

2022 年深圳市政府专项债券（十四期调整）

实施方案



目录

一、 项目概况.....	4
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	4
(二) 项目情况.....	5
1. 本次债券调整前项目具体情况.....	6
2. 本次债券调整后项目具体内容.....	6
(三) 项目立项情况或实施依据.....	7
(四) 项目主体.....	8
(五) 本次计划发行专项债情况.....	8
二、 事前绩效评估.....	9
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	9
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度.....	9
(三) 项目资金来源和到位可行性.....	10
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	10
(五) 债券资金需求合理性.....	10
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	11
(七) 绩效目标合理性.....	11
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	12
(九) 整体结论.....	12
三、 项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	14
(一) 投资估算.....	14
(二) 筹措方案.....	16
(三) 资金使用计划.....	17
四、 项目收益与融资平衡情况.....	18
(一) 项目预期成本收益.....	18
1. 项目收入测算.....	18
2. 项目成本及相关税费.....	21
3. 项目损益情况.....	22
(二) 融资收益平衡情况.....	22
(三) 债券资金管理.....	23
五、 项目风险评估.....	23
(一) 潜在风险及控制措施.....	23
1. 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	23
(二) 项目单位对项目资产的承诺.....	24
六、 其他需要说明的事项.....	24
项目测算附表.....	25
附表一：运营收入表.....	25
附表二：专项债券还本付息表.....	26

附表三：现金流模拟测算表.....	28
附表三：现金流模拟测算表（续）	29

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

2011年9月，国务院办公厅发布《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），《意见》指出住房保障应被作为政府公共服务的重要内容，全面推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。

2021年2月1日，财政部办公厅国家发展改革委办公厅联合下达了《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号），提出2021年新增专项债重点投向领域新增保障性安居工程领域（城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造）。2021年7月，国家发改委办公厅印发《关于做好2022年地方政府专项债券项目前期工作的通知》，明确要求提前做好2022年专项债券项目储备，谋划梳理保障性安居工程等专项债券支持领域项目。2021年9月，财政部、国家发改委正式下发《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），要求地方申报2022年专项债资金需求，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等。

福田区是深圳市的中心城区，市委市政府机关驻地，全市的行政、文化、金融、商务和国际交往中心。东邻罗湖区，西连南山区，南望香港新界，北靠龙华区。辖区总面积78.66平方公里，占深圳市总面积的4%左右。

2021年2月，福田区发展和改革局出台了《福田区2021年国民经济和社会发展规划（草案）》，提出2021年经济社会发展的主要任务之一就是以持续改善和保障民生为重点，打造共建共治共享的“幸福福田”，其中在提升社会保障水

平方面要求通过多渠道筹集建设人才住房和保障性住房,打造多层次、广覆盖的住房保障体系,创新住房保障方式,健全实物保障与货币补租相结合的住房制度。

2023年前三季度福田区地区生产总值4088.03亿元,增速为2.8%。其中,第一产业增加值为1.34亿元,同比下降4.3%;第二产业增加值380.93亿元,同比增长1.7%;第三产业增加值3705.76亿元,同比增长2.9%。

财政收支方面,2022年,福田区本级一般公共预算总收入336.61亿元,一般公共预算总支出为333.76亿元;政府性基金预算收入117.92亿元,政府性基金预算支出115.20亿元。2023年前三季度,福田区一般公共预算收入148.24亿元,增速3.4%;一般公共预算支出208亿元,增速-0.8%。截至2022年末,地方政府债务余额决算数为205.26亿元,其中一般债务余额2亿元,专项债余额203.26亿元。2022年福田区新增发行12支地方政府专项债券共计76.93亿元,重点用于市政和产业园区基础设施建设、棚户区改造、保障性租赁住房、文体建设、治水提质等重点民生领域;新增发行1支地方政府一般债券共计2亿元,重点用于义务教育领域。当年偿还地方政府专项债券本金2.93亿元,支付地方政府专项债券利息8.13亿元

(二) 项目情况

根据有关部门工作要求,对本次债券资金用途进行调整。本次拟调整专项债券的项目从市政和产业园区基础设施债券项目(深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程)调整到棚户区改造项目(深圳市福田区河湾北片区(南华村)项目)。

1. 本次债券调整前项目具体情况

2022年3月22日，2022年深圳市政府专项债券（十四期），发行规模126,300万元，期限20年，票面利率3.31%，其中福田区分区债券规模为56,000万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程。本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际情况，政府计划投入财政资金约1,318,007 万元，约占总投资比例的86.11%；截至2021年底本项目累计投入财政资金约 358,709 万元。未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债的方式筹集。本项目已于2020年-2021年发行专项债券共计约194,737万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑）。2022年3月已发行20年期专项债券约17,889万元。

2022年深圳市政府专项债券（十四期）票面利率，即按3.31%进行测算，利息每半年支付，2038年-2042年每年偿还本金约3,578 万元。

2. 本次债券调整后项目具体内容

建设项目：深圳市福田区河湾北片区（南华村）项目

建设地点：位于滨河路南、深圳河北、华强南路西侧

建设内容：深圳市福田区河湾北片区（南华村）项目由深圳市福田区福河建设开发有限公司实施，根据《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88号），项目开发建设用地面积约104,463平方米，规划计容建筑面积614,155平方米，其中住宅建筑面积554,740平方米、商业建筑面积25,800平方米、公共配套设施（含地下）33,615

平方米。

（三）项目立项情况或实施依据

国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财政〔2021〕61号）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财政〔2020〕36号）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《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）；
- 《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；
- 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；
- 《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）；

- 《华富村东、西区和南华村棚改项目可行性研究报告批复及概算批复研究会会议纪要》（深圳市福田区政府办公室 2021 年 12 月 25 日）；
- 《福田区人民政府关于福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划审批情况的通知》（福府函〔2021〕88 号）；
- 《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30 号）；
- 《关于南华村棚户区改造项目计划备案的复函》（深建函〔2019〕1327 号）；
- 《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44 号）；

（四）项目主体

深圳市福田区河湾北片区（南华村）项目的实施主体为深圳市福田区福河建设开发有限公司，主管部门为深圳市福田区香蜜湖建设事务中心。

（五）本次计划发行专项债情况

2022 年 3 月 22 日,2022 年深圳市政府专项债券(十四期),发行规模 56000 万元,期限 20 年,票面利率 3.31%。该笔专项债券资金专项用于深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程。

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）以及《深圳市财政局关于报送新增专项债券资金用途调整和配套融资需求的通知》（深财预〔2022〕94 号）关于加快专项债券资金使用进度的指示，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量。根据有关

部门工作要求，对债券资金用途进行调整，本方案拟对 2022 年深圳市政府专项债券（十四期）部分专项债券资金用途进行适当调整，将 2022 年深圳市政府专项债券（十四期）中用于深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程约 32000 万元债券资金，安排至深圳市福田区河湾北片区（南华村）改造项目。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

根据《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会主义现代化典范城区。2030 年，福田将建成更高水平的社会主义现代化典范城区，2035 年将全面建设社会主义现代化强国的城区典范，本世纪中叶，将成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。本项目实施后，对打造“一轴两翼”发展新空间、推进城区治理精细化、布局安托山文博建筑群等重点项目、打造绿色低碳立体新城，都有重要意义。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目投资符合相关规定、流程，根据已取得项目单位提供的相关资料中

关于项目的批复文件，取得必要论证。部分项目已完成立项审批及工程招标工作，目前已处于施工阶段，具备成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金预计投入 548,516 万元，占总投资的 84.97%，按照年度资金需求逐年到位。

结合资金使用计划，本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2021 年发行专项债券 5,000 万元，已于 2022 年 3 月发行专项债券 30,000 万元，计划于 2023 年 12 月通过调整使用债券约 32,000 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据概算、可研等批复文件以及建设单位提供的数进行财务分析。同时依据谨慎性原则考虑项目预期收益，并进行压力测试验证方案可实现资金平衡，整体方案财务分析合理、谨慎。

根据资金平衡测算分析，本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.50，本息资金覆盖率为 1.35，本息资金覆盖倍数为 1.22，能够满足债券还本付息的需求。另外，当收益下降 15%时，项目仍可实现 1.01 的本息资金覆盖倍数。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

（五）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目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，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余

情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目资金来源的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排子项目运营收入作为债券偿债的主要来源，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

影响项目收益的风险主要有以下两方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。

此外，由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、上座率等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和上座率不及预期，则本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。所以仍存在以上偿债风险点。

针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。第运营单位可通过加大宣传力度，引进优质剧目，在引入配套商业上灵活设置，完善配套设施。密切跟进出租、上座率情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款，做好风险预警工作。

（七）绩效目标合理性

本次申请专项债券用于棚户区改造类项目，其中福田区河湾北片区（南华村）

改造项目为此次调整方案新增项目，目标明确。

住房和基础建设是人民安居乐业的基本诉求之一，项目能直接为市场提供保障性租赁住房和安全的基础建设。项目的实施有利于缓解城市住房问题，维持城市对人才的吸引力，促进社会经济良好发展，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

（九）整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，是已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据项目相关文件，本项目扣减人才住房和保障性住房后的开发建设总成本为 627,592 万元，详细数据如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	总计
1	土地成本费用	249,423
2	工程费用	372,057
3	物业维修基金	6,112
总建设投资		627,592

注 1：上述数据来源于项目单位提供的数据，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等；

注 2：根据《华富村东、西区和南华村棚改项目可行性研究报告批复及概算批复研究会会议纪要》（深圳市福田区政府办公室 2021 年 12 月 25 日），本项目相关材料正在修订，总投资有调整。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际建设资金需求，本项目计划投入财政资金 548,516 万元，占调整后总投资比例的 84.97%，截至 2021 年底项目累计投入财政资金约 94,561 万元，未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行专项债等方式筹集。

本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，期限 6+1 年（含权）；已于 2021 年 8 月发行专项债券筹集 5,000 万元，期限 7 年；已于 2022 年 3 月发行专项债券 30,000 万元，期限 20 年。本项目计划于 2023 年 12 月通过调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（十四期）32,000 万元。以上所筹集的专项债券资金将专项用于棚户区改造部分。

2019 年已发行债券利率为 3.44%；2021 年已发行债券利率为 3.12%；2022 年已发行债券利率为 3.31%。根据《2022 年深圳市政府专项债券（十四期）发行结果公告》，本次调整专项债券 32,000 万元利率按 3.31%进行测算。调整债券利息每半年支付，2038-2042 年每年偿还本金 6,400 万元。经重新计算，本项目的总投资额调整为 645,516 万元，具体如下表所示：

表 3 项目总投资构成表（调整）

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设投资	627,592
1.1	土地成本费用	249,423

1.2	工程费用	372,057		
项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
土地成本费用	27,945	29,052	-	249,423
工程费用	79,163	53,975	32,385	372,057
物业维修基金	-	-	6,112	6,112
建设期利息	3,240	3,240	2,208	17,858
发行费用及付息服务费	0.16	1.66	0.36	65.88
投资估算	110,348	86,269	40,705	645,516
1.3	物业维修基金			6,112
2	建设期利息			17,858
3	债券发行费用			58.00
4	债券发行登记费			5.24
5	债券还本付息服务费			2.64
	项目总投资			645,516

注 1：债券发行费用，2019 年已发行债券的发行费用按债券发行额的千分之一计算，2021 年及以后年度发行债券暂按债券发行额的万分之八测算；

注 2：债券发行登记费，2019 年已发行债券的发行登记费按债券发行额的万分之一计算，2021 年及以后年度发行债券暂按债券发行额的十万分之六点四测算；

注 3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的十万分之五测算；

注 4：由于本方案数据取整呈现，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，下同。

本项目建设期持续至 2027 年，截至 2021 年底及后续年度投资安排详见下表：

表 4 分年度投资计划表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022 年	2023 年	2024 年
土地成本费用	115,236	24,623	25,730	26,837
工程费用	12,224	43,180	71,967	79,163
物业维修基金	-	-	-	-
建设期利息	2,064	1,685	2,181	3,240
发行费用及付息服务费	37.42	26.00	0.11	0.16
投资估算	129,561	69,513	99,878	109,241

注：2019 年发行的 30,000 万元专项债券，本方案中期限暂以 7 年考虑，下同。

（二）筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金预计投入 548,516 万元，占总投资的 84.97%，按照年度资金需求逐年到位。

结合资金使用计划，本项目已于 2019 年发行专项债券 30,000 万元，已于 2021 年发行专项债券 5,000 万元，已于 2022 年 3 月发行专项债券 30,000 万元，计划于 2023 年 12 月通过调整使用债券约 32,000 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 5 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
截至 2020 年底	69,349	30,000
2021 年	25,212	5,000
2022 年	39,513	30,000
2023 年	67,878	32,000
2024 年	109,241	-
2025 年	110,348	-
2026 年	86,269	-
2027 年	40,705	-
合计	548,516	97,000

（三）资金使用计划

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 6 建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022 年	2023 年	2024 年
资金筹措				
财政资金	94,561	39,513	67,878	109,241
债券发行	35,000	30,000	32,000	-
加：上年留存资金	-	-	-	-
合计	129,561	69,513	99,878	109,241
资金使用				
建设资金使用金额合计	129,561	69,513	99,878	109,241
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
财政资金	110,348	86,269	40,705	548,516
债券发行	-	-	-	97,000
加：上年留存资金	-	-	-	-
合计	110,348	86,269	40,705	645,516
资金使用				
建设资金使用金额合计	110,348	86,269	40,705	645,516
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

1. 项目收入测算

项目单位提供的资料显示，本项目收入来源包括物业增购收入、商业出租、

车位出租收入等，为确保债券本息资金偿付，区政府拟安排部分城市更新用地出让收入作为债券还本付息资金来源。本项目预期运营收入测算如下：

（1）物业增购

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）第一条、第二款：搬迁安置补偿和奖励标准。棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。各区政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积1：1或不超过建筑面积1：1.2的比例，确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）的规定确定。

各区政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

南华村棚改项目共2,407套住宅，每户均可按照安居型商品房价格（约3.92万元/平方米，具体以第三方评估机构评估为准）增购10平方米。保守按照50%的家庭（户）增购，预计将于2026年-2027年实现增购收入共计约47,168万元。

（2）商业出租

根据项目单位提供的财务测算表，本项目开发完成后共获得11,076平方米商业；2028年租金单价按照141元/平方米/月暂估，租金递增方案为每三年增长10%；出租率设定为2028年50%，2029年70%，2030年90%，2031年起保持95%不变；租金损失率维持在2%。

经测算，本项目预计可实现商业出租总租金收入为 28,450 万元。

(3) 车位出租

根据项目单位提供的财务测算表，本项目开发完成后共获得 3,217 个住宅车位；2028 年车位租金按照 250 元/平方米/月暂估，租金递增方案为每 7 年增长 10%；出租率设定为 2028 年 50%，2029 年 70%，2030 年 80%，2031 年 90%，2032 年起保持 95%不变；租金损失率维持在 2%。

根据项目单位提供的财务测算表，本项目开发完成后共获得 382 个商办临时车位；2028 年车位租金按照 1,200 元/平方米/月暂估，租金递增方案为每 7 年增长 10%；出租率设定为 2028 年 20%，2029 年 50%，2030 年 70%，2031 年起保持 90%不变；租金损失率维持在 2%。

经测算，本项目预计可实现车位出租总租金收入为 19,042 万元。

(4) 城市更新用地出让收入

本项目实施后，能够进一步提升福田区空间环境，为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响。福田区政府拟安排部分城市更新用地出让收入作为本项目专项债券的还款来源，项目信息如下：

表 7 城市更新项目信息表

单位：平方米、人民币万元

项目名称	地块位置	规划用途	面积	预计出让时间	预计出让收入	区级分成收入
侨城东京蓉混凝土厂改造	侨香路与侨城东路交叉口东北侧	二类居住用地	6,953	2024 年	17,000	10,200

杜邦工业区	滨河大道和香蜜湖路交叉口西北侧	新型产业用地	34,107	2025 年及以后	100,000	60,000
梅林鸿发项目	梅坳五路和梅坳一路路交叉口北侧	普通工业用地、二类居住用地	41,512	2025 年及以后	47,000	28,200

注：根据《深圳市第六轮市区财政体制实施方案》的规定，对于城市更新用地出让收入，由深圳市本级与福田区按 40:60 比例分成。

经测算，预计用于本项目的城市更新用地出让收入为 98,000 万元。

基于以上，本项目预计可实现运营收入合计为 192,659 万元，各年度收入情况见附表一。

2. 项目成本及相关税费

(1) 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表二。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（十四期）发行结果公告》，本次调整专项债券 32,000 万元利率按 3.31%进行测算；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2019 年已发行债券的发行费用按债券发行额的千分之一测算，2021 年以及后续拟发行债券的发行费用暂按债券发行额的万分之八测算；2019 年已发行债券的发行登记费按债券发行额的十万分之八测算，2021 年及以后年度发行债券的发行登记费暂按债券发行额的十万分之六点四测算；还本付息服务费按照还本付息金额的十万分之五测算。

(2) 税费

基于现行税法相关规定，本方案主要涉及的税种及税率如下：

表 8 项目税费表

项目	税率	备注
增值税	9%、5%	增购及回迁部分按税率9%计算；出租租金按5%计算
土地增值税	30%/40%/50%/60%	根据增值额与扣除项目情况计算
城建维护税	7%	以增值税为基数
教育费附加及地方教育费附加	5%	以增值税为基数
房产税	12%	从租计征
印花税	0.05%/0.1%	物业增购按收入的0.05%计算；商业、办公按年租金收入的0.1%计算
城镇土地使用税	12元/平米/年	-
所得税	25%	-

3. 项目损益情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析详见附表三。

（二）融资收益平衡情况

本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.50，本息资金覆盖率为 1.35，本息资金覆盖倍数为 1.22，能够满足债券还本付息的需求。

考虑本项目收益变动等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，针对上述因素进行敏感性分析和压力测试，分析因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖情况的影响程度。压力测试的具体测算结果详见表 9：

表 9 压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.20	1.30	1.40	1.50	1.60	1.70	1.80
债券本息资金覆盖率	1.14	1.21	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.08	1.15	1.22	1.29	1.36	1.43

基于上表，本项目收益、债券利率分别在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，仍可实现债券还本付息的资金需要。通过测算，本项目专项债券本金资金覆盖率为1.50，本息资金覆盖率为1.35，本息资金覆盖倍数为1.22，能够满足债券还本付息的需求。另外，当收益下降15%时，项目仍可实现1.01的本息资金覆盖倍数。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

总体而言，本项目通过调整专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

(三) 债券资金管理

本次拟调整专项债券的项目以财政资金和发行专项债券的方式进行融资。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券月和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）工期

拖延项目工期的因素较多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

项目建设期内会有大量的施工人员在当地生活，如管理不当有可能引发工人之间、工人与居民之间的矛盾。施工期间坚持文明施工合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款和工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

风险控制措施：严格落实项目管理单位和管理人，做好项目规划、设计、建设方案，按进度推进项目实施，选择经验丰富、信誉良好的施工方确保交付能力，按需筹集、拨付项目资金，确保项目按期交付。

（2）劳动安全与工业卫生

本工程安全设计的主要内容包括：对工程生产过程中固有或潜在的危害、有害因素

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券

本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

六、其他需要说明的事项

无。

项目测算附表

附表一：运营收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	收入合计	32,074	15,094	1,499	2,217	2,787	3,256	3,303	13,103	13,295
1.1	住宅增购	32,074	15,094	-	-	-	-	-	-	-
1.2	商业出租	-	-	918	1,286	1,653	1,919	1,919	1,919	2,111
1.3	车位出租	-	-	581	932	1,134	1,336	1,384	1,384	1,384
1.4	城市更新用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	9,800	9,800

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	收入合计	13,433	13,433	13,644	13,644	13,644	13,877	13,877	10,479	192,659
1.1	住宅增购	-	-	-	-	-	-	-	-	47,168
1.2	商业出租	2,111	2,111	2,322	2,322	2,322	2,555	2,555	426	28,450
1.3	车位出租	1,522	1,522	1,522	1,522	1,522	1,522	1,522	254	19,042
1.4	城市更新用地出让收入	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800	98,000

注：调整债券已于 2022 年 3 月发行，2042 年仅考虑 2 个月的收入。

附表二：专项债券还本付息表

还本付息表（全部债券）

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初专项债券余额	-	30,000	30,000	35,000	65,000	97,000	97,000	97,000	67,000	67,000	62,000	62,000	62,000
本期专项债券发行	30,000	-	5,000	30,000	32,000	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,032	1,032	1,685	2,181	3,240	3,240	3,240	2,208	2,208	2,052	2,052	2,052
本期还款	-	1,032	1,032	1,685	2,181	3,240	3,240	33,240	2,208	7,208	2,052	2,052	2,052
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	5,000	-	-	-
付息	-	1,032	1,032	1,685	2,181	3,240	3,240	3,240	2,208	2,208	2,052	2,052	2,052
期末专项债券余额	30,000	30,000	35,000	65,000	97,000	97,000	97,000	67,000	67,000	62,000	62,000	62,000	62,000

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
期初专项债券余额	62,000	62,000	59,000	56,000	53,000	50,000	47,000	37,600	28,200	18,800	9,400	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,000
利息支出	2,052	2,003	1,903	1,804	1,705	1,605	1,400	1,089	778	467	156	41,184
本期还款	2,052	5,003	4,903	4,804	4,705	4,605	10,800	10,489	10,178	9,867	9,556	138,184
其中：还本	-	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	9,400	9,400	9,400	9,400	9,400	97,000
付息	2,052	2,003	1,903	1,804	1,705	1,605	1,400	1,089	778	467	156	41,184
期末专项债券余额	62,000	59,000	56,000	53,000	50,000	47,000	37,600	28,200	18,800	9,400	-	-

还本付息表（调整债券）

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
本期专项债券发行	32,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059
本期还款	-	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059	1,059
期末专项债券余额	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
期初专项债券余额	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	25,600	19,200	12,800	6,400	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,000
利息支出	1,059	1,059	1,059	1,059	953	741	530	318	106	17,477
本期还款	1,059	1,059	1,059	1,059	7,353	7,141	6,930	6,718	6,506	49,477
其中：还本	-	-	-	-	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	32,000
付息	1,059	1,059	1,059	1,059	953	741	530	318	106	17,477
期末专项债券余额	32,000	32,000	32,000	32,000	25,600	19,200	12,800	6,400	-	-

附表三：现金流模拟测算表

现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	截至 2020 年底	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入												
财政资金流入	69,349	25,212	39,513	67,878	109,241	110,348	86,269	40,705	-	-	-	-
债券资金流入	30,000	5,000	30,000	32,000	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	32,074	15,094	1,499	2,217	2,787	3,256
现金流入总额	99,349	30,212	69,513	99,878	109,241	110,348	118,343	55,799	1,499	2,217	2,787	3,256
现金流出												
建设期资金流出	98,284	29,176	67,803	97,697	106,001	107,108	83,027	38,497	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	16	5,366	667	935	1,082	1,267
还本付息服务费	0.05	0.05	0.08	0.11	0.16	0.16	1.66	0.36	0.10	0.10	0.10	0.10
债券发行费用	33.00	4.32	25.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,032	1,032	1,685	2,181	3,240	3,240	33,240	2,208	7,208	2,052	2,052	2,052
现金流出总额	99,349	30,212	69,513	99,878	109,241	110,348	116,285	46,072	7,876	2,987	3,134	3,319
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	2,058	9,727	-6,377	-770	-348	-63
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	2,058	11,785	5,408	4,638	4,291	4,227

附表三：现金流模拟测算表（续）

现金流模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	548,516
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,000
运营期现金流入	3,303	13,103	13,295	13,433	13,433	13,644	13,644	13,644	13,877	13,877	10,479	192,659
现金流入总额	3,303	13,103	13,295	13,433	13,433	13,644	13,644	13,644	13,877	13,877	10,479	838,175
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	627,592
运营期现金流出	1,293	1,293	1,344	1,422	1,422	1,478	1,478	1,478	1,540	1,540	257	23,880
还本付息服务费	0.10	0.25	0.25	0.24	0.24	0.23	0.54	0.52	0.51	0.49	0.48	6.90
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.24
债券还本付息	2,052	5,003	4,903	4,804	4,705	4,605	10,800	10,489	10,178	9,867	9,556	138,184
现金流出总额	3,346	6,296	6,248	6,227	6,127	6,084	12,279	11,968	11,718	11,407	9,813	789,726
现金净流量												
当年项目现金净流入	-43	6,807	7,047	7,207	7,306	7,561	1,366	1,677	2,159	2,470	667	-
期末项目累计现金结存额	4,184	10,991	18,038	25,245	32,551	40,111	41,477	43,154	45,312	47,782	48,449	-