

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

深圳市坪山区住房保障中心

2025 年 9 月



目录

一、项目概况	- 1 -
(一) 项目所处区域财政经济情况	- 1 -
(二) 项目情况	- 2 -
(三) 项目立项情况或实施依据	- 6 -
(四) 项目主体	- 7 -
(五) 本次计划发行专项债情况	- 8 -
二、事前绩效评估	- 8 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	- 8 -
(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	- 9 -
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性	- 10 -
(五) 债券资金需求合理性	- 11 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 12 -
(七) 绩效目标合理性	- 14 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 14 -
(九) 整体结论	- 14 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 16 -
(一) 投资估算	- 16 -
(二) 筹措方案	- 18 -
(三) 资金使用计划	- 18 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 22 -
(一) 项目预期成本收益	- 22 -
(二) 融资收益平衡情况	- 25 -
(三) 债券资金管理	- 26 -
五、项目风险评估	- 27 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 27 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺	- 27 -
六、其他需要说明的事项	- 28 -

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

坪山区位于深圳东北部，辖区总面积约 166.3km²，下辖 6 个街道办事处共 24 个社区，常住人口约 61.61 万人，其中户籍人口约 17.65 万人。2024 年地区生产总值达 1,443.76 亿元，同比增长 9.0%；社会消费品零售总额 249.18 亿元，下降 0.5%；固定资产投资总额增长 10.2%；2024 年全区一般公共预算收入 70.29 亿元，全区政府性基金预算总收入 85.71 亿元。

坪山区位于深圳东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深港澳科技创新走廊的重要节点，被市委、市政府定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业试验区。坪山区经济、财政状况如下：

表 1-1 坪山区经济、财政状况

2022-2024 年坪山区经济基本状况			
年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1079.64	1329.89	1443.76
地区生产总值增速（%）	14.0	18.0	9.0
第一产业（亿元）	2.25	2.49	1.48
第二产业（亿元）	754.27	944.39	1032.79
第三产业（亿元）	324.12	383.01	409.5
产业结构			
第一产业（%）	0.1	0.1	0.1
第二产业（%）	69.9	71.1	71.5
第三产业（%）	30.0	28.8	28.4
2022-2024 年坪山区财政收支状况			

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（地方本级）收入（亿元）	54.78	80.73	70.29
一般公共预算支出（地方本级）支出（亿元）	175.26	160.37	135.97
政府性基金总收入（亿元）	148.49	123.65	85.71
政府性基金总支出（亿元）	119.97	100.08	85.71

注：政府性基金收入含上级补助收入。

坪山区连续三年以来经济发展增速均居深圳各区前列，经济运行质量向好，产业发展提质增效，二、三产业比例为 71.5:28.4。

坪山区财政平衡能力和稳定性：

2024 年一般公共预算总收入为 157.60 亿元；总支出为 157.60 亿元。继续保持收支平衡、稳健运行。

坪山区政府性基金财力状况：

2024 年坪山区实现政府性基金总收入 85.71 亿元，完成总支出 85.71 亿元，支出重点用于产业园区基础配套设施、医疗卫生、文化体育等重点领域项目建设，收支平衡。

坪山区地方政府债务情况：

截至 2024 年底，坪山区新增地方政府债务限额 239.66 亿元，其中一般债务限额 3.1 亿元、专项债务限额 236.56 亿元；地方政府债务余额 238.5 亿元，其中一般债务余额 3.1 亿元，专项债务余额 235.4 亿元。

（二）项目情况

1. 项目背景

2011 年 9 月，国务院办公厅公布《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）（以下简称《意

见》），《意见》指出住房保障应被作为政府公共服务的重要内容，大规模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。

同年，深圳市修订《深圳市保障性住房条例》（深圳市第五届人民代表大会常务委员会公告第 37 号）（以下简称《条例》），

《条例》第三条指出：保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式；第十二条指出：保障性住房来源包括（一）政府投资建设的住房；（二）政府购买、租赁的住房；（三）政府依法收回、征收、没收的住房；（四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；（五）搭配建设的住房；（六）社会捐赠的住房；（七）其他途径筹集的住房。存在重大质量问题和安全隐患的住房，不得用作保障性住房。

2016 年 7 月，中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13 号），主张建立统一的人才住房管理体系。人才住房是政府及企事业单位建设筹集、面向各类人才供应的政策性住房。市、区政府在编制住房发展规划、住房保障规划及年度建设和供应计划时，应当将人才住房作为专项内容予以重点保障。市、区政府及各企事业单位建设筹集的人才住房，应当统一纳入全市人才住房管理体系。人

才住房适用保障性住房的各项优惠政策。加大人才住房及其用地供应。市、区政府应当做好人才住房的中长期发展规划，保障人才住房的有效供应。人才住房用地执行保障性住房建设用地政策。

2022 年 1 月，深圳市住房和建设局与深圳市发展和改革委员会发布《深圳市住房发展“十四五”规划》（以下简称《“十四五”规划》），明确“十四五”期间，深圳以“保基本、广覆盖、促宜居”为总体发展目标，突出住房的民生属性，以公共租赁住房为主为户籍中低收入人群提供基本住房保障，以发展保障性租赁住房为重点缓解新市民、青年人等各类人群的住房困难。通过租购并举、建设与筹集并举、实物供应与货币补贴并举，切实增加住房供给，有效缓解各类居民住房困难问题。“十四五”期间，深圳市计划建设筹集住房 89 万套（间），其中商品住房 35 万套，公共住房 54 万套（间）；计划供应分配住房 65 万套（间），其中商品住房 31 万套，公共住房 34 万套（间）。根据《“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）。

2. 项目整体情况

2025 年深圳市坪山区保障性住房项目（以下简称“本项目”）共计包含 4 个子项目，项目静态总投资概算为 66,985.28 万元，具体情况如下：

表 1-2 项目静态总投资概算（单位：万元）

序号	项目	小计
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）。

3. 各子项目基本情况

（1）安居泰和苑

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

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

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

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）项目立项情况或实施依据

1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 《政府投资条例》（国令第 712 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）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 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）；
- 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）；

➤ 国务院办公厅《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；

➤ 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

2. 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

➤ 《深圳市公共住房收购操作规程》（深建规〔2021〕14号）；

➤ 《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）；

➤ 《深圳市保障性住房条例》；

➤ 《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）；

➤ 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 项目有关资料：

➤ 《深圳市坪山区 2024 年政府投资项目计划》；

➤ 《坪山区安居泰和苑项目配建人才住房回购协议》；

➤ 《坪山区传承启元府项目公共租赁住房回购协议》；

➤ 《坪山区财富城育德苑项目保障性住房回购协议》；

➤ 《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》；

➤ 其他项目相关资料。

（四）项目主体

深圳市坪山区住房保障中心作为本次拟发行专项债券项目的实施及主管部门，负责项目实施的协调工作等相关事项，在资金到位后负责项目资金的使用及债券还款付息等事项。

（五）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 1-3 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、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性：保障性安居工程是重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重大决策。实施好这一重大民生工程，关系经济社会发展全局，惠及广大人民群众。本项目为坪山区改善住房困难群体居住条件，深入实施人才优先发展战略，加大人才安居工作力度，着力解决人才住房困难，促进社会和谐和经济健康稳定发展，提高城市竞争力作出贡献，是坪山区提升社会保障水平、打造多层次、广覆盖住房保障体系、提升人民群众获得感和幸福感的重要项目。因此，本项目的实施具有必要性。

2. 公益性：本项目以“打造民生幸福标杆，实现住有宜居”为目标，根据“保基本、广覆盖、多层次”原则，切实提升公共住房保障力度，切实解决在坪山工作人才的住房困难问题。通过

本项目的建设实施，为坪山区创造良好的人居环境和城市形象，提高坪山区人民群众的生活质量，促进社会经济的发展。因此，本项目的实施具有公益性。

3. 收益性：本项目收益来源为各保障性住房运营过程中产生的租金收入和政府补助收入。坪山区住房保障中心作为本项目的实施主体，负责保障性住房的出租等相关事项。债券存续期内，拟安排保障性住房租金收入和政府补助收入作为本次专项债券还本付息资金来源。因此，本项目的实施具有收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资、回购符合国家、广东省及深圳市有关法律法规、政策文件及规范性文件。本项目的安居泰和苑、传承启元府、财富城育德苑子项目已签署相应的回购协议，招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程已获得概算批复，手续齐备，项目的实施合规，项目成熟度较高。详见项目立项情况或实施依据部分。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资66,985.28万元（不含发行费、手续费、债券利息等），本项目拟采用发行专项债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金39,785.28万元，占比59.39%；通过发行专项债券融资27,200.00万元，占比40.61%。本项目截至2025年6月已累计发行专项债券23,500万元，本次计划发行专项债券3,700万元。

总体来看，财政资金能够保证按时到位，对项目完成有较好的保障。专项债券部分以最终实际发行计划为准。

（四）项目收入、成本、收益预测的合理性

1. 项目收入合理性

本项目的收入来源为保障性住房租金收入和政府补助收入，根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）要求，考虑保障性住房民生性质，本项目保障性住房出租单价以各子项目周边住宅租金市场价格为基数。

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。

根据坪山区保障性住房项目的历史经营情况，结合政策要求和市场情况，本项目的收入预测具有合理性。

2. 项目成本的合理性

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。本项目财务费用包括债券发行费、利息费用以及还本付息服务费，发行费用按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

3. 收益预测的合理性

项目的收入与成本均参照相应的标准进行了合理的预测，项目收益为项目收入与项目成本的差额，合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目静态总投资 66,985.28 万元，资金来源主要有两方面，其中财政资金 39,785.28 万元，占比 59.39%，按照年度资金需求逐年到位；通过发行专项债券融资约 27,200.00 万元，占比 40.61%。

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。

通过测算，债券存续期内，四个子项目合计可用于还款净收益约为 52,545.90 万元，其中：安居泰和苑项目专项债券本金覆盖率可达 1.82 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.61 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.61 倍；传承启元府项目专项债券本金覆盖率可达 1.23 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.16 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.16 倍；财富城育德苑项目专项债券本金覆盖率可达 1.26 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.20 倍，专项债券本息覆

盖倍数可达 1.20 倍；招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程专项债券本金覆盖率可达 2.31 倍，专项债券本息覆盖率可达 2.00 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 2.00 倍；四个子项目汇总的专项债券本金覆盖率可达 1.59 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.44 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.44 倍，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖债券本息，资金无法偿还风险较低。本项目通过发行专项债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决项目建设资金问题的较优方案。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

通过对项目的收益与融资平衡测算，本项目一方面通过债券发行能满足项目资金需求，另一方面项目租金收益也能保障债券正常的还本付息资金需求，总体实现项目收益和融资的自求平衡。经测算，债券存续期内，四个子项目合计可用于还款净收益约为 52,545.90 万元，其中：安居泰和苑项目专项债券本金覆盖率可达 1.82 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.61 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.61 倍；传承启元府项目专项债券本金覆盖率可达 1.23 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.16 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.16 倍；财富城育德苑项目专项债券本金覆盖率可达 1.26 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.20 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.20 倍；招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程专项债券本金覆盖率可达 2.31 倍，专项债券本息覆盖率可达 2.00

倍，专项债券本息覆盖倍数可达 2.00 倍；四个子项目汇总的专项债券本金覆盖率可达 1.59 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.44 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.44 倍。项目收益可以覆盖债券本息，资金无法偿还风险较低。

本次申请发行专项债券资金每半年付息一次，2045 年到期一次性偿还本金。偿债资金主要来源于各子项目租金收入，偿债计划有保障。

2. 项目偿债风险点

（1）租金下调风险

考虑到保障性住房的性质及出租对象，不排除进一步下调租金的可能，这有可能导致出租收入的下降，从而致使还款来源资金不足以偿还专项债券本息。

风险控制措施：若因租金收入的下降而导致不能偿还债券本息时，应及时从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补，保障项目专项债还本付息。

（2）工期延误风险

造成工期延误的因素包括勘测资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平的等。工期延误将影响项目现金流入的开始时间，使债券存续期内项目净收益减少。

风险控制措施：本项目实施期间将对施工进度密切关注，发生进度落后时，及时对工期安排做出合理调整。同时，本项目已

签订规范的合同（包括承包单位不能履行合同交付期时确定违约金的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（七）绩效目标合理性

项目的年度绩效目标是财富城育德苑项目配建保障性住房主体封顶，招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程竣工。考虑到坪山区保障性住房的现状和需求，本项目绩效目标具备合理性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

（九）整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 2-1 深圳市坪山区保障性住房项目（续发）绩效目标表
（2025 年度）

项目名称	深圳市坪山区保障性住房项目（续发）		投向领域	保障性住房
项目主管部门	深圳市坪山区住房保障中心		项目单位	深圳市坪山区住房保障中心
政策依据	1. 深圳市坪山区第一届人民代表大会第七次会议关于坪山区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年计划的决议（深坪常〔2021〕7 号） 2. 深圳市坪山区 2024 年政府投资项目计划 3. 深圳市住房发展“十四五”规划			
计划开工时间	2020 年 11 月		计划竣工时间	2026 年 12 月
项目实施内容	2025 年深圳市坪山区保障性住房项目包含 4 个子项目：安居泰和苑项目、传承启元府项目、财富城育德苑项目，招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程，配建保障性住房 1847 套。			
总体资金需求	债券资金需求：27,200.00 万元； 其他资金：39,785.28 万元（不含专项债券利息及手续费等）		年度 资金需求	债券资金需求：11,200 万元； 其他资金：8,422.59 万元（不含专项债券利息及手续费等）
以前年度 发行债券情况	2024 年 5 月已发行债券资金 13,700 万元，为 2024 年 5 月深圳市政府专项债券（十一期），期限 20 年，利率 2.53%。			

		2024 年 9 月已发行债券资金 2,300 万元,为 2024 年 9 月深圳市政府专项债券(五十一期),期限 20 年,利率 2.19%。 2025 年 4 月已发行债券资金 7,500 万元,为 2025 年 4 月深圳市政府专项债券(十三期),期限 20 年,利率 2.02%。		
年度绩效目标		财富城育德苑项目配建保障性住房主体封顶,招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程竣工。		
当年绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	配建保障性住房套数	≥1445 套
		质量指标	年度绩效目标完成率	≥100%
		时效指标	项目开工时间	2025 年底前开工
		成本指标	专项债实际支出控制在年度债券安排资金范围内	≤11,200 万元
	效益指标	经济效益指标	项目交付后在政策规定范围内可产生租金年限	长期
		社会效益指标	为坪山区吸引人才、留住人才提供保障性住房套数	≥1445 套
		生态效益指标	人居环境改善程度	明显提升
		可持续影响指标	项目交付后在政策规定范围内可运营年限	长期
		服务对象满意度指标	不适用	不适用
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	≥1,项目处于建设期由项目资本金保障付息等。
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额(%)	≥100

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 分年投资计划

本项目动态总投资 69,250.65 万元，预计于 2028 年结束。各项目支付计划安排如下。

表 3-1 项目分年投资计划（单位：万元）

序号	项目	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
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	20,105.03	14,375.04	5,946.18	1,839.44	69,250.65

2. 总投资估算

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，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 万元，占比 39.28%；项目运营收益 1,083.64 万元，占比 1.56%。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。

表 3-2 本项目专项债券发行计划表

	项目	发行金额（万元）	发行期限（年）	还本方式
2024年发行情况	安居泰和苑	7,100.00	20	2030-2039 年每年按 6%还本，2040-2044 年每年按 8%还本
	传承启元府	2,000.00	20	2030-2039 年每年按 6%还本，2040-2044 年每年按 8%还本
	财富城育德苑	2,900.00	20	2030-2039 年每年按 6%还本，2040-2044 年每年按 8%还本
	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	1,700.00	20	2030-2039 年每年按 6%还本，2040-2044 年每年按 8%还本
		2,300.00	20	2030-2039 年每年按 6%还本，2040-2044 年每年按 8%还本
小计		16,000.00		
2025年发行情况	安居泰和苑	0.00	20	2036-2045 年每年按 10%还本。
	传承启元府	1,800.00	20	2036-2045 年每年按 10%还本。
	财富城育德苑	4,774.00	20	2036-2045 年每年按 10%还本。
	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	926.00	20	2036-2045 年每年按 10%还本。

小计		7,500.00		
2025 年预 计发 行情 况	安居泰和苑	0.00	20	20245 年到期一次性偿还本金。
	传承启元府	3,700.00	20	20245 年到期一次性偿还本金。
	财富城育德苑	0.00	20	20245 年到期一次性偿还本金。
	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	0.00	20	20245 年到期一次性偿还本金。
小计		3,700.00		
合计		27,200.00		

表 3-3 项目资金总需求估算表（单位：万元）

序号	项目	总投	实施期利息	专项债券发行承销费用	发行登记费	还本付息手续费	合计
1	安居泰和苑	27,218.67	628.71	5.68	0.45	0.03	27,853.54
2	传承启元府	12,336.97	596.94	6.00	0.48	0.03	12,940.42
3	财富城育德苑	17,703.13	667.68	6.14	0.49	0.04	18,377.48
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	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

（二）筹措方案

根据项目资金总需求估算表，各子项目资金筹措情况如下：

表 3-4 项目资金筹措表（单位：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%	

（三）资金使用计划

根据上述子项目的投资计划及资金使用计划，制作了各项目建设期的资金平衡表：

1. 安居泰和苑项目

根据上述资金安排，建设期资金平衡如下表所示：

表 3-5 安居泰和苑项目建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	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
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	-	-	-	-	-	-
项目运营收益	-	-	-	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
资金余额	-	-	-	-	-	-

2. 传承启元府项目

根据项目资金安排，建设期资金平衡如下表所示：

表 3-6 传承启元府项目建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	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
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

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目运营收益	-	-	-	167.63	167.63	335.26
合计	4,093.73	5,662.74	704.07	1,695.40	784.48	12,940.42
资金余额	-	-	-	-	-	-

3. 财富城育德苑项目

根据项目资金安排，建设期资金平衡如下表所示：

表 3-7 财富城育德苑项目建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	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	-	-	-	-	-	-
项目运营收益	-	-	-	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
资金余额	-	-	-	-	-	-

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

根据项目资金安排，建设期资金平衡如下表所示：

表 3-8 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

建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	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

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
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	-	-	-	-	-		-
项目运营收益	-	-	-	-	112.10	112.10	224.20
合计	4.73	-	6,024.96	1,073.54	2,603.88	372.10	10,079.21
资金余额	-	-	-	-	-	-	-

合并项目后整体资金平衡情况:

表 3-9 合并项目建设期资金平衡表 (单位: 万元)

年度	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
项目运营收益	-	-	-	-	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
资金余额	-		-		-			

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

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(㎡)	租金 (元/㎡/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。详见附表1。

（4）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。详见附表2。

（5）项目收入汇总

综上，债券存续期内，项目收入合计52,545.90万元。详见附表3。

2. 项目成本及相关税费

（1）运营成本

本项目在运营期内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。

（2）财务费用

项目财务费用包括债券发行相关费用、债券利息以及还本付息服务费。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。详见附表 4。

（3）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。

(二) 融资收益平衡情况

1. 安居泰和苑项目

经测算，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。项目收益对未来还款有较好的保障，现金流平衡情况如附表 5 所示。

2. 传承启元府项目

经测算，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。项目收益对未来还款有较好的保障，现金流平衡情况如附表 6 所示。

3. 财富城育德苑项目

经测算，债券存续期内，财富城育德苑项目预计可实现收益为 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。项目收益对未来还款有较好的保障，现金流平衡情况如

附表 7 所示。

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

经测算，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。项目收益对未来还款有较好的保障，现金流平衡情况如附表 8 所示。

4. 整体项目

经测算，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，现金流平衡情况如附表 9 所示。

（三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，本项目资金使用单位（即深圳市坪山区住房保障中心）按照专项债券相关政策要求和国库集中支付相关规定，债券资金专款用于募投项目。深圳市坪山区住房保障中心明确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。深圳市坪山区住房保障中心明确根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排；项目单位明确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；明确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）租金下调风险

考虑到保障性住房的性质及出租对象，不排除进一步下调租金的可能，这有可能导致出租收入的下降，从而致使还款来源资金不足以偿还专项债券本息。

风险控制措施：若因租金收入的下降而导致不能偿还债券本息时，应及时从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补，保障项目专项债还本付息。

（2）工期延误风险

造成工期延误的因素包括勘测资料的详细程度、设计方案的深化程度、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承包单位的施工技术及管理水平的等。工期延误将影响项目现金流入的开始时间，使债券存续期内项目净收益减少。

风险控制措施：本项目实施期间将对施工进度密切关注，发生进度落后时，及时对工期安排做出合理调整。同时，本项目已签订规范的合同（包括承包单位不能履行合同交付期时确定违约金的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）项目单位对项目资产的承诺

深圳市坪山区住房保障中心承诺，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

项目涉及的资金为租金收入、实际发行利率，都是影响整个项目现金流的关键，考虑租金收入和专项债券发行利率变动对本项目专项债券本金覆盖率、专项债券本息覆盖率、专项债券本息覆盖倍数的影响，得到如下压力测试的结果：

表6-1 安居泰和苑项目专项债券压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债本金覆盖率	1.82	1.71	1.61	1.50
收入变化下专项债本息覆盖率	1.61	1.53	1.45	1.37
收入变化下专项债本息覆盖倍数	1.61	1.53	1.45	1.37
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债本金覆盖率	1.82	1.82	1.82	1.82
利率变化下专项债本息覆盖率	1.61	1.61	1.61	1.61
利率变化下专项债本息覆盖倍数	1.61	1.61	1.61	1.61

表6-2 传承启元府项目专项债券压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债本金覆盖率	1.23	1.20	1.17	1.15
收入变化下专项债本息覆盖率	1.16	1.14	1.13	1.11
收入变化下专项债本息覆盖倍数	1.16	1.15	1.13	1.11
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债本金覆盖率	1.23	1.21	1.20	1.19
利率变化下专项债本息覆盖率	1.16	1.15	1.14	1.14
利率变化下专项债本息覆盖倍数	1.16	1.15	1.15	1.14

表6-3 财富城育德苑项目专项债券压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债本金覆盖率	1.26	1.23	1.19	1.15
收入变化下专项债本息覆盖率	1.20	1.17	1.14	1.11

收入变化下专项债本息覆盖倍数	1.20	1.17	1.14	1.11
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债本金覆盖率	1.26	1.26	1.26	1.26
利率变化下专项债本息覆盖率	1.20	1.20	1.20	1.20
利率变化下专项债本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.20	1.20

表6-4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

专项债券压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债本金覆盖率	2.31	2.18	2.05	1.92
收入变化下专项债本息覆盖率	2.00	1.90	1.80	1.70
收入变化下专项债本息覆盖倍数	2.00	1.90	1.80	1.70
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债本金覆盖率	2.31	2.31	2.31	2.31
利率变化下专项债本息覆盖率	2.00	2.00	2.00	2.00
利率变化下专项债本息覆盖倍数	2.00	2.00	2.00	2.00

表6-5整体项目专项债券压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债本金覆盖率	1.59	1.52	1.45	1.38
收入变化下专项债本息覆盖率	1.44	1.39	1.34	1.28
收入变化下专项债本息覆盖倍数	1.44	1.39	1.34	1.28
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债本金覆盖率	1.59	1.59	1.58	1.58
利率变化下专项债本息覆盖率	1.44	1.44	1.43	1.43
利率变化下专项债本息覆盖倍数	1.44	1.44	1.43	1.43

基于上表，安居泰和苑项目专项债券本金覆盖率可达1.82倍，专项债券本息覆盖率可达1.61倍，专项债券本息覆盖倍数可达1.61倍；传承启元府项目专项债券本金覆盖率可达1.23倍，专项债券本息覆盖率可达1.16倍，专项债券本息覆盖倍数可达1.16倍；财富城育德苑项目专项债券

本金覆盖率可达 1.26 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.20 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.20 倍；招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程专项债券本金覆盖率可达 2.31 倍，专项债券本息覆盖率可达 2.00 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 2.00 倍；四个子项目汇总的专项债券本金覆盖率可达 1.59 倍，专项债券本息覆盖率可达 1.44 倍，专项债券本息覆盖倍数可达 1.44 倍。本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、利率成本上浮 15%时，债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

1. 附表1 项目收入表 (单位: 万元)

序号	年份	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/m ² /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/m ² /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	-	185.85 ¹	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/m ² /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%
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 ¹	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/m ² /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%

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。

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。

续上表

序号	年份	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
2.1	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/㎡/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/㎡/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	招商花园城和力商君御国际保障性租赁住房改造项目收入	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/㎡/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. 附表2 分年度政府补助收入（单位：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

续上表

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. 附表3 项目收入汇总 (单位: 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	招商花园城和力高君御国际保障性租赁住房改造工程	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
	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

续上表

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
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

4. 附表4 财务费用（单位：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	

5. 附表5 安居泰和苑项目现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
债券利息	-	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

续上表

年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
现金流入												
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	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	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
债券还本	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	568.00	568.00	568.00	568.00	568.00	-	7,100.00
债券还息	120.35	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	0.03	-	0.50
现金流出总额	546.38	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	234.46	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	3,349.28	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	

6. 附表6 传承启元府项目现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
债券还息	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

续上表

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	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	8,083.19
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	24,401.02
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
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
债券还息	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	

7. 附表7 财富城育德苑项目现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
债券还息	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

续上表

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	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
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
债券还息	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余	87.33	87.18	91.07	94.01	93.73	98.96	99.71	95.97	97.74	2,027.90	

8. 附表8 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现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还息	-	-	21.51	102.73	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	0.02	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	350.82	345.22	339.62	334.01	328.41
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

续上表

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
债券还息	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
现金净流量												-
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	

9. 附表9 整体项目现金流平衡表 (单位: 万元)

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入													
财政资金流入	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还息	-	-	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
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



续上表

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	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												-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,985.28
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
债券还息	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	