

2023 年深圳市政府专项债券（十三期）
深圳市光明区保障性安居工程项目

预期收益和融资平衡

财务评估咨询报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2023 年深圳市政府专项债券（十三期）

—深圳市光明区保障性安居工程项目

预期收益和融资平衡财务评估咨询报告

上会深报字（2023）第 0066 号

我们接受委托，对 2023 年深圳市政府专项债券（十三期）之深圳市光明区保障性安居工程项目（以下简称“本项目”）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。

相关实施单位对本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，本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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二三年四月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目实施背景	1
(二) 项目概况	3
1. 光明科学城拆迁安置房项目	3
2. 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	4
3. 光明区红坳人才房配套工程	4
二、评估要素	5
(一) 基本假设	5
(二) 资金充足性	6
1. 项目建设成本投资估算	6
2. 建设成本资金筹措方案	6
3. 项目总投资成本估算	7
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案	8
5. 资金覆盖率	8
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：预期收益及成本分析	14
(一) 预期收益分析	14
(二) 成本分析	25
1. 运营成本测算	25
2. 财务费用	25
3. 管理费用	28
4. 税费	28
免责声明	29

一、项目基本情况

（一）项目实施背景

2019年2月,《粤港澳大湾区发展规划纲要》(以下简称《纲要》)正式发布,《纲要》将建设具有全球影响力的国际科技创新中心作为粤港澳大湾区的重要战略定位,强调要瞄准世界科技和产业发展前沿,加强创新平台建设,大力发展新技术、新产业、新业态、新模式,加快形成以创新为主要动力和支撑的经济体系;扎实推进全面改革创新试验,充分发挥粤港澳科技研发与产业创新优势,破除影响创新要素自由流动的瓶颈和制约,进一步激发各类创新主体活力,建成全球科技创新高地和新兴产业重要策源地。

光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊的关键节点,是国家推动科技强国战略的南部核心引擎。在此背景下,光明科学城成为深圳建设中国特色社会主义先行示范区和深圳综合性国家科学中心的重要载体,随着光明区产业转型升级、城市发展进程提速,大量重大项目陆续落地,光明区迎来了城市空间二次开发的高峰。

结合党的十九大精神,习近平总书记重要讲话精神,应坚持以人民为中心的发展思想,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。深圳市出台《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》、《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》等相关意见及规定,以市民住房需求为主要出发点,以建立租购并举的住房制度为主要方向,构建系统完善的住房供应与保障体系,促进房地产市场平稳健康发展,为深圳打造国际一流的营商环境和宜居环境。

光明区作为深圳市北部发展腹地,需要起到主动担当、先行示范的重要作用,加快人才住房供应,构建系统完善的住房供应与保障体系是当前的一个重要任务!

根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》,深圳经济特区建立以来,住房制度改革和发展取得了历史性成就,基本解决了住房短缺问题,有力支撑了经济社会快速健康发展,也为全国住房制度改革提供了深圳经验。近年来,随着人口持续净流入,商品住房价格上涨较快,住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题日益突出,现在住房供应情况已难以满足广大市民对改善住房

条件的新需求，难以满足深圳实施人才强市战略的新需要，难以满足深圳建设创新引领型全球城市的新要求。进入新时代，面对新任务，深圳亟需深化住房制度改革，加大住房供应，扩大保障范围，不断提升城市对人才的吸引力，不断增强市民群众的获得感、幸福感、归属感，努力让全体市民住有所居。

近年来，光明区产业结构持续优化，固定资产投资维持高速增长，消费升级方兴未艾，重大项目纷纷落地，发展后劲稳步增强，各方面资源要素加速汇聚。未来，光明将持续优化城市空间结构，促进产业升级转型，促进辖区全面可持续发展，高标准、超常规布局建设一批重大科技基础设施，为光明区加快建设“四城两区”、“打造世界一流科学城和深圳北部中心”提供坚实保障。

光明科学城落地后，将成为支撑深圳原始创新的重要载体、综合性国家科学中心的重要节点、粤港澳科技创新走廊的重要引擎，推动光明经济社会实现高质量跨越式发展。

加快光明科学城拆迁安置房建设，能有效改善被搬迁人居住条件，满足被搬迁人住房需求，为进一步促进城市化发展、促进社会稳定提供基础，是光明区全力打造世界一流科学城，建设综合性国家科学中心集中承载区，加快打造粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎的必要保障。

根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，深圳市至 2035 年新增建设筹建各类住房共 170 万套，其中公共住房不少于 100 万套。

为全面落实建设“民生幸福标杆”战略定位要求，紧紧盯住世界一流科学城和深圳北部中心总目标，光明区将打造住房安居高地，为建设大湾区综合性国家科学中心先行启动区汇聚磅礴力量，构建职住平衡、产城融合的住房空间布局。光明区加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住房供应和住房品质进一步提升，社区配套和物业服务进一步完善，人居环境和城市品质进一步优化。

结合《光明区关于加快推进“住有宜居”的三年行动方案（2021-2023 年）》的要求，2021-2023 年，光明区新增开工建设筹集公共住房不少于 2.5 万套，新建成公共住房不少于 3.5 万套，实现公共住房有效供应较前三年翻番。另外《深圳市住房发展 2021 年度实施计划》要求光明区 2021 年基本竣工 3774 套、供应 3397 套公共住房。

建设完善的保障性住房体系科学城创新发展的重要基础，是吸纳高精尖科技人才落户的重要条件，也是光明区城市形象及软实力的重要体现。依据《光明科学城空间规划纲要》，光明科学城作为加强基础科学研究、提升源头创新的核心引擎，要建设成为粤港澳大湾区国际科技创新中心的核心功能承载区和综合性国家科学中心的重要组成部分，代表国家参与全球科技竞争与合作。

光明科学城要力争一批世界级重大科技基础设施，集聚一批国际一流研究型大学和科研院所，吸引世界顶尖科研人员及科技创新人才，以“开放创新之城、人文宜居之城、绿色智慧之城”为建设目标，建设高端科研、高等院校、高尚社区、高新产业、高端人才集聚的全球科技创新高地，最终建成竞争力影响力卓越的世界一流科学城。

本项目的改造实施，加快光明区的人才住房供应，是助力深圳解决好住房问题、改善人居环境的重要举措。强化住房供应保障力度，是打造宜居宜业宜创的优质生活圈，是努力实现从“住有所居”到“住有宜居”的转变的重要手段。

本项目共包含 3 个子项目，将有利于多方面促进光明区的经济发展。3 个项目分别为：

1. 光明科学城拆迁安置房项目；
2. 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目；
3. 光明区红坳人才房配套工程。

（二）项目概况

1. 光明科学城拆迁安置房项目

（1）建设地点

光明科学城拆迁安置房项目位于深圳市光明区新湖街道公常路与罗仔路交叉口东南侧，紧邻地铁 6 号线和城市主干道（公常路），占地面积 28955.36 平方米。

（2）项目主体

本项目实施主管部门：光明区住房和建设局

本项目实施主体：光明区住房和建设局

（3）建设内容

地上建筑总面积约 158141.46 平方米，包括 7 栋高层住宅(含商业及公共配套)，1 栋幼儿园，最大层数 38 层，最大高度约 118 米；地下总建筑面积约 65195.38 平方米，设三层地下室。

2. 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目

(1) 建设地点

本项目位于深圳市光明区凤凰街道辖区，红坳村整村搬迁安置用地北侧、外国语学校西侧，即[光明新区凤凰碧眼片区 02 控制单元详细蓝图]DY02-04 地块，用地面积约为 35249 平方米。

(2) 项目主体

本项目实施主管部门：光明区住房和建设局

本项目实施主体：光明区住房和建设局

(3) 建设内容

本项目用地面积 35249 平方米，总建筑面积暂按 230195 平方米控制，其中住宅 148845 平方米，商业配套 13500 平方米，公共配套 6850 平方米，地下室(含地下停车场、人防、辅助用房等)61000 平方米。

3. 光明区红坳人才房配套工程

(1) 建设地点

项目位于光明区凤凰街道凤凰碧眼片区，地处深圳外环高速北侧、科泰路西侧。项目西北侧 1.5 公里处为广深港客运专线设置的光明城站，可便捷联系广州及香港西九龙站，区位优势优越。

(2) 项目主体

本项目实施主管部门：光明区住房和建设局

本项目实施主体：光明区住房和建设局

(3) 建设内容

红坳村整村搬迁安置房工程项目共包含 DY02-02、DY02-05、DY02-08 三个地块，建设总用地面积为 60,809.4 平方米，包含回迁安置房 570 套，人才住房 2,865 套。

项目主要对光明红坳村整村搬迁安置房人才房部分 2865 套的户内所有功能空间、设施设备设计、智能家居等方面进行装修，装修建筑面积 198,689.40 平方米（最终面积以测绘报告为准）

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。

2018 年 10 月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

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，对本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

- 1、国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- 2、国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；
- 6、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

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，债券本息资金覆盖率可达到 1.51，本息覆盖倍数可达到 1.48 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

本项目开发建设总成本为 355,180 万元，详细估算数据如表 1 所示：

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	光明科学城拆迁安置房项目	147,625
2	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	165,298
3	光明区红坳人才房配套工程	42,257
总计		355,180

注 1：上述项目总投资暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：光明科学城拆迁安置房项目、凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目已拿到概算批复，该项目的开发建设成本以概算批复为准；光明区红坳人才房配套工程项目未拿到概算批复，以立项文件的开发建设成本为准

2. 建设成本资金筹措方案

本项目共发行地方政府专项债券 126,500 万元约占建设成本投资比例为 35.62%，本次拟发行地方政府专项债券为 18,000 万元。除发行地方政府专项债券 126,500 万元外，由财政资金补足，金额为 228,680 万元（仅含建设成本）。相关部门将根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位。具体投入计划如表 2 所示：

表 2：资金投入计划表

单位：人民币万

项目名称（简称）	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
光明科学城拆迁安置房项目	100	27,564	45,277	33,888	40,796		147,625
凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	100	41	20,067	48,285	57,000	39,805	165,298
光明区红坳人才房配套工程				23,000	3,000	16,257	42,257
合计	200	27,605	65,344	105,173	100,796	56,062	355,180

注 1：上述项目建设投资源自项目情况表，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

注3：上述建设投资计划表合计数参考各项目概算批复文件或可行性研究报告的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

3. 项目总投资成本估算

本项目拟采用深圳市光明区住房和建设局投入财政资金和发行地方政府专项债券的方式进行融资。结合项目建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目计划通过发行专项债券筹集资金共计126,500万元，具体情况为：

(1) 2021年8月发行的4,800万元债券（2021年深圳市（光明区）棚户区改造专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（三十四期））实际发行利率为3.51%；

(2) 2022年3月发行的42,700万元债券（2022年深圳市政府专项债券（五期））实际发行利率为3.22%；

(3) 2022年5月发行的7,000万元债券（2022年深圳市政府专项债券（十九期））实际发行利率为3.18%；

(4) 2022年10月发行的54,000万元债券（2022年深圳市政府专项债券（四十一期））实际发行利率为2.97%；

(5) 本次发行的债券18,000万元年利率本期发行年利率参考本《资金平衡方案》测算日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即3.23%预计。

根据上述债券已发行情况及计划，重新计算债券利息、发行费用、发行登记费后的项目总投资成本情况如下表所示：

表3：项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	金额
项目建设成本	355,180
建设期利息	5,517
债券发行费用	101
债券发行登记费	7
债券还本付息服务费	0.23
合计	360,805

注1：本期计划发行债券利率暂按3.23%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。
假设本次债券为4月发行，债券利息半年一付，10月和4月支付利息，以前发行的专项债券不变。

注2：债券发行费用，暂按债券发行额的千分之零点八测算；

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。

4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

本项目含建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费、债券还本付息服务费的总投资额为 360,805 万元，除发行专项债券筹措 126,500 万元外计划全部由财政资金补足，财政资金投入总额为 234,305 万元（约占总投资金额的 64.94%），项目建设期各年度资金筹措与使用情况如表 4 所示：

表 4：建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
建设期资金平衡表							
上年结余							
资金筹措							
财政资金	200	27,605	60,548	2,528	86,471	56,953	234,305
债券发行			4,800	103,700	18,000		126,500
合计	200	27,605	65,348	106,228	104,471	56,953	360,805
资金使用							
建设资金使用金额合计	200	27,605	65,348	106,228	104,471	56,953	360,805
资金余额（资金筹措 资金使用）	-	-	-	-	-	-	

5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流量表”及“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.76，对债券本息资金覆盖率为 1.51；专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

结合本项目具体情况，考虑商业物业租金、人才房和公租房租金收入、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。

本项目在租赁收入下浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.21，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，债券本息资金

覆盖率为 1.49，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及分析，针对本项目已经发行的 108,500 万元专项债券和本次拟发行的 18,000 万元专项债券，以上述相关商业物业租金、人才房和公租房租金收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。各年度现金流量分析测算表详见“表 5 债券资金覆盖率压力测试表”及“表 6 现金流分析测试表”。

表 5：债券资金覆盖率压力测试表

资金覆盖率-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收入变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.32	1.43	1.54	1.65	1.76	1.87	1.98	2.09	2.20
债券本息资金覆盖率	1.21	1.29	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66	1.73	1.80
债券利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.78	1.77	1.77	1.76	1.76	1.75	1.75	1.74	1.74
债券本息资金覆盖率	1.53	1.52	1.52	1.51	1.51	1.50	1.50	1.49	1.49

表 6: 现金流分析测算表

单位: 人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入													
财政资金流入	200	27,605	60,548	2,528	86,471	56,953							
债券资金流入			4,800	103,700	18,000								
其他融资资金流入													
运营期现金流入				5,852	8,932	10,959	11,625	11,855	11,855	11,855	14,878	14,878	14,878
现金流入总额	200	27,605	65,348	112,080	113,403	67,912	11,625	11,855	11,855	11,855	14,878	14,878	14,878
现金流出													
建设期资金流出	200	27,605	65,344	105,173	100,796	56,062							
偿还其他融资现金流出													
运营期现金流出				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息				966	3,660	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951
债券发行费用/融资费用			4.00	89.05	15.18	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
分配股利													
现金流出总额	200	27,605	65,348	106,228	104,471	60,013	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951
现金净流量													
当年项目现金净流入				5,852	8,932	7,899	7,674	7,904	7,904	7,904	10,927	10,927	10,927
期末项目累计现金结存额				5,852	14,784	22,683	30,357	38,261	46,165	54,069	64,996	75,923	86,850

表 6: 现金流分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
现金流入													
财政资金流入													234,305
债券资金流入													126,500
其他融资资金流入													
运营期现金流入	14,929	14,979	15,030	15,080	15,132	15,183	15,233	13,174	13,174	13,174	13,174	3,294	279,123
现金流入总额	14,929	14,979	15,030	15,080	15,132	15,183	15,233	13,174	13,174	13,174	13,174	3,294	639,928
现金流出													
建设期资金流出													355,180
偿还其他融资资金流出													-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	3,951	3,951	3,951	3,951	8,751	106,683	581	581	581	581	581	18,290	188,667
债券发行费用/融资费用	0.20	0.20	0.20	0.20	0.44	5.34	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.91	117
分配股利													-
现金流出总额	3,951	3,951	3,951	3,951	8,751	106,688	581	581	581	581	581	18,291	543,961
现金净流量													
当年项目现金净流入	10,978	11,028	11,079	11,129	6,381	-91,505	14,652	12,593	12,593	12,593	12,593	-14,997	95,967
期末项目累计现金结存额	97,828	108,856	119,935	131,064	137,445	45,940	60,592	73,185	85,778	98,371	110,964	95,967	

6. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

（三）资金稳定性

本项目的专项债券还本付息以项目的运营期租金(包括商业物业租金、人才房、公租房租金)等运营收入为基础。按照租赁价格、出租率、租金增长率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。各年度现金流分析测算表详见表 6。

本项目在 2043 年偿还专项债券本金后仍有 95,967 万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：人民币万元



图 1：债券存续期内资金留存情况

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、风险分析

总体而言，本项目的商业物业租金、人才房、公租房租金为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到出租价格、出租率、融资利率等影响因素浮动的影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关租金收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还，或者增加财政资金等方式来满足债券存续期间的还本付息责任。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有一定的稳定性与风险抵抗能力。因此，还本付息资金对建设成本的变动具有一定的稳定性与风险抵抗能力。另外，本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以租金收入所对应的充足、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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，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

深圳市光明区保障性安居工程项目的实施主体是深圳市光明区住房和建设局。从项目投入运营后的经济效益考虑，本项目商业物业只租不售，主要是与社区配套建设，以及服务周围产业园区的商业需求。项目存续期内，深圳市光明区住房和建设局将安排商业物业租金、人才房和公租房租金收入作为本项目的还本付息来源。

按照深圳市光明区住房和建设局的规划并结合项目定位，从项目建设后的环境效益及经济效益考虑，项目存续期内，以商业物业的租金收入、星河天地花园二期、勤诚达正大城花园一期、钟表基地公寓、高新产业园西宿舍、高新产业园东宿舍、峰荟花园、宏发嘉域二期、宏发上域花园、新城和润家园、新地中央花园、福盈中央山花园、和润家园、中海寰宇时代花园、洺悦府、深业云筑、宏发天汇城一期、绿地新都会、宏发万悦山、玉律第一工业区城市更新项目、荔园片区城市更新项目的人才房和公租房租金作为专项债券还本付息资金来源。

（1）商业物业租赁收入预期

1、光明科学城拆迁安置房项目用于商业出租的面积为 10,000 平方米。出于谨慎性原则的考虑，在开始运营的第一年 2024 年出租率暂为 50%，2025 年-2028 年为 70%，以后每年出租率按 90%进行测算。其次，租金价格主要参考市场水平的情况，2024 年-2031 年暂为 70 元/平方米/月，以后每年月租金按 3%逐年递增。

2、凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目用于商业出租的面积为 13,500 平方米。出于谨慎性原则的考虑，在开始运营的第一年 2024 年出租率暂为 50%，2025 年-2028 年为 70%，以后每年出租率按 90%进行测算。其次，租金价格主要参考市场水平的情况，2024 年-2031 年暂为 65 元/平方米/月，以后每年月租金按 3%逐年递增。

（2）人才房、公租房租赁收入预期

1、星河天地花园二期用于出租的面积为 60,544 平方米。出于谨慎性原则的考虑，2029 年-2043 年出租率暂为 90%，其次，租金价格主要参考市场水平的情况，2029 年-2043 年 25.32 元/平方米/月。

2、勤诚达正大城花园一期用于出租的面积为 63,058 平方米。出于谨慎性原则的考虑，2022 年-2043 年出租率暂为 90%，其次，租金价格主要参考市场水平的情况，2022 年-2043 年 16.79 元/平方米/月。

3、钟表基地公寓用于出租的面积为 38,572 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 13 元/平方米/月。

4、高新产业园西宿舍用于出租的面积为 109,653 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 13.75 元/平方米/月。

5、高新产业园东宿舍用于出租的面积为 94,845 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 12.65 元/平方米/月。

6、峰荟花园用于出租的面积为 13,393 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 16.50 元/平方米/月。

7、宏发嘉域二期用于出租的面积为 12,018 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 16.00 元/平方米/月。

8、宏发上域花园用于出租的面积为 9,409 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 13.75 元/平方米/月。

9、新城和润家园用于出租的面积为 39,210 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 12.5 元/平方米/月。

10、新地中央花园用于出租的面积为 4,902 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 17.00 元/平方米/月。

11、福盈中央山花园用于出租的面积为 13,571 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 16.50 元/平方米/月。

12、和润家园用于出租的面积为 65,618 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 12.50 元/平方米/月。

13、中海寰宇时代花园用于出租的面积为 42,330 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2023 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2023 年-2043 年 17.75 元/平方米/月。

14、铭悦府用于出租的面积为 19,030 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2023 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2023 年-2043 年 31 元/平方米/月。

15、铭悦府用于出租的面积为 19,030 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2023 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2023 年-2043 年 31 元/平方米/月。

16、宏发天汇城一期用于出租的面积为 74,134 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2022 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2022 年-2043 年 17 元/平方米/月。

17、绿地新都会用于出租的面积为 22,600 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2029 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2029 年-2043 年 23.04 元/平方米/月。

18、宏发万悦山用于出租的面积为 13,150 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2029 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2029 年-2043 年 30 元/平方米/月。

19、玉律第一工业区城市更新项目用于出租的面积为 4,350 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2025 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2025 年-2043 年 18.5 元/平方米/月。

20、荔园片区城市更新项目用于出租的面积为 15,000 平方米。出于谨慎性原则的考虑, 2025 年-2043 年出租率暂为 90%, 其次, 租金价格主要参考市场水平的情况, 2025 年-2043 年 18.5 元/平方米/月。

相关的租赁收入暂以深圳市光明区住房和建设局初步测算预估, 具体以最终实际租赁合同为准。

基于上述不同物业的租赁单价以及预计用于还本付息的物业收入、人才房和公租房收入, 可以测算出本项目未来用于还本付息的租金收益。

综上, 本项目可用于还本付息的租金收益如下表所示:

表7：拟用于还本付息的收入情况表

(1) 商业物业租金收入

单位：人民币万元

序号	各项目商业物业租金收入	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
1	光明科学城拆迁安置房项目租赁收入小计	420	588	588	588	588	756	756	756	778	799	821	842	864	886	907	14,890
	出租率	50%	70%	70%	70%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	租金价格 (元/平方米/月)	70	70	70	70	70	70	70	70	72	74	76	78	80	82	82	
2	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目租赁收入小计	527	737	737	737	737	948	948	948	977	1006	1035	1064	1094	1123	1152	18,683
	出租率	50%	70%	70%	70%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	
	租金价格 (元/平方米/月)	65	65	65	65	65	65	65	65	67	69	71	73	75	77	77	
	合计	947	1,325	1,325	1,325	1,325	1,704	1,704	1,704	1,755	1,805	1,856	1,906	1,958	2,009	2,059	33,573

(2) 人才房和公租房租金收入

单位：人民币万元

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	星河天地花园二期租赁收入小计								1,656	1,656	1,656	1,656
	出租率								90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)								60,544	60,544	60,544	60,544
	租金价格 (元/平方米/月)								25.32	25.32	25.32	25.32
2	勤诚达正大城花园一期租赁收入小计	858	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058
	租金价格 (元/平方米/月)	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
3	钟表基地公寓租赁收入小计	406	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572
	租金价格 (元/平方米/月)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
4	高新产业园西宿舍租赁收入小计	1,221	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653	109,653
	租金价格 (元/平方米/月)	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75
5	高新产业园东宿舍租赁收入小计	972	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845	94,845
	租金价格 (元/平方米/月)	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
6	峰荟花园租赁收入小计	179	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	租赁面积 (m²)	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393	13,393
	租金价格 (元/平方米/月)	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5
7	宏发嘉城二期租赁收入小计	156	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018	12,018
	租金价格 (元/平方米/月)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
8	宏发上城花园租赁收入小计	105	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409	9,409
	租金价格 (元/平方米/月)	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75
9	新城和润家园租赁收入小计	397	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210	39,210
	租金价格 (元/平方米/月)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
10	新地中央花园租赁收入小计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902
	租金价格 (元/平方米/月)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
11	福盈中央山花园租赁收入小计	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571
	租金价格 (元/平方米/月)	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5
12	和润家园租赁收入小计	886	886	886	886	886	886	886	886	886	886	886
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	租金价格 (元/平方米/月)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
13	中海寰宇时代花园租赁收入小计		203	811	811	811	811	811	811	811	811	811
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)		42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330
	租金价格 (元/平方米/月)		17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75
14	洛悦府租赁收入小计		425	637	637	637	637	637	637	637	637	637
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)		19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030
	租金价格 (元/平方米/月)		31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
15	深业云筑租赁收入小计			260	391	391	391	391	391	391	391	391
	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)			19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340
	租金价格 (元/平方米/月)			18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70
16	宏发天汇城一期租赁收入小计	340	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134
	租金价格 (元/平方米/月)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
17	绿地新都会租赁收入小计								562	562	562	562
	出租率								90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)								22,600	22,600	22,600	22,600
	租金价格 (元/平方米/月)								23.04	23.04	23.04	23.04
18	宏发万悦山租赁收入小计								426	426	426	426
	出租率								90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)								13,150	13,150	13,150	13,150
	租金价格 (元/平方米/月)								30	30	30	30

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
19	玉律第一工业区城市更新项目租赁收入小计				7	87	87	87	87	87	87	87
	出租率				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)				4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350
	租金价格 (元/平方米/月)				18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
20	荔园片区城市更新项目租赁收入小计				150	300	300	300	300	300	300	300
	出租率				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租赁面积 (m²)				15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	租金价格 (元/平方米/月)				18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
	合计	5,852	8,932	10,012	10,300	10,530	10,530	10,530	13,174	13,174	13,174	13,174

(续上表)

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
1	星河天地花园二期租赁收入小计	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	414	23,598
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	60,544	
	租金价格 (元/平方米/月)	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	
2	勤诚达正大城花园一期租赁收入小计	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	1,143	286	24,004
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	63,058	
	租金价格 (元/平方米/月)	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	
3	钟表基地公寓租赁收入小计	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	135	11,381
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	38,572	
	租金价格 (元/平方米/月)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
4	高新产业园西宿舍租赁收入小计	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	1,628	407	34,188

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	109, 65 3	
	租金价格 (元/平方米/月)	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	
5	高新产业园东宿舍租赁收入小计	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	1, 296	324	27, 216
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	94, 845	
	租金价格 (元/平方米/月)	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	
6	峰荟花园租赁收入小计	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	60	5, 019
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	13, 393	
	租金价格 (元/平方米/月)	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	
7	宏发嘉域二期租赁收入小计	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	52	4, 368
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	12, 018	
	租金价格 (元/平方米/月)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
8	宏发上域花园租赁收入小计	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	35	2, 940
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	9, 409	
	租金价格 (元/平方米/月)	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	
9	新城和润家园租赁收入小计	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	132	11, 109
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	39, 210	
	租金价格 (元/平方米/月)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	
10	新地中央花园租赁收入小计	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	23	1, 913
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
	租赁面积 (m²)	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	4,902	
	租金价格 (元/平方米/月)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
11	福盈中央山花园租赁收入小计	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	60	5,142
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	13,571	
	租金价格 (元/平方米/月)	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	
12	和润家园租赁收入小计	886	886	886	886	886	886	886	886	886	886	221	18,827
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	65,618	
	租金价格 (元/平方米/月)	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	
13	中海寰宇时代花园租赁收入小计	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	203	15,815
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	42,330	
	租金价格 (元/平方米/月)	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	17.75	
14	洛悦府租赁收入小计	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	159	12,687
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	19,030	
	租金价格 (元/平方米/月)	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	
15	深业云筑租赁收入小计	391	391	391	391	391	391	391	391	391	391	98	7,396
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	19,340	
	租金价格 (元/平方米/月)	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	
16	宏发天汇城一期租赁收入小计	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	1,361	340	27,900
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积 (m²)	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	74,134	

序号	各项目人才房、公租房租金收入	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
	租金价格（元/平方米/月）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	
17	绿地新都会租赁收入小计	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	141	8,009
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积（m²）	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	22,600	
	租金价格（元/平方米/月）	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	
18	宏发万悦山租赁收入小计	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	107	6,071
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积（m²）	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	13,150	
	租金价格（元/平方米/月）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
19	玉律第一工业区城市更新项目租赁收入小计	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	22	1,508
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积（m²）	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	4,350	
	租金价格（元/平方米/月）	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	
20	荔园片区城市更新项目租赁收入小计	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	75	5,325
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁面积（m²）	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
	租金价格（元/平方米/月）	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	
	合计	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	13,174	3,294	254,416

注：上表中2043年收入涵盖的时间为2043年1-3月。

（二）成本分析

1. 运营成本测算

本项目营业成本包括固定资产折旧。按照财政部财会[2017]25号《政府会计制度》和[2018]24号《政府会计制度》的补充规定执行折旧摊销，采用年限平均法，不考虑残值，固定资产折旧按照折旧年限为40年，残值率5%。在此次实施方案中，暂不考虑折旧的影响，不影响整个项目的专项债券本金和本息资金覆盖率。

2. 财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，2021年8月发行的4,800万元债券（2021年深圳市（光明区）棚户区改造专项债券（一期）-2021年深圳市政府专项债券（三十四期））实际发行利率为3.51%，2022年3月发行的42,700万元债券（2022年深圳市政府专项债券（五期））实际发行利率为3.22%，2022年5月发行的7,000万元债券（2022年深圳市政府专项债券（十九期））实际发行利率为3.18%，2022年10月发行的54,000万元债券（2022年深圳市政府专项债券（四十一期））实际发行利率为2.97%，本次发行的债券18,000万元年利率参考本报告测算日的前五日20年期国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按3.23%预计，前五日的20年期中债国债收益率如下表所示。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。中债国债收益率如下表所示。

表8：报告前五日20年期中债国债收益率统计表

日期	收益率
2023.3.20	3.0705%
2023.3.21	3.0772%
2023.3.22	3.0761%
2023.3.23	3.0764%
2023.3.24	3.0755%
平均值	3.0751%

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千分之零点八和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，为当年还本付息总额的万分之零点五，为提高资金利用率，结合项目收益情况，项目还本方式为到期一次性归还本金。

本次专项债券还本付息表如表9及表10所示：

表 9：本次发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债付息还本	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
专项债期初余额	-	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
本期借入	18,000									
债券利息支出	290	581	581	581	581	581	581	581	581	581
本期还本付息	290	581	581	581	581	581	581	581	581	581
其中：债券本金偿还										
利息	290	581	581	581	581	581	581	581	581	581
专项债券期末余额	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000

(续上表)

专项债付息还本	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
专项债期初余额	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	
本期借入												18,000
债券利息支出	581	581	581	581	581	581	581	581	581	581	290	11,619
本期还本付息	581	581	581	581	581	581	581	581	581	581	18,290	29,619
其中：债券本金偿还											18,000	18,000
利息	581	581	581	581	581	581	581	581	581	581	290	11,619
专项债券期末余额	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	

表 10：本项目全部专项债券还本付息表

单位：人民币万元

专项债付息还本	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
专项债期初余额	-	4,800	108,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500
本期借入	4,800	103,700	18,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	-	966	3,660	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951
本期还本付息	-	966	3,660	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951
其中：债券本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	966	3,660	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951	3,951
专项债券期末余额	4,800	108,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500	126,500

(续上表)

专项债付息还本	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
专项债期初余额	126,500	126,500	126,500	126,500	121,700	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,500
债券利息支出	3,951	3,951	3,951	3,951	2,983	581	581	581	581	581	290	62,167
本期还本付息	3,951	3,951	3,951	8,751	106,683	581	581	581	581	581	18,290	188,667
其中：债券本金偿还	-	-	-	4,800	103,700	-	-	-	-	-	18,000	126,500
利息	3,951	3,951	3,951	3,951	2,983	581	581	581	581	581	290	62,167
专项债券期末余额	126,500	126,500	126,500	121,700	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	

3. 管理费用

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入关部门预算，由深圳市光明区住房和建设局统筹安排，暂不纳入本次测算范围

4. 税费

根据《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》（深财规〔2018〕3号），出租政府物业的租金收入属国有资源（资产）有偿使用收入，应当按照政府非税收入管理的有关规定，统一上缴国库，实行“收支两条线”管理。因此对于纳入还款来源部分的租金收入暂不计算相关税费。

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。



统一社会信用代码
91440300094329834Y

营业执照

(副本)



名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
类型 合伙企业分支机构
负责人 杨小磊

成立日期 2014年04月02日

营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

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。



登记机关



会计师事务所分所

执业证书



名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

分所执业证书编号：310000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日

证书序号：5001991

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：

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制