

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 0008 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）蛟湖南产业园项目（05-47 地块） （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）蛟湖南产业园项目（05-47 地块）（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 400 万元调整投入蛟湖南产业园项目（05-47 地块）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	400	蛟湖南产业园项目（05-47地块）	2040年到期一次性还本	每半年付息一次

第二部分 对调整后项目预期收益和融资自求平衡评估

资金调入项目：蛟湖南产业园项目（05-47 地块）

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 1152 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。

本项目位于深圳市深汕特别合作区鹅埠镇蛟湖村 05-47 地块，地块南侧临主干道深汕大道，北临次干道同德路，东侧临次干道创富路，西侧临支路创强路，项目周边交通优越，地理条件较好。本项目立足深汕特别合作区西部组团先进制造业集聚区，以深圳战略性新兴产业和未来产业外溢为依托，以推动高端制造业集聚发展为目标，以“高效、绿色、品质、可持续”为理念，以串联生态、智能产业、产城融合为方向，

以新一代信息技术、高端制造业为主导，整合政府公共资源和市场活力资源，结合高端研发和高端服务，创造一个以智能制造为主，“产业生态”与“自然生态”和谐发展的双生态新型工业园区，为深汕创建先进制造集聚区和产业服务平台提供重要的空间保障，加快完善配套设施，形成“产业、商业、社区、文化”四位一体的综合服务体系，强化创新科技赋能，打造以高端制造业为主导的先锋示范区。

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。

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：蛟湖南产业园项目（05-47 地块）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 11,737.29 万元，本项目对专项债券本息资金覆盖倍数为 1.41，对全部融资本息资金覆盖倍数可达到 1.21，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 83,437.46 万元。其中：项目建设投资 82,143.50 万元，占比 98.45%；建设期利息、债券发行费用及建设期还本付息服务费共计 1,293.96 万元，占比 1.55%。

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	62,026.08	74.34%
2	工程建设其它费用	6,420.08	7.69%
3	预备费	3,598.44	4.31%
4	土地费用（含契税和印花税）	10,098.90	12.10%
5	建设投资（1+2+3+4）	82,143.50	98.45%
6	建设期利息	1,272.03	1.52%
7	债券发行费用	20.00	0.02%
8	债券发行登记费用	1.87	0.00%
9	债券还本付息服务费	0.06	0.00%
10	总投资（5+6+7+8+9）	83,437.46	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	31,773.61	37,168.28	13,201.61	82,143.50
1.1	其中：自投资本金	19,573.61	20,285.06	7,828.14	47,686.81
1.2	专项债资金	12,200.00	16,700.00	400.00	29,300.00
1.3	银行融资	0.00	183.22	4,973.47	5,156.69
2	建设期利息	79.86	398.90	793.27	1,272.03
3	债券发行费用	9.76	10.02	0.22	20.00
4	债券发行登记费用	0.78	1.07	0.02	1.87
5	债券还本付息服务费	0.00	0.02	0.03	0.06
6	合计（1+2+3+4+5）	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46

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。其中企业自筹资金约 48,980.77 万元，占 58.70%；专项债资金 29,300.00 万元，约为总投资的 35.12%；银行融资 5,156.69 万元，约为总投资的 6.18%。

本项目已于 2024 年 8 月 2024 年深圳市政府专项债券（三十二期）发行专项债券 8,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.37%；于 2024 年 10 月 2024 年深圳市政府专项债券（六十三期）发行专项债券 4,200.00 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 7,500.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.07%；于 2025 年 11 月通过 2025 年深圳市政府专项债券（六

十九期) 发行专项债券 7,500.00 万元, 期限 20 年, 发行利率 2.38%; 于 2025 年 12 月通过 2025 年深圳市政府专项债券 (七十六期) 发行专项债券 1,700.00 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 400 万元, 已于 2025 年 5 月发行, 发行利率 2.00%; 债务期限为 15 年。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。

本项目获得银行授信 86,500 万元。截至 2026 年 6 月, 已提款 5,156.69 万元, 利率 2.99%, 按月付息, 计划 2029 年开始按等额本金还款, 预计 2045 年全部还完。

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	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
1.1	企业自有资金	19,664.01	20,695.07	8,621.69	48,980.77
1.2	专项债资金	12,200.00	16,700.00	400.00	29,300.00
1.3	银行融资	0.00	183.22	4,973.47	5,156.69
1.4	加: 上年留存资金	-	-	-	-
2	资金使用	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
2.1	建设资金使用金额合计	31,864.01	37,578.29	13,995.16	83,437.46
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，本项目对专项债券本息资金覆盖倍数为 1.41，对全部融资本息资金覆盖倍数可达到 1.21，项目偿债能力较强。各年度现金流分析测算如下表：

单位：人民币万元

	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	163,959.33	31,864.01	37,578.29	13,995.16	2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54
1.1	自有资金流入	48,980.77	19,664.01	20,695.07	8,621.69	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	29,300.00	12,200.00	16,700.00	400.00	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	5,156.69	0.00	183.22	4,973.47								
1.4	运营期现金流入	80,521.87				2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64	3,838.54
2	现金流出	152,222.05	31,864.01	37,578.29	13,995.16	1,304.23	1,307.29	1,540.57	1,553.27	2,229.32	2,173.75	2,191.54	2,186.18
2.1	项目总投资	83,437.46	31,864.01	37,578.29	13,995.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	8,995.48				457.62	460.59	390.09	411.75	444.07	397.42	424.12	427.67
2.3	税金及附加	10,246.53				19.77	19.86	20.30	20.42	673.21	673.37	673.52	673.68
2.4	应缴增值税	485.43				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	所得税	645.52				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	专项债券付息	12,256.81				672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62
2.7	专项债券还本	29,300.00				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	2.08				0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2.9	银行借款付息	1,696.04				154.19	154.19	154.19	145.12	136.05	126.98	117.91	108.84
2.10	银行借款还本	5,156.69				0.00	0.00	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
3	净现金流量（1-2）	11,737.29	0.00	0.00	0.00	809.11	895.54	1,139.03	1,264.56	1,108.31	1,323.53	1,487.10	1,652.36
4	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	809.11	1,704.65	2,843.68	4,108.24	5,216.55	6,540.08	8,027.18	9,679.54

(续上)

序号	项目名称	运营期（年度）										
		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	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
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	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99
2	现金流出	2,180.93	2,201.39	2,196.39	2,191.51	2,214.90	2,605.64	2,197.80	2,224.44	2,287.30	14,534.00	19,464.14
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	431.32	460.68	464.55	468.54	500.80	505.04	509.40	544.86	549.48	554.25	593.22
2.3	税金及附加	673.85	674.02	674.23	674.42	674.62	674.84	675.06	675.32	675.57	675.83	724.64
2.4	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	485.43
2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.05	197.05	381.42
2.6	专项债券付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18
2.7	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.05	0.03	0.03	0.03	0.64	0.85
2.9	银行借款付息	99.77	90.70	81.63	72.56	63.49	54.42	45.35	36.28	27.21	18.14	9.07
2.10	银行借款还本	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
3	净现金流量（1-2）	1,825.51	2,013.32	2,219.50	2,418.74	2,634.61	2,458.15	3,090.98	3,356.98	3,542.17	-8,444.07	-13,058.15
4	累计盈余资金	11,505.05	13,518.37	15,737.87	18,156.61	20,791.22	23,249.37	26,340.36	29,697.33	33,239.51	24,795.44	11,737.29

4. 小结

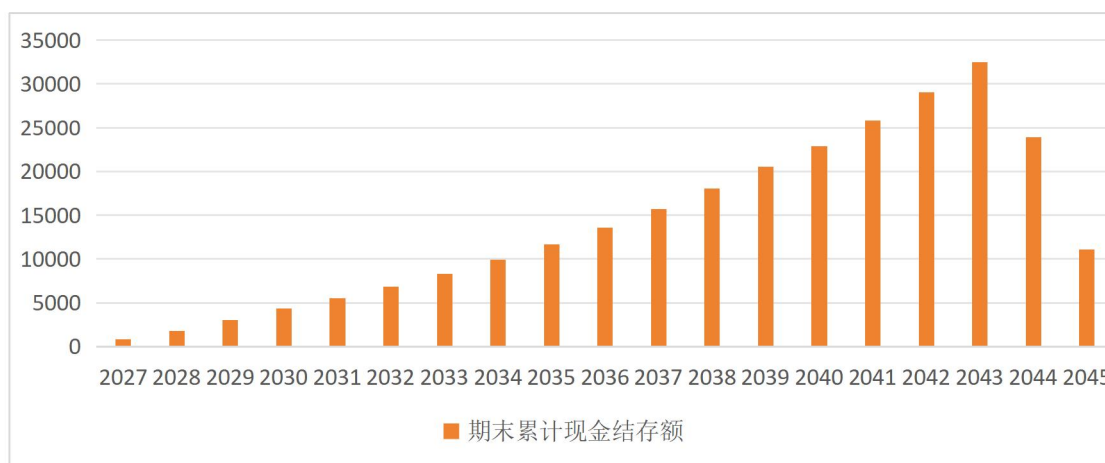
综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

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11,737.29万元的期末结余。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



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，全部融资本息资金覆盖率、全部融资本息资金覆盖倍

数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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，仍能满足深圳市深汕特别合作区蛟湖南产业园项目（05-47 地块）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

本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。综合考虑深汕合作区未来发展情况，基于项目具备一定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 67,355 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 14,000 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 14,800 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 580 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 5 年增长 10%测算。运营期出租率前两年按 60%，后续出租率 70%测算。

（五）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	1,915.06	2,004.55	2,448.27	2,563.37	3,046.82	3,206.47	3,358.75

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
其中：厂房出租	1,066.90	1,120.25	1,372.30	1,440.92	1,729.10	1,815.56	1,906.34
配套服务设施出租	403.20	423.36	518.62	544.55	653.46	686.13	720.44
宿舍出租	319.68	335.66	411.19	431.75	518.10	544.00	571.20
停车位	125.28	125.28	146.16	146.16	146.16	160.78	160.78
物业管理费收入	198.28	198.28	231.33	254.46	290.81	290.81	319.89
其中：厂房物业管理费	121.24	121.24	141.45	155.59	177.82	177.82	195.60
商业物业管理费	50.40	50.40	58.80	64.68	73.92	73.92	81.31
宿舍物业管理费	26.64	26.64	31.08	34.19	39.07	39.07	42.98
经营收入合计	2,113.34	2,202.83	2,679.59	2,817.83	3,337.63	3,497.27	3,678.64
经营收入（不含税）	1,938.85	2,020.95	2,458.34	2,585.17	3,062.04	3,208.51	3,374.90

（续上）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
租赁收入	3,518.65	3,686.54	3,862.83	4,064.01	4,258.37	4,462.44	4,676.72
其中：厂房出租	2,001.65	2,101.74	2,206.82	2,317.16	2,433.02	2,554.67	2,682.41
配套服务设施出租	756.46	794.28	833.99	875.69	919.48	965.45	1,013.72
宿舍出租	599.76	629.75	661.24	694.30	729.02	765.47	803.74
停车位	160.78	160.78	160.78	176.85	176.85	176.85	176.85
物业管理费收入	319.89	319.89	351.88	351.88	351.88	387.07	387.07
其中：厂房物业管理费	195.60	195.60	215.16	215.16	215.16	236.67	236.67
商业物业管理费	81.31	81.31	89.44	89.44	89.44	98.39	98.39
宿舍物业管理费	42.98	42.98	47.28	47.28	47.28	52.00	52.00
经营收入合计	3,838.54	4,006.43	4,214.71	4,415.89	4,610.25	4,849.51	5,063.79
经营收入（不含税）	3,521.60	3,675.63	3,866.71	4,051.28	4,229.59	4,449.09	4,645.68

（续上）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
租赁收入	4,901.72	5,155.65	5,403.70	5,664.16	5,937.64	74,135.73
其中：厂房出租	2,816.53	2,957.35	3,105.22	3,260.48	3,423.51	42,311.94
配套服务设施出租	1,064.41	1,117.63	1,173.51	1,232.19	1,293.80	15,990.37
宿舍出租	843.93	886.12	930.43	976.95	1,025.80	12,678.08
停车位	176.85	194.54	194.54	194.54	194.54	3,155.34
物业管理费收入	387.07	425.77	425.77	425.77	468.35	6,386.14
其中：厂房物业管理费	236.67	260.34	260.34	260.34	286.38	3,904.85
商业物业管理费	98.39	108.23	108.23	108.23	119.05	1,623.28
宿舍物业管理费	52.00	57.21	57.21	57.21	62.93	858.02
经营收入合计	5,288.79	5,581.42	5,829.48	6,089.93	6,405.99	80,521.87
经营收入（不含税）	4,852.10	5,120.57	5,348.14	5,587.10	5,877.06	73,873.28

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。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。

（二）税金及附加

增值税：根据国家税务总局 2016 年 3 月 23 日公布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，广告收入按照

6%缴纳增值税；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，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用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 28 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。

1. 专项债利息及还本付息服务费

本项目已于 2024 年 8 月 2024 年深圳市政府专项债券（三十二期）发行专项债券 8,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.37%，每半年付息，到期偿还本金；于 2024 年 10 月 2024 年深圳市政府专项债券（六十三期）发行专项债券 4,200.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.38%，每半年付息，到期偿还本金。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 7,500.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.07%，每半年付息，到期偿还本金。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 7,500.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.38%，每半年付息，到期偿还本金。于 2025 年 12 月通过 2025 年深圳市政府专项债券（七十六期）发行专项债券 1,700.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.43%。本次调入的 400 万元专项债，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。运营期利息为 12,256.81 万元，还本付息服务费为 2.08 万元。专项债还本付息表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			还款期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初债券余额		0.00	12,200.00	28,900.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00
2	本年新增债券	29,300.00	12,200.00	16,700.00	400.00								
3	建设期利息	1,146.92	79.86	398.44	668.62								
4	运营期还本付息	41,556.81	0.00	0.00	0.00	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62
	其中：还本	29,300.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	12,256.81				672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62
5	年末债券余额		12,200.00	28,900.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00

(续上)

序号	项目	还款期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年初债券余额	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	16,700.00
2	本年新增债券											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	1,067.95	664.62	664.62	664.62	12,784.76	16,966.18
	其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	0.00	0.00	0.00	12,200.00	16,700.00
	付息	672.62	672.62	672.62	672.62	672.62	667.95	664.62	664.62	664.62	584.76	266.18
5	年末债券余额	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	29,300.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	28,900.00	16,700.00	0.00

2. 银行融资利息

本项目获得银行授信 86,500 万元。截至 2026 年 6 月，已提款 5,156.69 万元，利率 2.99%，计划 2029 年开始按等额本金还款，预计 2045 年全部还完。运营期利息为 1,696.04 万元。银行融资还本付息表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			还款期							
			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	183.22	5,156.69	5,156.69	5,156.69	4,853.35	4,550.02	4,246.69	3,943.35	3,640.02
2	本年新增借款	5,156.69	0.00	183.22	4,973.47								
3	建设期利息	125.11	0.00	0.46	124.65								
4	运营期还本付息	6,852.72	0.00	0.00	0.00	154.19	154.19	457.52	448.45	439.38	430.31	421.24	412.17
	其中：银行融资还本	5,156.69				0.00	0.00	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
	银行融资付息	1,696.04				154.19	154.19	154.19	145.12	136.05	126.98	117.91	108.84
5	年末银行借款余额		0.00	183.22	5,156.69	5,156.69	5,156.69	4,853.35	4,550.02	4,246.69	3,943.35	3,640.02	3,336.68

(续上)

序号	项目	还款期										
		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	3,336.68	3,033.35	2,730.01	2,426.68	2,123.34	1,820.01	1,516.67	1,213.34	910.00	606.67	303.33
2	本年新增借款											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	403.10	394.03	384.96	375.89	366.82	357.75	348.68	339.61	330.54	321.47	312.40
	其中：银行融资还本	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33	303.33
	银行融资付息	99.77	90.70	81.63	72.56	63.49	54.42	45.35	36.28	27.21	18.14	9.07
5	年末银行借款余额	3,033.35	2,730.01	2,426.68	2,123.34	1,820.01	1,516.67	1,213.34	910.00	606.67	303.33	0.00

（五）企业所得税

企业所得税按应纳税额的 25%计取。

综上，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）	457.62	460.59	390.09	411.75	444.07	397.42	424.12
其中： 管理费用（含职工薪酬与福利）	99.00	101.97	105.03	108.18	111.43	114.77	118.21
招商营销成本	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	50.00	50.00
物业管理费成本	158.62	158.62	185.06	203.57	232.65	232.65	255.91
经营成本进项税	20.81	20.82	16.68	17.74	19.40	16.59	17.92
经营成本（不含税）	436.81	439.77	373.41	394.01	424.67	380.83	406.20
税金及附加	19.77	19.86	20.30	20.42	673.21	673.37	673.52
折旧摊销	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41
财务费用（含还本付息服务费）	826.84	826.84	826.84	817.77	808.70	799.63	790.56
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目总成本	4,056.84	4,059.88	3,993.97	4,005.61	4,679.99	4,627.24	4,643.69

（续上）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营成本（含税）	427.67	431.32	460.68	464.55	468.54	500.80	505.04
其中： 管理费用（含职工薪酬与福利）	121.76	125.41	129.17	133.05	137.04	141.15	145.38
招商营销成本	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
物业管理费成本	255.91	255.91	281.50	281.50	281.50	309.65	309.65
经营成本进项税	17.94	17.96	19.43	19.45	19.47	21.08	21.11
经营成本（不含税）	409.73	413.36	441.25	445.10	449.07	479.72	483.93
税金及附加	673.68	673.85	674.02	674.23	674.42	674.62	674.84
折旧摊销	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41
财务费用（含还本付息服务费）	781.49	772.42	763.35	754.28	745.21	736.14	722.42
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目总成本	4,638.31	4,633.04	4,652.03	4,647.02	4,642.12	4,663.90	4,654.61

(续上)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
经营成本 (含税)	509.40	544.86	549.48	554.25	593.22	8,995.48
其中: 管理费用 (含 职工薪酬与福利)	149.75	154.24	158.87	163.63	168.54	2,486.57
招商营销成本	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	1,400.00
物业管理费成本	309.65	340.62	340.62	340.62	374.68	5,108.91
经营成本进项税	21.13	22.90	22.93	22.95	24.91	381.22
经营成本 (不含税)	488.27	521.95	526.56	531.30	568.32	8,614.26
税金及附加	675.06	675.32	675.57	675.83	724.64	10,246.53
折旧摊销	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	2,773.41	52,694.82
财务费用 (含还本付 息服务费)	710.00	700.93	691.86	603.54	276.10	13,954.93
企业所得税	0.00	0.00	67.05	197.05	381.42	645.52
项目总成本	4,646.75	4,671.61	4,734.45	4,781.13	4,723.88	86,156.06



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