

2025 年深圳市政府专项债券（五十一期）
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储
存量闲置土地项目预期收益与融资平衡

财务评估报告

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 9 月

目录

一、项目概况	1
二、评估要素	3
三、评估结论	5
附件 1：项目预期成本收益	6
一、项目预期成本收益	6
附件 2：免责声明	10

E.S.CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦 3 层

电话：83675896 83675895 传真：83187995 邮编：518000

2025 年深圳市政府专项债券（五十一期）宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目预期收益与融资平衡财务评估报告

深东海咨字[2025]第 050 号

深圳市财政局：

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（五十一期）宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目预期收益与融资平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

具体评估如下：

一、项目概况

宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目总投资 440,500 万元（取整至万元，下同），计划申请专项债券总额 440,500 万元，债券期限 2 年，其中 9 月发行 310,000 万元，后续视情况发行 130,500 万元，均用于本项目土地收回收购费用，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（一）项目名称

宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目（以下简称“本

项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目。

（二）项目单位

本项目专项债券申请单位为深圳市土地储备中心（以下简称项目单位），项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市土地储备中心		
法定代表人	陈海铭	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	/
统一社会信用代码	12440300455756090P		
注册地址	深圳市福田区华强北街道振兴路三号建艺大厦 6 楼		
经营范围	/		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例	/		

深圳市土地储备中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市规划和自然资源局，统一社会信用代码：11440300MB2C94128A。

（四）项目建设内容

本项目为深圳融华置地投资有限公司于 2020 年 11 月 23 日通过公开市场招拍挂方式取得的两块宗地（A301-0599、A301-0600）部分用地实施收储，用地面积 7.05 公顷。

（五）项目地点及出让计划

本项目位于宝安区沙井街道和一社区，计划于 2027 年重新通过招拍挂方式进行土地供应，预估计容建筑面积 32.27 万平方米，其中：住宅 25.60 万平方米，商业 5.20 万平方米，公配 1.47 万平方米。

（六）项目审批情况

根据市政府、市财政局相关文件，市政府已审议同意本项目使用土地储备专项债及资金需求，项目单位承诺上述手续真实有效。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2025 年自然资源部、财政部公布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，根据地块区位特点实施期限、项目收益等因素确定项目范围。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。各地要在评估本地区土地市场供需关系的基础上，认真做好项目需求论证，合理确定专项债券用于土地储备的发行期限。

根据 2017 年财政部公布的《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）文件相关要求，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。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目预期收入和融资平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，在专项债存续期内还本付息资金充足，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目总投资 440,500 万元，为项目回购成本，计划全部使用专项债券资金 440,500 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.2 筹措方案

本项目总投资估算 440,500 万元，计划专项债券资金 440,500 万元，占比 100%，均用于本项目土地回收收购费用。

表 2-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金					
单位自有资金					
专项债券	440,500			440,500	100%
银行贷款					
其他来源资金					
合计	440,500			440,500	100%
分年度占比	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：财政资金到位可行性较高，专项债使用符合国家政策导向。

1.3 专项债本息覆盖倍数

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24。

1.4 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目收入为基础。经测算，本项目专项债券存续期间有稳定的项目收入，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。且项目债券还本付息期内净收益 561,261 万元，可用于还款的净收益为 561,261 万元。

2.2 风险分析

根据《项目实施方案》，专项债券存续期间专项债本息覆盖倍数为 1.24，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本(除无需付现)与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、评估结论

基于财政部门对发行项目收益与融资平衡专项债券的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。因此，基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

深圳东海会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月3日

附件 1：项目预期成本收益

一、项目预期成本收益

（一）项目收入分析

项目期内，本项目收入合计 591,916 万元，其中 585,000 万元为收回土地重新出让的土地出让收入，6,916 万元为预测利息收入。

表 1-1 项目经营性收入情况表

单位：万元		
序号	收入类型	收入规模
合计		591,916
1	土地出让收入	585,000
2	利息收入	6,916

本项目重新出让后，预估计容建筑面积 32.27 万平方米，其中：住宅 25.60 万平方米，商业 5.20 万平方米，公配 1.47 万平方米，按照上述指标，参照周边地块现时点版本土地的市场价格，测算住宅分割转让的楼面单价约 18,000 元/平方米，商业分割转让的楼面单价约 13,500 元/平方米，预计出让底价约为 531,000 万元。

根据拟出让地块的评估价格，并按照深圳市未来 GDP 增速预测土地出让收入。近三年平均增速为 5.03%，根据谨慎原则此次预测按照 5%测算。本项目预计 2027 年出让，预测成交价为 585,000 万元；对于土地出让前按预测利息测算收入 6,916 万元，并由财政资金保障，土地出让年度按照预测数据测算收入。本项目收入测算如下表：

表 1-2 项目收入测算表

土地面积 (公顷)	建筑类型	建筑面积	楼面地价	收入
		(平方米)	(元/平方米)	(万元)
70, 468	住宅	256, 000	18, 000	460, 800
	商业	52, 000	13500	70200
	公配	14, 700		
	合计	322, 700	16, 535	531, 000
2021-2024 年深圳市年 GDP 总值增长率预测地价增长幅度				
2026-2027 年度预测利息收入			6, 916	6, 916

本项目地块具体出让计划详见下表。

表 1-3 土地出让计划表

拟出让地块	用地面积 (公顷)	用地性质	计划出让时间
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界 收储存量闲置土地项目	7.05	居住用地	2027 年

(二) 项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 1-4 项目分年度收入合计表

收入类型	分年收入			合计
	2025	2026	2027	
合计			585,000	591,916
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量 闲置土地项目土地出让收入			585,000	585,000
利息收入		6,916		6,916

单位：万元

(三) 项目成本分析

本项目成本合计 30,655 万元，包括土地招拍挂费用、刚性计提费用。

1. 土地招拍挂费用

本项目土地招拍挂费用暂按地价收入的 3‰计取，共计 1,755 万元。

2. 刚性计提费用

本项目刚性计提费用包括农业农村支出、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金，暂按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农业农村支出、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金的土地出让收益口径，按照 20%比例进行刚性计提，共计 28,900 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度支出情况如下表：

表 1-5 项目分年度项目支出表

	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目	招拍挂费用			1,755	1,755
	刚性计提费用			28,900	28,900
	合计			30,655	30,655

（四）项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 1-6 项目分年度收益表

	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目	项目收入		6,916	585,000	591,916
	项目成本			30,655	30,655
	收益		6,916	554,345	561,261

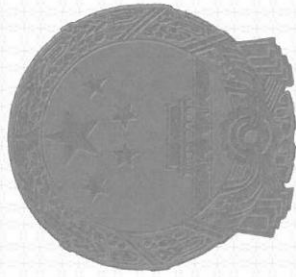
附件 2：免责声明

本报告为应深圳市财政局（“贵方”）聘请以评估 2025 年深圳市政府专项债券（五十一期）宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目预期收益与融资平衡为目的所出具，本报告的评估结论仅供贵局参考之用，不构成我们的投资建议。我们出具的评估结论基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其真实、完整而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 9 月 3 日，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况；

b 在此报告出具时有效的有关法律、法规及政策文件可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们未对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后有关法律、法规及政策文件的任何变更可能会影响本报告评估结论的有效性；

c 我们不对除了贵局以外的任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



会计师事务所 执业证书

名称：深圳东海会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄建平

主任会计师：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道

经营场所：17号求是大厦3层

组织形式：特殊普通合伙

44030072

执业证书编号：

深注协字[1997]109号

批准执业文号：

1997年12月26日

批准执业日期：

证书序号：0016844

说明

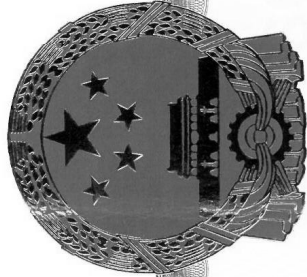
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇二二年一月十二日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 合伙企业
执行事务合伙人 张校芬

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2025年05月26日