

2025年深圳市政府专项债券（六十期）
深圳市坪山区保障性住房项目（续发）

财务评估咨询报告

久安咨字（2025）第 00048 号



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇二五年九月

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-38
二、附件：预期收益及成本分析	39-51
三、会计师事务所营业执照及资质证书	



2025 年深圳市政府专项债券（六十期） 深圳市坪山区保障性住房项目（续发） 财务评估咨询报告

久安咨字(2025)第00048号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 2025 年深圳市政府专项债券（六十期）深圳市坪山区保障性住房项目（续发）实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本方案没有为预测提供合理的基础，并且，我们认为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。

一、项目概述

2025 年深圳市政府专项债券（六十期）深圳市坪山区保障性住房项目（续发）项目（以下简称本项目或项目），包含 4 个子项目，即安居泰和苑、传承启元府、财富城育德苑三个保障房回购项目以及招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程，项目情况如下：

（一）项目建设背景

为响应国家政策的需要，推进保障性住房事业发展，基于



坪山区保障性住房建设现状，及坪山区保障性住房建设发展规划——《深圳市住房发展“十四五”规划》，坪山区“十四五”期间计划建设筹集公共住房 3.8 万套（间），其中保障性租赁住房 2.2 万套（间）；计划供应分配公共住房 2.4 万套（间），其中保障性租赁住房 1.4 万套（间）。

（二）项目基本情况

1. 项目实施主体：

深圳市坪山区住房保障中心作为本项目的实施主体，负责保障性住房出租等相关事项。

2. 项目实施主要依据：

（1）《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145 号）；

（2）《深圳市保障性住房条例》；

（3）《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13 号）；

（4）《深圳市公共住房收购操作规程》（深建规〔2021〕14 号）；

（5）《深圳市人民政府令（第 352 号）深圳市公共租赁住房管理办法》；

（6）《深圳市人民政府令（第 353 号）深圳市保障性租赁住房管理办法》；

（7）《深圳市坪山区 2024 年政府投资项目计划》；



- (8) 《坪山区安居泰和苑项目配建人才住房回购协议》；
- (9) 《坪山区传承启元府项目公共租赁住房回购协议》；
- (10) 《坪山区财富城育德苑项目保障性住房回购协议》；
- (11) 《坪山区发展和改革局关于招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程总概算的批复》。

3. 各子项目概况

(1) 安居泰和苑项目

该项目位于坪山区马峦街道体育二路与沙岭路交汇处东北角，项目于 2020 年 11 月开工。该项目保障性住房建筑面积为 36,150 m²，共 402 套。

(2) 传承启元府项目

该项目位于坪山区龙田街道，北至坪山科技路，东临翠景路，南近金牛东路，西临兰井中路，项目于 2021 年 12 月开工。该项目保障性住房建筑面积为 16,410 m²，共 230 套。

(3) 财富城育德苑项目

该项目位于坪山街道正山甲社区和六联社区，东临坪山大道，西临丹梓大道，南临龙坪大道。项目于 2022 年 8 月开工。该项目保障性住房建筑面积为 23,290 m²，共 316 套。

(4) 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目

该项目分别位于坪山区坪山大道 2002 号与兰竹西路 28 号，项目于 2024 年 3 月开工。该项目保障性住房建筑面积为



84,584.87 m²，共 899 套，其中 429 套房源位于招商花园城小区，470 套房源位于力高君御国际小区。

（三）本次计划发行专项债情况

本次拟发行专项债券募集资金计划如下表 1：

表 1 专项债券发行计划表

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
2025 年（本次拟发行）	3,700	20	每半年付息一次，2045 年到期一次性偿还本金

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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，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。

2024 年 12 月国务院办公厅发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），提出对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补



助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为 1.59 倍，专项债券本息覆盖率为 1.44 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.44 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. 投资估算

本项目静态总投资概算为 66,985.28 万元，具体情况如下表 2-1：

表 2-1 项目静态总投资概算

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	安居泰和苑	27,218.67
2	传承启元府	12,336.97
3	财富城育德苑	17,703.12
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	9,726.51
	合计	66,985.28

注：因数据取两位小数，四舍五入后可能存在尾差（下同）。

本项目所需资金拟通过财政资金及发行专项债券筹措，结合项目实际情况，其中计划通过发行专项债券融资 27,200 万元。其中 2024 年 5 月已发行专项债券 13,700.00 万元，发行



利率 2.53%，期限 20 年，2024 年 9 月发行专项债券筹集资金 2,300.00 万元，发行利率 2.19%，期限 20 年；2025 年 4 月发行专项债券筹集资金 7,500.00 万元，发行利率 2.02%，期限 20 年，本次拟发行金额 3,700 万元，利率参考中国债券信息网 2025 年 9 月 5 日中债国债五日均线收益率 2.08%加 10BP 得到 2.18%测算利息。根据上述筹资计划，重新得到项目动态总投资 69,250.65 万元。

项目资金总需求估算见表 2-2:

表 2-2 项目资金总需求估算表

单位：人民币万元

子项目名称	总投资金额	建设期利息	专项债券发行承销费	债券发行登记费	债券还本付息服务费	合计
安居泰和苑	27,218.67	628.71	5.68	0.45	0.03	27,853.54
传承启元府	12,336.97	596.94	6.00	0.48	0.03	12,940.42
财富城育德苑	17,703.13	667.68	6.14	0.49	0.04	18,377.48
招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	9,726.51	348.42	3.94	0.32	0.03	10,079.21
合计	66,985.28	2,241.74	21.76	1.74	0.13	69,250.65

各项目分年投资计划如下表 2-3。

表 2-3 项目分年投资计划

单位：人民币万元

序号	项目	截至 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	安居泰和苑	-	5,918.99	7,195.95	8,469.02	4,729.00	1,540.57	-	27,853.54
2	传承启元府	-	-	4,093.73	5,662.74	704.07	1,695.40	784.48	12,940.42
3	财富城育德苑	-	-	3,746.59	4,899.72	6,338.09	2,338.11	1,054.96	18,377.48



序号	项目	截至 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	4.73	-	6,024.96	1,073.54	2,603.88	372.10	-	10,079.21
	合计	4.73	5,918.99	21,061.23	20,105.02	14,375.04	5,946.18	1,839.44	69,250.65

2. 资金筹措

（1）资金筹措方案

本项目动态总投资 69,250.65 万元，计划投入财政资金 40,967.02 万元，占比 59.16%；通过发行专项债券融资 27,200.00 万元，占比 39.28%，项目运营收益 1,083.64 万元，占比 1.56%。资金筹措表见表 2-4。

表 2-4 项目资金筹措表

单位：人民币万元

资金来源 项目名称	财政资金投资	政府债券资金	项目运营 收益	合计
安居泰和苑	20,484.08	7,100.00	269.46	27,853.54
传承启元府	5,105.16	7,500.00	335.26	12,940.42
财富城育德苑	10,448.76	7,674.00	254.72	18,377.48
招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	4,929.01	4,926.00	224.20	10,079.21
合计	40,967.02	27,200.00	1,083.64	69,250.65
占比	59.16%	39.28%	1.56%	

（3）资金平衡方案

由于本项目内各子项目实际进展情况不一，本次拟发行专项债券募集的债券资金将根据各子项目实际进展情况与资金需求统筹安排使用，但合计不得超过筹集资金总额。各子项目



及整体建设期资金筹措与使用情况见下表 2-5 至表 2-9。

整体项目建设期资金筹措与使用情况如下：

表 2-5 建设期资金平衡表 - 合并项目

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金需求								
实施资金需求	4.73	5,918.99	20,874.10	19,622.59	13,745.86	5,317.00	1,502.00	66,985.28
债券发行费	-	-	12.80	8.96	-	-	-	21.76
债券登记费	-	-	1.02	0.72	-	-	-	1.74
债券利息	-	-	173.31	472.73	629.14	629.14	337.42	2,241.74
还本付息 手续费	-	-	-	0.03	0.04	0.04	0.02	0.13
合计	4.73	5,918.99	21,061.23	20,105.03	14,375.04	5,946.18	1,839.44	69,250.65
资金流入	-	-	-	-	-	-	-	
财政资金投入	4.73	5,918.99	5,061.23	8,905.03	14,173.12	5,401.91	1,502.00	40,967.02
已发行专项债 券流入	-	-	16,000.00	7,500.00	-	-	-	23,500.00
本次专项债券 流入	-	-	-	3,700.00	-	-	-	3,700.00
经营性现金流 入	-	-	-	-	201.92	544.28	337.44	1,083.64
合计	4.73	5,918.99	21,061.23	20,105.03	14,375.04	5,946.18	1,839.44	69,250.65
资金结余 (资金流入 - 资金需求)	-		-		-			

各子项目建设期资金筹措与使用情况如下：

表 2-6 建设期资金平衡表 - 安居泰和苑项目

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求						
实施资金 需求	5,918.99	7,100.00	8,289.38	4,549.36	1,360.93	27,218.67
债券发行费	-	5.68	-	-	-	5.68



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
债券登记费	-	0.45	-	-	-	0.45
债券利息	-	89.82	179.63	179.63	179.63	628.71
还本付息手续费	-	-	0.01	0.01	0.01	0.03
合计	5,918.99	7,195.95	8,469.02	4,729.00	1,540.57	27,853.54
资金流入						
财政资金投入	5,918.99	95.95	8,469.02	4,639.18	1,360.93	20,484.08
已发行专项债券流入	-	7,100.00	-	-	-	7,100.00
本次专项债券流入	-	-	-	-	-	-
经营性现金流入	-	-	-	89.82	179.64	269.46
合计	5,918.99	7,195.95	8,469.02	4,729.00	1,540.57	27,853.54
资金结余 (资金流入 - 资金需求)	-	-	-	-	-	-

表 2-7 建设期资金平衡表 - 传承启元府项目

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金需求						
实施资金需求	4,066.70	5,589.21	536.44	1,527.77	616.85	12,336.97
债券发行费	1.60	4.40	-	-	-	6.00
债券登记费	0.13	0.35	-	-	-	0.48
债券利息	25.30	68.78	167.62	167.62	167.62	596.94
还本付息手续费	-	-	0.01	0.01	0.01	0.03
合计	4,093.73	5,662.74	704.07	1,695.40	784.48	12,940.42
资金流入						
财政资金投入	2,093.73	162.74	704.07	1,527.77	616.85	5,105.16



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
已发行专项债券流入	2,000.00	1,800.00	-	-	-	3,800.00
本次专项债券流入	-	3,700.00	-	-	-	3,700.00
经营性现金流入	-	-	-	167.63	167.63	335.26
合计	4,093.73	5,662.74	704.07	1,695.40	784.48	12,940.42
资金结余 (资金流入 - 资金需求)	-	-	-	-	-	-

表 2-8 建设期资金平衡表 - 财富城育德苑项目

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金需求						
实施资金需求	3,707.40	4,774.00	6,168.28	2,168.30	885.15	17,703.13
债券发行费	2.32	3.82	-	-	-	6.14
债券登记费	0.19	0.31	-	-	-	0.49
债券利息	36.69	121.59	169.80	169.80	169.80	667.68
还本付息手续费	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.04
合计	3,746.59	4,899.72	6,338.09	2,338.11	1,054.96	18,377.48
资金流入						
财政资金投入	846.59	125.72	6,338.09	2,253.20	885.15	10,448.76
已发行专项债券流入	2,900.00	4,774.00	-	-	-	7,674.00
本次专项债券流入	-	-	-	-	-	-
经营性现金流入	-	-	-	84.91	169.81	254.72
合计	3,746.59	4,899.72	6,338.09	2,338.11	1,054.96	18,377.48
资金结余 (资金流入 - 资金需求)	-	-	-	-	-	-



表 2-9 建设期资金平衡表 - 招商花园城和力高君御国际保障性
租赁住房改造工程项目

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求							
实施资金需求	4.73	-	6,000.00	970.00	2,491.78	260.00	9,726.51
债券发行费	-	-	3.20	0.74	-	-	3.94
债券登记费	-	-	0.26	0.06	-	-	0.32
债券利息	-	-	21.51	102.73	112.09	112.09	348.42
还本付息手续费	-	-	-	0.01	0.01	0.01	0.03
合计	4.73	-	6,024.96	1,073.54	2,603.88	372.10	10,079.21
资金流入							
财政资金投入	4.73	-	2,024.96	147.54	2,491.78	260.00	4,929.01
已发行专项债券流入	-	-	4,000.00	926.00	-	-	4,926.00
本次专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-
经营性现金流入	-	-	-	-	112.10	112.10	224.20
合计	4.73	-	6,024.96	1,073.54	2,603.88	372.10	10,079.21
资金结余 (资金流入 - 资金需求)	-	-	-	-	-	-	-

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

3. 资金覆盖率

(1) 安居泰和苑项目

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内，安居泰和苑项目预计可实现收益为 15,331.51 万元，专项债券本金



覆盖率 1.82 倍，专项债券本息覆盖率为 1.61 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.61 倍。现金流平衡情况如表 3-1 现金流模拟测算表 - 安居泰和苑项目所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当保障房运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（2）传承启元府项目

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内，传承启元府项目预计可实现收益为 12,064.05 万元，专项债券本金覆盖率 1.23 倍，专项债券本息覆盖率为 1.16 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.16 倍。现金流平衡情况如表 3-2 现金流模拟测算表 - 传承启元府项目所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当保障房运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（3）财富城育德苑项目

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内，财富城育德苑项目预计可实现项目收益约 12,194.25 万元，专项债券本金覆盖率 1.26 倍，专项债券本息覆盖率为 1.20 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.20 倍。现金流平衡情况如表 3-3 现金



流模拟测算表 - 财富城育德苑项目所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当保障房运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（4）招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内，本项目预计可实现项目收益约12,956.08万元，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券本金覆盖率为2.31倍，专项债券本息覆盖率为2.00倍，专项债券本息覆盖倍数为2.00倍。现金流平衡情况如表3-4 现金流模拟测算表 - 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当保障房运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（5）整体项目

综上，根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内，整体项目预计可实现项目收益约52,545.90万元，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券本金覆盖率为1.59倍，专项债券本息覆盖率为1.44倍，专项债券本息覆盖



倍数为 1.44 倍。项目收益对未来还款有较好的保障，现金流平衡情况如表 3-5 现金流模拟测算表 - 整体项目所示。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当保障房运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 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。



表 3-1 现金流模拟测算表 - 安居泰和苑项目

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
财政资金流入	5,918.99	-	8,289.38	4,549.36	1,360.93	-	-	-	-	-	-	-
政府补助收入	-	95.95	179.64	89.82	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券资金流入	-	7,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	390.42	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84
现金流入总额	5,918.99	7,195.95	8,469.02	5,029.60	2,141.77	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84
现金流出												
建设期资金流出	5,918.99	7,100.00	8,289.38	4,549.36	1,360.93	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	5.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	0.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00
债券付息	-	89.82	179.63	179.63	179.63	179.63	179.63	174.24	163.46	152.69	141.91	131.13
债券还本付息服务费	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	5,918.99	7,195.95	8,469.02	4,729.00	1,540.57	179.64	179.64	600.27	589.49	578.72	567.94	557.16
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	300.60	601.20	601.20	601.20	180.57	191.35	202.12	212.90	223.68
期末项目累计现金结存额	-	-	-	300.60	901.80	1,503.00	2,104.20	2,284.77	2,476.12	2,678.24	2,891.14	3,114.82



表 3-1 现金流模拟测算表 - 安居泰和苑项目（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,118.67
政府补助收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365.41
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,100.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	520.56	14,966.10
现金流入总额	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	520.56	42,550.18
现金流出				-							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,218.67
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.68
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.45



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
债券还本	426.00	426.00	426.00	426.00	568.00	568.00	568.00	568.00	568.00	-	7,100.00
债券付息	109.57	98.80	88.02	77.24	64.67	50.30	35.93	21.56	7.19	-	2,425.03
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	-	0.50
现金流出总额	535.60	524.83	514.05	503.27	632.70	618.33	603.96	589.59	575.22	-	36,750.33
现金净流量				-							
当年项目现金净流入	245.24	256.01	266.79	277.57	148.14	162.51	176.88	191.25	205.62	520.56	5,799.85
期末项目累计现金结存额	3,594.52	3,850.53	4,117.32	4,394.89	4,543.03	4,705.54	4,882.42	5,073.67	5,279.29	5,799.85	

表 3-2 现金流模拟测算表 - 传承启元府项目

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
财政资金流入	2,066.70	89.21	536.44	1,527.77	616.85	-	-	-	-	-	-	-
政府补助收入	27.03	73.53	167.63	-	-	-	-	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00
已发行债券资金流入	2,000.00	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	3,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26
现金流入总额	4,093.73	5,662.74	704.07	1,741.03	830.11	213.26	213.26	248.26	283.26	283.26	283.26	283.26
现金流出												
建设期资金流出	4,066.70	5,589.21	536.44	1,527.77	616.85	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	1.60	4.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.13	0.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券付息	25.30	68.78	167.62	167.62	167.62	167.62	166.10	163.07	160.03	156.99	153.96	150.92
债券还本付息服务费	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	4,093.73	5,662.74	704.07	1,695.40	784.48	167.63	286.11	283.08	280.04	277.00	273.97	270.93
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	45.63	45.63	45.63	-72.85	-34.82	3.22	6.26	9.29	12.33
期末项目累计现金结存额	-	-	-	45.63	91.26	136.89	64.04	29.22	32.44	38.70	47.99	60.32



表 3-2 现金流模拟测算表 - 传承启元府项目（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,836.97
政府补助收入	600.00	595.00	575.00	560.00	585.00	575.00	550.00	540.00	520.00	2,400.00	8,088.37
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,800.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,700.00
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	142.18	3,980.86
现金流入总额	813.26	808.26	788.26	773.26	798.26	788.26	763.26	753.26	733.26	2,542.18	24,406.20
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,336.97
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.00
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.48



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
债券还本	300.00	300.00	300.00	300.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	3,880.00	7,500.00
债券付息	146.07	139.40	132.72	126.05	118.88	111.19	103.51	95.82	88.13	82.48	2,859.88
债券还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.20	0.48
现金流出总额	446.09	439.42	432.74	426.07	458.90	451.21	443.53	435.84	428.15	3,962.68	22,703.81
现金净流量											
当年项目现金净流入	367.17	368.84	355.52	347.19	339.36	337.05	319.73	317.42	305.11	-1,420.50	1,697.21
期末项目累计现金结存额	427.49	796.33	1,151.85	1,499.04	1,838.40	2,175.45	2,495.18	2,812.60	3,117.71	1,697.21	

表 3-3 现金流模拟测算表-财富城育德苑项目

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
财政资金流入	807.40	-	6,168.28	2,168.30	885.15	-	-	-	-	-	-	-
政府补助收入	39.19	125.72	169.81	84.91	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券资金流入	2,900.00	4,774.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	185.85	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61
现金流入总额	3,746.59	4,899.72	6,338.09	2,439.05	1,203.76	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61
现金流出												
建设期资金流出	3,707.40	4,774.00	6,168.28	2,168.30	885.15	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出				-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	2.32	3.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.19	0.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
债券付息	36.69	121.59	169.80	169.80	169.80	169.80	167.60	163.20	158.79	154.39	149.99	145.59
债券还本付息服务费	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
现金流出总额	3,746.59	4,899.72	6,338.09	2,338.11	1,054.96	169.81	341.62	337.22	332.81	328.41	324.01	319.61
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	100.95	148.80	148.80	-23.01	-18.61	-14.20	-9.80	-5.40	-1.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	100.95	249.75	398.55	375.54	356.93	342.73	332.93	327.53	326.53



表 3-3 现金流模拟测算表-财富城育德苑项目（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,029.13
政府补助收入	230.00	455.00	445.00	430.00	470.00	460.00	440.00	420.00	410.00	2,200.00	6,379.63
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,674.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	212.40	5,814.62
现金流入总额	548.61	773.61	763.61	748.61	788.61	778.61	758.61	738.61	728.61	2,412.40	29,897.38
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,703.13
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.14
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.49



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
债券还本	651.40	651.40	651.40	651.40	709.40	709.40	709.40	709.40	709.40	477.40	7,674.00
债券付息	136.37	122.32	108.28	94.23	79.45	63.94	48.42	32.91	17.40	4.82	2,485.18
债券还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.02	0.55
现金流出总额	787.81	773.76	759.72	745.67	788.89	773.38	757.86	742.35	726.84	482.24	27,869.49
现金净流量											-
当年项目现金净流入	-239.20	-0.15	3.89	2.94	-0.28	5.23	0.75	-3.74	1.77	1,930.16	2,027.90
期末项目累计现金结存额	87.33	87.18	91.07	94.01	93.73	98.96	99.71	95.97	97.74	2,027.90	

表 3-4 现金流模拟测算表 - 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目

单位：人民币万元

年份/项目	2022	2023	2025	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入														
财政资金流入	4.73	-	2,000.00	44.00	2,491.78	260.00	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补助收入			24.96	103.54	-									
已发行债券资金流入	-	-	4,000.00	926.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2022	2023	2025	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
后续专项债券 流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金 流入	-	-	-	-	-	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25
现金流入总额	4.73	-	6,024.96	1,073.54	3,144.03	912.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25
现金流出														
建设期资金流 出	4.73	-	6,000.00	970.00	2,491.78	260.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流 出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附 加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	3.20	0.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	0.26	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
债券付息	-	-	21.51	102.73	112.09	112.09	112.09	112.09	112.09	110.80	105.20	99.60	93.99	88.39
债券还本付息 服务费	-	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
现金流出总额	4.73	-	6,024.96	1,073.54	2,603.88	372.10	112.10	112.10	112.10	350.82	345.22	339.62	334.01	328.41



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2022	2023	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	-	540.15	540.15	540.15	540.15	301.43	307.03	312.63	318.24	323.84
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	540.15	1,080.30	1,620.45	2,160.60	2,462.03	2,769.06	3,081.69	3,399.93	3,723.77

表 3-4 现金流模拟测算表 - 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入												
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,800.51
政府补助收入												128.50
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,926.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
运营期现金流入	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	434.83	12,827.58
现金流入总额	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	434.83	22,682.59
现金流出												-
建设期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,726.51
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.94
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.32
债券还本	240.00	332.60	332.60	332.60	332.60	412.60	412.60	412.60	412.60	412.60	92.60	4,926.00
债券付息	82.79	76.25	68.77	61.29	53.82	45.92	36.58	27.24	17.90	8.56	0.94	1,550.64
债券还本付息服务费	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	-	0.35
现金流出总额	322.81	408.87	401.39	393.91	386.44	458.54	449.20	439.86	430.52	421.18	93.54	16,207.75
现金净流												-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
当年项目 现金净流入	329.44	243.38	250.86	258.34	265.81	193.71	203.05	212.39	221.73	231.07	341.29	6,474.84
期末项目 累计现金 结存额	4,053.21	4,296.59	4,547.45	4,805.79	5,071.60	5,265.31	5,468.36	5,680.75	5,902.48	6,133.55	6,474.84	

表 3-5 现金流模拟测算表 - 整体项目

单位：人民币万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入													
财政资金投入	4.73	5,918.99	4,874.09	8,422.58	13,745.86	5,317.00	1,502.00	-	-	-	-	-	-
政府补助收入	-	-	187.13	482.44	427.26	84.91	-	-	-	35.00	70.00	70.00	70.00
已发行债券 资金流入	-	-	16,000.00	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券资 金流入	-	-	-	3,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
后续专项债 券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
运营期现金流入	-	-	-	-	1,042.67	1,832.20	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96
现金流入总额	4.73	5,918.99	21,061.22	20,105.02	15,215.79	7,234.11	3,466.96	1,964.96	1,964.96	1,999.96	2,034.96	2,034.96	2,034.96
现金流出													
建设期资金流出	4.73	5,918.99	20,874.10	19,622.59	13,745.86	5,317.00	1,502.00	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	12.80	8.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	1.02	0.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
债券付息	-	-	173.30	472.72	629.14	629.14	629.14	629.14	618.74	594.93	571.11	547.28	523.47
债券还本付息服务费	-	-	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
现金流出总额	4.73	5,918.99	21,061.22	20,105.02	14,375.04	5,946.18	2,131.18	629.18	1,578.82	1,555.01	1,531.19	1,507.36	1,483.55
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	-	840.75	1,287.93	1,335.78	1,335.78	386.14	444.95	503.77	527.60	551.41



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	840.75	2,128.68	3,464.46	4,800.24	5,186.38	5,631.33	6,135.10	6,662.70	7,214.11

表 3-5 现金流模拟测算表 - 整体项目（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入												
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,785.26
政府补助收入	70.00	830.00	1,050.00	1,020.00	990.00	1,055.00	1,035.00	990.00	960.00	930.00	4,600.00	14,956.74
已发行债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,500.00
本次债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,700.00
后续专项债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,309.97	37,589.16
现金流入总额	2,034.96	2,794.96	3,014.96	2,984.96	2,954.96	3,019.96	2,999.96	2,954.96	2,924.96	2,894.96	5,909.97	119,531.16
现金流出							-					
建设期资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,985.28



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
流出												
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.76
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.74
债券还本	960.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	4,450.00	27,200.00
债券付息	499.65	468.26	429.29	390.31	351.34	308.92	262.01	215.10	168.19	121.28	88.24	9,320.70
债券还本付息服务费	0.08	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.22	1.88
现金流出总额	1,459.73	2,178.37	2,139.40	2,100.42	2,061.45	2,339.03	2,292.12	2,245.21	2,198.30	2,151.39	4,538.46	103,531.36
现金净流量												
当年项目现金净流入	575.23	616.59	875.56	884.54	893.51	680.93	707.84	709.75	726.66	743.57	1,371.51	15,999.80
期末项目累计现金结存额	7,789.34	8,405.93	9,281.49	10,166.03	11,059.54	11,740.47	12,448.31	13,158.06	13,884.72	14,628.29	15,999.80	



（二）资金稳定性

1. 安居泰和苑项目

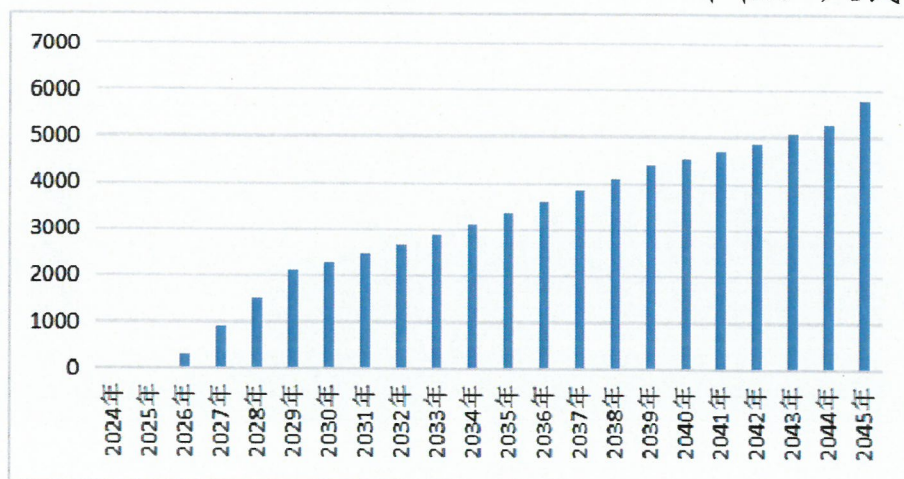
债券存续期内，本项目专项债券还本付息由坪山区政府安排本项目保障性住房运营过程中产生的租金收入作为还款来源，不足的部分由区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在2045年专项债券本金偿还完毕后仍有5,799.85万元的资金结余。

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。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。

图一：安居泰和苑项目债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





2. 传承启元府项目

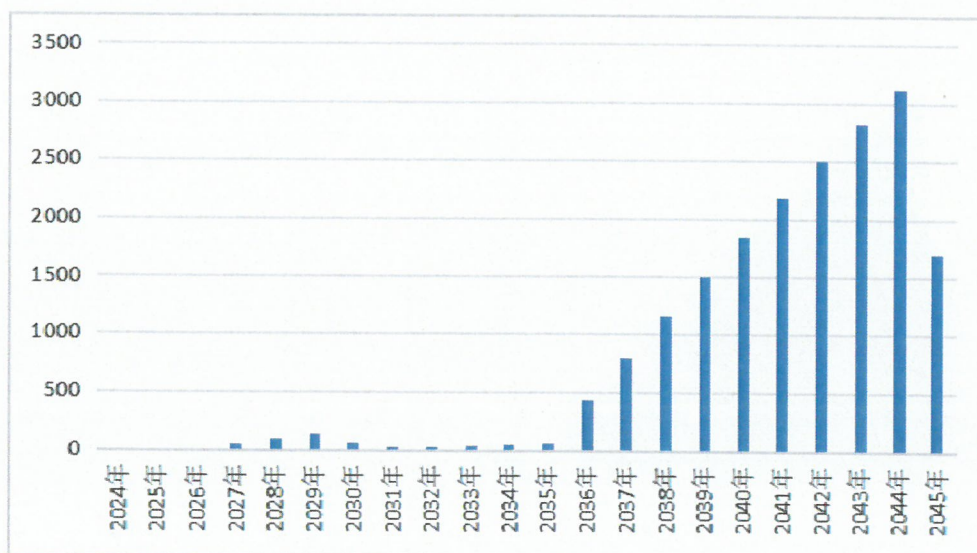
债券存续期内，本项目专项债券还本付息由坪山区政府安排本项目保障性住房运营过程中产生的租金收入作为还款来源，不足的部分由区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在2045年专项债券本金偿还完毕后仍有1,697.21万元的资金结余。

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。专项债券存续期内资金留存情况如图二所示。

图二：传承启元府项目债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





3. 财富城育德苑项目

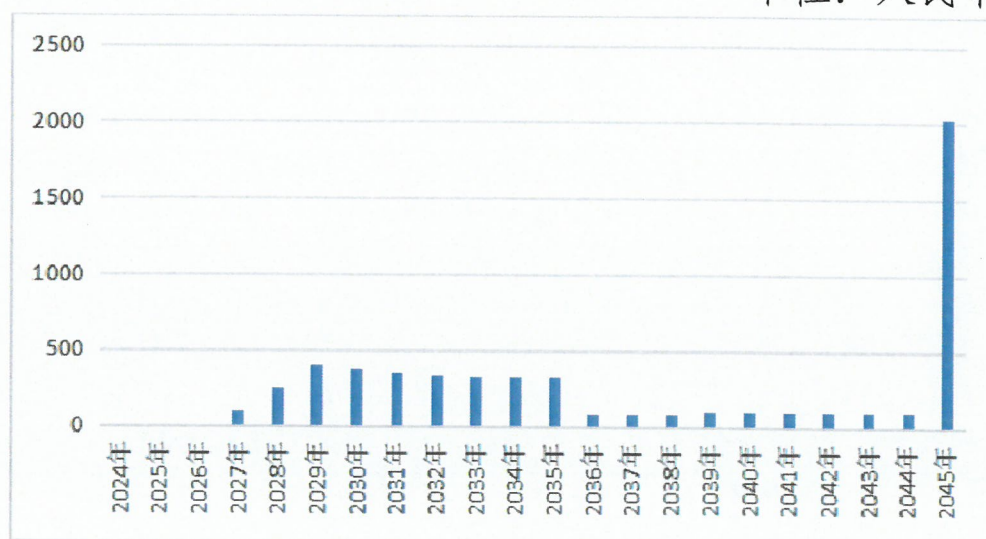
债券存续期内，本项目专项债券还本付息由坪山区政府安排本项目保障性住房运营过程中产生的租金收入作为还款来源，不足的部分由区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在2045年专项债券本金偿还完毕后仍有2,027.90万元的资金结余。

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。专项债券存续期内资金留存情况如图三所示。

图三：财富城育德苑项目债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





4. 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目

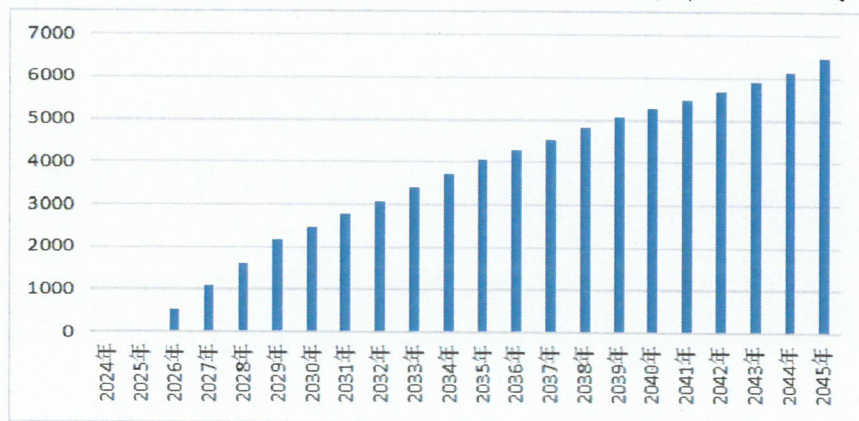
债券存续期内，本项目专项债券还本付息由坪山区政府安排本项目保障性住房运营过程中产生的租金收入作为还款来源，不足的部分由区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在2045年专项债券本金偿还完毕后仍有6,474.84万元的资金结余。

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。专项债券存续期内资金留存情况如图四所示。

图四：招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





5. 整体项目

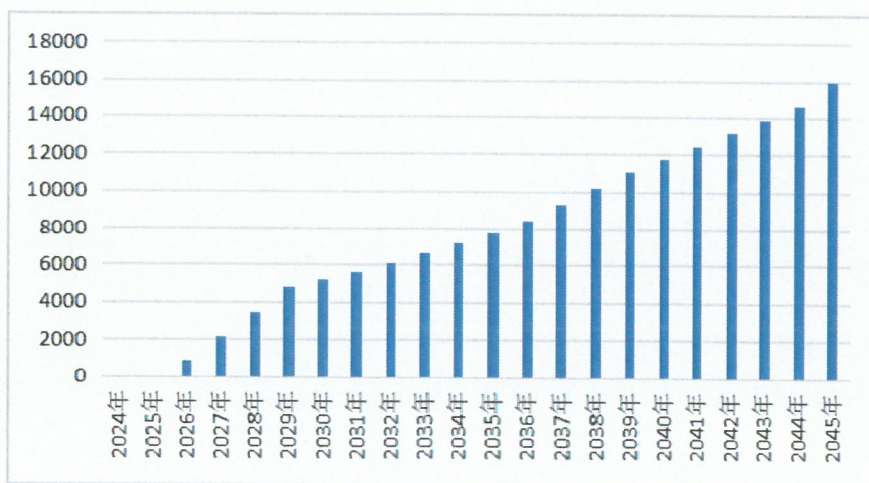
债券存续期内，本项目专项债券还本付息由坪山区政府安排本项目保障性住房运营过程中产生的租金收入作为还款来源，不足的部分由区财政通过政府性基金收入另行安排补助资金。

对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还的本金的支出需求；且在2045年专项债券本金偿还完毕后仍有15,999.80万元的资金结余。

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。3个子项目整体专项债券存续期内资金留存情况如图五所示。

图五：整体项目债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元





三、风险分析

1. 安居泰和苑项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当保障性住房运营过程中产生的租金收入及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2. 传承启元府项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当保障性住房运营过程中产生的租金收入及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

3. 财富城育德苑项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当保障性住房运营过程中产生的租金收入及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当保障性住房运营过程中产生的租金收入及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



综上，根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的租金收入及债券利率影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的租金收入对拟使用的专项债券资金具有一定的保障程度。

四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在相关项目参与单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，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，并以安居泰和苑、传承启元府、财富城育德苑三个保障房项目及招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目租金收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，预期租金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目专项债券本金覆盖率为1.59倍，本息覆盖率为1.44倍，本息覆盖倍数为1.44倍。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要求的情况。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月二十九日



附件一 预期收益及成本分析

一、预期收益分析

本期债券存续期内，拟安排本项目保障性住房出租租金收入和政府补助收入作为本次专项债券还本付息的资金来源。

1. 租金标准

根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）文件精神，应科学制定租售价格与货币补贴标准，引导合理住房消费，保障性住房租售价格应当参照商品住房价格以及社会其他存量住房价格，综合考虑保障对象承受能力，实施差异化的租售价格。建立租售价格动态调整机制，逐渐引导树立以租为主的住房消费理念。

2. 租金单价预测情况

根据《深圳市人民政府令（第352号）深圳市公共租赁住房管理办法》的要求，公共租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之三十确定，同时根据政府政策、市场评估租金以及具体项目的情况适时调整。本项目中的传承启元府、财富城育德苑为公共租赁住房。

根据《深圳市人民政府令（第353号）深圳市保障性租赁住房管理办法》的要求，政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之六十确定，同时根据政府政策、市场评估租金以及具体项目的情况



适时调整。本项目中的安居泰和苑、招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程为保障性租赁住房。

3. 起租日及出租率预测情况

根据各子项目建设进展，各子项目保障性住房出租面积、出租单价、起租日及出租率预测情况如下，其中起租日的预测为截至目前的最佳估计：

表 4-1 保障性租赁住房出租情况预测表

序号	子项目名称	可出租面积 (m ²)	租金 (元/m ² /月)	起租日	出租率
1	安居泰和苑	36,150.00	20.00	2026/7/1	90%
2	传承启元府	16,410.00	11.40	2027/1/1	95%
3	财富城育德苑	23,290.00	12.00	2027/6/1	95%
4	招商花园城和力高君御 国际保障性租赁住房改 造工程	84,584.87	17.00	2026/1/1	70%

经测算，债券存续期内本项目可实现租金收入约为 37,589.16 万元，详见表 4-2。



表 4-2 预计各年度租金收入

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	2035 年	2036 年
	收入汇总	1,042.67	1,832.20	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96
1	安居泰和苑项目收入	390.42	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84
1.1	可出租面积（平方米）	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00
1.2	出租单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.3	出租率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	传承启元府项目收入	-	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26
2.1	可出租面积（平方米）	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00
2.2	出租单价（元/㎡/月）	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40
2.3	出租率（%）	0%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	财富城育德苑项目收入	-	185.851	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61
3.1	可出租面积（平方米）	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00
3.2	出租单价（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3.3	出租率（%）	-	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

¹ 安居泰和苑先 2026 年 7 月开始起租，2026 年出租月数 6 个月；财富城育德苑项目 2027 年 6 月开始起租，2027 年出租月数为 7 个月。



序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造项目收入 ²	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25
4.1	可出租面积（平方米）	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00
4.2	出租单价（元/㎡/月）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
4.3	出租率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

表 4-2 预计各年度租金收入（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
	收入汇总	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,309.97	37,589.16
1	安居泰和苑项目收入	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	520.56	14,966.10
1.1	可出租面积（平方米）	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	36,150.00	
1.2	出租单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
1.3	出租率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	传承启元府项目收入	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	142.18	3,980.86

² 该项目收入中 46%已用于保障 2023 年深圳市政府专项债券（七十期）本息偿付，本方案使用剩余 54%的租金收入。



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
2.1	可出租面积(平方米)	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	16,410.00	
2.2	出租单价(元/m ² /月)	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	
2.3	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3	财富城育德苑项目收入	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	212.40	5,814.62
3.1	可出租面积(平方米)	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	23,290.00	
3.2	出租单价(元/m ² /月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3.3	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	0.95	
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程项目收入	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	434.83	12,827.58
4.1	可出租面积(平方米)	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	84,585.00	
4.2	出租单价(元/m ² /月)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	
4.3	出租率(%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	



2. 项目政府补助收入

项目所在地政府自 2024 年起至 2045 年，每年对该项目给予一定额度政府补助，补助额合计 14,956.74 万元，具体如下：

表 4-3 分年度政府补助收入

单位：人民币万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	安居泰和苑	95.95	179.64	89.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	传承启元府	27.03	73.53	167.63	-	-	-	-	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	600.00
3	财富城育德苑	39.19	125.72	169.81	84.91	-	-	-	-	-	-	-	-	230.00
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	24.96	103.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		187.13	482.44	427.26	84.91	-	-	-	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	830.00



表 4-3 分年度政府补助收入（续）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	安居泰和苑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365.41
2	传承启元府	595.00	575.00	560.00	585.00	575.00	550.00	540.00	520.00	2,400.00	8,083.19
3	财富城育德苑	455.00	445.00	430.00	470.00	460.00	440.00	420.00	410.00	2,200.00	6,379.63
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.50
合计		1,050.00	1,020.00	990.00	1,055.00	1,035.00	990.00	960.00	930.00	4,600.00	14,956.74

3. 项目收入合计（经营性收入+政府补助收入）

综上，债券存续期内，项目收入合计 52,545.90 万元，具体如下：



表 4-4 项目收入汇总

单位：人民币万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	安居泰和苑	95.95	179.64	480.24	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84
	其中：租金收入	-	-	390.42	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84
	政府补助收入	95.95	179.64	89.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	传承启元府	27.03	73.53	167.63	213.26	213.26	213.26	213.26	248.26	283.26	283.26	283.26	283.26	813.26
	其中：租金收入	-	-	-	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26
	政府补助收入	27.03	73.53	167.63	-	-	-	-	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	600.00
3	财富城育德苑	39.19	125.72	169.81	270.76	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	548.61
	其中：租金收入	-	-	-	185.85	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61
	政府补助收入	39.19	125.72	169.81	84.91	-	-	-	-	-	-	-	-	230.00
4	招商花园城和力高	24.96	103.54	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25



序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
	君御国际保障性租赁住房改造工程													
	其中：租金收入	-	-	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25
	政府补助收入	24.96	103.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		187.13	482.44	1,469.93	1,917.11	1,964.96	1,964.96	1,964.96	1,999.96	2,034.96	2,034.96	2,034.96	2,034.96	2,794.96

表 4-4 项目收入汇总（续）

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
1	安居泰和苑	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	520.56	15,331.51
	其中：租金收入	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	780.84	520.56	14,966.10
	政府补助收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365.41
2	传承启元府	808.26	788.26	773.26	798.26	788.26	763.26	753.26	733.26	2,542.18	12,064.05
	其中：租金收入	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	213.26	142.18	3,980.86
	政府补助收入	595.00	575.00	560.00	585.00	575.00	550.00	540.00	520.00	2,400.00	8,083.19



序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
3	财富城育德苑	773.61	763.61	748.61	788.61	778.61	758.61	738.61	728.61	2,412.40	12,194.25
	其中：租金收入	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	318.61	212.40	5,814.62
	政府补助收入	455.00	445.00	430.00	470.00	460.00	440.00	420.00	410.00	2,200.00	6,379.63
4	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	434.83	12,956.08
	其中：租金收入	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	652.25	434.83	12,827.58
	政府补助收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.50
合计		3,014.96	2,984.96	2,954.96	3,019.96	2,999.96	2,954.96	2,924.96	2,894.96	5,909.97	52,545.90

二、成本分析

（一）项目预期运营成本

本项目在运营期的各类支出列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不涉及相关成



本费用。

(二) 财务费用

拟发行专项债券 27,200.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行专项债券 13,700.00 万元，发行利率 2.53%，期限 20 年；2024 年 9 月发行专项债券筹集资金 2,300.00 万元，发行利率 2.19%，期限 20 年；2025 年 4 月发行专项债券筹集资金 7,500.00 万元，发行利率 2.02%，期限 20 年；本次拟发行金额 3,700 万元，利率参考中国债券信息网 2025 年 9 月 5 日中债国债五日均线收益率 2.08%加 10BP 得到 2.18%测算利息。经测算项目总财务费用 9,346.08 万元，详见表 4-5。

表 4-5 财务费用

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债券发行 相关费用	13.82	9.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	173.30	472.72	629.14	629.14	629.14	629.14	618.74	594.93	571.11	547.28	523.47	499.65
还本付息 服务费	-	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
小计	187.12	482.43	629.18	629.18	629.18	629.18	618.82	595.01	571.19	547.36	523.55	499.73



项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
债券发行 相关费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.50
债券利息	468.26	429.29	390.31	351.34	308.92	262.01	215.10	168.19	121.28	88.24	9,320.70
还本付息 服务费	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.22	1.88
小计	468.37	429.40	390.42	351.45	309.03	262.12	215.21	168.30	121.39	88.46	9,346.08

（三）税费

根据《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）（财政部、国家税务总局），对公共租赁住房免征相关税费：

1. 对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。

2. 对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积



的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。

3. 对公共租赁住房免征房产税。

4. 对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征增值税。公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。故本次测算不考虑保障性住房部分的出租经营税金及附加。