



2026 年深圳市政府专项债券（三十一期）
——深圳市南山区保障性住房建设（续发）

财务评估咨询报告

安永（中国）企业咨询有限公司

2026 年 6 月



目录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	2
二、评估要素	3
(一) 资金充足性	4
1. 投资估算	4
2. 资金筹措	6
3. 资金覆盖情况	7
4. 小结	7
(二) 资金稳定性	8
四、风险分析	8
五、评估结论	9
附件 1：项目财务费用分析	11
附件 2：预期收入及成本费用分析	14
附件 3：现金流量模拟测算表	20
报告声明	23

2026 年深圳市政府专项债券（三十一期） ——深圳市南山区保障性住房建设（续发） 财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）项目背景

2025 年 11 月，中国共产党深圳市第七届委员会第十一次全体会议通过《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）。《建议》明确提出：“十五五”时期以推动高质量发展为主题，更加突出以人民为中心的发展思想，注重在发展中保障和改善民生，推动经济和社会协调发展、物质文明和精神文明相得益彰，让现代化建设成果更多更公平惠及全市人民。深圳将加快构建房地产发展新模式，推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力，加强保障性住房建设，把解决好新市民、青年人和外来务工人员的住房问题作为重中之重，健全住房租赁市场制度，让有志在深圳发展的人进得来、留得下、住得安、能成业。面向二〇三五年远景目标，深圳将持续完善现代化住房保障体系，努力成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。

2026 年 1 月，南山区在政府工作报告中提出全年将提供约 2000 套保障性住房，完善“市场+保障”住房体系，推动房地产健康发展，全力增进民生福祉，在提升群众获得感幸福感安全感上达到新水平。

深圳市南山区保障性住房建设项目（以下简称本项目）的实施将进一步完善南山区住房保障体系，是做好南山区公共租赁住房项目的建设，提高住房保障率，改善住房困难群体居住条件，促进社会和谐和经济健康稳定发展的关键举措。项目将

解决区域内新市民、青年人等群体的居住难题，同时优化存量空间利用，推动职住平衡，为深圳建设全球科创中心提供可持续的保障性安居支撑。

（二）项目基本情况

项目名称：深圳市南山区保障性住房建设（续发）

项目主管部门及实施单位：深圳市南山区住房和建设局

项目建设地点及建设内容：深圳市南山区保障性住房建设项目（以下简称本项目）包括以前批次及本期发债项目¹，具体为赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目、能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目、白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目、深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目、深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目以及山海逸居二期保障房项目。

1. 赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区招商街道赤湾片区少帝路与华英路交汇处东北侧，宗地总用地面积约 33,926.1 平方米，计入容积率建筑面积约 127,300 平方米，配建公共住房建筑面积为 39,065.68 平方米。

2. 能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区前海路与荔海二路交汇处，宗地总用地面积约 13,073.22 平方米，计入容积率建筑面积约 63,010 平方米，配建公共住房建筑面积为 11,067.94 平方米。

3. 白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目

¹其中赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目、能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目、白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目、深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目、深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目以及山海逸居二期保障房项目均为以前批次发债项目；本期发债项目为山海逸居二期保障房项目，本期专项债券资金仅用于本批次的 1 个发债项目。

项目位于深圳市南山区桃源留仙大道以东，长岭一号路以北，宗地总用地面积约 20,214.15 平方米，计入容积率建筑面积约 115,530 平方米，配建公共住房建筑面积为 23,985.29 平方米。

4.深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目

项目位于深圳市南山区沙河街道沙河街以西、沙河东路以东，宗地总用地面积约 42,143.43 平方米，计入容积率建筑面积约 243,600 平方米，配建公共住房建筑面积为 14,713.44 平方米。

5.深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目

项目位于深圳市南山区赤湾片区赤湾四路与赤湾五路交汇处西南侧，用地面积为 3,217.11 平方米，建筑面积为 23,289.30 平方米，其中人才保障房建筑面积为 11,378.00 平方米。

6.山海逸居二期保障房项目

项目位于南山区赤湾六路与小南山隧道交汇处北侧，地块西北侧紧邻少帝路，南侧为山海逸居一期，东侧为小南山隧道。用地面积为 7,009.54 平方米，总建筑面积为 40,130.05 平方米，包括 3 栋建筑住宅，共 488 套公共租赁房。其中住房建筑面积 24,421.00 平方米。

二、评估要素

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限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。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。

根据财预〔2017〕89号文件的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据财预〔2018〕209号文件的要求，财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开第三方评估信息，其中，财务评估报告的重点是项目预期收益和融资平衡情况。

同时，根据财库〔2019〕23号文件的要求，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，并充分披露对应项目详细情况、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。

此外，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，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，债券本金资金覆盖率为1.76，债券本息资金覆盖率为1.55，债券本息资金覆盖倍数为1.47倍，专项债券存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖情况等方面具体分析如下：

1.投资估算²

² 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。

根据批复文件及提供的数据，本项目静态总投资为 119,053 万元。其中赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目开发建设总成本为 27,594 万元，能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目开发建设总成本为 7,991 万元，白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目开发建设总成本为 19,836 万元，深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目开发建设总成本为 10,587 万元，深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目开发建设总成本为 20,120 万元，山海逸居二期保障房项目开发建设总成本为 32,925 万元。

为保障本项目建设资金需求，本项目计划发行专项债券 58,400 万元，其中：

①2022 年 3 月已发行专项债券 22,000 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 3.22%；

②2022 年 10 月已发行专项债券 8,000 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.97%；

③2023 年 12 月已调整使用专项债券 4,200 万元³，债券期限为 15 年，债券利率为 3.03%；

④2024 年 8 月已发行专项债券 14,600 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.29%；

⑤2025 年 8 月已发行专项债券 8,600 万元，发行期限为 15 年，发行利率为 2.19%；

⑥2026 年本期计划发行专项债券 1,000 万元，发行期限为 20 年，利率参考本报告测算日的前五日 15 年期中债国债收益率的平均值⁴，上浮 15 个基本点，暂按 2.37%测算。

³ 2026 年 6 月 15 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值，下同。

⁴ 2023 年 9 月 25 日，2023 年深圳市政府专项债券（六十二期），发行规模 123,500 万元，期限 15 年，票面利率 3.03%，其中南山区分区分区债券规模为 55,300 万元，根据《2023 年深圳市政府专项债券（六十二期调整）—南山区保障性安居工程项目实施方案》，本项目从上述 55,300 万元债券资金中，调整出用于南山区保障性安居工程项目 4,200 万元。

经测算，本项目建设期利息 7,008 万元，债券发行费用 49 万元，还本付息服务费 0.35 万元。综上，本项目调整后动态总投资合计 126,110 万元，详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目	27,594
2	能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目	7,991
3	白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目	19,836
4	深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目	10,587
6	深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目	20,120
7	山海逸居二期保障房项目	32,925
静态总投资		119,053
5	建设期利息	7,008
6	债券发行费用	49
7	还本付息服务费	0.35
合计		126,110

注 1：债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的 0.08% 或者 0.06% 进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度发行债券发行手续费按照发行债券金额的 0.08% 进行测算，2025 年 2 月以后发行债券发行手续费按照发行债券金额的 0.06% 进行测算），发行登记服务费按照发行债券金额的 0.0064% 进行测算；

注 2：还本付息服务费按专项债券建设期利息的 0.005% 进行测算。

2. 资金筹措

本项目资金筹措总额 126,110 万元，其中，项目财政资金投入 67,710 万元，占总投资比例 53.69%，其他资金来源于发行专项债券募集的资金。

结合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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 58,400 万元。其中，已发行专项债券 57,400 万元，2026 年本期计划发行专项债券 1,000 万元。专项债券发行计划详见表 2。项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

发行时间	发行额度	发行期限
2022 年 3 月	22,000	15年期
2022 年 10 月	8,000	15年期
2023 年 12 月	4,200	15年期
2024 年 8 月	14,600	15年期
2025 年 8 月	8,600	15年期
2026 年（本期发行）	1,000	20年期
合计	58,400	-

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
资金筹措								
财政资金	18,198	3,235	9,865	9,538	7,361	1,609	17,905	67,710
债券发行	-	30,000	4,200	14,600	8,600	1,000	-	58,400
加：上年留存资金				-	-	-	-	-
合计	18,198	33,235	14,065	24,138	15,961	2,609	17,905	126,110
资金使用								-
建设资金使用金额合计	18,198	33,235	14,065	24,138	15,961	2,609	17,905	126,110
资金余额				-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3.资金覆盖情况

根据项目收益与融资平衡分析结果，深圳市南山区保障性住房建设（续发）债券本金覆盖率为 1.76，债券本息覆盖率为 1.55，债券本息覆盖倍数为 1.47 倍。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，预期收入及成本费用分析详见附件 2，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 3 所示。

4.小结

综上，在专项债券存续期内，我们未发现本项目资金出现不能满足债券还本付

息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目还本付息以保障房出租收入为基础，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有44,165 万元的累计资金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

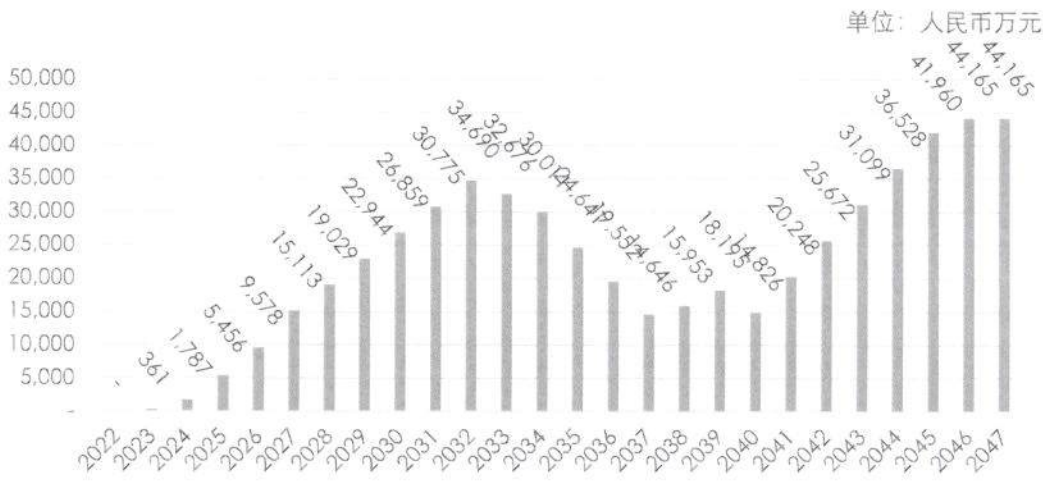


图 1 债券存续期内项目资金留存情况

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，我们未发现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券资金覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。具体情况如下表 4：

表 4 压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率 ⁵	1.35	1.45	1.55	1.65	1.76	1.86	1.96	2.06	2.16
债券本息覆盖率 ⁶	1.26	1.33	1.40	1.48	1.55	1.63	1.70	1.78	1.85
债券本息覆盖倍数 ⁷	1.17	1.24	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61	1.69	1.76
成本变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.75	1.75	1.75
债券本息覆盖率	1.56	1.56	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
债券本息覆盖倍数	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.46	1.46
利率变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76
债券本息覆盖率	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
债券本息覆盖倍数	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.46	1.46

总体而言，本项目收入对其拟募集资金的还本付息保障程度较高。建议进一步关注宏观经济环境及利率等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，结合当前国内融资环境，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。同时，本项目通过保障房出租收入回笼后续资金，为项目提供充足、稳定的现金流，有效满足本项目建成后的还本付息要求。

⁵ 债券本金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本金+1。

⁶ 债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1。

⁷ 债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未发现本项目在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。通过发行专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

安永（中国）企业咨询有限公司

2025 年 6 月



附件 1：项目财务费用分析

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况如下。

本项目部分资金通过发行专项债券的方式进行筹集，其中：

①2022 年 3 月已发行专项债券 22,000 万元，发行利率为 3.22%；

②2022 年 10 月已发行专项债券 8,000 万元，发行利率为 2.97%；

③2023 年 12 月已调整使用专项债券 4,200 万元，债券利率为 3.03%；

④2024 年 8 月已发行专项债券 14,600 万元，发行利率为 2.29%；

⑤2025 年 8 月已发行专项债券 8,600 万元，发行利率为 2.19%；

⑥本期计划发行专项债券 1,000 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.37%进行测算。

2022 年、2023 年及 2024 年已发行债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后五年等额还本；2025 年 8 月已发行债券还本付息方式为半年付息，债券存续期到期一次性还本；2026 年本期发行债券还本付息方式为半年付息，最后十年等额还本。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
期初余额	-	30,000	34,200	48,800	57,400	58,400	58,400	58,400	58,400
本期增加	30,000	4,200	14,600	8,600	1,000	-	-	-	-
利息支出	354	946	1,073	1,408	1,608	1,620	1,620	1,620	1,620
本期还款	354	946	1,073	1,408	1,608	1,620	1,620	1,620	1,620
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年（本期）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	354	946	1,073	1,408	1,608	1,620	1,620	1,620	1,620
期末余额	30,000	34,200	48,800	57,400	58,400	58,400	58,400	58,400	58,400

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
期初余额	58,400	58,400	58,400	52,400	45,560	35,800	26,040	16,180	12,320
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,620	1,620	1,549	1,360	1,145	863	581	368	273
本期还款	1,620	1,620	7,549	8,200	10,905	10,623	10,441	4,228	3,293
其中：还本	-	-	6,000	6,840	9,760	9,760	9,860	3,860	3,020
2022 年	-	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	-	-
2023 年	-	-	-	840	840	840	840	840	-
2024 年	-	-	-	-	2,920	2,920	2,920	2,920	2,920
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年（本期）	-	-	-	-	-	-	100	100	100
付息	1,620	1,620	1,549	1,360	1,145	863	581	368	273
期末余额	58,400	58,400	52,400	45,560	35,800	26,040	16,180	12,320	9,300

专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
期初余额	9,300	600	500	400	300	200	100	
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	58,400
利息支出	204	13	11	8	6	4	1	21,491
本期还款	8,904	113	111	108	106	104	101	79,891
其中：还本	8,700	100	100	100	100	100	100	58,400
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	30,000
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	4,200
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	14,600
2025 年	8,600	-	-	-	-	-	-	8,600
2026 年（本期）	100	100	100	100	100	100	100	1,000
付息	204	13	11	8	6	4	1	21,491
期末余额	600	500	400	300	200	100	-	

附件 2：预期收入及成本费用分析

1.项目收入

债券存续期内，本项目拟安排保障房出租收入来保障项目还本付息。由于本项目收支规模较大，本期发债金额较小，计划安排项目 80%的收入用于专项债券还本付息，成本下同。

根据深圳市南山区住房和建设局提供的信息，各项目出租信息如下表所示：

项目出租信息表

项目	出租面积/单价	金额	起租时间	备注
赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目	可出租面积（平方米）	39065.68	2023 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	50.42		
能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目	可出租面积（平方米）	11067.94	2025 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	58.41		
白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目	可出租面积（平方米）	23985.29	2025 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	50.21		
深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目	可出租面积（平方米）	14713.44	2025 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	57.98		
深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目	可出租面积（平方米）	11378.00	2026 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	43.50		
山海逸居二期保障房项目	可出租面积（平方米）	11378.00	2027 年	1.可出租面积参考建设工程规划验收合格证列示的保障房面积； 2.出租单价参考基准租金评估价的 60%测算。
	出租单价（元/平/月）	43.50		

赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目运营期前三年按实际出租收入计算，第四年起出租率暂按 90%计算；白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建

公共住房项目、深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目运营期第一年按实际出租收入计算，第二年开始出租率暂按 95%进行测算，其他项目出租率暂按 95%进行测算。保守起见，保障房出租单价暂不考虑增长。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 5 个月的收入，成本下同。

综上，预计用于偿还本项目专项债券本息的收入合计为 118,405 万元，详见项目收入成本表。

2.项目成本

本项目成本包括空置房间所产生的物业管理费、专项维修资金。

（1）物业管理费

本项目物业管理费主要用于保障性住房空置部分的物业管理，根据相关单位提供的数据，收费标准依据不同区域及小区有所差异，赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目运营期内物业管理费暂按 8.80 元/平方米·月进行测算，白石岭 T506-0060 地块（汉园茗院）配建公共住房项目暂按 5.40 元/平方米·月进行测算，其他项目物业管理费按 3.90 元/平方米·月进行测算。

（2）专项维修资金

根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》，日常维修金由业主按照不低于市住房和建设部门会同市发展改革部门确定的缴纳标准，在按月缴纳物业管理费时一并缴纳。现行缴纳标准为带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.25 元，不带电梯的物业每月每平方米建筑面积 0.15 元。根据项目实际情况，本项目日常维修金按 0.25 元/平方米·月的标准进行测算。

3.相关税费

本项目由政府方进行保障房建设、出租、收取租金等，经沟通确认，本项目的租金收入作为非税收入处理，暂不考虑各类税收。

综上，债券存续期内，预计本项目成本合计为 1,354 万元，详见项目收入成本表。

收入成本表⁸

单位：人民币万元

序号	年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	收入合计	633	1,870	4,673	5,209	6,985	6,985	6,985	6,985
1	纳入还本付息的收入（项目整体的80%）	506	1,496	3,738	4,168	5,588	5,588	5,588	5,588
1.1	赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目	633	1,870	2,152	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127
1.2	能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目	-	-	676	737	737	737	737	737
1.3	白石岭T506-0060地块（汉园茗院）配建公共住房项目	-	-	979	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373
1.4	深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目	-	-	866	972	972	972	972	972
1.5	山海逸居二期保障房项目	-	-	-	-	1,211	1,211	1,211	1,211
1.6	深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目	-	-	-	-	564	564	564	564
2	成本合计	181	89	86	57	66	66	66	66
2	纳入还本付息的成本（项目整体的 80%）	145	71	69	46	53	53	53	53
2.1	物业管理费	176	86	82	55	63	63	63	63
2.2	专项维修资金	5	2	3	2	2	2	2	2

⁸结合债券实际发行时间和收入成本实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，运营期最后一年暂仅考虑 5 个月的收入成本。

收入成本表（续表）

单位：人民币万元

序号	年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	收入合计	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985
1	纳入还本付息的收入（项目整体的80%）	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588
1.1	赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127
1.2	能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目	737	737	737	737	737	737	737	737
1.3	白石岭T506-0060地块（汉园茗院）配建公共住房项目	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373
1.4	深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目	972	972	972	972	972	972	972	972
1.5	山海逸居二期保障房项目	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211
1.6	深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目	564	564	564	564	564	564	564	564
2	成本合计	66	66	66	66	66	66	66	66
2	纳入还本付息的成本（项目整体的 80%）	53	53	53	53	53	53	53	53
2.1	物业管理费	63	63	63	63	63	63	63	63
2.2	专项维修资金	2	2	2	2	2	2	2	2

收入成本表（续表）

单位：人民币万元

序号	年度	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	收入合计	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	6,985	2,910	148,006
1	纳入还本付息的收入（项目整体的80%）	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	2,328	118,405
1.1	赤湾西牛埔（半山港湾花园）配建公共住房项目	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	2,127	886	48,085
1.2	能源小区（臻山海家园）配建公共住房项目	737	737	737	737	737	737	737	307	15,722
1.3	白石岭T506-0060地块（汉园茗院）配建公共住房项目	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	1,373	572	29,008
1.4	深业世纪山谷（一期）配建公共住房项目	972	972	972	972	972	972	972	405	20,721
1.5	山海逸居二期保障房项目	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	505	23,514
1.6	深圳市公安消防支队赤湾消防站（上盖保障性住房）项目	564	564	564	564	564	564	564	235	10,956
2	成本合计	66	66	66	66	66	66	66	27	1,692
2	纳入还本付息的成本（项目整体的 80%）	53	53	53	53	53	53	53	22	1,354
2.1	物业管理费	63	63	63	63	63	63	63	26	1,632
2.2	专项维修资金	2	2	2	2	2	2	2	1	60

附件 3：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入										
财政资金流入	18,198	3,235	9,865	9,538	7,361	1,609	17,905	-	-	-
债券资金流入	-	30,000	4,200	14,600	8,600	1,000	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	506	1,496	3,738	4,168	5,588	5,588	5,588	5,588
现金流入总额	18,198	33,235	14,571	25,634	19,700	6,776	23,493	5,588	5,588	5,588
现金流出										
建设期资金流出	18,198	32,855	13,115	23,052	14,548	1,000	16,285	-	-	-
运营期现金流出	-	-	145	71	69	46	53	53	53	53
债券还本付息	-	354	946	1,073	1,408	1,608	1,620	1,620	1,620	1,620
还本付息服务费	-	0.02	0.05	0.05	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
债券发行费用	-	26	4	13	6	1	-	-	-	-
现金流出总额	18,198	33,235	14,210	24,209	16,030	2,654	17,957	1,672	1,672	1,672
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	361	1,425	3,669	4,122	5,535	3,915	3,915	3,915
期末项目累计现金结存额	-	-	361	1,787	5,456	9,578	15,113	19,029	22,944	26,859

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588
现金流入总额	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	53	53	53	53	53	53	53	53	53
债券还本付息	1,620	1,620	7,549	8,200	10,905	10,623	10,441	4,228	3,293
还本付息服务费	0.08	0.08	0.38	0.41	0.55	0.53	0.52	0.21	0.16
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,672	1,672	7,602	8,253	10,958	10,677	10,494	4,281	3,346
现金净流量									
当年项目现金净流入	3,915	3,915	-2,014	-2,665	-5,370	-5,089	-4,906	1,307	2,242
期末项目累计现金结存额	30,775	34,690	32,676	30,011	24,641	19,552	14,646	15,953	18,195

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	67,710
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	58,400
运营期现金流入	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	2,328	118,405
现金流入总额	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	5,588	2,328	244,515
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	119,053
运营期现金流出	53	53	53	53	53	53	22	1,354
债券还本付息	8,904	113	111	108	106	104	101	79,891
还本付息服务费	0.45	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	4
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	49
现金流出总额	8,957	166	163	161	159	156	123	200,350
现金净流量								
当年项目现金净流入	-3,369	5,422	5,424	5,427	5,429	5,432	2,205	
期末项目累计现金结存额	14,826	20,248	25,672	31,099	36,528	41,960	44,165	

报告说明

本报告中的评论仅供发行方及委托方（以下简称“贵方”）作一般参考之用，安永（中国）企业咨询有限公司（以下简称“安永”或“我们”）对本报告拥有最终解释权。我们出具的相关文件，内容或评论将仅基于下列事项且贵方理解并信守如下：

a. 本报告版权为安永（中国）企业咨询有限公司所有，未经安永书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中；

b. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设将主要来源于贵方或贵方通过第三方所提供，如《项目建议书》及批复、《项目工程可行性研究报告》及批复等；

c. 贵方对所提供资料（含贵方通过第三方所提供资料）的真实性和完整性以及项目收益预测及其所依据的各项假设负责；

d. 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；

e. 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为本报告出具时的考虑或依据。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；

f. 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；

g. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及本次政府专项债券发行使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，安永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，依赖或使用安永提交的递交物、建议、评论、报告或其他服务；

h. 本报告的信息以及所表达的意见仅为提供信息参考之目的。尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但安永对所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性不作任何明确或隐含的保证，因此任何人不得对本报告所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖；

i. 我们的服务是咨询服务，并未按照中华人民共和国的公认审计准则、审阅准则或其它鉴证准则实施工作，因此我们不会提供任何形式的保证。我们提供的服务或任何报告不构成法律意见或建议。