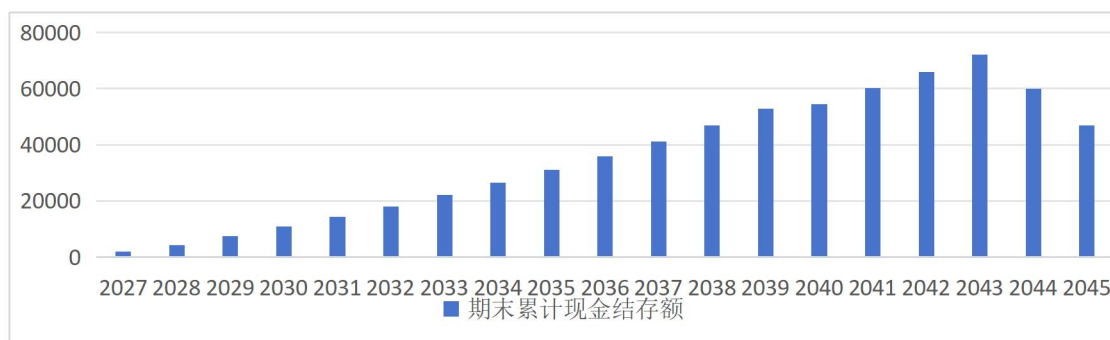
2. 风险分析

根据《项目实施方案》，当项目收入、专项债券利率等影响债券还本付息的主要因素分别在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

1. 现金流

根据《项目实施方案》，本项目专项债券还本付息主要以项目建成后的厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入、充电服务费收入、光伏发电收入以及物业管理收入为基础，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内自2027年起每年末都有结余资金，2045年债券本金利息全部偿还后仍有45,041.29万元。债券存续期2027年起资金留存情况如下图所示：

单位：人民币万元



3. 小结

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入与现金收入金额一致的基础上，我们未发现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、评估结论

基于财政部对发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，经本次跨项目调剂后，仍满足 2025 年深圳市深汕特别合作区蛟湖北产业园项目的资金需求，整体债券本息仍可实现收益自求平衡。

本项目主要以项目建成后的厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入、充电服务费收入、光伏发电收入以及物业管理收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，《项目实施方案》匹配了现实有保障的债券还本付息计划。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的情况。

附件：预期收入及成本分析

湖南友谊联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

附件：预期收入及成本分析

一、项目收入预计

项目收入主要来自项目建成后的厂房、配套服务设施、宿舍、停车位等物业出租收入、充电服务费收入、光伏发电收入以及物业管理收入。综合考虑深汕合作区未来发展情况，基于项目具备一定的公益性以及对未来市场环境的审慎预测，本项目相关收入测算如下：

（一）厂房出租收入

本项目可供出租的厂房面积为 138,955 平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，厂房出租的基础价格在考虑项目高标准建设、未来经济发展、公益性等多种因素下，按照 22 元/平方米/月预估，运营期按前 6 年每年增长 4%，后续年均增长 5%测算。运营期出租率按前 2 年 60%，3~4 年 70%，后续每年 80%测算。

（二）配套服务设施出租收入

本项目可供出租的配套服务设施面积为 6,250 平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，配套服务设施出租的基础价格在考虑项目高标准建设、未来经济发展、公益性等多种因素下，按照 40 元/平方米/月预估，运营期按前 6 年每年增长 4%，后续年均增长 5%测算。运营期出租率按前 2 年 60%，3~4 年 70%，后续每年 80%测算。

（三）宿舍出租收入

本项目可供出租的宿舍面积为 51,300 平方米。参考区域周边同类物业现状租金水平，在考虑项目高标准建设、未来经济发展、公益性等多种因素下，出租的基础价格按照 30 元/平方米/月预估，运营期按前 6 年每年增长 4%，后续年均增长 5%测算。运营期出租率按前 2 年 60%，3~4 年 70%，后续每年 80%测算。

（四）停车位出租收入

本项目可供出租的停车位个数为 491 个，参照文件《关于完善汕尾市区机动车停放服务差异化收费标准有关问题的通知》（汕发改价格〔2021〕499 号）和周边管委会区域停车场收费标准，按 5 元/次·车位，每天周转 2 次，平均停车收费 10 元/天·个预估，运营期每 3 年增长 10%测算。运营期出租率按首年 20%，第二年 30%，第三、四年 50%，第五年 55%，第六年及后续每年 70%测算。

（五）充电服务费收入

本项目可供使用的充电桩个数为 147 个，参照文件深圳市发展和改革委员会《关于调整我市电动汽车充电服务费的通知》（深发改〔2018〕785 号）、《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）有关规定，以及参考市场同类型新能源充电桩使用时长，充电桩功率为 7 千瓦/个、充电服务费价格按照 0.80 元/千瓦

时预估，单个充电桩充电时长为 16 小时/天测算，运营期出租率按首年 20%，第二年 30%，第三第四年 50%，第五年 55%，第六年及后续每年 70%测算。

另外，本项目充电桩电费按实时电价由用户结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

（六）光伏发电收入

考虑园区屋顶面积=建筑基底面积，同时单位面积光伏装机容量按 20 千瓦/平方米屋顶面积考虑，因此本项目可供使用的光伏发电装机容量为 5,952 千瓦，考虑园区自用比例 95%以上，仅少量余电上网，综合电价按照 1.1 元/千瓦时预估，运营期按每 3 年增长 10%测算。参照市场同类型产品年综合发电小时数（广东地区），广东地区属于我国太阳能资源三类地区，为我国太阳能资源中等类型地区，年太阳辐射总量为 5,000～5,850MJ/m²，相当于日辐射量 3.8～4.5kWh/m²，日照时数 2,200～3,000 小时，年发电综合小时数保守估计按照 1,400 小时测算。

（七）物业管理收入

本项目参照区域周边同类物业管理费现状收费水平，厂房、配套服务设施、宿舍物业管理费的基础价格分别按照 2.5 元/平方米/月、5 元/平方米/月、2.5 元/平方米/月预估，运营期内按每 3 年增长 10%测算。运营期出租率按前 2 年 60%，3～4 年 70%，后续每年 80%测算。

项目运营期内分年度收入测算表如下：

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	3,524.48	3,681.72	4,491.19	4,676.14	5,549.32	5,796.18	6,036.19
其中：厂房出租	2,201.05	2,289.09	2,777.43	2,888.53	3,433.22	3,570.55	3,713.37
配套服务设施出租	180.00	187.20	227.14	236.22	280.77	292.00	303.68
宿舍出租	1,108.08	1,152.40	1,398.25	1,454.18	1,728.40	1,797.53	1,869.43
停车位	35.35	53.03	88.38	97.22	106.94	136.11	149.72
充电桩服务收入	96.15	144.22	240.37	240.37	264.41	336.52	336.52
光伏发电收入	916.61	916.61	916.61	1,008.27	1,008.27	1,008.27	1,109.10
物业管理费收入	364.96	364.96	425.79	468.36	535.27	535.27	588.80
经营收入合计	4,902.20	5,107.51	6,073.96	6,393.15	7,357.27	7,676.25	8,070.61
经营收入（不含税）	4,497.43	4,685.79	5,572.44	5,865.28	6,749.79	7,042.43	7,404.23

（续上）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
租赁收入	6,330.52	6,639.56	6,979.02	7,319.74	7,677.49	8,069.60	8,464.02
其中：厂房出租	3,899.04	4,093.99	4,298.69	4,513.62	4,739.30	4,976.27	5,225.08
配套服务设施出租	318.86	334.80	351.54	369.12	387.58	406.96	427.30
宿舍出租	1,962.90	2,061.05	2,164.10	2,272.31	2,385.92	2,505.22	2,630.48
停车位	149.72	149.72	164.69	164.69	164.69	181.16	181.16
充电桩服务收入	336.52	336.52	336.52	336.52	336.52	336.52	336.52
光伏发电收入	1,109.10	1,109.10	1,220.01	1,220.01	1,220.01	1,342.01	1,342.01
物业管理费收入	588.80	588.80	647.68	647.68	647.68	712.45	712.45
经营收入合计	8,364.94	8,673.98	9,183.23	9,523.95	9,881.70	10,460.58	10,855.00
经营收入（不含税）	7,674.26	7,957.78	8,424.98	8,737.57	9,065.78	9,596.86	9,958.72

（续上）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
租赁收入	8,878.17	9,331.13	9,787.73	10,267.15	10,790.47	134,289.82
其中：厂房出租	5,486.34	5,760.65	6,048.69	6,351.12	6,668.68	82,934.70
配套服务设施出租	448.67	471.10	494.66	519.39	545.36	6,782.34
宿舍出租	2,762.00	2,900.10	3,045.11	3,197.36	3,357.23	41,752.07
停车位	181.16	199.27	199.27	199.27	219.20	2,820.71
充电桩服务收入	336.52	336.52	336.52	336.52	336.52	5,696.87
光伏发电收入	1,342.01	1,476.21	1,476.21	1,476.21	1,623.83	22,840.40

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业管理费收入	712.45	783.69	783.69	783.69	862.06	11,754.55
经营收入合计	11,269.14	11,927.56	12,384.15	12,863.57	13,612.88	174,581.64
经营收入（不含税）	10,338.66	10,942.71	11,361.60	11,801.44	12,488.88	160,166.64

二、项目成本预计

（一）经营成本

经营成本主要包括管理费用（含职工薪酬与福利）、招商营销费用、物业管理成本及村集体合作成本。相关成本测算如下：

1. 管理费用

根据项目计划编制人员及年薪核算职工薪酬与福利，参考已发债成功产业园项目管理成本测算方法，本项目管理费按职工薪酬与福利的 10% 计算。

2. 招商营销费用

根据项目招商计划，考虑在运营期前 2 年支出招商营销费用共计 400 万元（第 1 年 200 万元，第 2 年 200 万元），第 2~5 年每年 100 万元，后续年度入驻企业基本稳定后，招商营销费用支出降低，按 50 万元预估。

3. 物业管理成本

物业管理成本主要包含物业人员（保安、保洁、工程维修、客服等员工）的薪酬福利、公区水电费、工具耗材费、园区维护保养费等。参考物业管理行业上市公司（碧桂园服

务、融创服务、保利物业）的毛利率水平约 20%，本项目物业经营成本率按 80%（1%~20%）核算。

4. 村集体合作成本

根据《合作协议》约定，合作期内，蛟湖产业园公司从合作期第三个顺延年开始逐年向村集体支付分红款，分红款首次支付金额为每年 1,000 万元，后续每 2 年递增 3%。合作期内，蛟湖产业园公司总计向村集体支付合作成本 29,810 万元。

（二）税金及附加

增值税：根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）相关规定，出租收入按照 9%缴纳增值税。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的 5%、3%、2%计取。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令第 588 号），房产税税率为房产原值为计税依据（扣除 30%后乘以 1.2%税率）。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164 号）第九条的规定，纳税单位新

建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年；“购置的新建房屋”是指纳税人在一级市场（如房地产开发商）购买的新建房屋。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，房屋租赁合同税率为 0.1%。

（三）折旧和摊销

合作期满，村集体获得蛟湖产业园项目留地使用权及其地上全部物业建筑物资产（社区综合服务中心及邮政所、建筑物内属于合作方、承租方或项目公司的其他资产除外）。

因此，本报告对于项目建设期间形成的固定资产和无形资产原值在运营期内按 25 年摊销。

（四）融资成本

融资成本主要为每年支付的利息及还本付息服务费。

本项目 2024 年 8 月发行的 12,200 万元利率为 2.37%，发行期 20 年；2024 年 10 月发行的 6,300 万元利率为 2.38%，发行期 20 年；2025 年 5 月发行的 10,000 万元利率为 2.07%，发行期 20 年；2025 年 11 月发行的 10,000 万元利率为 2.38%，发行期 20 年；2025 年 12 月发行的 250 万元利率为 2.43%，发行期 20 年；本次调入专项债券 4,600.00 万元，按 2025 年深圳市政府专项债券（十八期）发行利率 2.00%进行测算，发行期按 15 年，发行期末一次性还本，每半年付息，自调入起利息及还本付息服务费计入本项目。运营期利息为

17,445.74 万元，还本付息服务费为 3.04 万元。专项债还本付息表详见下表：

单位：人民币万元

序号	年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	应付利息	当年偿付本息金额
1	2027 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
2	2028 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
3	2029 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
4	2030 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
5	2031 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
6	2032 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
7	2033 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
8	2034 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
9	2035 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
10	2036 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
11	2037 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
12	2038 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
13	2039 年	43,350.00		43,350.00	982.16	982.16
14	2040 年	43,350.00	4,600.00	38,750.00	928.49	5,528.49
15	2041 年	38,750.00		38,750.00	890.16	890.16
16	2042 年	38,750.00		38,750.00	890.16	890.16
17	2043 年	38,750.00		38,750.00	890.16	890.16
18	2044 年	38,750.00	18,500.00	20,250.00	768.79	19,268.79
19	2045 年	20,250.00	20,250.00	0.00	309.99	20,559.99
	合计		43,350.00		17,445.74	60,795.74

本项目已获得银行授信 29,500 万元，计划 2026 年 6 月提款 1,375.21 万元，利率 3.2%，贷款期限 12 年。根据贷款合同，贷款自发放起按月付息，自首笔贷款发放第 25 个月起，按季按发放金额的 1%定额还本；自首笔贷款发放第 61 个月起，按季按发放金额的 1.5%定额还本；自首笔贷款发放第 97 个月起，按季按发放金额的 2%定额还本，余额到期结清。运营期利息为 425.10 万元。银行融资还本付息表如下：

银行融资还本付息表

单位: 万元人民币

序号	项目	合计	建设期			还款期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初银行借款余额		0.00	0.00	0.00	1,375.21	1,375.21	1,375.21	1,320.20	1,265.19	1,210.18	1,127.67	1,045.16
2	本年新增借款	1,375.21	0.00	0.00	1,375.21								
3	建设期利息	22.00	0.00	0.00	22.00								
4	运营期还本付息	1,800.31	0.00	0.00	0.00	44.01	44.01	99.02	97.25	95.49	121.24	118.60	115.96
	其中：银行融资还本	1,375.21				0.00	0.00	55.01	55.01	55.01	82.51	82.51	82.51
	银行融资付息	425.10				44.01	44.01	44.01	42.25	40.49	38.73	36.09	33.45
5	年末银行借款余额		0.00	0.00	1,375.21	1,375.21	1,375.21	1,320.20	1,265.19	1,210.18	1,127.67	1,045.16	962.65

(续)

序号	项目	还款期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年初银行借款余额	962.65	852.63	742.61	632.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本年新增借款											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	140.82	137.30	133.78	652.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：银行融资还本	110.02	110.02	110.02	632.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	银行融资付息	30.80	27.28	23.76	20.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	年末银行借款余额	852.63	742.61	632.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（五）企业所得税

企业所得税按应纳税额的 25%计取。

项目运营期内分年度成本测算表如下：

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营成本（含税）	1,849.36	1,870.80	1,872.19	1,930.35	2,040.32	2,017.39	2,120.73
其中：管理费用	357.39	378.83	401.56	425.66	451.20	478.27	506.96
招商营销成本	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	50.00	50.00
物业管理成本	291.97	291.97	340.63	374.69	428.22	428.22	471.04
村集体合作成本	1,000.00	1,000.00	1,030.00	1,030.00	1,060.90	1,060.90	1,092.73
经营成本进项税	29.69	29.80	27.01	29.06	32.22	29.53	32.10
经营成本（不含税）	1,819.67	1,841.00	1,845.18	1,901.29	2,008.09	1,987.86	2,088.63
税金及附加	21.38	21.54	22.35	22.53	915.46	915.71	915.95
折旧摊销	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90
财务费用（含还本付息服务费）	1,026.21	1,026.21	1,026.21	1,024.45	1,022.69	1,020.93	1,018.29
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目总成本	7,115.16	7,136.65	7,141.64	7,196.17	8,194.15	8,172.40	8,270.77

（续上）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营成本（含税）	2,151.15	2,216.17	2,297.46	2,367.45	2,405.85	2,533.15	2,576.30
其中：管理费用	537.38	569.63	603.80	640.03	678.43	719.14	762.29
招商营销成本	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
物业管理成本	471.04	471.04	518.14	518.14	518.14	569.96	569.96
村集体合作成本	1,092.73	1,125.51	1,125.51	1,159.27	1,159.27	1,194.05	1,194.05
经营成本进项税	32.26	32.42	35.27	35.45	35.65	38.79	39.01
经营成本（不含税）	2,118.89	2,183.75	2,262.19	2,332.00	2,370.20	2,494.36	2,537.28
税金及附加	916.25	916.55	916.89	917.23	917.59	917.98	918.38
折旧摊销	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90
财务费用（含还本付息服务费）	1,015.65	1,013.01	1,009.49	1,005.97	1,002.45	982.20	928.76
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.50	230.74
项目总成本	8,298.69	8,361.22	8,436.47	8,503.10	8,538.14	8,724.94	8,863.07

(续上)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
经营成本 (含税)	2,657.86	2,763.33	2,851.62	2,906.09	3,064.54	44,492.11
其中：管理费用	808.02	856.51	907.90	962.37	1,020.11	12,065.48
招商营销成本	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	1,400.00
物业管理成本	569.96	626.95	626.95	626.95	689.65	9,403.64
村集体合作成本	1,229.87	1,229.87	1,266.77	1,266.77	1,304.77	21,622.99
经营成本进项税	39.25	42.73	42.99	43.27	47.12	673.61
经营成本 (不含税)	2,618.61	2,720.61	2,808.63	2,862.82	3,017.42	43,818.49
税金及附加	978.02	1,013.46	1,017.66	1,022.07	1,028.39	14,315.41
折旧摊销	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	4,247.90	80,710.13
财务费用 (含还本付息服务费)	890.20	890.20	890.20	769.75	311.01	17,873.88
企业所得税	398.11	517.64	599.30	724.72	971.04	3,524.05
项目总成本	9,132.84	9,389.80	9,563.69	9,627.27	9,575.77	160,241.96



统一社会信用代码

914301057580128497

营业执照

(副本)

副本编号：1-1

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南友谊联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 魏娅

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；司法会计鉴定；涉税司法鉴定；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2004年02月02日

合伙期限 2004年02月02日至2054年02月01日

主要经营场所 湖南省长沙市开福区秀峰街道兴联路339号
友谊咨询大厦17楼1701房



登记机关



2025年3月11日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名 称： 湖南友谊联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人： 魏娅

主任会计师：

经 营 场 所： 湖南省长沙市开福区秀峰街道兴联路339号友谊咨询大厦17楼1701房

组 织 形 式： 普通合伙

执业证书编号： 43010027

批准执业文号： 湘财会函[2004]4号

批准执业日期： 2004年1月19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：湖南省财政厅

2004年 1 月 19 日



中华人民共和国财政部制