

2025 年深圳市政府专项债券（五十一期）
深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储
备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	11

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）深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备项目预期收益与融资平衡财务评估报告

深东海咨字[2025]第 051 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）深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备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

深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备项目总投资 227,141 万元（取整至万元，下同），计划申请专项债券 182,000 万元，2025 年已发行 2 年期专项债券 78,900 万元，2025 年 9 月申请发行 2 年期专项债券 99,000 万元，后续视情况发行专项债券 4,100 万元，用于征地补偿、征地报批、土地场平等费用支出。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

深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备项目（以下简称本项目或项目）包含中心南片区重大产业地块、赤石搅拌站地块以及小漠居住地块一期，其中赤石搅拌站地块、小漠居住地块一期为保障中心南片区重大产业项目建设的配套地块。本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

该项目专项债券申请单位为深圳市土地储备中心，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		
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

本项目主要建设规模和内容是：完成中心南片区重大产业地块、赤石搅拌站地块以及小漠居住地块一期的征地补偿、土地场平等工作。其中中心南片区地块用地面积 273.11 公顷，赤石搅拌站地块用地面积 4 公顷，小漠居住地块一期用地面积 6.88 公顷。

（五）项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市深汕特别合作区，其中中心南片区重大产业地块位于深汕大道与深汕西高速交汇处西侧，赤石搅拌站地块位于深汕大道与深汕西高速交汇处东侧，小漠居住地块一期位于在建的深圳中学深汕学校北侧。

项目为在建项目，建设期 23 个月，已于 2025 年 2 月开工，预计 2026 年 12 月

竣工验收。中心南片区重大产业地块计划于 2026 年 2 月前完成土地供应；赤石搅拌站地块计划于 2025 年 12 月前完成土地供应；小漠居住地块一期计划于 2026 年 12 月前完成土地供应。

（六）项目审批情况

立项审批：本项目已列入《深圳市土地储备三年（2025—2027）滚动计划和 2025 年度土地储备计划》，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 227,141 万元，为征地补偿费、征地报批费、土地场平费用。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 45,141 万元，占比 19.87%；专项债券资金 182,000 万元，占比 80.13%。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 227,141 万元，计划使用财政预算资金 45,141 万元，占比 19.87%。项目财政预算资金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券 182,000 万元，占比 80.13%。本项目筹措到的专项债券资金将用于征地补偿、征地报批、土地场平等费用支出。

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
中心南片区 重大产业地块	财政预算资金	38,391			38,391	17.42%
	单位自有资金					
	专项债券	177,900	4,100		182,000	82.58%
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	216,291	4,100		220,391	100.00%
	分年度占比	98.14%	1.86%		100.00%	
赤石搅拌站地块	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	250			250	100.00%
	单位自有资金					
	专项债券					
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	250			250	100.00%
小漠居住地块一期	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	6,500			6,500	100.00%
	单位自有资金					
	专项债券					
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	6,500			6,500	100.00%
	分年度占比	100.00%			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 1.23。

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 229,653 万元，可用于还款的净收益为 229,653 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 1.23，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，本项目可以通过发行专项债券以及财政资金投入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 242,590 万元，均为土地出让收入。

表 1-1 项目收入情况表

序号	收入类型	收入规模	单位：万元
合计	土地出让收入	242,590	
1	土地出让收入	242,590	

本项目完工后预计产生 283.99 公顷的可出让土地，其中中心南片区地块 273.11 公顷，赤石搅拌站地块 4 公顷、小漠居住地块 1 期 6.88 公顷。根据项目单位提供的相关数据，中心南片区地块暂按楼面地价 320 元/平方米，容积率 2.0 测算；赤石搅拌站地块暂按楼面地价 389 元/平方米，容积率 1.8 测算；小漠居住地块一期暂按楼面地价 3779 元/平方米，容积率 2.5 测算。本项目收入测算如下表：

表 1-2 项目收入测算表

项目名称	用地类型	用地面积（公顷）	楼面地价（元/平方米）	收入（万元）
中心南片区重大产业地块	工业用地	273.11	320	174,790
赤石搅拌站地块	工业用地	4	389	2,800
小漠居住地块一期	居住用地	6.88	3779	65,000
合计				242,590

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
中心南片区重大产业地块	273.11	工业用地	2026 年
赤石搅拌站地块	4	工业用地	2025 年
小漠居住地块一期	6.88	居住用地	2026 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

单位：万元

收入类型	分年收入			合计
	2025	2026	2027	
合计	2,800	239,790		242,590
中心南片区重大产业地块		174,790		174,790
赤石搅拌站地块	2,800			2,800
小漠居住地块一期		65,000		65,000

(三) 项目成本分析

本项目成本合计 12,937 万元，包括土地招拍挂费用，刚性计费用。

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 727 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 12,210 万元。

综上，债券存续期内，本项目成本支出情况如下表：

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	
中心南片区 重大产业地块	土地招拍挂费用		524		524
	刚性计提费用		0		0
	合计		524		524
	支出类型	分年度支出			合计
赤石搅拌站地块		2025	2026	2027	
	土地招拍挂费用	8			8
	刚性计提费用	510			510
	合计	518			518

	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
小漠居住地块一期	土地招拍挂费用		195		195
	刚性计提费用		11,700		11,700
	合计		11,895		11,895
		分年度支出			合计
合计	支出类型	2025	2026	2027	
	土地招拍挂费用	8	719		727
	刚性计提费用	510	11,700		12,210
	合计	518	12,419		12,937

（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，本项目分年度收益收益情况如下表：

表 1-6 项目分年度收益表

		分年度收益			合计
类别		2025	2026	2027	
中心南片区 重大产业地块	项目收入		174,790		174,790
	项目成本		524		524
	收益		174,266		174,266
		分年度收益			合计
赤石搅拌站地块	类别	2025	2026	2027	
	项目收入	2,800			2,800
	项目成本	518			518
	收益	2,282			2,282

单位：万元

	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
小漠居住地块一期	项目收入		65,000		65,000
	项目成本		11,895		11,895
	收益		53,105		53,105
合计	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
	项目收入	2,800	239,790		242,590
	项目成本	518	12,419		12,937
	收益	2,282	227,371		229,653

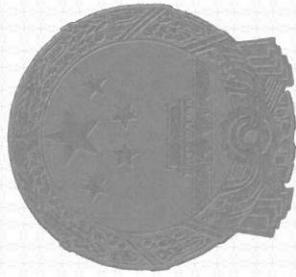
附件 2：免责声明

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）深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备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

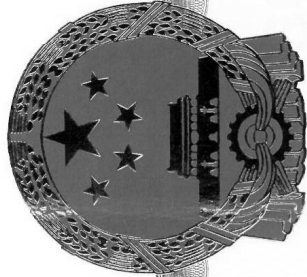
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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28日