

2026 年深圳市政府专项债券（三十五期）
前海合作区海洋新城土地整备项目
财务评估咨询报告

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 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
(一) 项目情况	1
(二) 项目立项情况或实施依据	2
(三) 项目主体	2
(四) 本次计划发行专项债情况	3
二、评估分析	3
(一) 资金充足性	4
(二) 资金稳定性	7
三、风险分析	9
四、评估结论	9
附件：预期收益及成本分析	11
(一) 项目收入测算	11
(二) 项目运营成本	13
(三) 财务费用	13

2026 年深圳市政府专项债券（三十五期）

前海合作区海洋新城土地整备项目

财务评估咨询报告

深浩咨字[2026]165 号

深圳市财政局：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（三十五期）前海合作区海洋新城土地整备项目（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

（一）项目情况

本项目位于前海合作区会展海洋新城片区，毗邻深圳国际会展中心、宝安国际机场及福永码头。主要建设规模和内容是：完成海洋新城土地整备（证载海洋新城项目用海总面积 744.2475 公顷，其中建设填海造地 527.8356 公顷，最终收储土地面积以自然资源部竣工验收批复为准）；完成海域使用权证注销、“海转地”、收储协议签订以及土地入库等工作。

项目计划分四年（2026 - 2029 年）实施分期收储，每年收储土地面积比例为 2: 3: 3: 2，具体收储安排以宝安区与特建发集团协商为准。收储土地中，仅经营性用地用于出让。每年

完成土地收储后逐步进行出让，整体出让期计划为 10 年（2027 - 2036 年），每年度出让面积占经营性用地总面积的比例为 10%，具体以海洋新城收储后土地开发建设计划为准。

（二）项目立项情况或实施依据

本项目已作为新建项目已列入《2024 年度深圳市土地整备计划》，并作为续建项目列入 2025 年度、2026 年度深圳市土地整备计划，实施范围 744.2475 公顷。

2017 年 9 月，经国务院同意，国家海洋局批准了海洋新兴产业基地项目用海，批准用海面积约 744.2475 公顷（其中填海面积约 527.8356 公顷，最终收储土地面积以自然资源部竣工验收批复为准），海域使用权人为特建发集团。随后，特建发集团依程序取得了原国土资源部颁发的 10 本不动产权证书[国（2017）海不动产权第 0000043 号至 0000052 号]，后国（2017）海不动产权第 0000048、49 号注销，新申请国（2025）海不动产权第 0000172 号、国（2025）海不动产权第 0000173 号、粤（2025）深圳市不动产权第 0437024 号。

2025 年 11 月，海洋新城法定图则通过图则委审议，规划主导功能方向为商业、居住、工业。

（三）项目主体

本项目主管部门为深圳市规划和自然资源局，主要职责为统筹土地整备相关工作，负责组织指导本部门项目的谋划储备和审核把关。

项目建设运营单位为深圳市土地储备中心，主要职责为开展本项目具体实施工作、专项债券资金使用管理和还本付息工作。

（四）本次计划发行专项债情况

2026 年计划发行 5 年期专项债券 220,000 万元，本次拟发行 220,000 万元。2026 年发行专项债券还本付息方式为到期一次性偿还本金，每年付息一次。

二、评估分析

《财政部关于做好〈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、公立高校、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。

《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益和融资平衡情况。

此外，《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）提出，财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融

资金来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）提出，专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

《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）提出，扩大专项债券用作项目资本金范围，提高专项债券用作项目资本金的比例，以省份为单位，可用作项目资本金的专项债券规模上限由该省份用于项目建设专项债券规模的25%提高至30%。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券还本付息的偿付能力。

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《2026年深圳市政府专项债券（三十五期）前海合作区海洋新城土地整备项目实施方案》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，专项债券存续期间专项债券本金和本息覆盖率分别为 1.78 和 1.73，专项债券本息覆盖倍数为 1.73。对此，我们从投资估算、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资 970,000 万元，计划使用专项债券资金 970,000 万元，占比 100%。2026 年项目发行费由财政预算资金进行支付，除上述资金来源外，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。具体投资估算见下表：

表1 项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

海洋 新城 片区 内居 住、 商 业、 产 业 地 块	资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
	财政预算资金	0	0	0	0	0	0%
	单位自有资金	0	0	0	0	0	0%
	专项债券	220,000	300,000	300,000	150,000	970,000	100%
	银行贷款	0	0	0	0	0	0%
	其他来源资金	0	0	0	0	0	0%
	合计	220,000	300,000	300,000	150,000	970,000	100%
	分年度占比	22.68%	30.93%	30.93%	15.46%	100%	

2. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期间专项债券本金和本息覆盖率分别为 1.78 和 1.73，专项债券本息覆盖倍数为 1.73。现金流测算如表 2 所示。

表 2 现金流量测试模拟表（单位：万元）

序号	项目	合 计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入	2,993,846	220,190	552,957	552,957	402,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957
1	经营期现金流入	2,023,656	0	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957
2	财政补贴流入	190	190	0	0	0	0	0	0	0	0
3	资本金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	债券资金流入	970,000	220,000	300,000	300,000	150,000	0	0	0	0	0
5	其他融资资金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二	现金流出	2,234,321	220,190	330,835	335,575	190,187	42,427	262,438	338,966	334,225	179,478
1	项目投入资金流出	970,000	220,000	300,000	300,000	150,000	0	0	0	0	0
2	债券还本	970,000	0	0	0	0	0	220,000	300,000	300,000	150,000
3	债券付息	76,630	0	3,476	8,216	12,956	15,326	15,326	11,850	7,110	2,370
4	债券发行费用	776	176	240	240	120	0	0	0	0	0
5	债券发行登记费用	62	14	19	19	10	0	0	0	0	0
6	债券还本付息服务费	53	0	0	0	1	1	12	16	15	8
7	项目运营成本	216,800	0	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100
8	其他融资还本付息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	净现金流量	759,525	0	222,122	217,382	212,770	210,530	-9,481	-86,009	-81,268	73,479
四	期末项目累计现金结存额	-	0	222,122	439,504	652,274	862,804	853,323	767,314	686,046	759,525

3. 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土地出让收入为基础。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 2034 年项目本金偿还完毕后仍有 759,525 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 (单位: 万元)

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当营业收入、运营支出和专项债券利率在 $\pm 5\%$ 和 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，考虑运营收益和债券利率等因素变动分析专项债券资金覆盖情况如表 3。

具体如下表所示：

表 3 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)	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营成本变动敏感性分析					
专项债券本金资金覆盖率	1.60	1.69	1.78	1.88	1.97
专项债券本息资金覆盖率	1.55	1.64	1.73	1.81	1.90
专项债券本息资金覆盖倍数	1.55	1.64	1.73	1.81	1.90
运营收入变动敏感性分析					
专项债券本金资金覆盖率	1.60	1.69	1.78	1.88	1.97
专项债券本息资金覆盖率	1.55	1.64	1.73	1.81	1.90
专项债券本息资金覆盖倍数	1.55	1.64	1.73	1.81	1.90
利率变动敏感性分析					
专项债券本金资金覆盖率	1.79	1.79	1.78	1.78	1.78
专项债券本息资金覆盖率	1.73	1.73	1.73	1.72	1.72
专项债券本息资金覆盖倍数	1.74	1.73	1.73	1.72	1.71

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，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，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期项目土地出让收入能够合理保障融资资金的本金和利息，专项债券存续期间专项债券本金和本息覆盖率分别为 1.78 和 1.73，专项债券本息覆盖倍数

为 1.73，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情况。

深圳日浩会计师事务所（普通合伙）



附件：预期收益及成本分析

（一）项目收入测算

项目期内，本项目债券存续期内收入合计 2,023,846 万元，其中 2,023,656 万元为收回土地重新出让的土地出让收入，190 万元为财政补贴收入。

附表 1 项目收入情况表（单位：万元）

序号	收入类型	收入规模（万元）
1	政府收储土地出让	2,023,656
2	财政补贴收入	190
合计	-	2,023,846

项目计划分四年（2026 - 2029 年）实施分期收储，每年收储土地面积比例为 2: 3: 3: 2。收储土地中，仅经营性用地用于出让。每年完成土地收储后逐步进行出让，整体出让期计划为 10 年（2027 - 2036 年），每年度出让面积占经营性用地总面积的比例为 10%。每年地价收入约 252,957 万元，2027 年—2034 年（债券存续期）合计地价收入约 2,023,656 万元。具体如下：海洋新城土地收储后，经营性用地全部按照招拍挂供应，根据深圳市 2025 年度标定地价测算，居住用地标定地价为 16312 元/平方米，商业用地标定地价为 10657 元/平方米，根据前海合作区总部用地出让政策，进行产权条件、产业发展导向、产业项目修正后，商业用地楼面地价为 2721 元/平方米，新型产业用地标定地价为 3694 元/平方米，进行产权条件、产

业发展导向、产业项目修正后，新型产业用地楼面地价为 1293 元/平方米，工业用地标定地价为 816 元/平方米，进行产权条件、产业发展导向、产业项目修正后，工业用地楼面地价为 286 元/平方米，具体以最终土地出让收益为准。本项目债券存续期内收入测算如下表：

附表 2 项目收入测算表（单位：万元）

项目名称	用地类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	楼面地价（元/平方米）	收入（万元）
海洋新城居住地块	二类居住用地（R2）	33.19	86.4	16312	1409356.8
海洋新城商业地块	商业用地（C1）	46.48	118.4	2721	322153.8598
海洋新城研发地块	新型产业用地（M0）	81.54	212	1293	274094.8
海洋新城工业地块	普通工业用地（M1）	23.18	63.2	286	18049.92
合计					2,023,656

按照土地供应计划逐年出让，平均年度可实现收入 252,957 万元，债券存续期内分年度收入如下表：

附表 3 项目分年度收入合计表（单位：万元）

收入类型	分年收入									合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
土地出让	-	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	2,023,656
财政补贴收入	190	-	-	-	-	-	-	-	-	190
合计	190	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	252,957	2,023,846

（二）项目运营成本

本项目债券存续期内成本合计 216,800 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 6,072 万元。

2. 刚性计提费用

本项目刚性计提费用包括农田水利建设资金、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的纯收益 20% 比例进行刚性计提，共计 210,728 万元。

综上，债券存续期内，本项目成本支出情况如下表：

附表 4 项目分年度项目支出表 （单位：万元）

海洋 新城 一期、 二期 地块	支出 类型	分年度支出								合计
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	土地 招拍 挂费 用	759	759	759	759	759	759	759	759	6,072
	刚性 计提 费用	26,341	26,341	26,341	26,341	26,341	26,341	26,341	26,341	210,728
	合计	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	216,800

（三）财务费用

本项目拟使用专项债券 970,000 万元，其中本批次计划发行 220,000 万元，2027 年计划发行 300,000 万元，2028 年计划发行 300,000 万元，2029 年计划发行 150,000 万元，发行

期限均为 5 年，利率统一按 2026 年 8 月 3 日前五个工作日 5 年期国债均价利率保留两位小数 1.43%加 15BP 暂定为 1.58%，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。分年度还本付息明细如下：

附表 5 专项债券应付本息情况表（单位：万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026	/	220,000	/	220,000	1.58%	/	/
2	2027	220,000	300,000	/	520,000	1.58%	3,476	3,476
3	2028	520,000	300,000	/	820,000	1.58%	8,216	8,216
4	2029	820,000	150,000	/	970,000	1.58%	12,956	12,956
5	2030	970,000	/	/	970,000	1.58%	15,326	15,326
6	2031	970,000	/	220,000	750,000	1.58%	15,326	235,326
7	2032	750,000	/	300,000	450,000	1.58%	11,850	311,850
8	2033	450,000	/	300,000	150,000	1.58%	7,110	307,110
9	2034	150,000	/	150,000	0	1.58%	2,370	152,370
合计	/	/	/	970,000	/	/	76,630	1,046,630