



2026 年深圳市政府专项债券（四十四期）
——深圳市南山科技创新中心（六街坊）（续发）

财务评估咨询报告

安永（中国）企业咨询有限公司

2026 年 9 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	2
(一) 资金充足性	3
1.投资估算	4
2.资金筹措	6
3.资金覆盖情况	8
4.小结	8
(二) 资金稳定性	8
三、风险分析	9
四、评估结论	10
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	16
附件 3：现金流量模拟测算表	21
报告说明	25

2026 年深圳市政府专项债券（四十四期）
——深圳市南山科技创新中心（六街坊）（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，全面提升全球资源配置能力、科技创新引领能力和城市综合竞争力，加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市。深圳将统筹推进先进制造业园区、服务业园区与全球一流高科技园区建设，持续优化产业空间布局，为企业提供高品质、低成本、定制化的发展空间。面向二〇三五年远景目标，深圳将加快建设具有全球重要影响力的产业科技创新中心，持续完善现代化产业体系，努力成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。

2026 年是“十五五”规划的开局之年，南山区作为国务院办公厅发布的《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》中首批 28 个双创示范基地之一，结合国家、省市政策和文件要求，围绕区域发展等领域谋划一批既利当前、更利长远、带动作用较强的重点项目，坚持政府投资持续投向民生保障、城市基础设施、生态文明建设、产业创新、公共服务五大领域。其中产业创新方面，具体包括加快推进南山集成电路创新中心等项目建设进度，推动南山区科技创新中心工程（留仙洞六街坊）等重点工程管理尽快完工投产，推动羊台书苑、南山智园崇文园区商业及产业配套空间改造等项目尽快开展结决算工作，打造高品质产业园区等。

深圳市南山科技创新中心（六街坊）项目（续发）（以下简称本项目）的实施将为打造具有示范效应的双创基地提供有力的空间环境支持，以进一步促进南山区新兴产业发展，也有助于优化南山区创新创业营商环境。项目的建设是贯彻落实南山区国民经济和社会发展规划纲要、实现《南山区双创示范基地建设工作方案》的重要举措。

（二）项目基本情况

项目名称：深圳市南山科技创新中心（六街坊）项目（续发）

项目主管部门及实施单位：深圳市南山区科技创新局

项目建设地点：项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西接创科路，南邻茶光路，东侧同发南路。

项目建设内容：用地面积 117,910.20 平方米，总建筑面积 1,057,043.47 平方米，其中：地下二层（局部地下三层），建筑面积 216,433.25 平方米，地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库，地下二层及以下为车库、设备用房和人防；地上由 7 栋塔楼（1 栋 50 米大板、5 栋超高层研发用房、1 栋超高层保障房）组成，建筑面积共计 840,610.22 平方米，功能用房为研发、保障房等。建设内容为：地下室及地上 7 栋塔楼（含对应裙楼、大板区、连廊）的基础土方（基坑支护、桩基、土石方）、土建（钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙）、机电安装及配套工程，运营服务配套园区公共配套服务间、智慧化园区以及配套室内活动场地。

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1.69倍，债券本息资金覆盖率为1.45倍，债券本息资金覆盖倍数为1.38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

根据《南山区发展和改革局关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复》（深南发改批〔2021〕210号），项目静态总投资为1,033,854万元。其中建安工程费910,253万元，工程建设其他费73,190万元，预备费29,503万元，代建单位管理费20,158万元，国际招标补偿费600万元，其他费用150万元。

为保障本项目建设资金需求，本项目计划发行专项债券498,000万元，其中：

（1）2021年8月已发行专项债券129,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.56%；

（2）2022年3月已发行专项债券25,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.31%；

（3）2022年6月已发行专项债券50,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.23%；

（4）2022年10月已发行专项债券5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.06%；

（5）2023年4月已发行专项债券47,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.15%；

（6）2023年8月已发行专项债券68,000万元，发行期限为30年，发行利率为2.94%；

（7）2024年5月已发行专项债券54,000万元，发行期限为20年，发行利率为2.53%；

(8) 2024 年 7 月已发行专项债券 26,000 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.41%；

(9) 2024 年 8 月已发行专项债券 60,000 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.37%；

(10) 2025 年 8 月已发行专项债券 15,000 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.32%；

(11) 2026 年 5 月已发行专项债券 13,000 万元，发行期限为 30 年，发行利率为 2.45%。

2026 年本期计划发行 30 年期专项债券 6,000 万元，计划于 2035 年、2037 年、2040 年分别申请发行 10 年期专项债券 49,800 万元、51,300 万元、25,500 万元¹，利率参考深圳市近期已发行同期限债券利率，上浮 5 个基本点，即按 30 年期 2.47%、10 年期 1.79%进行测算。

经测算，本项目建设期利息 53,765 万元，债券发行费用 423 万元，还本付息服务费 3 万元。综上，本项目调整后动态总投资合计 1,088,045 万元，详见表 1。

¹ 主要为此前发行的债券展期之目的，2035 年、2037 年、2040 年发行的债券并不增加本项目的资产负债率。该年度债券的规模和期限，将结合届时项目的建设进展和运营情况进一步确定。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	建安工程费	910,253
2	工程建设其他费	73,190
3	预备费	29,503
4	代建单位管理费	20,158
5	国际招标补充费	600
6	其他费用	150
静态总投资		1,033,854
7	建设期利息	53,765
8	债券发行费用	423
9	还本付息服务费	3
合计		1,088,045

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 1,088,045 万元，其中，项目财政资金投入 590,045 万元，占总投资比例 54.23%，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 498,000 万元。其中，已发行专项债券 492,000 万元，2026 年本期计划发行专项债券 6,000 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
2021 年 8 月	129,000	20年期
2022 年 3 月	25,000	20年期
2022 年 6 月	50,000	20年期
2022 年 10 月	5,000	20年期
2023 年 4 月	47,000	20年期
2023 年 8 月	68,000	30年期
2024 年 5 月	54,000	20年期
2024 年 7 月	26,000	20年期
2024 年 8 月	60,000	20年期
2025 年 8 月	15,000	20年期
2026 年 5 月	13,000	30年期
2026 年（本期发行）	6,000	30年期
合计	498,000	

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024
资金筹措					
财政资金	234,200	111	5,883	33,028	11,472
债券发行	-	129,000	80,000	115,000	140,000
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	234,200	129,111	85,883	148,028	151,472
资金使用					
建设资金使用金额合计	234,200	129,111	85,883	148,028	151,472
资金余额	-	-	-	-	-

表 3 建设期资金平衡表（续表）

单位：人民币万元

年度	2025	2026	2027	2028	合计
资金筹措					
财政资金	33,673	14,603	10,000	247,074	590,045
债券发行	15,000	19,000	-	-	498,000
加：上年留存资金	-	-	-	-	-
合计	48,673	33,603	10,000	247,074	1,088,045
资金使用					
建设资金使用金额合计	48,673	33,603	10,000	247,074	1,088,045
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，深圳市南山科技创新中心（六街坊）项目债券本金覆盖率为 1.69 倍，债券本息覆盖率为 1.45 倍，债券本息覆盖倍数为 1.38 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

本项目还本付息以产业用房出租收入和财政补助资金为基础，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 342,965 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。

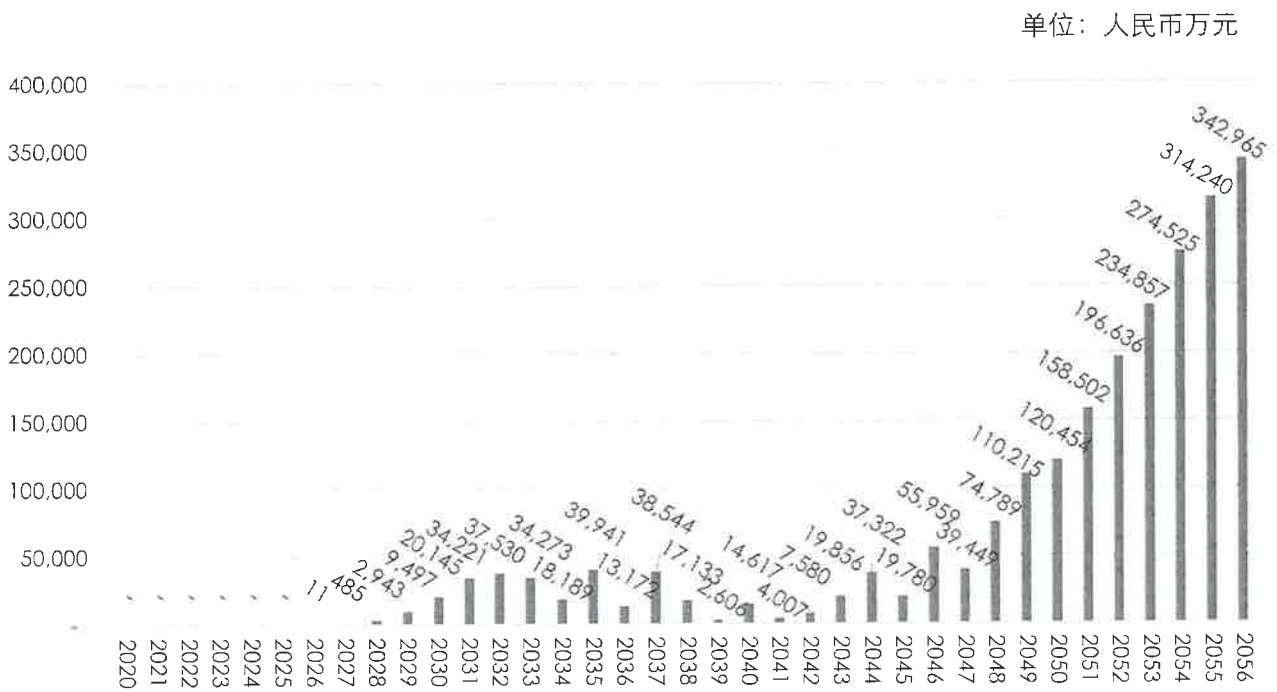


图 1 债券存续期内项目资金留存情况

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。

三、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%
收益变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率 ²	1.27	1.37	1.48	1.58	1.69	1.79	1.90	2.00	2.11

² 债券本金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本金+1。

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%
债券本息覆盖率 ³	1.18	1.24	1.32	1.38	1.45	1.52	1.59	1.66	1.73
债券本息覆盖倍数 ⁴	1.11	1.17	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52	1.59	1.66
利率变动情况敏感性分析									
债券本金覆盖率	1.70	1.70	1.69	1.69	1.69	1.69	1.68	1.68	1.68
债券本息覆盖率	1.46	1.46	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45	1.45	1.44
债券本息覆盖倍数	1.39	1.39	1.39	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37

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。

四、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，本项目通过产业用房出租收入和财政补助资金回笼后续资金，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。

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

2026年9月

³ 债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1。

⁴ 债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息。

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：

- (1) 2021 年 8 月已发行专项债券 129,000 万元，发行利率为 3.56%；
- (2) 2022 年 3 月已发行专项债券 25,000 万元，发行利率为 3.31%；
- (3) 2022 年 6 月已发行专项债券 50,000 万元，发行利率为 3.23%；
- (4) 2022 年 10 月已发行专项债券 5,000 万元，发行利率为 3.06%；
- (5) 2023 年 4 月已发行专项债券 47,000 万元，发行利率为 3.15%；
- (6) 2023 年 8 月已发行专项债券 68,000 万元，发行利率为 2.94%；
- (7) 2024 年 5 月已发行专项债券 54,000 万元，发行利率为 2.53%；
- (8) 2024 年 7 月已发行专项债券 26,000 万元，发行利率为 2.41%；
- (9) 2024 年 8 月已发行专项债券 60,000 万元，发行利率为 2.37%；
- (10) 2025 年 8 月已发行专项债券 15,000 万元，发行利率为 2.32%；
- (11) 2026 年 5 月已发行专项债券 13,000 万元，发行利率为 2.45%。

本期计划发行专项债券 6,000 万元，计划于 2035 年、2037 年、2040 年分别申请发行专项债券 49,800 万元、51,300 万元、25,500 万元，债券利率参考深圳市近期已发行同期限债券利率，上浮 5 个基本点，即按 30 年期 2.47%、10 年期 1.79% 进行测算。

2021 年、2022 年、2023 年 4 月发行债券还本付息方式均为半年付息，债券存续期最后十年每年偿还 10% 本金；2023 年 8 月发行债券还本付息方式为半年付息，2034 至 2037 年每年偿还 15% 本金，2038 年偿还 10% 本金，2039 至 2053 年每年偿还 2% 本金；2024 年、2025 年、2026 年及本期发行债券还本付息方式均为

半年付息，债券存续期最后十年每年偿还 10%本金。2035 年、2037 年、2040 年计划发行债券还本付息方式为半年付息，到期一次性还本。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
期初余额	-	129,000	209,000	324,000	464,000	479,000	498,000	498,000	498,000	498,000	498,000	498,000
本期发行	129,000	80,000	115,000	140,000	15,000	19,000	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	5,814	7,928	11,351	14,082	14,590	14,897	14,897	14,897	14,897	14,897	14,897
本期还款	-	5,814	7,928	11,351	14,082	14,590	14,897	14,897	14,897	14,897	14,897	27,797
其中：付息	-	5,814	7,928	11,351	14,082	14,590	14,897	14,897	14,897	14,897	14,897	14,897
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,900
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,900
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2037 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2040 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	129,000	209,000	324,000	464,000	479,000	498,000	498,000	498,000	498,000	498,000	498,000	485,100

专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
期初余额	485,100	464,200	428,400	428,400	377,100	377,100	329,200	286,740	269,780	227,320	197,760	176,200
本期发行	-	-	49,800	-	51,300	-	-	25,500	-	-	-	-
利息支出	14,316	13,523	12,734	11,671	10,587	9,503	8,060	7,005	5,951	4,667	3,966	3,475
本期还款	35,216	49,323	62,534	62,971	61,887	57,403	50,520	49,465	48,411	34,227	25,526	20,335
其中：付息	14,316	13,523	12,734	11,671	10,587	9,503	8,060	7,005	5,951	4,667	3,966	3,475
本金	20,900	35,800	49,800	51,300	51,300	47,900	42,460	42,460	42,460	29,560	21,560	16,860
2021 年	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	-	-	-
2022 年	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	-	-
2023 年	-	14,900	14,900	14,900	14,900	11,500	6,060	6,060	6,060	6,060	6,060	1,360
2024 年	-	-	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
2025 年	-	-	-	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
2026 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2037 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2040 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	464,200	428,400	428,400	377,100	377,100	329,200	286,740	269,780	227,320	197,760	176,200	159,340

专项债券还本付息表 (续表)

单位：人民币万元

年度	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
期初余额	159,340	106,680	105,320	50,760	47,500	44,240	15,480	12,220	8,960	5,700	3,800	1,900	
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	624,600
利息支出	2,682	2,161	1,646	1,100	1,014	699	384	297	211	124	77	31	259,033
本期还款	55,342	3,521	56,206	4,360	4,274	29,459	3,644	3,557	3,471	2,024	1,977	1,931	883,633
其中：付息	2,682	2,161	1,646	1,100	1,014	699	384	297	211	124	77	31	259,033
本金	52,660	1,360	54,560	3,260	3,260	28,760	3,260	3,260	3,260	1,900	1,900	1,900	624,600
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,000
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000
2023 年	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	-	-	-	115,000
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000
2025 年	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000
2026 年	-	-	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	19,000
2035 年	49,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,800
2037 年	-	-	51,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,300
2040 年	-	-	-	-	-	25,500	-	-	-	-	-	-	25,500
期末余额	106,680	105,320	50,760	47,500	44,240	15,480	12,220	8,960	5,700	3,800	1,900	-	

附件 2：预期收入及成本费用分析

本项目由深圳市南山区建筑工务署负责具体实施。项目建成后的后续管理将根据区政府工作安排移交相关单位。

债券存续期内，本项目拟安排产业用房出租收入和财政补助资金来保障项目还本付息。根据类似项目运营经验，考虑到项目空置期等因素，预计项目建成移交后可于 2026 年开始陆续投入运营。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，运营期首年的收入成本暂按 5 个月进行测算，最后一年的收入成本暂按 8 个月进行测算。

1.项目收入

本项目收入为产业用房出租收入和财政补助资金。详情如下：

（1）产业用房出租收入

本项目运营期第一年产业用房预计可出租面积为 430,054 平方米，第二年起产业用房预计可出租面积为 639,430 平方米，根据深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区创新型产业用房管理办法》的通知（深南府办规〔2024〕1 号）第十三条的相关规定：创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格。租金价格原则上为参考价格的 30%-70%。综合考虑，本项目产业用房出租价格暂按 50%的折扣优惠，即 47.50 元/平方米·月计算，单价增长率暂按每 5 年增加 5%计算。运营期第一年出租率暂按 23.5%计算，往后年度逐年递增，至第十二年起出租率稳定在 95%。债券存续期内，预计用于本项目产业用房出租收入合计为 1,109,157 万元。

（2）财政补助资金

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度财政补助。债券存续期内，预计用于本项目财政补助资金合计为 143,000 万元。

综上，预计用于偿还本项目专项债券本息的收入合计为 1,252,157 万元，详见项目收入成本表。

2.项目成本

本项目成本包括运营管理费、物业管理费及相关税费。

(1) 运营管理费预测

根据《项目委托运营协议》，本项目运营管理费暂按照 5.5 元/平方米·月进行测算，当产业用房出租率小于 50%，运营管理费计费面积按照总面积 50%计算，出租率大于 50%，运营管理费计费面积按照总面积 100%计算。债券存续期内，预计本项目运营管理费合计为 123,969 万元。

(2) 物业管理费预测

根据《项目委托运营协议》，本项目物业管理费主要用于产业用房空置部分的物业管理，暂按照 8.4 元/平方米·月进行测算。债券存续期内，预计本项目运营管理费合计为 22,673 万元。

(3) 相关税费

根据实施方案，本项目税费主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。

A. 增值税：财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

本项目按照简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

B. 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按增值税的 12% 计算。

综上，债券存续期内，预计本项目相关税费合计为 59,155 万元，本项目成本合计为 205,798 万元，详见项目收入成本表。

收入成本表

单位：人民币万元

序号	年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	收入估算	2,400	21,901	25,546	29,191	32,836	36,116	38,029	38,795
1.1	产业用房出租收入	2,400	16,401	20,046	23,691	27,336	30,616	32,529	33,295
1.2	财政补助资金	-	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
2	成本估算	2,389	6,530	8,190	7,740	7,290	7,142	6,922	6,834
2.1	运营管理费	879	2,110	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220
2.2	物业管理费	1,382	3,545	2,900	2,256	1,611	1,289	967	838
2.3	相关税费	128	875	1,069	1,264	1,458	1,633	1,735	1,776

序号	年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	收入估算	39,943	41,091	42,871	42,574	42,574	42,574	42,574	44,483
1.1	产业用房出租收入	34,443	35,591	37,371	38,174	38,174	38,174	38,174	40,083
1.2	财政补助资金	5,500	5,500	5,500	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
2	成本估算	6,702	6,570	6,665	6,578	6,578	6,578	6,578	6,680
2.1	运营管理费	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220
2.2	物业管理费	645	451	451	322	322	322	322	322
2.3	相关税费	1,837	1,898	1,993	2,036	2,036	2,036	2,036	2,138

收入成本表（续表）

单位：人民币万元

序号	年度	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	收入估算	44,483	44,483	44,483	44,483	46,487	46,487	46,487	46,487
1.1	产业用房出租收入	40,083	40,083	40,083	40,083	42,087	42,087	42,087	42,087
1.2	财政补助资金	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
2	成本估算	6,680	6,680	6,680	6,680	6,787	6,787	6,787	6,787
2.1	运营管理费	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220
2.2	物业管理费	322	322	322	322	322	322	322	322
2.3	相关税费	2,138	2,138	2,138	2,138	2,245	2,245	2,245	2,245

序号	年度	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	收入估算	46,487	48,591	48,591	48,591	48,591	48,591	35,334	1,252,157
1.1	产业用房出租收入	42,087	44,191	44,191	44,191	44,191	44,191	30,934	1,109,157
1.2	财政补助资金	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	143,000
2	成本估算	6,787	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	4,678	205,798
2.1	运营管理费	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	4,220	2,813	123,969
2.2	物业管理费	322	322	322	322	322	322	215	22,673
2.3	相关税费	2,245	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	1,650	59,155

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入										
财政资金流入	234,200	111	5,883	33,028	11,472	33,673	14,603	10,000	247,074	-
债券资金流入	-	129,000	80,000	115,000	140,000	15,000	19,000	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	2,400	21,901	25,546	29,191
现金流入总额	234,200	129,111	85,883	148,028	151,472	48,673	36,003	31,901	272,620	29,191
现金流出										
建设期资金流出	234,200	129,000	80,000	140,000	140,000	34,580	19,000	10,000	247,074	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	2,389	6,530	8,190	7,740
债券还本付息	-	-	5,814	7,928	11,351	14,082	14,590	14,897	14,897	14,897
还本付息服务费	-	-	0.29	0.40	0.57	0.70	0.73	0.74	0.74	0.74
债券发行费用	-	111	69	99	121	10	13	-	-	-
现金流出总额	234,200	129,111	85,883	148,028	151,472	48,673	35,992	31,428	270,162	22,638
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	11	474	2,458	6,553
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	11	485	2,943	9,497

现金流量模拟测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2030	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						49,800		51,300		
运营期现金流入	32,836	36,116	38,029	38,795	39,943	41,091	42,871	42,574	42,574	42,574
现金流入总额	32,836	36,116	38,029	38,795	39,943	90,891	42,871	93,874	42,574	42,574
现金流出										
建设期资金流出										
运营期现金流出	7,290	7,142	6,922	6,834	6,702	6,570	6,665	6,578	6,578	6,578
债券还本付息	14,897	14,897	27,797	35,216	49,323	62,534	62,971	61,887	57,403	50,520
还本付息服务费	0.74	0.74	1.39	1.76	2.47	3.13	3.15	3.09	2.87	2.53
债券发行费用						33		34		
现金流出总额	22,187	22,040	34,720	42,051	56,027	69,139	69,639	68,503	63,985	57,101
现金净流量										
当年项目现金净流入	10,648	14,076	3,309	-3,257	-16,084	21,752	-26,768	25,371	-21,411	-14,527
期末项目累计现金结存额	20,145	34,221	37,530	34,273	18,189	39,941	13,172	38,544	17,133	2,606

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	2047	2048	2049
现金流入										
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金投入	25,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	42,574	44,483	44,483	44,483	44,483	44,483	46,487	46,487	46,487	46,487
现金流入总额	68,074	44,483	44,483	44,483	44,483	44,483	46,487	46,487	46,487	46,487
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	6,578	6,680	6,680	6,680	6,680	6,680	6,787	6,787	6,787	6,787
债券还本付息	49,465	48,411	34,227	25,526	20,335	55,342	3,521	56,206	4,360	4,274
还本付息服务费	2.47	2.42	1.71	1.28	1.02	2.77	0.18	2.81	0.22	0.21
债券发行费用	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	56,063	55,093	40,909	32,207	27,017	62,025	10,309	62,996	11,148	11,061
现金净流量										
当年项目现金净流入	12,011	-10,610	3,573	12,276	17,466	-17,542	36,178	-16,509	35,339	35,426
期末项目累计现金结存额	14,617	4,007	7,580	19,856	37,322	19,780	55,959	39,449	74,789	110,215

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	590,045
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	624,600
运营期现金流入	46,487	48,591	48,591	48,591	48,591	48,591	35,334	1,252,157
现金流入总额	46,487	48,591	48,591	48,591	48,591	48,591	35,334	2,466,802
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	1,033,854
运营期现金流出	6,787	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	4,678	205,798
债券还本付息	29,459	3,644	3,557	3,471	2,024	1,977	1,931	883,633
还本付息服务费	1.47	0.18	0.18	0.17	0.10	0.10	0.10	44
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	508
现金流出总额	36,248	10,544	10,457	10,370	8,924	8,877	6,609	2,123,837
现金净流量								
当年项目现金净流入	10,240	38,048	38,134	38,221	39,668	39,715	28,725	
期末项目累计现金结存额	120,454	158,502	196,636	234,857	274,525	314,240	342,965	

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。