

2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）
南澳墓园地陷安全整治工程
财务评估咨询报告

尤振咨字[2026]第 0164 号

尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
2026 年 6 月



目录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	1
1. 项目名称及建设情况.....	2
2. 项目基本情况	2
二、评估要素	3
(一) 资金充足性	4
1. 投资估算	4
2. 资金筹措	4
3. 资金覆盖率	7
4. 小结	10
(二) 资金稳定性	10
三、风险分析	10
四、评估结论	11
附件:预期收益及成本分析	13

2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）

南澳墓园地陷安全整治工程

财务评估咨询报告

尤振咨字[2026]第 0164 号

深圳市大鹏新区南澳办事处：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（二十八期）- 南澳墓园地陷安全整治工程资金平衡方案的审核，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，我们认为这些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。

一、项目概述

（一）项目背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，贯彻落实习近平总书记生态文明思想和防灾减灾救灾系列重要指示精神，坚持人民至上、生命至上，强化隐患排查治理和灾害风险管控，持续推进地质灾害防治工作，不断提升地质灾害防治体系和防治能力现代化水平，为城市规划、建设和管理提供地质安全保障。

进一步完善我市地质灾害调查评价、监测预警、综合治理和应急防治四大体系，持续提升地质灾害防治工作管理水平。全面完成省、市地质灾害防治三年行动方案各项工作任务，开展斜坡

类地质灾害隐患点专业监测及工程治理，保障人民群众生命财产安全，严守不发生重大地质灾害底线。

本工程为南澳墓园地陷安全整治工程。项目的实施，有助于保证周边人民群众的生命财产安全，是迫切需要开展的。

南澳办事处墓园现状存在挡墙开裂、地面塌陷、截水沟损坏及堵塞、坡顶土体裸露水土流失等问题，本项目建设有利于消除墓园安全隐患，提升新区殡葬设施服务水平，满足新区居民日常殡葬需求。因此，本项目的建设是必要的。

（二）项目基本情况

1. 项目名称及建设情况

本项目名称为南澳墓园地陷安全整治工程，总投资估算为1,951 万元，专项债券旨在按照市政府统一部署，全面完成南澳墓园地陷安全整治工程。具体如下：

表 1 项目工程建设投资概算

单位：万元

项目	项目总投资估算
南澳墓园地陷安全整治工程	1,951.00
合计	1,951.00

2. 项目基本情况

（1）建设规模与建设内容

根据深圳市大鹏新区发展和财政局下发的《深圳市大鹏新区发展和财政局关于南澳墓园地陷安全整治工程项目可行性研究报告的批复》（深鹏发财〔2025〕292 号），本项目为南澳墓园地陷安

全整治工程，其建设内容和规模如下：本项目位于南澳办事处半天云路东侧墓园，占地面积为 66208 平方米，共分 13 个区域（Ha 区、Hb 区、Hc 区、Hd 区、A 区、B 区、C 区、D 区、D 区延长段、E 区、F 区、Ga 区、Gb 区），涉及面积约 40000 平方米，地形现状标高 45~110 米。主要建设内容包括修复墓道地面脱空、治理挡墙病害、完善截排水系统等工程。

（2）项目工程建设投资概算

南澳墓园地陷安全整治工程投资估算为 1,951 万元，其中项目建设成本 1,934 万元，建设期利息及发行费 17 万元。

二、评估要素

根据《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。

2018 年 10 月，财政部发布《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。

此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（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。

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：

（一）资金充足性

本项目预期收益和融资平衡分析结果显示，专项债券及配套融资存续期内还本付息资金充足，项目对专项债券本金资金覆盖率为 1.93，对专项债券本息资金覆盖率为 1.70。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

（1）项目投资计划时间安排

本项目建设总投资估算（含建设期利息）为 1,951 万元，项目建设工程投资计划及时间安排如下：

表 2 建设期投资安排表

单位：万元

项目	建设总投资估算	2026 年	2027 年
南澳墓园地陷安全整治工程	1,951	1,006	945
合计	1,951	1,006	945

（2）项目投资成本估算

本项目拟发行专项债券 500 万元，期限 15 年，到期一次性

偿还本金，参考利率为 2.19%（利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 15 日前 5 日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即 2.19%）计算，项目的总成本 1,951 万元，具体如下表所示：

表 3 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	建筑期工程费用	1,934
2	建设期利息	16
3	发行费与登记费	0.43
4	还本付息手续费	0.0003
合计		1,951

注 1: 建设期专项债券利息参考债券利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 15 日前 5 日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即 2.19%进行测算，债券利息半年一付；
 注 2: 2026 年本期债券发行费按万分之八测算；
 注 3: 2026 年本期债券登记费按万分之零点六四测算；
 注 4: 债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；
 注 5: 项目建设期专项债务利息通过对应专项收入或项目资本金偿还；
 注 6: 因计算过程中四舍五入，合计数可能产生微小尾差，下同。

2. 资金筹措

南澳墓园地陷安全整治工程为政府投资项目，项目建设单位为深圳市大鹏新区南澳办事处。

（1）项目财政资金来源及安排计划

项目建设期投资总成本 1,951 万元（含发行费、手续费、债券利息等），其中财政资金 1,451 万元，占比 74.37%，通过发行专项债券融资 500 万元，占比 25.63%。后续政府投资计划将根据项目的建设情况做调整，若条件允许，后续财政资金可在合法依规资金平衡的前提下，考虑再通过发行专项债券筹集。

具体资本金投入安排，将根据财政资金安排陆续投入，以完成项目完工需要。

表 4 项目资金筹措情况表

单位：万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次调整使用专项债金额	以前发行专项债金额	计划本次发行专项债券金额		
1,951	1,451	—	—	—	500.00	—	—

（2）专项债券发行情况及计划

本项目拟发行专项债券金额 500 万元。后续债券发行计划将根据项目进展情况及财政资金安排要求进行调整。资金安排具体计划如下：

表 5 专项债券资金用途计划表

单位：万元

发行年度	金额	期限	发行情况
2026 年本期	500.00	15 年	本次拟发行
合计	500.00	15 年	—

（3）项目建设期资金平衡方案

根据项目工程估算及投资计划表，并结合后续资金安排计划，制作了建设期的资金平衡表：

表 6 项目建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2026 年	2027 年	合计
----	--------	--------	----

年度	2026 年	2027 年	合计
资金使用	-	-	-
建设资金需求	1,000	934	1,916
专项债券利息	5	11	16
发行费用	0.40	-	0.40
登记费用	0.03	-	0.03
还本付息服务费	0.0003	0.001	0.001
合计	1,006	945	1,951
资金筹措	-	-	-
财政资金	506	945	1,451
本次债券资金	500	-	500
经营性现金	-	-	-
期初余额	-	-	-
合计	1,006	945	1,951
资金余额	-	-	-

3. 资金覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，本期专项债券本息资金覆盖率为 1.70，本息资金覆盖倍数为 1.68，专项债券存续期内还本付息资金充足。

本项目在债券存续期的现金流量分析测算表如表 7 所示，项目的预期收益和成本分析见本报告附件。

表 7 项目现金流模拟平衡测算表

单位：万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入								
财政资金流入	506	945	—	—	—	—	—	—
债券资金流入	500	—	—	—	—	—	—	—
运营期现金流入	—		126	126	126	126	126	126
现金流入总额	1,006	945	126	126	126	126	126	126
现金流出								
建设期资金流出	1,000	934	—	—	—	—	—	—
运营期现金流出	—	—	43	43	43	43	43	43
债券发行费	0.40	—	—	—	—	—	—	—
债券登记费用	0.03	—	—	—	—	—	—	—
债券还本付息	5	11	11	11	11	11	11	11
还本付息服务费	0.0001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
现金流出总额	1,006	945	54	54	54	54	54	54
现金净流量								
当年项目现金净流入	—	—	72	72	72	72	72	72
期末项目累计现金结存额	—	—	72	144	216	288	360	432

表 7 项目现金流模拟平衡测算表（续表）

单位：万元

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,451
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	500
运营期现金流入	126	126	126	126	126	126	126	53	1,691
现金流入总额	126	126	126	126	126	126	126	53	3,642
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1,934
运营期现金流出	43	43	43	43	43	43	43	18	577
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	0.40
债券登记费用	-	-	-	-	-	-	-	-	0.03
债券还本付息	11	11	11	11	11	11	11	505	164
还本付息服务费	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.025	0.03
现金流出总额	54	54	54	54	54	54	54	523	3,176
现金净流量									
当年项目现金净流入	72	72	72	72	72	72	72	-471	466
期末项目累计现金结存额	504	576	648	720	793	865	937	466	

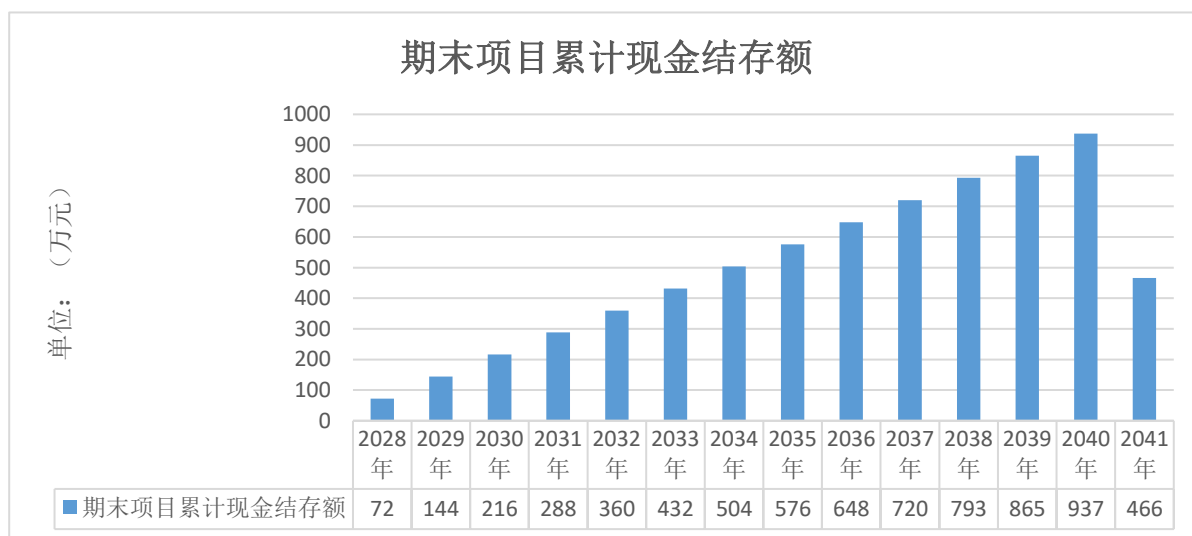
4. 小结

综上，在本项目专项债券及配套融资存续期内，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

本项目专项债券还本付息以墓位出让、墓园管理费、停车位收入为资金来源基础。经测算，本项目专项债券存续期内，每年的现金流可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在 2041 年债券期末仍有 466 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

图 1 期末项目累计现金结存额情况



综上，针对本项目在专项债券及配套融资存续期内还本付息资金的测算，我们均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

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当项目运营收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，以墓位出让、墓园管理费、停车位收入为基础，为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于营运成果等受宏观经济及市场影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关营运收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、评估结论

本项目拟发行 500 万元专项债券，期限 15 年，本期债券计划于 2026 年 6 月发行。通过对相关项目预期收入和融资平衡的分析，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。

(此页无正文)

尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二六年六月二十二日



附件：预期收益及成本分析

一、项目预期收益

（一）项目运作模式

本项目建设单位为深圳市大鹏新区南澳办事处，项目建成后由深圳市大鹏新区南澳办事处运营管理，墓位出让、墓园管理费、停车位收入作为本项目的还本付息来源。项目建设单位深圳市大鹏新区南澳办事处在专项债券资金到位后负责资金的使用及后续专项债券披露事宜。

（二）预期收益及成本分析

1. 项目经营性收入

（1）项目运载能力情况

本项目改造完成后的收入来源主要是墓位出让及管理费收入、停车位收入。本项目包含墓位共 5898 个，停车位共 100 个。

（2）收费标准

根据《南澳墓园地陷安全整治工程项目可行性研究报告》，本项目包含墓位共 5898 个，其中尚有 589 个墓位可进行出让使用。

根据《深圳市发展和改革委员会 深圳市民政局关于公布我市殡葬服务收费标准的通知》（深发改〔2018〕1061 号）公益性公墓定价，墓穴费 1 万元/穴，护墓管理费 100 元/座/年，本项目墓位出让定价为 1 万元/个，墓位管理费为 80 元/年/个。

根据深圳市发展和改革委员会《关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号）及《我市公共公益性单位配套停车场收费标准》（2024年12月公开），社会公共（公益）性单位配套停车场实行政府指导价，其中：三类地区（大鹏新区适用）工作日首小时5元，第二小时起0.5元/半小时，日最高收费约15-25元；本项目为特殊公益性场所，结合上述政府指导价，停车位收入定价为20元/天。

（3）年增长率

从保守谨慎的角度考虑，本项目假设运营期内，运营收入增长率为0，墓位在运营期内平均进行出让。本项目为特殊公益性场所，假设停车位的使用率为50%（即每年的停车位收入为20元/天*100个*365天*50%=37万元）。

具体拟用于还本付息的项目总收入情况如下：

表8 项目运营期内总收入情况表

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
墓位出让	42	42	42	42	42	42	42	42
墓园管理费	47	47	47	47	47	47	47	47
停车位收入	37	37	37	37	37	37	37	37
合计	126	126	126	126	126	126	126	126
项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计	
墓位出让	42	42	42	42	42	18	564	
墓园管理费	47	47	47	47	47	20	631	
停车位收入	37	37	37	37	37	15	496	

合计	126	126	126	126	126	53	1,691
----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-------

2. 项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表所示：

表 10 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营性收入	126	126	126	126	126	126	126	126
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	126	126	126	126	126	126	126	126
收入类别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计	
经营性收入	126	126	126	126	126	53	1,691	
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	
合计	126	126	126	126	126	53	1,691	

二、项目成本预计

（一）项目运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 577 万元，包括：人员工资、水电费用及其他费用。具体如下：

1. 工资支出

根据《南澳墓园地陷安全整治工程可行性研究报告》项目运营方案，大鹏新区南澳办事处负责本项目建设期间的协调管理及建成后运行期间的维护及管理服务工作，项目管理劳动定员为 3 人，主要负责墓园的管理和维护，年均人工成本为 7 万元/人。

2. 水电费用

本项目假设月用水量为 0.0975 万立方米，年用水量为 1.17 万立方米，每立方米 5.14 元，测算全年水费支出为 6 万元；假设月用电量为 0.83 万度电，年用电量为 10 万度电，每度电 0.8 元，测算全年电费支出为 8 万元。综上，水电费用全年共支出 14 万元。

3. 其他

其他费用包括零星费用和杂物费等，全年支出合计为 8 万元。

项目成本合计约为 577 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 11 项目分年度运营支出表

单位：万元

类型	分年运营支出							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
人员支出	21	21	21	21	21	21	21	21
水电费用	9	9	9	9	9	9	9	9
其他	8	8	8	8	8	8	8	8
合计	43	43	43	43	43	43	43	43
年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计	
人员支出	21	21	21	21	21	9	282	
水电费用	9	9	9	9	9	6	188	
其他	8	8	8	8	8	3	107	
合计	43	43	43	43	43	18	577	

（二）财务费用匡算

本项目债券存续期内财务费用主要为债券利息及还本付息服务费。本次计划发行专项债券 500 万元，期限 15 年，参考利率 2.19%（债券利率参考本方案测算日 2026 年 6 月 15 日前 5 日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即 2.19%）及还本付息服务费十万分之五的标准，测得 2026 年至 2041 年总的财务费用为 164 万元。如表所示：

表 12 项目财务费用情况表

单位：万元

发行 金额	利率	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
500	2.19%	5	11	11	11	11	11	11	11	11
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计	
		11	11	11	11	11	11	5	164	

备注：上表财务费用不含还本手续费，合计数由于尾差四舍五入，与各年度数据加总不一致。

（三）税费

本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。

三、还本付息计划

根据测算，预计每年预期收入全部可以实现，本次计划拟发行 500 万元，期限 15 年，到期一次性偿还本金，2026 年至 2041 年还本付息计划安排如下：

表 13 2026—2041 年还本付息计划安排

单位：万元

还款年份	应还本金	利息	合计
2026 年	—	5	5
2027 年	—	11	11
2028 年	—	11	11
2029 年	—	11	11
2030 年	—	11	11
2031 年	—	11	11
2032 年	—	11	11
2033 年	—	11	11
2034 年	—	11	11

还款年份	应还本金	利息	合计
2035 年	-	11	11
2036 年	-	11	11
2037 年	-	11	11
2038 年	-	11	11
2039 年	-	11	11
2040 年	-	11	11
2041 年	500	5	505
合计	500	164	664

为保障此次专项债券的本息支付，专项债券使用单位将建立资金使用台账，提前做好还本付息的资金安排，做好财务规划工作。若本项目收入无法覆盖本息时，将按照《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》有关要求办理。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解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；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些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作考虑。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评论的有效性；
- e. 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评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 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，尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）（“尤尼泰振青”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。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，依赖尤尼泰振青的提交物、建议、评论、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，贵方同意将保护尤尼泰振青，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。



统一社会信用代码

91370200MA3TGAB979

营业执照

(副本)



名称 尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 顾旭芬, 李力

成立日期 2020年07月09日

主要经营场所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座801

重要提示

1. 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。
2. 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。
3. 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

2026年02月02日



会计师事务所 执业证书

名称：尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：顾旭芬

主任会计师：

经营场所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座801

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470417

批准执业文号：鲁财会协字[1999]160号

批准执业日期：1999年12月8日

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：深圳市财政局

2024年1月22日

中华人民共和国财政部制

