

2025 年深圳市政府专项债券（三十六期）
龙岗国际艺术中心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 7 月

目录

一、项目概况	1
二、评估要素	3
三、压力测试与敏感性分析	6
四、评估结论	7
附件 1：项目预期成本收益	8
一、项目预期成本收益	8
附件 2：免责声明	18

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（三十六期） 龙岗国际艺术中心项目预期收益与融资平衡 财务评估报告

深东海咨字[2025]第 028 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（三十六期）龙岗国际艺术中心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

（一）项目情况

龙岗国际艺术中心项目位于龙岗区坂田街道坂雪岗大道与贝尔路交叉口的西南侧，南临黄金山公园

项目总建筑面积 110,631 平方米，其中地下 42,718 平方米，地上 67,913 平方米，地下三层，地上五层，层高 4.5~6.6 米，建筑高度 46.81 米。

项目主要建设内容包括国际演艺中心（5G 智慧剧场、小剧场、音乐厅）、艺术展览体验中心（数字艺术展览馆、艺术展厅、科技艺术孵化中心）、艺术公共教育

中心、城市客厅、地下停车场及其他配套设施。

项目定位为科技文化融合创新基地，是具有国际一流水平、代表城市形象的地标性设施，以及包含大型 5G 智慧演艺中心、艺术展览体验孵化中心、科技艺术教育中心等在内的综合性文化艺术中心。项目的建设实施，将充分体现科技与文化融合、协同发展，未来将打造成深圳城市文化名片和旅游打卡胜地，助力深圳建设全球区域文化中心城市和国际文化创新创意先锋城市。

本次为公共文化设施工程发债。

（二）项目立项情况或实施依据

1. 立项审批。2023 年 4 月 11 日，深圳市发展和改革委员会下发《深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际艺术中心项目总概算的复函》（深发改函〔2023〕156 号），2020 年 6 月 1 日，深圳市龙岗区发展和改革局下发《龙岗区发展和改革局关于下达深圳科技博览中心等 2 个项目前期工作计划的通知》（深龙发改〔2020〕323 号）。

2. 用地审批。2023 年 11 月 17 日，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440307202300100 号）。载明项目名称龙岗国际艺术中心，建设单位为深圳市文化广电旅游体育局，拟用地面积 43,015.5 平方米，拟建设规模 78,423 平方米。

3. 规划审批。2023 年 12 月 15 日，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局核发《建设工程规划许可证》（建字第 4403072023GG0140367 号），载明用地单位为深圳市龙岗区建筑工务署，用地项目名称为龙岗国际艺术中心，用地位于龙岗区坂田贝尔路与坂雪岗大道交汇西南侧，建设用地规划许可证/规划要点函号（深规划资源龙岗函[2023]1980），总建筑面积 110,631 平方米。

4. 环评备案。项目暂无环评备案审批。

5. 施工许可。项目暂无施工许可审批。

（三）项目主体

本项目由深圳市文化广电旅游体育局牵头推进立项申报、规划建设及运营管理工作，同时委托龙岗区文化广电旅游体育局组织实施，由龙岗区文化广电旅游体育局统筹推进项目相关规划建设及运营管理工作。

项目建成由深圳市文化广电旅游体育局负责资产登记。

（四）本次计划发行专项债情况

本项目 2024 年已申请 15 年期专项债券 15,000 万元，2025 年计划申请 30 年期专项债券 48,000 万元，其中已于 2025 年 4 月申请 30 年期专项债券 12,000 万元，本次计划申请 30 年期专项债券 36,000 万元，合计 63,000 万元。2025 年 5 月 20 日前五个工作日 30 年期限国债利率为 1.88%，本项目债券利率上浮 15BP，按 2.03% 进行测算，债券利息在债券存续期内每半年支付一次，偿还方式为到期一次性还本。

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。

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。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。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以及配套融资的方式筹集资金，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及配套融资还本付息的偿付能力。

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、资金覆盖率和覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

1.1.1 资金方案编制依据

1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
财政部关于印发《政府非税收入管理办法》的通知（财税〔2016〕33号）；
《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

2) 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》；
《深圳市龙岗区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》；
深圳市的其他相关法规、政策文件。

3) 项目单位提供的有关材料：

《深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际艺术中心项目总概算的复函》（深发改函〔2023〕156号）；

《龙岗区发展和改革局关于下达深圳科技博览中心等2个项目前期工作计划的通知》（深龙发改〔2020〕323号）；

其他项目相关材料。

1.1.2 项目总投资

本项目静态建设投资总概算为208,642万元，拟采用发行专项债券的方式进行融资。根据债券发行融资的需求，项目财政资金需进行相应调整，目前项目财政资金为145,642万元，占总投资比例69.80%，其他资金源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目于2024年申请十五年期专项债券15,000万元，2025年计划申请三十年期专项债券48,

000 万元，其中 2025 年 4 月已申请三十年期专项债券 12,000 万元，本次计划申请三十年期专项债券 36,000 万元，合计 63,000 万元。本项目债券利率根据 2025 年 5 月 20 日前五个工作日 30 年期限国债利率 1.88%，上浮 15BP，按 2.03%进行测算，经计算，本项目动态总投资为 209,805 万元，具体如下表所示：

表 1 项目总投资估算表（单位：万元）

序号	项目	投资金额
1	项目投资总概算	208,642
2	债券发行费用	45
3	建设期还本付息服务费	0.06
4	建设期专项债利息	1,119
	建设动态总投资	209,805

注 1：本期发行债券利率暂按 2.03%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

注 2：本次计划发行和本年度已发行的债券发行费用按债券发行额的千分之零点六测算，2024 年已发行的专项债券发行费用按债券发行额的千分之零点八测算；

注 3：债券发行登记费用暂按债券发行额的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：因报告数据采用万元取整列示，合计金额尾数略有差异，下同。

本项目建设期内，各年度资金使用计划如下表：

表 2 分年投资计划表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
计划投资金额	13,800	30,000	50,000	76,000	38,842	208,642

注 1：上述项目投资安排表源自项目单位提供的项目资金投资及使用计划表，暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

注 2：上述建设投资计划表合计数参考项目概算批复文件和实际资金需求，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

注 3：本项目开工日期为 2021 年 12 月 1 日，2021 年度无资金支出，2022 年开始支付工程相关款项，预计 2026 年 1 月竣工，2026 年支付工程相关尾款。

1.2 筹措方案

本项目动态总投资 209,805 万元，静态总投资 208,642 万元，计划申请专项债券资金

合计 63,000 万元，其中 2024 年申请专项债券 15,000 万元，2025 年计划申请专项债券 48,000 万元，其中 2025 年 4 月已申请专项债券 12,000 万元，本次计划申请专项债券 36,000 万元。本项目资金筹措情况表如下：

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目总投资	财政性资金	政府补贴收入	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次专项债发行金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
209,805	145,642	1,163	36,000	27,000	-	-	-

1.3 专项债本金覆盖率和本息覆盖倍数

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金资金覆盖率为 2.15，专项债券本息资金覆盖率为 1.74，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.74。

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运营收入为基础。经测算，本项目专项债券存续期间有稳定的运营收入，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 169,480 万元，可用于还款的净收益为 169,480 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 1.74，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、压力测试与敏感性分析

本项目实施方案所采用的数据属于对未来的预测，虑项目运营收入、运营成本及债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果如下：

资金覆盖率-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	1.18	1.50	1.82	2.15	2.47	2.79	3.12
专项债券本息资金覆盖率	1.11	1.32	1.53	1.74	1.95	2.16	2.37
专项债券本息资金覆盖倍数	1.11	1.32	1.53	1.74	1.95	2.16	2.37
运营成本变动敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	2.83	2.60	2.37	2.15	1.92	1.69	1.46
专项债券本息资金覆盖率	2.19	2.04	1.89	1.74	1.60	1.45	1.30
专项债券本息资金覆盖倍数	2.19	2.04	1.89	1.74	1.60	1.45	1.30
债券利率变动敏感性分析							
专项债券本金资金覆盖率	2.18	2.17	2.16	2.15	2.13	2.12	2.11
专项债券本息资金覆盖率	1.79	1.78	1.76	1.74	1.73	1.71	1.69
专项债券本息资金覆盖倍数	1.80	1.78	1.76	1.74	1.73	1.71	1.70

压力测试结果显示，本项目在项目运营收入下浮 15%的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.11，仍可实现债券还本付息的资金需要。当项目运营成本上涨 15%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.30，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上浮 15%的情况下，专项债券的本息资金覆盖率为 1.69，具备较好的还本付息能力。结合上述压力测试及分析，针对本项目拟发行专项债券 63,000 万元，以上述相关收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

四、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，并以运营收入所对应的充足、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 7 月 2 日

附件 1：项目预期成本收益

一、项目预期成本收益

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市文化广电旅游体育局承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目自身运营收入等作为债券还本付息的主要来源。

本项目 2025 年计划申请专项债券 48,000 万元，其中 2025 年 4 月已申请专项债券 12,000 万元，本次计划申请专项债券 36,000 万元，专项债券整体到期日预计为 2055 年年中，为保守估计，2055 年收入按 5 个月计算，本项目主要收入来源为国际演艺中心的演出收入、场租收入，艺术展览体验孵化中心的展览收入、场租收入，商业及文化配套的出租收入，停车场收入，广告及其他收入。

（一）项目运营收入测算

1. 国际演艺中心

本项目国际演艺中心包含 1600 座的 5G 智慧剧场、600 座的小剧场、350 座的音乐厅，均可用于举办演出和对外出租场地获取收入，在兼顾公益性和挖潜增效的情况下，国家大剧院、广州大剧院等同等级别的剧院平均票价一般是 300-400 元，本项目平均门票价格按 400 元/人计算，相关收入情况具体如下：

5G 智慧剧场：剧目演出按每年进行 90 场、上座率 80%计算；对外出租场次按 30 次/年，每场次 15 万元计算。考虑到市场行情和行业惯例，本项目增长率为每年增长 2%。

小剧场：剧目演出按每年进行 90 场、上座率 80%计算；对外出租按 30 次/年，每次 10 万元计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。

音乐厅：剧目演出按每年进行 90 场、上座率 80%计算；本项目对外出租按 30 次/年，每次 8 万元计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。

2. 艺术展览体验孵化中心

本项目艺术展览体验孵化中心包含数字艺术展览馆、艺术展厅、科技艺术孵化中心，其中数字艺术展览馆作为常设展场地对外免费开放，艺术展厅可进行艺术展览和对外出租，科技艺术孵化中心可作为办公场地对外出租。具体如下：

艺术展厅：艺术展厅在兼顾公益性的基础上，按每年举办2次大型展览、门票均价75元/人、场均5万人，每年举办4次中小型展览、门票均价75元/人、场均2万人；在保障公益性的基础上，本项目艺术展厅按每年对外出租10次，每次15万元，每次持续4-7天。考虑到市场行情和行业惯例，本项目增长率为每年增长2%。

科技艺术孵化中心：作为办公场地对外长期出租，可租赁总面积为3,077平方米，租金为120元/平方米/月，出租率平均为80%。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长2%。

3. 商业及文化配套

本项目商业及文化配套主要用于商铺、培训出租等用途，可租赁总面积为23,698平方米，租金为120元/平方米/月，出租率平均为60%。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长2%。

4. 停车场

本项目停车场有385个停车位，暂按每辆车10元/次、停车率为80%、周转率为2计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长2%。

5. 广告及其他收入

本项目平时可承接部分商业广告及赞助等获得收入，暂按首年100万元计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长2%。

表 1 分年度运营收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、	项目运营收入	496,515	12,561	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145	14,428	14,716
(一)	国际演艺中心收入	329,435	8,334	8,501	8,670	8,843	9,019	9,199	9,384	9,572	9,764

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
(二)	艺术展览体验孵化中心收	73,288	1,854	1,891	1,929	1,967	2,007	2,047	2,088	2,130	2,172
(三)	商业及文化配套收入	80,945	2,048	2,089	2,131	2,174	2,217	2,261	2,306	2,352	2,399
(四)	停车场收入	8,942	225	230	235	240	245	250	255	260	265
(五)	广告及其他收入	3,905	100	102	104	106	108	110	112	114	116

表 1 分年度运营收入测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、	项目运营收入	15,010	15,310	15,616	15,928	16,246	16,571	16,903	17,242	17,587	17,939
(一)	国际演艺中心收入	9,960	10,160	10,362	10,569	10,780	10,995	11,215	11,440	11,669	11,903
(二)	艺术展览体验孵化中心收入	2,215	2,259	2,305	2,351	2,398	2,446	2,495	2,545	2,596	2,648
(三)	商业及文化配套收入	2,447	2,496	2,546	2,597	2,649	2,702	2,756	2,811	2,867	2,924
(四)	停车场收入	270	275	281	287	293	299	305	311	317	323
(五)	广告及其他收入	118	120	122	124	126	129	132	135	138	141

表 1 分年度运营收入测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、	项目运营收入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
(一)	国际演艺中心收入	12,141	12,383	12,630	12,883	13,141	13,403	13,671	13,945	14,224	14,509	6,166
(二)	艺术展览体验孵化中心收入	2,701	2,755	2,811	2,867	2,924	2,982	3,041	3,102	3,164	3,227	1,371
(三)	商业及文化配套收入	2,982	3,042	3,103	3,165	3,228	3,293	3,359	3,426	3,495	3,565	1,515
(四)	停车场收入	329	336	343	350	357	364	371	378	386	394	168
(五)	广告及其他收入	144	147	150	153	156	159	162	165	168	171	73

(二) 政府补贴收入

本项目建设期内利息及其他费用均由政府补贴收入保障，预计建设期内政府补贴收入安排如下：

表 2 政府补贴收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	合计
政府补贴收入	188	865	110	1,163

(三) 项目运营成本费

运营成本包括：能耗成本（水电气）、人工成本、物业管理费、剧目演出成本、艺术展览成本、招商服务费、管理及其他费用及相关税费等，具体

如下：

- (1) 能耗成本：本项目暂按 8 元/平方米/月的单位能耗成本计算。
- (2) 人工成本：本项目暂按 50 人的规模配置运营团队，人均薪酬为 20 万元，考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。
- (3) 物业管理费：即保安、保洁等相应成本，本项目暂按 15 元/平方米/月的物业管理费进行计算物业管理成本。
- (4) 剧目演出成本：本项目国际演艺中心的剧目演出暂按 5G 智慧剧场 20 万元/场、小剧场 8 万元/场、音乐厅 5 万元/场计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。
- (5) 艺术展览成本：本项目艺术展厅的艺术展览暂按大型艺术展览 200 万元/场、中小型艺术展览 30 万元/场计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。
- (6) 招商服务费：本项目因出租场地产生的成本暂按租金收入的 10%测算。
- (7) 管理及其他费用：本项目日常办公、维修等产生的成本暂按总营业收入的 5%测算。
- (8) 项目相关税费：本项目需缴纳增值税、增值税附加税、所得税，增值税附加税按 6%和 9%计算，增值税附加税按 12%计算，所得税按 25%计算。

运营期内分年度运营成本测算表如下：

表 3 分年度运营成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
三、	项目运营成本	328,198	8,650	8,792	8,939	9,088	9,240	9,395	9,553	9,714	9,878
(一)	能耗成本	28,122	956	956	956	956	956	956	956	956	956
(二)	人工成本	39,518	1,000	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,172
(三)	物业管理费	42,184	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434
(四)	剧目演出成本	117,420	2,970	3,029	3,090	3,152	3,215	3,279	3,345	3,412	3,480
(五)	艺术展览成本	20,536	520	530	541	552	563	574	585	597	609
(六)	招商服务费	13,999	354	361	368	375	383	391	399	407	415
(七)	管理及其他费用	24,846	628	641	654	667	680	694	708	722	736
(八)	相关税费	41,573	787	821	856	891	927	963	1,000	1,037	1,076

表 3 分年度运营成本测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
三、	项目运营成本	10,046	10,216	10,390	10,569	10,794	11,023	11,211	11,405	11,601	11,802
(一)	能耗成本	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
(二)	人工成本	1,195	1,219	1,243	1,268	1,293	1,319	1,345	1,372	1,399	1,427
(三)	物业管理费	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434
(四)	剧目演出成本	3,550	3,621	3,693	3,767	3,842	3,919	3,997	4,077	4,159	4,242
(五)	艺术展览成本	621	633	646	659	672	685	699	713	727	742
(六)	招商服务费	423	431	440	449	458	467	476	486	496	506
(七)	管理及其他费用	751	766	781	797	813	829	846	863	880	898
(八)	相关税费	1,116	1,156	1,197	1,239	1,326	1,414	1,458	1,504	1,550	1,597

表 3 分年度运营成本测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
三、	项目运营成本	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
(一)	能耗成本	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	398
(二)	人工成本	1,456	1,485	1,515	1,545	1,576	1,608	1,640	1,673	1,706	1,740	740
(三)	物业管理费	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	598
(四)	剧目演出成本	4,327	4,414	4,502	4,592	4,684	4,778	4,874	4,971	5,070	5,171	2,198
(五)	艺术展览成本	757	772	787	803	819	835	852	869	886	904	384
(六)	招商服务费	516	526	537	548	559	570	581	593	605	617	262
(七)	管理及其他费用	916	934	953	972	991	1,011	1,031	1,052	1,073	1,094	465
(八)	相关税费	1,645	1,694	1,743	1,795	1,847	1,900	1,954	2,009	2,065	2,123	888

(三) 项目损益情况

综上项目运营收入、政府补贴收入及运营支出，项目债券还本付息期内净收 169,480 万元，可用于还款的净收益为 169,480 万元。分年度项目损益测算情况见下表：

表 4 损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	项目运营收入	496,515	-	-	12,561	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145	14,428	14,716
二、	政府补贴收入	1,163	188	865	110	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	328,198	-	-	8,650	8,792	8,939	9,088	9,240	9,395	9,553	9,714	9,878
四、	项目净利润	169,480	188	865	4,021	4,021	4,130	4,242	4,356	4,472	4,592	4,714	4,838

表 4 损益表（单位：万元）续表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、	项目运营收入	15,010	15,310	15,616	15,928	16,246	16,571	16,903	17,242	17,587	17,939
二、	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	10,046	10,216	10,390	10,569	10,794	11,023	11,211	11,405	11,601	11,802
四、	项目净利润	4,964	5,094	5,226	5,359	5,452	5,548	5,692	5,837	5,986	6,137

表 4 损益表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、	项目运营收入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
二、	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
四、	项目净利润	6,290	6,448	6,610	6,773	6,940	7,109	7,282	7,459	7,642	7,827	3,360

综上项目运营收入、政府补贴收入及运营支出，项目债券还本付息期内净收益 169,480 万元，可用于还款的净收益为 169,480 万元。分年度项目损益测算情况见下表。

表 5 净收益概况表（单位：万元）

序号	项目	合计
一、	项目运营收入	496,515
二、	政府补贴收入	1,163
三、	项目运营成本	328,198
四、	项目净利润	169,480
五、	可用于还款的净收益	169,480

(四) 融资收益平衡情况

本项目计划发行专项债券合计 63,000 万元，项目专项债券本息合计约 97,209 万元，专项债券存续期间项目运营累计资金收支结余 72,222 万元，本项目现金流模拟分析表如下：

表 6 现金流模拟测试表（单位：万元）

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入												
财政资金流入	145,642	13,800	30,000	35,000	28,000	38,842	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	1,163	-	-	188	865	110	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	63,000	-	-	15,000	48,000	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	496,515	-	-	-	-	12,561	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145
现金流入总额	706,320	13,800	30,000	50,188	76,865	51,513	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145
现金流出												
建设期资金流出	208,642	13,800	30,000	50,000	76,000	38,842	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	328,198	-	-	-	-	8,650	8,792	8,939	9,088	9,240	9,395	9,553
还本付息服务费	5	-	-	0.01	0.04	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
债券发行费用	45	-	-	13	32	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	97,209	-	-	176	833	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316
现金流出总额	634,098	13,800	30,000	50,188	76,865	48,808	10,108	10,255	10,404	10,555	10,711	10,869
现金净流入												
当年项目现金净流入	72,222	-	-	-	-	2,705	2,705	2,814	2,926	3,041	3,156	3,276
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	2,705	5,410	8,224	11,151	14,191	17,347	20,624

表 6 现金流模拟测试表（单位：万元）续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	14,428	14,716	15,010	15,310	15,616	15,928	16,246	16,571	16,903	17,242	17,587	17,939
现金流入总额	14,428	14,716	15,010	15,310	15,616	15,928	16,246	16,571	16,903	17,242	17,587	17,939
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	9,714	9,878	10,046	10,216	10,390	10,569	10,794	11,023	11,211	11,405	11,601	11,802
还本付息服务费	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.81	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	16,140	965	965	965	965	965
现金流出总额	11,030	11,194	11,361	11,532	11,706	11,885	26,935	11,987	12,176	12,369	12,566	12,766
现金净流入												
当年项目现金净流入	3,398	3,522	3,649	3,778	3,910	4,043	-10,689	4,584	4,727	4,873	5,021	5,173
期末项目累计现金结存额	24,022	27,544	31,192	34,971	38,881	42,924	32,235	36,819	41,546	46,418	51,440	56,612

表 6 现金流模拟测试表（单位：万元）续表

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
现金流入总额	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	2.42
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	48,482
现金流出总额	12,971	13,179	13,392	13,610	13,831	14,056	14,286	14,521	14,760	15,003	54,417
现金净流入											
当年项目现金净流入	5,326	5,484	5,645	5,808	5,975	6,145	6,318	6,495	6,677	6,863	-45,124
期末项目累计现金结存额	61,938	67,421	73,066	78,875	84,850	90,995	97,312	103,807	110,484	117,346	72,222

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（三十六期）龙岗国际艺术中心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 7 月 2 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

执业证书编号：44030072

批准执业文号：深注协字[1997]109号

批准执业日期：1997年12月26日



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：

二〇二一年一月十二日

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

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



2025年05月26日