# 2026年深圳市政府专项债券（四十二期）
# 深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）
# 财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2026年9月

Shenzhen Rihao Certified Public Accountants(General Partnership)

电话（Tel）：84711099 84711598 84711599 传真（Fax）：84711699
邮编（P.C.）：518129 网址（Website）：http:www.rihaocpa.com

# 目　录

一、项目概述 ..... 1

二、评估分析 ..... 9

（一）资金充足性 ..... 9

（二）资金稳定性 ..... 17

三、风险分析 ..... 17

四、评估结论 ..... 18

附件：预期收益及成本分析 ..... 20

# 2026年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）财务评估咨询报告

深浩咨字[2026]185号

深圳市龙华区财政局：

根据我们对2026年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）（以下简称本项目）实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目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预测编制基础的规定进行了列报。

## 一、项目概述

本项目本期计划申请发行专项债券项目为区级保障性住房项目，共计包含32个子项目。分别为澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、天玑公馆保障性住房项目、安宏基星曜广场保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保

障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目[1]、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目。本项目的实施将完善龙华区住房保障体系，缓解住房租赁市场结构性供给不足，也有助于促进龙华区人才培养环境和营商环境的优化。

（一）澜汇云庭花园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总建筑面积为 321,095.24 平方米，其中公共租赁住房面积 67,970 平方米，共 1,025 套公共租赁住房。

本项目位于龙华区福城街道；总建筑面积为 321,095.24 平方米，其中公共租赁住房面积 67,970 平方米，共 1,025 套公共租赁住房。

（二）卓越柏乐庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道新区大道与建设东路交会处；总用地面积 6,979.54 平方米，总建筑面积为 17,950 平方米，其中保障性住房面积 11,050 平方米，共 196 套保障性住房。

[1]原观城世纪花园保障性住房项目。

（三）龙胜尚府保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道东接工业西路，西邻龙胜路；总用地面积9,036.9平方米，总建筑面积68,400平方米，其中保障性住房面积34,734平方米，共574套保障性住房。

（四）卓越和奕府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道龙华大道与工业路交会处；总用地面积为14,388.58平方米，总建筑面积72,000平方米，其中公共租赁住房面积9,540平方米，共144套公共租赁住房。

（五）悦见誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道和平路与清龙路交会处东南侧；总用地面积17,924.15平方米，总建筑面积143,560平方米，其中公共租赁住房面积54,100平方米，共936套公共租赁住房。

（六）壹湾府保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积8,049.98平方米，总建筑面积46,345平方米，其中保障性住房面积8,120平方米，共120套公共租赁住房。

（七）盛龙时代广场保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积23,036.42平方米，总建筑面积254,401.02平方米，其中公共租赁住房面积7,570平方米，共186套公共租赁住房。

（八）天屿花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积20,652.18平

方米，总建筑面积132,920平方米，其中公共租赁住房面积33,404平方米，共736套公共租赁住房。

（九）鸿荣源博誉府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积19,940.16平方米，总建筑面积115,130平方米，其中公共租赁住房面积5,780平方米，共82套公共租赁住房。

（十）壹城时尚花园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；总用地面积25,298.85平方米，总建筑面积201,540平方米，其中保障性住房面积37,324平方米，共600套保障性住房。

（十一）启城家园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道；总用地面积5,272.85平方米，总建筑面积42,167.25平方米，其中公共租赁住房面积22,700平方米，共368套公共租赁住房。

（十二）天玑公馆保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华办事处；总用地面积3,000.6平方米，总建筑面积11,730平方米，其中住宅建筑面积10,180平方米，保障性住房建筑面积10,180平方米。

（十三）安宏基星曜广场保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积20,184.76平方米，总建筑面积109,180平方米，其中公共租赁住房面积14,190平方米，共270套公共租赁住房。

（十四）水榭云上家园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积7,732.43平方

米，总建筑面积52,580平方米，其中公共租赁住房面积3,509平方米。

（十五）星悦名庭保障性住房项目

本项目位于龙华区大浪街道；总用地面积20,953.16平方米，总建筑面积145,045平方米，其中保障性住房面积66,040平方米，共1,248套保障性住房。

（十六）未来平方云泽府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧；总用地面积18,998.99平方米，总建筑面积207,240平方米，其中保障性住房面积91,740平方米，共1,547套保障性住房。

（十七）未来平方云翰府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道金明路与平安路交接西南侧；总用地面积21,529.96平方米，总建筑面积221,830平方米，其中保障性住房面积37,340平方米，共735套保障性住房。

（十八）未来平方云岭府保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道平安路与横坑北路交叉口南侧；总用地面积20,630.96平方米，总建筑面积129,120平方米，其中保障性住房面积16,740平方米，共224套保障性住房。

（十九）御龙湾西园保障性住房项目

本项目位于龙华区福城街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧；总用地面积41,357.07平方米，总建筑面积207,566

平方米，其中保障住房面积22,410平方米，共360套保障性住房。

（二十）龙馨家园保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积18,424.61平方米，总建筑面积133,727.51平方米，其中公共租赁住房面积64,541平方米，共1,530套公共租赁住房。

（二十一）华馨雅苑保障性住房项目

本项目位于龙华区观湖街道；总用地面积21,334.18平方米，总建筑面积114,070平方米，其中保障性住房面积40,020平方米，共1,021套保障性住房。

（二十二）尚云花园保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积15,319.43平方米，建筑规模141,545平方米，其中公共租赁住房面积37,125平方米，共600套公共租赁住房。

（二十三）幸福城臻园保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华街道；占地总面积31,636.80平方米，规划容积率8.61，拟建总建筑面积约372,455平方米。其中，计容积率建筑面积272,455平方米，不计容积率建筑面积约100,000平方米。

（二十四）檀悦府保障性住房项目

本项目位于龙华街道工业路与俊龙路交汇处东北侧。拟配建项目住房任务总套数不少于104套，总建筑面积不少于6,860平方米。

（二十五）启曜府保障性住房项目

本项目位于龙华区民治街道；总用地面积17,734.10平方米，其中公共住房建筑面积23,475平方米。

（二十六）珑门壹品花园保障性住房项目

本项目位于龙华区观澜街道；总用地面积21,537.08平方米，其中公共住房建筑面积3,806平方米。

（二十七）大浪街道浪口村改造城市更新项目

本项目位于龙华区大浪街道浪口社区大浪南路与浪口一路交汇处东北侧；总用地面积13,247.92平方米，其中保障性住房面积21,220平方米。

（二十八）赤岭头一片区城市更新项目

本项目位于大浪街道布龙路交和平路西北侧；总用地面积5,448平方米，其中保障性住房面积27,410平方米。

（二十九）澜湖时代景悦府保障性住房项目

本项目位于观澜街道桂花路与庙花路交汇处东南角，总用地面积20,143.09平方米，其中保障性住房建筑面积24,490平方米。

（三十）松元厦大布头片区城市更新项目

本项目位于龙华区观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧；总用地面积106,947.7平方米，其中保障性住房面积61,690平方米。

（三十一）永鑫商业中心保障性住房项目

本项目位于龙华区龙华大道及梅观高速东侧、观澜河西侧；总用地面积25,408平方米，其中保障性住房面积53,100平方米。

（三十二）龙华街道清湖西片区城市更新项目

本项目位于深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处；总用地面积25,621.51平方米，其中保障性住房面积16,370平方米。

本项目开发建设总成本约为649,489万元，估算表如下：

表1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 投资金额 |
|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 53,961 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 7,442 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 27,412 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 5,433 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 42,556 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 4,532 |
| 7 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 4,689 |
| 8 | 天屿花园保障性住房项目 | 21,709 |
| 9 | 鸿荣源博誉府保障性住房项目 | 4,208 |
| 10 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 28,025 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 14,911 |
| 12 | 天玑公馆保障性住房项目 | 5,641 |
| 13 | 安宏基星曜广场保障性住房项目 | 8,788 |
| 14 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 2,646 |
| 15 | 星悦名庭保障性住房项目 | 45,899 |
| 16 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 67,192 |
| 17 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 26,209 |
| 18 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 9,837 |
| 19 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 13,305 |
| 20 | 龙馨家园保障性住房项目 | 41,237 |
| 21 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 25,599 |
| 22 | 尚云花园保障性住房项目 | 20,048 |
| 23 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 27,589 |
| 24 | 檀悦府保障性住房项目 | 3,764 |
| 25 | 启曜府保障性住房项目 | 12,677 |
| 26 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 2,284 |

| 序号 | 项目名称 | 投资金额 |
| --- | --- | --- |
| 27 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 12,732 |
| 28 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 16,446 |
| 29 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 14,794 |
| 30 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 35,163 |
| 31 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 31,860 |
| 32 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 10,901 |
| 合计 | | 649,489 |

## 二、评估分析

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

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《2026年深圳市政府专项债券（四十二期）深圳市龙华区保障性租赁住房项目（续发）实施方案》中的项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

### （一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，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可达到1.41

倍，债券本息资金覆盖率可达到1.30倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.22倍。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目资本金[2]相应进行调整，项目财政资金为380,904万元，占总投资的比例约为55.77%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计302,128万元。其中，该项目于2024年5月发行20年期专项债27,000万元，债券利率为2.53%；于2024年7月已发行20年期专项债18,800万元，债券利率为2.41%。项目于2024年12月调整使用专项债券9,328万元，其中，调整使用2024年深圳市政府专项债券（二十七期）专项债券额度2,500万元，债券利率为2.41%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券额度约1,617[3]万元，债券利率为2.19%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（五十六期）专项债券额度1,900万元，债券利率为2.19%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度约3,311[4]万元，债券利率为2.38%。另外，项目于2025年3月发行20年期专项债券35,700万元，

[2]若有实际需求且条件允许，后续资本金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。

[3]债券资金准确为1,617.125454万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约1,617万元，但不影响项目实际测算，下同。

[4]债券资金准确为3,310.594546万元，由于本报告数据取整呈现，此处表述为约3,311万元，但不影响项目实际测算，下同。

债券利率为 2.05%；于 2025 年 5 月发行 20 年期专项债券 39,300 万元，债券利率为 2.07%；于 2025 年 7 月发行 20 年期专项债券 8,900 万元，债券利率为 2.02%；于 2025 年 8 月发行 20 年期专项债券 6,100 万元，债券利率为 2.32%；于 2026 年 2 月发行 20 年期专项债券 26,000 万元，债券利率为 2.44%；于 2026 年 5 月发行 20 年期专项债券 8,000 万元，债券利率为 2.39%；于 2026 年 6 月发行 30 年期专项债券 47,000 万元，债券利率为 2.41%。

2026 年本期计划申请发行 20 年期境内专项债券 53,300 万元，债券利率参考深圳市最近一期发行同期限利率[5]，上浮 5 个基本点，即按 2.30%进行测算；计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元，债券利率参考本报告测算日[6]的 3 年期中债离岸人民币中国主权债收益率，上浮 15 个基本点，即按 1.53%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 683,032 万元，详见表 2。

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 类型 | 金额 |
|---|---|---|
| 1 | 静态投资 | 649,489 |
| 2 | 建设期利息 | 33,319 |
| 3 | 债券发行费用 | 223 |
| 4 | 还本付息服务费 | 2 |
| 合计 | | 683,032 |

注：

1. 本期债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，发行手续费按照发行债券金额的万分之八或者万分之六进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025 年 2 月以后债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算）。发行登记服务费按照发行债券金额的百万分之六十四进行测算。

2. 还本付息服务费为每年还本付息金额的十万分之五。

3. 后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准。

[5]2026 年 8 月 28 日中国债券信息网公布的债券发行结果中 20 年期债券利率为 2.25%，下同。

[6]2026 年 9 月 3 日中国债券信息网公布的 3 年期中债离岸人民币中国主权债收益率，下同。

4. 建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目资本金中弥补。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

表3 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

| 项目 | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资金筹措 | 财政资金 | 52,983 | 52,402 | 5,250 | 13,523 | 84,628 |
| | 债券发行 | - | - | 55,128 | 90,000 | 157,000 |
| | 加：上年留存资金 | - | - | - | - | - |
| | 合计 | 52,983 | 52,402 | 60,377 | 103,523 | 241,628 |
| 建设投资 | | 52,983 | 52,402 | 60,377 | 103,523 | 241,628 |

（续）

| 项目 | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资金筹措 | 财政资金 | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 380,904 |
| | 债券发行 | - | - | - | - | 302,128 |
| | 加：上年留存资金 | - | - | - | - | - |
| | 合计 | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 683,032 |
| 建设投资 | | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 | 683,032 |

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券本金资金覆盖率可达到 1.41 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.22 倍。现金流测算如表 4 所示。

表 4 现金流模拟测试表[7]

单位：人民币万元

| 项目 | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | 财政资金流入 | 52,983 | 52,402 | 5,250 | 13,523 | 84,628 | 87,007 | 55,702 | 15,073 | 14,337 |
| | 债券资金流入 | – | – | 55,128 | 90,000 | 157,000 | – | – | – | – |
| | 运营期现金流入 | – | – | 385 | 4,025 | 8,099 | 10,644 | 13,106 | 14,602 | 16,530 |
| | **合计** | **52,983** | **52,402** | **60,763** | **107,548** | **249,727** | **97,651** | **68,808** | **29,675** | **30,867** |
| 现金流出 | 建设期资金流出 | 52,983 | 52,402 | 59,996 | 101,331 | 237,313 | 80,256 | 48,951 | 8,323 | 7,934 |
| | 运营期现金流出 | – | – | 21 | 243 | 679 | 999 | 1,173 | 1,217 | 1,508 |
| | 债券还本付息 | – | – | 342 | 2,125 | 4,198 | 6,750 | 6,750 | 29,450 | 6,403 |
| | 还本付息服务费 | – | – | 0.02 | 0.11 | 0.21 | 0.32 | 0.32 | 0.32 | 0.32 |
| | 债券发行费用 | – | – | 40 | 67 | 116 | – | – | – | – |
| | **合计** | **52,983** | **52,402** | **60,398** | **103,766** | **242,306** | **88,006** | **56,875** | **38,991** | **15,845** |
| 现金净流量 | 当年项目现金净流入 | – | – | 365 | 3,782 | 7,420 | 9,645 | 11,932 | -9,316 | 15,022 |
| | 期末项目累计现金结存额 | – | – | 365 | 4,147 | 11,567 | 21,212 | 33,145 | 23,829 | 38,851 |

[7]此表取整。

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

| 项目 | | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | 财政资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 运营期现金流入 | 16,997 | 18,260 | 18,391 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 |
| | 合计 | 16,997 | 18,260 | 18,391 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 |
| 现金流出 | 建设资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 运营期现金流出 | 1,415 | 1,396 | 1,421 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 |
| | 债券还本付息 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 11,882 | 20,669 | 29,036 | 28,509 | 27,982 |
| | 还本付息服务费 | 0.32 | 0.32 | 0.32 | 0.32 | 0.59 | 1.03 | 1.45 | 1.43 | 1.40 |
| | 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 合计 | 7,819 | 7,800 | 7,824 | 7,720 | 13,199 | 21,987 | 30,354 | 29,827 | 29,300 |
| 现金净流量 | 当年项目现金净流入 | 9,179 | 10,460 | 10,567 | 11,082 | 5,603 | -3,185 | -11,552 | -11,025 | -10,498 |
| | 期末项目累计现金结存额 | 48,030 | 58,490 | 69,057 | 80,138 | 85,741 | 82,556 | 71,004 | 59,978 | 49,480 |

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

| 项目 | | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | 财政资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 运营期现金流入 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 |
| | 合计 | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** |
| 现金流出 | 建设资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 运营期现金流出 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 |
| | 债券还本付息 | 27,455 | 26,928 | 26,401 | 25,874 | 25,347 | 19,341 | 10,027 | 5,776 | 5,663 |
| | 还本付息服务费 | 1.37 | 1.35 | 1.32 | 1.29 | 1.27 | 0.97 | 0.50 | 0.29 | 0.28 |
| | 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 合计 | 28,773 | 28,246 | 27,719 | 27,192 | 26,665 | 20,659 | 11,344 | 7,093 | 6,980 |
| 现金净流量 | 当年项目现金净流入 | -9,971 | -9,444 | -8,917 | -8,390 | -7,863 | -1,857 | 7,458 | 11,709 | 11,822 |
| | 期末项目累计现金结存额 | 39,509 | 30,064 | 21,147 | 12,757 | 4,894 | 3,037 | 10,495 | 22,204 | 34,026 |

表 4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

| 项目 | | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 现金流入 | 财政资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | 380,904 |
| | 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | 302,128 |
| | 运营期现金流入 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834 | 542,519 |
| | 合计 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834 | 1,225,551 |
| 现金流出 | 建设资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | 649,489 |
| | 运营期现金流出 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 549 | 39,594 |
| | 债券还本付息 | 5,550 | 5,436 | 5,323 | 5,210 | 5,096 | 4,983 | 4,870 | 4,757 | 413,745 |
| | 还本付息服务费 | 0.28 | 0.27 | 0.27 | 0.26 | 0.25 | 0.25 | 0.24 | 0.24 | 20 |
| | 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | 223 |
| | 合计 | 6,867 | 6,753 | 6,640 | 6,527 | 6,414 | 6,300 | 6,187 | 5,306 | 1,103,070 |
| 现金净流量 | 当年项目现金净流入 | 11,935 | 12,049 | 12,162 | 12,275 | 12,388 | 12,502 | 12,615 | 2,529 | |
| | 期末项目累计现金结存额 | 45,962 | 58,010 | 70,172 | 82,447 | 94,835 | 107,337 | 119,952 | 122,481 | |

未来项目的实际收入和专项债券利率等受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入、成本或专项债券利率在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本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。

（二）资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以保障房租金收入为基础，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本金的支出需求；且在2056年项目本金偿还完毕后仍有122,481万元资金结余。

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。

专项债券存续期间资金结余测算如下图：

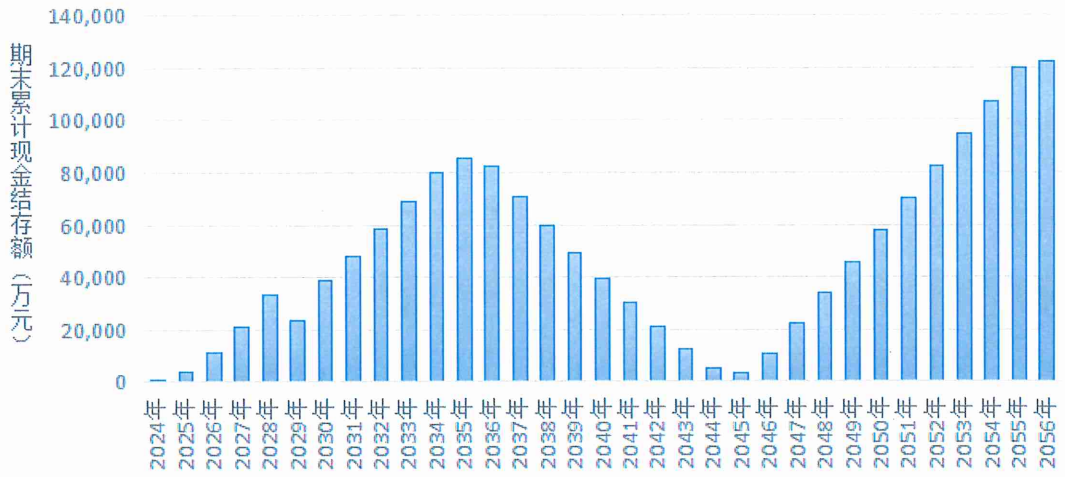



图1 专项债券存续期间资金结余测算统计图

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，未来项目收入受宏观经济影响较大，根据本项目收益与融资自求平衡

的压力测试结果，当收入、成本或专项债券利率在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率>1，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收入、运营成本和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表5。

表5 单因素变动压力测试表

| 资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析） | | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本变动敏感性分析 | 债券本金资金覆盖率[8] | 1.43 | 1.42 | 1.41 | 1.41 | 1.40 | 1.39 | 1.39 |
| | 债券本息资金覆盖率[9] | 1.31 | 1.31 | 1.30 | 1.30 | 1.29 | 1.29 | 1.28 |
| | 债券本息资金覆盖倍数[10] | 1.23 | 1.23 | 1.22 | 1.22 | 1.21 | 1.21 | 1.20 |
| 收入变动敏感性分析 | 债券本金资金覆盖率 | 1.14 | 1.23 | 1.32 | 1.41 | 1.50 | 1.58 | 1.67 |
| | 债券本息资金覆盖率 | 1.10 | 1.16 | 1.23 | 1.30 | 1.36 | 1.43 | 1.49 |
| | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.02 | 1.08 | 1.15 | 1.22 | 1.28 | 1.35 | 1.41 |
| 利率变动敏感性分析 | 债券本金资金覆盖率 | 1.41 | 1.41 | 1.41 | 1.41 | 1.40 | 1.40 | 1.40 |
| | 债券本息资金覆盖率 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.29 | 1.29 | 1.29 |
| | 债券本息资金覆盖倍数 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.21 | 1.21 | 1.21 |

## 四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在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，并以保障房租金收入作为项目还本付息的来源。预期项目收入能够合理保障融资资金的本金和利息，债券本金资金覆盖率可达到1.41倍，债券本息资金覆盖率可达到1.30倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.22倍，实现项目收益和融资自求平衡。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

[8] 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本金+1
[9] 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/应偿还本息和+1
[10] 债券本息资金资金覆盖倍数=（运营收入-运营支出）/还本付息

情况。

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

二〇二六年九月

## 附件：预期收益及成本分析

### 一、预期收益分析

#### （一）收入

本项目的建设紧跟《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）的号召，“坚持房子是用来住的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，促进实现全体人民住有所居”。项目建设符合深圳市保障性住房的相关规划。与此同时，着力解决人才住房困难，持续改善人才居住条件，解决人才对住房的后顾之忧，有助于引导更多人才落户，提升区域的“软实力”，为龙华区经济发展提供新的动力，助力龙华区成为更具吸引力和竞争力的“人才高地”。通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对龙华区未来的保障房市场提升将产生较大的积极影响。

本项目的完成，通过推进龙华区保障性住房建设与供给，进一步改善提升区域居住与投资环境，有利于引导更多企业参与到龙华区的产业建设中来，不断推进各行各业优化升级，进而不断创造出新产品、新业务与新模式，催生新业态。从而促进相应片区商业环境和租赁市场的需求，大幅度提升龙华区的商业价值和城市竞争力。

项目逐年分批完工，建成后由龙华区住房和建设局负责项目的整体运营。同时，为保障项目还本付息，龙华区住房和建设局将统筹安排本项目涉及的保障房以及由该局运营的保障房租金收入作为项目还本付息的来源，具体为：在还

本付息年份内，安排澜汇云庭花园保障性住房项目、卓越柏乐庭保障性住房项目、龙胜尚府保障性住房项目、卓越和奕府保障性住房项目、悦见誉府保障性住房项目、壹湾府保障性住房项目、盛龙时代广场保障性住房项目、天屿花园保障性住房项目、鸿荣源博誉府保障性住房项目、壹城时尚花园保障性住房项目、启城家园保障性住房项目、水榭云上家园保障性住房项目、星悦名庭保障性住房项目、未来平方云泽府保障性住房项目、未来平方云翰府保障性住房项目、未来平方云岭府保障性住房项目、御龙湾西园保障性住房项目、龙馨家园保障性住房项目、华馨雅苑保障性住房项目、尚云花园保障性住房项目、幸福城臻园保障性住房项目、檀悦府保障性住房项目、启曜府保障性住房项目、珑门壹品花园保障性住房项目、大浪街道浪口村改造城市更新项目、赤岭头一片区城市更新项目、澜湖时代景悦府保障性住房项目、松元厦大布头片区城市更新项目、永鑫商业中心保障性住房项目和龙华街道清湖西片区城市更新项目租金收入作为偿债来源。

根据深圳市龙华区住房和建设局提供的信息，各项目出租信息如下：

附表 1 项目租金收入情况表

| 项目 | 出租面积/单价 | 金额 | 收入起始时间[11] |
|---|---|---|---|
| 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 67,970 | 2026 年 9 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 14.70 | |
| 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 11,050 | 2025 年 12 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 26.02 | |
| 龙胜尚府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 34,734 | 2026 年 2 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 24.08 | |
| 卓越和奕府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 9,540 | 2026 年 9 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 18.00 | |
| 悦见誉府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 54,100 | 2026 年 9 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 17.7 | |
| 壹湾府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 8,120 | 2026 年 9 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 19.8 | |
| 盛龙时代广场保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 7,570 | 2025 年 1 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 32.90 | |
| 天屿花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 33,404 | 2025 年 3 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 17.30 | |
| 鸿荣源博誉府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 5,780 | 2025 年 1 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 34.10 | |
| 壹城时尚花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 37,324 | 2025 年 6 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 36.00 | |
| 启城家园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 22,700 | 2025 年 3 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 27.40 | |
| 水榭云上家园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 3,509[12] | 2023 年 1 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 33.07 | |
| 星悦名庭保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 66,040 | 2027 年 7 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90 | |
| 未来平方云泽府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 91,740 | 2030 年 2 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30 | |
| 未来平方云翰府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 37,340 | 2030 年 2 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30 | |
| 未来平方云岭府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 16,740 | 2026 年 9 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 13.80 | |
| 御龙湾西园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 22,410 | 2028 年 7 月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30 | |
| 龙馨家园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 64,541 | 2024 年 11 月 |

[11]由运营单位根据项目正式运营时间，结合实际运营安排保守估算。

[12]基于项目单位提供的信息，结合建设情况，本项目可出租面积为 3,509 平方米，下同。

| 项目 | 出租面积/单价 | 金额 | 收入起始时间[11] |
| --- | --- | --- | --- |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 23.70 | |
| 华馨雅苑保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 40,020 | 2025年12月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30 | |
| 尚云花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 37,125 | 2026年2月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 34.70 | |
| 幸福城臻园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 51,090 | 2027年9月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 16.20 | |
| 檀悦府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 6,860 | 2027年5月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 15.90 | |
| 启曜府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 23,475 | 2028年5月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 15.90 | |
| 珑门壹品花园保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 3,806 | 2027年8月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 23.40 | |
| 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 可出租面积（平方米） | 21,220 | 2029年9月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90 | |
| 赤岭头一片区城市更新项目 | 可出租面积（平方米） | 27,410 | 2028年4月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.90 | |
| 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 24,490 | 2028年5月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 23.40 | |
| 松元厦大布头片区城市更新项目 | 可出租面积（平方米） | 61,690 | 2029年5月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 12.30 | |
| 永鑫商业中心保障性住房项目 | 可出租面积（平方米） | 53,100 | 2032年2月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 11.70 | |
| 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 可出租面积（平方米） | 16,370 | 2032年4月 |
| | 出租单价（元/平方米·月） | 31.80 | |

根据单位提供数据，遵循保守估算的原则，本项目出租率参考实际情况按60%-95%进行测算。另外保守起见，保障房出租单价暂不考虑增长。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算5个月收入。各年度收入情况详见附表2。

## 附表 2 运营收入表

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | - | - | 240 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | - | 17 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | - | - | 828 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | - | - | 41 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | - | - | 230 | 689 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | - | - | 39 | 116 | 174 | 174 | 174 | 174 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | - | 786 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | - | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | - | 347 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | - | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | - | 560 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | - | - | - | 307 | 613 | 920 | 920 | 920 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | - | - | - | - | - | - | 745 | 812 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | - | - | - | - | - | - | 303 | 331 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | - | - | 55 | 166 | 249 | 249 | 249 | 249 |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | - | - | - | - | 99 | 198 | 298 | 298 |

| 序号 | 项目 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 260 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | - | 30 | 354 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | - | - | 850 | 928 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | | | - | 199 | 596 | 894 | 894 | 894 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | - | - | - | 52 | 79 | 118 | 118 | 118 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | - | - | - | - | 179 | 269 | 403 | 403 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | - | - | - | 27 | 64 | 96 | 96 | 96 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | - | - | - | - | - | 66 | 197 | 296 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | - | - | - | - | 191 | 255 | 382 | 382 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | - | - | - | - | 275 | 413 | 619 | 619 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | - | - | - | - | - | 364 | 546 | 819 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 收入合计 | 385 | 4,025 | 8,099 | 10,644 | 13,106 | 14,602 | 16,530 | 16,997 |

## 附表 2 运营收入表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 |

| 序号 | 项目 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 410 | 447 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 281 | 375 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 |
| | 收入合计 | **18,260** | **18,391** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** |

## 附表 2 运营收入表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 |

| 序号 | 项目 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 |
| | **收入合计** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** | **18,802** |

## 附表 2 运营收入表（续）[13]

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 450 | 31,983 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 311 | 129 | 9,462 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 903 | 376 | 27,400 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 77 | 5,497 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 1,034 | 431 | 30,307 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | 72 | 5,089 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 1,532 | 638 | 47,377 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 284 | 118 | 8,920 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 624 | 260 | 19,330 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 94 | 7,059 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 295 | 22,127 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 52 | 4,063 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 920 | 383 | 26,145 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 1,219 | 508 | 31,313 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 496 | 207 | 12,745 |

[13] 结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算 5 个月收入。另由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算。

| 序号 | 项目 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 | 2054年 | 2055年 | 2056年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 104 | 7,312 |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 298 | 124 | 8,162 |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 1,652 | 688 | 52,160 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 532 | 222 | 16,023 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 1,391 | 580 | 41,314 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 372 | 25,302 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 | 49 | 3,361 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 403 | 168 | 11,097 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 40 | 2,728 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 123 | 7,777 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 159 | 10,533 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 | 258 | 17,037 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 | 341 | 21,739 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 671 | 280 | 15,898 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 562 | 234 | 13,259 |
| | 收入合计 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 18,802 | 7,834 | 542,519 |

（二）成本分析

1.运营成本费用

本项目主要成本包括项目日常管理费用以及空置房间所产生的物业管理费和日常维修金。结合项目的实际运营周期及保障房的地理位置，本项目房屋空置率参照实际情况暂按5%-40%进行测算，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算5个月成本。

（1）日常管理成本

根据单位提供数据，本项目日常管理费暂按照0.72元/平方米·月进行测算。

（2）物业管理费

本项目物业管理费主要用于保障性住房空置部分的物业管理，根据相关单位提供的数据，收费标准依据不同区域及小区有所差异，本项目物业管理费暂按照2.90-6.55元/平方米·月进行测算。

（3）日常维修金

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

根据深圳市龙华区住房和建设局提供的信息，项目各年

度成本情况详见附表 3。

## 附表 3 运营成本表

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | – | – | 76 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | – | 4 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | – | – | 49 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | – | – | 12 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | – | – | 52 | 155 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | – | – | 9 | 28 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | – | 27 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | – | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | – | 78 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | – | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | – | 26 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | – | – | – | 94 | 189 | 90 | 90 | 90 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | – | – | – | – | – | – | 240 | 262 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | – | – | – | – | – | – | 98 | 107 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | – | – | 20 | 59 | 26 | 26 | 26 | 26 |

| 序号 | 项目 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | - | - | - | - | 32 | 64 | 31 | 31 |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 15 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | - | 8 | 95 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | - | - | 130 | 142 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | - | - | - | 49 | 146 | 70 | 70 | 70 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | - | - | - | 13 | 20 | 9 | 9 | 9 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | - | - | - | - | 45 | 67 | 32 | 32 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | - | - | - | 5 | 11 | 5 | 5 | 5 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | - | - | - | - | - | 20 | 61 | 29 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | - | - | - | - | 59 | 78 | 37 | 37 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | - | - | - | - | 47 | 70 | 33 | 33 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | - | - | - | - | - | 117 | 176 | 84 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  | 成本合计 | 21 | 243 | 679 | 999 | 1,173 | 1,217 | 1,508 | 1,415 |

## 附表 3 运营成本表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |

| 序号 | 项目 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 139 | 152 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 35 | 47 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
|  | 成本合计 | 1,396 | 1,421 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 |

## 附表 3 运营成本表（续）

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |

| 序号 | 项目 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| | 成本合计 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 |

## 附表 3 运营成本表（续）[14]

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 澜汇云庭花园保障性住房项目 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 | 42 | 3,059 |
| 2 | 卓越柏乐庭保障性住房项目 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 8 | 554 |
| 3 | 龙胜尚府保障性住房项目 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 22 | 1,625 |
| 4 | 卓越和奕府保障性住房项目 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 6 | 458 |
| 5 | 悦见誉府保障性住房项目 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 31 | 2,300 |
| 6 | 壹湾府保障性住房项目 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 5 | 387 |
| 7 | 壹城时尚花园保障性住房项目 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 19 | 1,427 |
| 8 | 盛龙时代广场保障性住房项目 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 4 | 265 |
| 9 | 天屿花园保障性住房项目 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 19 | 1,444 |
| 10 | 博誉府保障性住房项目 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 3 | 227 |
| 11 | 启城家园保障性住房项目 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 11 | 794 |
| 12 | 水榭云上家园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 173 |
| 13 | 星悦名庭保障性住房项目 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 37 | 2,749 |
| 14 | 未来平方云泽府保障性住房项目 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 52 | 3,553 |
| 15 | 未来平方云翰府保障性住房项目 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 21 | 1,446 |

[14]结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期内最后一年暂只计算 5 个月成本。另由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算。

| 序号 | 项目 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 | 2054年 | 2055年 | 2056年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 未来平方云岭府保障性住房项目 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 11 | 807 |
| 17 | 御龙湾西园保障性住房项目 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 13 | 902 |
| 18 | 龙馨家园保障性住房项目 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 33 | 2,534 |
| 19 | 华馨雅苑保障性住房项目 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 21 | 1,565 |
| 20 | 尚云花园保障性住房项目 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 25 | 1,962 |
| 21 | 幸福城臻园保障性住房项目 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 29 | 2,102 |
| 22 | 檀悦府保障性住房项目 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 4 | 289 |
| 23 | 启曜府保障性住房项目 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 13 | 956 |
| 24 | 珑门壹品花园保障性住房项目 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 158 |
| 25 | 大浪街道浪口村改造城市更新项目 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 12 | 815 |
| 26 | 赤岭头一片区城市更新项目 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 16 | 1,123 |
| 27 | 澜湖时代景悦府保障性住房项目 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 14 | 998 |
| 28 | 松元厦大布头片区城市更新项目 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 84 | 35 | 2,429 |
| 29 | 永鑫商业中心保障性住房项目 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 | 30 | 1,912 |
| 30 | 龙华街道清湖西片区城市更新项目 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 9 | 582 |
| | 成本合计 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 1,317 | 549 | 39,594 |

2.财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。其中，该项目于2024年5月发行20年期专项债27,000万元，债券利率为2.53%；于2024年7月发行20年期专项债18,800万元，债券利率为2.41%。项目于2024年12月调整使用专项债券9,328万元，其中，调整使用2024年深圳市政府专项债券（二十七期）专项债券额度2,500万元，债券利率为2.41%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（四十四期）专项债券额度约1,617万元，债券利率为2.19%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（五十六期）专项债券额度1,900万元，债券利率为2.19%；调整使用2024年深圳市政府专项债券（六十七期）专项债券额度约3,311万元，债券利率为2.38%。另外，项目于2025年3月发行20年期专项债券35,700万元，债券利率为2.05%；于2025年5月发行20年期专项债券39,300万元，债券利率为2.07%；于2025年7月发行20年期专项债券8,900万元，债券利率为2.02%。于2025年8月发行20年期专项债券6,100万元，债券利率为2.32%；于2026年2月发行20年期专项债券26,000万元，债券利率为2.44%；于2026年5月发行20年期专项债券8,000万元，债券利率为2.39%；于2026年6月发行30年期专项债券47,000万元，债券利率为2.41%。2026年本期计划申请发行20年期境内专项债券53,300万元，债

券利率参考深圳市最近一期发行同期限利率，上浮 5 个基本点，即按 2.30%进行测算；计划申请发行 3 年期境外专项债券 22,700 万元，债券利率参考本报告测算日的 3 年期中债离岸人民币中国主权债收益率，上浮 15 个基本点，即按 1.53%进行测算。

债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费。发行手续费按照发行债券金额的万分之八或者万分之六进行测算（其中 2025 年 2 月及以前年度债券发行手续费按照发行债券金额的万分之八进行测算，2025 年 2 月以后债券发行手续费按照发行债券金额的万分之六进行测算）。发行登记服务费按照发行债券金额的百万分之六十四进行测算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按还本付息金额的十万分之五进行测算。结合项目收益情况，已发行债券及本期债券还本付息方式为半年付息一次，其中境内债券还本方式为债券存续期最后十年等额还本，境外债券还本方式为到期一次性还本。还本付息情况详见附表 4。

## 附表 4 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

| 年度 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 期初余额 | - | 55,128 | 145,128 | 302,128 | 302,128 | 302,128 | 279,428 | 279,428 | 279,428 | 279,428 | 279,428 |
| 本期增加 | 55,128 | 90,000 | 157,000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 342 | 2,125 | 4,198 | 6,750 | 6,750 | 6,750 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 |
| 本期还款 | 342 | 2,125 | 4,198 | 6,750 | 6,750 | 29,450 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 |
| 其中：还本 | - | - | - | - | - | 22,700 | - | - | - | - | - |
| 付息 | 342 | 2,125 | 4,198 | 6,750 | 6,750 | 6,750 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 | 6,403 |
| 期末专项债券余额 | 55,128 | 145,128 | 302,128 | 302,128 | 302,128 | 279,428 | 279,428 | 279,428 | 279,428 | 279,428 | 279,428 |

| 年度 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 期初余额 | 279,428 | 273,915 | 259,402 | 236,159 | 212,917 | 189,674 | 166,431 | 143,188 | 119,946 | 96,703 | 73,460 |
| 本期增加 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 6,369 | 6,156 | 5,793 | 5,266 | 4,739 | 4,212 | 3,685 | 3,158 | 2,631 | 2,104 | 1,611 |
| 本期还款 | 11,882 | 20,669 | 29,036 | 28,509 | 27,982 | 27,455 | 26,928 | 26,401 | 25,874 | 25,347 | 19,341 |
| 其中：还本 | 5,513 | 14,513 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 23,243 | 17,730 |
| 付息 | 6,369 | 6,156 | 5,793 | 5,266 | 4,739 | 4,212 | 3,685 | 3,158 | 2,631 | 2,104 | 1,611 |
| 期末专项债券余额 | 273,915 | 259,402 | 236,159 | 212,917 | 189,674 | 166,431 | 143,188 | 119,946 | 96,703 | 73,460 | 55,730 |

| 年度 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 期初余额 | 55,730 | 47,000 | 42,300 | 37,600 | 32,900 | 28,200 | 23,500 | 18,800 | 14,100 | 9,400 | 4,700 | |
| 本期增加 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **302,128** |
| 利息支出 | 1,297 | 1,076 | 963 | 850 | 736 | 623 | 510 | 396 | 283 | 170 | 57 | **111,617** |
| 本期还款 | 10,027 | 5,776 | 5,663 | 5,550 | 5,436 | 5,323 | 5,210 | 5,096 | 4,983 | 4,870 | 4,757 | **413,745** |
| 其中：还本 | 8,730 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | 4,700 | **302,128** |
| 付息 | 1,297 | 1,076 | 963 | 850 | 736 | 623 | 510 | 396 | 283 | 170 | 57 | **111,617** |
| 期末专项债券余额 | 47,000 | 42,300 | 37,600 | 32,900 | 28,200 | 23,500 | 18,800 | 14,100 | 9,400 | 4,700 | - | |

3. 税费

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