

2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
—深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区
配套基础设施建设项目（续发）
财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04009 号



中天正和会计师事务所（广东）有限公司
J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GD) CO.,LTD

地址(ADD): 深圳市宝安区新安街道海滨社区电话
欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702
邮编(P.C): 518104

(TEL): (0755) 21609825

传真(FAX): (0755) 21609825



目录

一、项目概述	2
二、评估分析	7
（一）资金充足性	8
（二）资金稳定性	14
三、风险分析	14
四、评估结论	15
附件：预期收益及成本分析	16
免责声明	25

2026 年深圳市政府专项债券（十三期） —深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配 套基础设施建设项目（续发） 财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04009 号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）情况进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本次募投项目为“深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）”，共包括 10 个子项目，具体如下：

（一）福海街道永和路（福洲大道—建安路）综合整治工程

本项目南起福洲大道，北至建安路，道路实施长度约 3,143.31 米，规划红线宽 34 米，双向四车道，设计时速为 40 千米/小时，道路等级为城市次干路，满足海绵城市设计要求。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、施工期交通疏解及其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信）、燃气工程、

箱涵工程及管线迁改工程等。

（二）福海街道天福路（重庆路—兴业西路）综合整治工程

本项目起点接重庆路，终点接兴业西路，道路全长约 2,675 米，规划红线宽 70 米，设计速度为 40 千米/小时。其中天福路（重庆路—桥和路、荔园路—兴业西路）段按照规划双向六车道、天福路（桥和路—荔园路）段按照规划双向八车道进行改扩建。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通安全设施工程、交通监控设施工程、交通疏解工程及其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水）、电气工程（含电力、通信、照明）、燃气工程及管线迁改工程等。

（三）福海街道福园二路（沙福路—蚝业路）改扩建工程（一期）

本项目研究范围沿现状福园二路展开，道路呈南北走向，南起蚝业路，北至沙福路，道路全长约 3.08 千米，规划红线宽 60 米，双向六车道，设计车速 50 千米/小时。本项目主要是按照规划对道路进行综合改造，主要建设内容包括：现状双向 3 车道道路拓宽为双向 6 车道，道路交叉路口按规划抬高路面标高，重新敷设人行道，增设非机动车道，完善交通安全及监控设施，按规划完善道路市政管线等。工程内容主要包括：道路工程（含道路土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、软基处理工程、交通工程及其他附属工程、交通疏解工程）、

给排水工程（含给水、雨水、污水、再生水）、电气工程（含电力、照明、通信）、燃气工程、海绵城市及通信管线迁改工程等。

（四）十二高配套塘尾人行天桥新建工程

本项目位于宝安区福海街道塘尾25区东侧，横跨宝安大道，下穿轨道11号线高架桥；人行天桥主要采用焊接钢桁架桥结构，总长90米，宽7.2米，主桥通行净宽5米；东西两侧分别布置1:2和1:4连续梁梯道；为满足无障碍规范及需求，从主桥南侧接出2.5米宽钢箱梁无障碍坡道，其通行净宽2.0米，绕过地铁高架桥墩后再接至主桥另一侧；两侧设置垂直电梯。主桥面积约653平方米，梯道面积约407平方米，无障碍坡道面积约140平方米，合计面积约1,200平方米。工程内容主要包括：桥梁工程、电梯工程、电气工程、管线迁改工程等。

（五）福海街道蚝业路（宝安大道—松福大道）综合整治工程

本项目呈东西走向，西起松福大道，东至宝安大道，道路全长约1,780米，红线宽40米，双向四车道，设计速度40千米/小时，道路等级为城市次干路。建设内容主要包括：铣刨现状机动车道面层，铺设沥青，并修复重建下沉段道路基层；拆除重建人行道，新设非机动车道、跑步道；保留现状乔木，新增地被灌木；完善交通安全、给排水、电气、燃气设施等。工程内容主要包括：道路工程（含土石方工程、机动车道、人行道、非机动车道、跑步道、交通安全设施工程、多功能智能杆、其

他工程）、给排水工程（含给水工程、雨水工程、污水工程、海绵城市）、电气工程（含缆线型管廊、照明工程、燃气工程、管线迁改工程）等。

（六）福海街道民富一路（松福大道—永和路）新建工程

本项目起点为松福大道，终点接永和路，道路全长约 533 米，红线宽 15 米，双向两车道，设计速度 20 千米/小时，道路等级为城市支路。建设内容主要包括：拆除现状部分人行道、水泥混凝土路面及附属构筑物，根据设计标高要求对现状场地进行处理，新建机动车道、非机动车道、人行道，对地基承载力不足区域进行软基处理，完善交通安全设施及市政配套设施（给排水、电力、通信、多功能智能杆等），对影响工程实施的通信管线进行保护等。

（七）海滨特勤消防站建设工程

本项目占地面积 5,600 平方米，新建总建筑面积 12,029 平方米（其中，地上建筑面积 8,370 平方米，地下室建筑面积 3,659 平方米）。海滨特勤消防站地上建筑面积 5,590 平方米、保障性住房地上建筑面积 2,780 平方米、地下室建筑面积 3,659 平方米，同步建设室外配套设施。工程内容主要包括：基础工程、地下室工程、地上建筑工程、安装工程、室外配套工程、设备购置费。

（八）福海街道滨海高级中学周边综合改造工程

本项目位于福海街道滨海高级中学、地铁 12 号线福海西站出站口周边，建设范围主要为桥和路与松福大道两条主干道的

交叉口，涉及建设面积约 18,398 平方米。建设内容包括：新建机动车道、人行道、非机动车道，对现状机动车道的病害进行处理，恢复地铁施工破坏的人行道，完善交通安全和监控设施，新建照明设施，新建雨水口及连接管，对现状破损的给排水检查井、电缆井、井盖、盖板进行加固和提升，对影响施工的燃气管线进行保护。工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施工程、交通监控设施工程、交通疏解工程、其他工程）、给排水工程（含给水、雨水、污水工程）、电气工程（含电力、照明工程）、燃气工程、海绵城市、水土保持工程等。

（九）福海街道同富路等四条道路安全整治工程

本项目位于福海街道同富路、同裕路周边，建设范围主要为四条道路的整治提升，包括同富路（桥和路－大族激光出入口段、富桥工业区－福州大道段）、同裕路（永和路－天福路）、共富路（桥和路－同裕路）及富兴一路（同富路－天福路），涉及建设面积约 38,791 平方米。建设内容主要包括：对机动车道混凝土路面进行沥青罩面，对破损严重的人行道、非机动车道进行拆除新建，完善道路交通安全设施，对现状破损的给排水检查井、电缆井、井盖、盖板进行加固和提升等。工程内容主要包括：道路工程（含机动车道、非机动车道、人行道、交通安全设施工程、交通疏解工程、其他工程）、给排水工程、电气工程、海绵城市等。

（十）福海街道 2023 年城中村供用电安全整治工程

本次电力专项整治工程的范围包括福海街道嘉兆花园村、桥南村、和平村，总建筑面积约 153.53 万平方米，其中嘉兆花园村建筑面积约 19.29 万平方米、桥南村建筑面积约 22.67 万平方米、和平村建筑面积约 111.57 万平方米。扩建 9 座配电设施构筑物，建筑面积约 1,739 平方米；新建 5 座配电设施构筑物，建筑面积约 990 平方米；并对线路部分进行改造，按照《深圳市城市规划标准与准则》要求完善供配电设施。建设内容主要包括：新建、扩建 14 座配电设施构筑物，重新敷设主电缆及更换架空线。

二、评估分析

2018 年 2 月，财政部以《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。

此外，《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

根据《财政部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）的相关要

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。

依据《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）相关要求，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

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为 1.78，债券本息资金覆盖率为 1.57，债券本息资金覆盖倍数为 1.51。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

本项目工程建设期投资总额为 151,474 万元，其中工程建设静态成本总投资概算为 149,942 万元，考虑债券发行的利息费用

及发行相关费用为 1,516 万元。

本项目已于 2024 年调整使用专项债券资金 2,647 万元，票面利率为 2.91%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2024 年 10 月发行项目第一期专项债券，募集资金 16,000 万元，参考《2024 年 10 月 31 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 1,000 万元，参考《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.07%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 200 万元，参考《2025 年 10 月 16 日深圳市政府债券发行结果公告》，票面利率为 2.41%，每半年偿还利息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金的 10%；本次拟发行第四期专项债券，募集资金 1,200 万元，存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2026 年 4 月 14 日前 5 个工作日的二十年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.39%是现实合理的。因此，本次二十年期专项债券募集资金发行利率按 2.39%测算，按 0.0664%费率计算本次拟发行债券发行费用（债券承销费按发行债券金额的 0.06%计取，发行登记费按发行债券金额的 0.0064%计取），债券还本付息服务费按当年还本付息总额的 0.005%计取。

表 1: 项目总投资估算表¹

单位: 人民币万元

序号	项目	合计
1	工程建设总投资	149,942
2	债券发行承销费	14
3	债券发行登记费	1
4	还本付息服务费	0.1
5	建设期利息	1,516
项目总投资		151,474

注: (1) 本项目已于 2024 年调整使用专项债资金 2,647 万元, 债券利率为 2.91%, 2024 年 10 月已发行债券 16,000 万元, 债券利率为 2.38%, 2025 年 5 月已发行债券 1,000 万元, 债券利率为 2.07%, 2025 年 10 月已发行债券 200 万元, 债券利率为 2.41%, 本次拟发行债券 1,200 万元, 债券利率为 2.39%。后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准;

- (2) 债券发行承销费, 暂按债券发行额的 0.06%测算;
- (3) 债券发行登记费, 暂按债券发行额的 0.0064%测算;
- (4) 债券还本付息服务费, 暂按当年还本付息金额的 0.005%测算。

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 2。

表 2: 资金筹措与投资计划表

单位: 人民币万元

序号	年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	151,474
2	资金筹措	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	151,474
2.1	财政资金	68,875	670	20,257	24,031	16,594	130,427
2.2	发行和调整使用 专项债券		18,647	1,200	1,200		21,047

¹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, 下同。

序号	年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
3	资金结余						

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

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：现金流模拟测试表”，本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，项目债券本金资金覆盖率为 1.78，债券本息资金覆盖率为 1.57，债券本息资金覆盖倍数为 1.51，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3: 现金流模拟测试表

单位: 人民币万元

年度	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
财政资金	68,875	670	20,257	24,031	16,594							
债券资金流入		18,647	1,200	1,200								
运营期现金流入		619	1,313	1,269	1,390	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,207
现金流入总额	68,875	19,936	22,770	26,501	17,985	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,176	2,207
建设期资金流出	68,875	19,265	20,988	24,732	16,082							
运营期资金流出												
债券发行费用		13	1	1								
债券发行登记费		1	0.1	0.1								
还本付息服务费		0.002	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04
债券利息支出		39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
偿还债券本金												265
现金流出总额	68,875	19,317	21,457	25,231	16,594	512	512	512	512	512	512	777
当年项目现金净流入		619	1,313	1,269	1,390	1,664	1,664	1,664	1,664	1,664	1,664	1,430
期末累计现金结存额		619	1,932	3,201	4,592	6,256	7,920	9,585	11,249	12,913	14,578	16,008

表 3：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月	合计
财政资金													130,427
债券资金流入													21,047
运营期现金流入	2,643	2,590	2,536	2,510	2,457	2,403	2,350	2,319	2,266	1,778	100		43,809
现金流入总额	2,643	2,590	2,536	2,510	2,457	2,403	2,350	2,319	2,266	1,778	100		195,283
建设期资金流出													149,942
运营期资金流出													
债券发行费用													14
债券发行登记费													1
还本付息服务费	0.12	0.12	0.13	0.12	0.12	0.12	0.12	0.11	0.11	0.09	0.01		1
债券利息支出	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
偿还债券本金	1,865	1,985	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	1,840	240	120	21,047
现金流出总额	2,369	2,442	2,513	2,461	2,410	2,359	2,308	2,257	2,205	1,889	246	121	178,904
当年项目现金净流入	273	147	24	48	46	45	43	62	60	-111	-146	-121	16,379
期末累计现金结存额	16,282	16,429	16,453	16,501	16,547	16,592	16,635	16,697	16,757	16,646	16,500	16,379	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，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城市更新土地出让收入、国有土地出让收入和财政补贴收入为基础，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；项目于融资期末2046年专项债券本息偿还完毕后，仍有16,379万元资金结余。

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。

三、风险分析

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动 $\pm 15\%$ 的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 4: 单因素变动压力测试

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.47	1.57	1.67	1.78	1.88	1.99	2.09
债券本息资金覆盖率 ³	1.34	1.41	1.49	1.57	1.64	1.72	1.79
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.29	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66	1.74
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
债券本息资金覆盖率	1.57	1.57	1.57	1.57	1.56	1.56	1.56
债券本息资金覆盖倍数	1.52	1.52	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求，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，并以城市更新土地出让收入、国有土地出让收入和财政补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个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。

中天正和会计师事务所(广东)

有限公司

中国·深圳

2026年5月9日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



²债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本金+1

³债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1

⁴债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收益及成本分析

一、项目收入预计

（一）项目经营性收入分析

1. 土地出让收入

本项目建设完成，对宝安区福海街道片区内的产业集群整体投资价值带来较大积极影响。通过建设完善区域内道路等基础设施，大幅度提高福海街道办招商引资力量，有利于引导更多企业入驻福海街道，参与街道内产业园区基础建设中，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本项目收益来源包括城市更新土地出让收入和国有土地出让收入。本项目在债券存续期间土地出让总收益为 42,809 万元；本项目发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入和国有土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估。

依照深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的相关数据，在 2024—2043 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分城市更新土地出让收入用于偿还专项债本息。具体请见下表：

表 1: 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

地块名称	所属区域	规划类型	拆除重建用地面积(平方米)	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	预计楼面单价(万元/平方米)	预计总出让收入(万元)
大洋工业启动区城市更新单元	福海街道	工改 M1	166,439	暂无	暂无	0.02	5,825
福永和平旧村城市更新单元	福海街道	村改商住	244,131	暂无	暂无	0.01	4,272

注：上表出让面积和出让收入参考深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的城市更新用地出让收入，由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。基于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于专项债的还本付息的收入，详见下表：

表 2：项目城市更新土地出让分年收入表

项目	单位：人民币万元											
	2024 年 6-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
城市更新土地出让总收入	266	403	330	531	531	531	531	531	531	531		
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%		
可用于还本付息的收入	159	242	198	319	319	319	319	319	319	319		

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年 1-9 月	合计
城市更新土地出让总收入	583	570	557	544	531	531	531	531	531	467	10,098
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
可用于还本付息的收入	350	342	334	327	319	319	319	319	319	280	6,059

注：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，最后一年暂计算 9 个月的收入；

表 3: 运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

地块名称	所属街道	建筑面积 (平方米)	楼面单价(万 元/平方米)	预计出让总收入(万元)	已使用收入 (万元)
宝安西组团南街坊	新安街道	/	/	700,000	/

注：（1）上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

（2）已使用收入指地块已对应用于此前已发行的水污染治理项目所使用的收入，本次测算中予以扣除。

（3）宝安西组团南街坊预计出让总收入为 700,000 万元，本项目本次预计可使用比例为 10%，即预计可使用土地出让总收入为 70,000 万元。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。同时，基于和财政等相关部门的沟通结果，宝安区的国有土地使用权出让收入扣除政策性刚性支出和土地整备投入后，由深圳市本级与宝安区按 30:70 比例分成。

结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果，宝安区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%），按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕

48 号)和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定。

基于与宝安区财政局的沟通,参考宝安区的历史数据情况,宝安区国有土地出让的刚性支出和土地整备投入比例暂按 25% 预估来测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出以及市本级收入后,剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入,详见下表:

表 4：项目国有土地出让分年收入表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
国有土地出让收入	875	2,003	2,003	2,003	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
国有土地出让收入净收益	656	1,502	1,502	1,502	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
国有土地出让收入净收益	459	1,052	1,052	1,052	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838
可用于还本付息的收入	459	1,052	1,052	1,052	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年 1-9 月	合计
国有土地出让收入	4,328	4,241	4,155	4,118	4,017	3,916	3,815	3,714	3,686	2,625	70,000
土地刚性支出及政策性支出扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
国有土地出让收入净收益	3,246	3,181	3,116	3,089	3,013	2,937	2,861	2,786	2,765	1,969	52,500
宝安区分成比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
国有土地出让收入净收益	2,272	2,227	2,181	2,162	2,109	2,056	2,003	1,950	1,935	1,378	36,750
可用于还本付息的收入	2,272	2,227	2,181	2,162	2,109	2,056	2,003	1,950	1,935	1,378	36,750

（二）财政补贴收入

按照财政规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，本项目本次拟安排财政补贴收入用于本次拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计 1,000 万元，详见下表：

表 5：财政补贴收入表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
财政补贴收入	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	29
合计	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	29

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
财政补贴收入	29	29	29	29	29	29	50	50	400	100	1,000
合计	29	29	29	29	29	29	50	50	400	100	1,000

二、项目成本预计

（一）运营成本费用

1. 运营成本

运营成本是在未来运营期各类相关费用由财政另行安排资金保障，暂不纳入测算范围，并且本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税费。

2. 折旧摊销

本项目工程自 2028 年起进行折旧，按 20 年平均计提折旧。

（二）财务费用

本项目已于 2024 年调整使用已发行的 2023 年深圳市政府专项债券（四十六期）中未使用债券资金 2,647 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.91%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2024 年 10 月发行第一期专项债券，募集资金 16,000 万元，期限 20 年，实际发行利率为 2.38%，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 5 月发行项目第二期专项债券，募集资金 1,000 万元，发行利率按 2.07% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；已于 2025 年 10 月发行项目第三期专项债券，募集资金 200 万元，发行利率按 2.41% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金；本次计划于 2026 年 5 月发行项目第四期专项债券，募集资金 1,200 万元，发行利率按 2.39% 测算，每半年偿还利息一次，第 11 年起每年偿还 10% 本金，债券还本付息情况详见下表：

表 6: 债券存续期内利息支出

单位: 人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券期初余额		18,647	19,847	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047
本期借入	18,647	1,200	1,200								
利息支出	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
本期还款	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	777
其中: 本金											265
利息	39	468	498	512	512	512	512	512	512	512	512
债券期末余额	18,647	19,847	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	21,047	20,782

续上表:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	20,782	18,918	16,933	14,828	12,724	10,619	8,514	6,409	4,305	2,200	360	120	
本期借入													21,047
利息支出	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
本期还款	2,369	2,442	2,512	2,461	2,410	2,359	2,308	2,256	2,205	1,889	246	121	28,945
其中: 本金	1,865	1,985	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	2,105	1,840	240	120	21,047
利息	504	458	408	357	305	254	203	152	101	49	6	1	7,898
债券期末余额	18,918	16,933	14,828	12,724	10,619	8,514	6,409	4,305	2,200	360	120		

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）—深圳市宝安区 2024 年福海重点产业园区配套基础设施建设项目（续发）财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项：

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，我们假定其可信而未进行验证。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 2026 年 5 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中结论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的结论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中天正和”的提交物、建议、结论、报告或其他服务；

g. 我们不会对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）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中天正和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。



统一社会信用代码

91530000216529413X

营业执照

(副本)



名称 中天正和会计师事务所(广东)有限公司



类型 有限责任公司

法定代表人 夏朴荣

成立日期 1995年01月15日

住所 深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

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部门信用信息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



2024年07月29日



会计师事务所

执业证书

名称：中天正和会计师事务所（广东）有限公司

首席合伙人：

主任会计师：夏朴荣

经营场所：

深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

组织形式：有限责任

执业证书编号：47470448

批准执业文号：云财会协字（2000）10号

批准执业日期：2000年6月15日

证书序号：0021828

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。



中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年
月
日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会
转出协会
转出协会

转出协会盖章
转出协会
转出协会
转出协会

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会
转入协会
转入协会

转入协会盖章
转入协会
转入协会
转入协会

2024年8月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



夏朴荣 530100140024

年
月
日

证书编号: 530100140024
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年10月10日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年
月
日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中天正和会计师事务所
CPAs

陈国达

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年8月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)
CPAs

有限公司

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年8月20日



姓名 王云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-12-07
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所
Working unit
身份证号码 530102198912072110
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王云 530101220023



王云 530101220023

年
月
日



证书编号: 530101220023
No. of Certificate

批准注册会计师协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022年04月11日
Date of Issuance