

2025 年深圳市政府专项债券（三十六期）  
深圳歌剧院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） 深圳歌剧院项目预期收益与融资平衡 财务评估报告

深东海咨字[2025]第 027 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）深圳歌剧院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

##### 1. 项目建设规模及内容

深圳歌剧院项目（以下简称歌剧院），拟建于深圳市南山区蛇口东角头片区，后海大道与望海路交汇处东南侧，主要建设内容包括：总建筑面积 211,503 平方米。其中南区建筑面积 205,503 平方米，包括主要展演功能区 96,346 平方米（含底层架空层 10,996 平方米），公共服务和文创体验区 21,074 平方米，配套及停车设备用房 54,880 平方米，大屋面空间 33,203 平方米；地下连接体按 6,000 平方米暂列。

歌剧院是代表一个城市文化发展水平的最高艺术殿堂，本项目拟把深圳歌剧院打造成世界级高标准艺术殿堂、粤港澳大湾区文化交流新平台、深圳艺术文化新地标和世界旅游目的地。歌剧院功能包括演出、排练、创作、文献、会议、展示、培训、旅游等，它不只是一个演出的场所，也是一个综合性的文化综合体，属于有一定收益的公益性项目。

2. 项目总投资估算

本项目总投资概算 555,177 万元，其中，工程费用 481,253.03 万元，工程建设其他费用 47,486.74 万元，预备费 26,437.23 万元。

表 1-1 项目建设总投资估算表（单位：万元）

序号	项目	总额
1	建安工程费用	481,253.03
2	工程建设其他费用	47,486.74
3	预备费	26,437.23
项目总投资		555,177.00

注：数据取两位小数，四舍五入后可能存在尾差，下同

（二）项目立项情况或实施依据

1. 立项审批。2022 年 8 月 30 日，深圳市发展和改革委员会下发《关于深圳歌剧院项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2022〕702 号）；2023 年 12 月 1 日，深圳市发展和改革委员会下发《关于深圳歌剧院项目总概算的批复》（深发改〔2023〕1147 号）。

2. 用地审批。2020 年 5 月 28 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440305202000022 号）。土地使用权人：深圳市文化广电旅游体育局；用途：公共管理与服务设施用地；面积 138,963.98 平方米。

3. 规划审批。2024 年 6 月 28 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设用地规划许可证》（地字第 4403052024YG0029498 号），载明用地单位为深圳市文体旅游局，用地项目名称为深圳歌剧院（暂定名），用地位于南山区蛇口片区，望海路东南侧，面积 150,631.65 平方米，用途为公共管理与服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2024 年 12 月 27 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设工程规划

许可证》（建字第 4403052024GG0147449 号），载明项目建设单位为深圳市文化广电旅游体育局，项目名称为深圳歌剧院，位于南山区蛇口街道望海路东南侧，总建筑面积 150,511.94 平方米。

4. 环评备案。项目不涉及环评备案审批。

5. 施工许可。2024 年 3 月 7 日，深圳市住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》（工程编号 2018-440300-86-01-70652301），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署工程管理中心，工程名称为深圳歌剧院项目土石方、基坑支护和桩基工程，建设面积 106,190.17 平方米；2025 年 2 月 27 日，深圳市住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》（工程编号 2018-440300-86-01-70652302），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署工程管理中心，工程名称为深圳歌剧院项目主体工程，建设面积 250,138.58 平方米。

（三）项目主体

本项目行业主管部门和项目单位均为深圳市文化广电旅游体育局，由深圳市建筑工务署工程管理中心作为建设主体，项目建成后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

本次计划发行专项债券 10,000 万元，期限 30 年，还本付息方式为每半年付息一次，2055 年到期一次性偿还本金。

表 1-2 专项债券发行计划表

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
2025 年本次拟发行	10,000	30	每半年付息一次,2055 年一次性偿还本金。

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 分年投资计划**

项目静态总投资 555,177 万元（不含发行费、服务费、利息等），根据项目建设安排，预计于 2028 年结束，分年资金使用计划情况如下表。

**表 2-1 分年投资计划表（单位：万元）**

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
计划投资 金额	35,000.00	65,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	555,177.00

**1.1.2 项目总成本估算（含发行费、服务费、利息等）**

本项目静态总投资 555,177 万元，计划发行专项债券 30,000 万元，其中 2024 年 6 月已发行专项债券融资 10,000 万元，期限 30 年，票面利率 2.48%；2025 年拟发行专项债券 20,000 万元，其中 2025 年 5 月已发行第一期专项债券融资 10,000 万元，期限 30 年，票

面利率 2.04%；本次申请发行 2025 年第二期专项债券 10,000 万元，期限 30 年，参考 2025 年 5 月 20 日前五个工作日国债 30 年期五日均利率 1.88%加 15BP 后得到利率 2.03%测算，根据上述重新得到项目的总成本 557,739.55 万元（含发行费、服务费、利息等），具体如下所示：

表 2-2 项目建设总成本估算表（单位：万元）

序号	项目	总额
1	项目总投资	555,177.00
2	债券利息	2,540.50
3	债券发行费	20.00
4	债券登记费用	1.92
5	债券还本付息服务费	0.13
建设期项目总成本		557,739.55

注：以前年度债券的发行费按发行额的千分之零点八测算；2025 年已发行和本次计划发行债券的发行费按发行额的千分之零点六测算；债券的登记费按发行额的万分之零点六四测算；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。

### 1.2 筹措方案

本项目建设资金来源主要有两个方面，一是通过发行专项债券筹集资金，二是通过财政性资金投入。

项目总成本 557,739.55 万元（含发行费、服务费、利息等），其中通过发行专项债券融资 30,000 万元，占比 5.38%；财政性资金投入 525,177.00 万元，占比 94.16%，政府补贴收入 2,562.55 万元，占比 0.46%。对于财政性资金投入部分，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，未来也可考虑发行债券方式筹集。项目资金筹措情况安排如下。

表 2-3 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	计划后续发行专项债券金额		
557,739.55	525,177.00	2,562.55	10,000.00	20,000.00	-	-	-

### 1.3 专项债本息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覆盖率为 3.51，专项债券本息覆盖率为 2.52，专项债券本息覆盖倍数为 2.52。

### 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 124,999.36 万元，可用于还款的净收益为 124,999.36 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 2.52，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，本项目运营收入减少、运营成本增加和实际发行利率高于本项目预测利率都是影响整个项目现金流的关键，考虑运营收入减少、预测利率增加对本项目所有债券本金覆盖率、本息覆盖率、本息覆盖倍数的影响，得到如下压力测试的结果：

变量	0%	-5%	-10%	-15%
收入变化下本金覆盖率	3.51	3.30	2.41	1.48
收入变化下本息覆盖率	2.52	2.39	1.85	1.29
收入变化下本息覆盖倍数	2.52	2.39	1.85	1.29
变量	0%	+5%	+10%	+15%
成本变化下本金覆盖率	3.51	2.85	2.17	1.48
成本变化下本息覆盖率	2.52	2.12	1.71	1.29
成本变化下本息覆盖倍数	2.52	2.12	1.71	1.29
变量	0%	+5%	+10%	+15%
利率变化下本金覆盖率	3.51	3.50	3.50	3.49
利率变化下本息覆盖率	2.52	2.50	2.49	2.48
利率变化下本息覆盖倍数	2.52	2.50	2.49	2.48

基于上表，项目整体专项债券本金资金覆盖率 3.51，专项债券本息覆盖率 2.52，专项债券本息覆盖倍数 2.52，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、成本和利率上浮 15%



时，债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

#### 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

#### （一）项目运营收入测算

本项目 2025 年计划发行专项债券 20,000 万元，其中 2025 年 5 月已发行第一期专项债券 10,000 万元，本次申请发行 2025 年第二期专项债券 10,000 万元，发行期限为 30 年，本次专项债券发行时间预计为 2025 年 6 月，因此专项债券到期时间预计为 2055 年 6 月，保守计算到期时收入只测算至 2055 年 5 月。本项目收入来源为歌剧院运营收入，本项目预计将于 2028 年竣工，预计 2029 年开始试运营。

本项目运营收入主要包括：场租收入、票房收入、艺术街区收入、商业收入、停车场收入。各项收入具体测算如下：

##### 1. 场租收入

场租收入主要包括大歌剧院、小歌剧院、音乐厅、多功能厅出租场地收入，结合全年引入演艺活动、企业活动的情况及单次价格测算。开业第一年主办演出目标为 200 场，每场租金价格平均 15 万元/场，前八年每年增加 25 场对外出租量，在运营成熟后（9-10 年）逐渐达到 400 场的年出租量，后续收入逐年稳定上浮 1.5%。

##### 2. 票房收入

深圳歌剧院拥有 4 个厅共计 5400 座，开业第一年主办演出目标为 200 场；前八年每年增加 25 场主办演出任务，考虑到四个剧场不同类型演出以及艺术普及场次，运营初期四厅票价均价暂定 280 元，销售率首年预计 70%，逐步提高上座率预计前 7 年每年提高 2.5%每年（之后稳定在 85%），在运营成熟后预计第 9 年逐渐达到 400 场每年的演出主办场次，年接待观众逾百万人次，同时引进更多场次高水平演出及公益性演出。

##### 3. 艺术街区场地租赁收入

艺术街区场地租赁主要包括艺术培训、轻餐饮、零售展销、文化创意体验展览和周边等特色文化场地租赁收入。租赁收入计算按可出租面积约 2 万平方米，出租单价 150 元/月/㎡，出租单价逐年递增 3%，根据未来规划和现行租金水平并适当考虑出租率预测，首年出租率 75%（首年免租半年），第

二年出租率 80%，第三年出租率 90%，第四年出租率达到 100%，后续收入逐年稳定上涨 3%。

4. 商业收入（赞助、广告位、无形资产等）

广告位收入主要根据未来可提供广告位置预测。根据未来场馆冠名情况，参照国内现行场馆冠名收入情况预测。包厢收入主要根据设计包厢可出租数量，区分包厢大小，并考虑出租率及出租价格合理预测。首年预计收入 1,000 万元，前 5 年逐年上涨 5%，后续逐年上涨 2%。

5. 停车场收入

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）文件，本项目属于政府全额或参与投资建设的公园、体育馆、图书馆、博物馆、文化馆、青少年宫、音乐厅、书城等社会公共（公益）性单位配套停车设施，停车收费实行政府定价。实行政府定价收费标准如下：

标准类型		一类地区	二类地区	三类地区
小 车 基 准 收 费 标 准	工 作 日	高峰时段（8:00—20:00）	首小时 10 元，第二小时起 1 元/半小时	首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时
		非高峰时段（20:00—次日 8:00）	每小时 1 元	每小时 0.5 元
	非 工 作 日	（包含法定节假日）	首小时 4 元，第二小时起 1 元/小时	首小时 3 元，第二小时起 0.5 元/小时

本项目规划收费停车位 751 个，其中演职人员固定内部使用车位预计 300 个，收费方式分为工作日和非工作日，演职人员固定内部使用车位工作日内不计入收费计算范围。根据发改委机动车停放相关文件项目所在地块收费标准参照二类地区收费指导标准计算，预估停车收费情况如下：

工作日：共计天数 250 天，每天每个车位每 4 小时 16 元，每个车位周转率 1.5 计算。

非工作日：共计天数 115 天，每个车位每天 4 小时 7 元，每个车位周转率 2 计算。

综上，本项目专项债券存续期内运营收入共计 687,413.20 万元。运营收入情况表如下：

表 1-1 项目债券存续期内可用于还款收入情况表（单位：万元）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-
场租收入	3,000.00	3,375.00	3,750.00	4,125.00	4,500.00	4,875.00	5,250.00	5,625.00	6,000.00	-
票房收入	5,292.00	6,166.13	7,087.50	8,056.13	9,072.00	10,135.13	11,245.50	12,048.75	12,852.00	-
艺术街区租赁	1,350.00	2,966.40	3,437.32	3,933.82	4,051.83	4,173.39	4,298.59	4,427.55	4,560.37	-
赞助、广告位、无形资产等	1,000.00	1,050.00	1,102.50	1,157.63	1,215.51	1,239.82	1,264.61	1,289.90	1,315.70	-
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	-
合计	11,033.71	13,949.24	15,769.03	17,664.28	19,231.05	20,815.04	22,450.41	23,782.91	25,119.79	-
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	-
场租收入	6,090.00	6,181.35	6,274.07	6,368.18	6,463.70	6,560.66	6,659.07	6,758.96	6,860.34	-
票房收入	13,044.78	13,240.45	13,439.06	13,640.64	13,845.25	14,052.93	14,263.73	14,477.68	14,694.85	-
艺术街区租赁	4,697.18	4,838.10	4,983.24	5,132.74	5,286.72	5,445.32	5,608.68	5,776.94	5,950.25	-
赞助、广告位、无形资产等	1,342.02	1,368.86	1,396.23	1,424.16	1,452.64	1,481.70	1,511.33	1,541.56	1,572.39	-
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	-
合计	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85	29,469.54	-
年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
场租收入	6,963.24	7,067.69	7,173.71	7,281.31	7,390.53	7,501.39	7,613.91	7,728.12	3,268.35	160,704.61
票房收入	14,915.27	15,139.00	15,366.08	15,596.58	15,830.52	16,067.98	16,309.00	16,553.64	7,000.81	339,433.39
艺术街区租赁	6,128.76	6,312.62	6,502.00	6,697.06	6,897.97	7,104.91	7,318.06	7,537.60	3,234.89	138,652.32
赞助、广告位、无形资产等	1,603.83	1,635.91	1,668.63	1,702.00	1,736.04	1,770.76	1,806.18	1,842.30	782.98	38,275.19
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	163.21	10,347.70
合计	30,002.82	30,546.94	31,102.13	31,668.66	32,246.78	32,836.76	33,438.86	34,053.37	14,450.24	687,413.20

6. 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，预计建设期内财政补贴收入安排如下：

表 1-2 政府补贴收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
政府补贴收入	132.65	464.80	655.03	655.03	655.03	2,562.55

（二）项目成本及相关税费

1. 运营成本

本项目运营成本主要包括：人工成本、能耗成本（水电气）、物业管理费、演出主办费用、维修基金专项支出、营销及多媒体制作发行支出、其他成本。由于人工成本、能耗成本（水电气）、物业管理费预计由政府财政资金保障，暂将相应成本费用进行剔除。结合同类项目数据进行预测，本项目专项债券存续期内运营成本共计 534,597.45 万元。（详见表 1-3 项目债券存续期内运营成本情况表）

2. 财务费用

本项目专项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。2024 已发行专项债券 10,000 万元，期限 30 年，票面利率 2.48%，2054 年到 期一次性偿还本金；2025 年拟发行专项债券 20,000 万元，其中 2025 年 5 月已发行第一期专项债券 10,000 万元，期限 30 年，票面利率 2.04%，2055 年到期一次性偿还本金；本次申请发行 2025 年第二期专项债券 10,000 万元，期限 30 年，2055 年到期一次性偿还本金，参考利率 2.03%进行计算。另每年需支付十万分之五的还本付息服务费。根据上述得到专项债券存续期内财务费用 19,674.40 万元。（详见表 1-4 项目债券存续期内财务费用情况表）

表 1-3 项目债券存续期内运营成本情况表（单位：万元）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-
演出主办	7,000.00	7,875.00	8,750.00	9,625.00	10,500.00	11,375.00	12,250.00	13,125.00	14,000.00	-

维修基金专项支出	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	800.00	500.00	500.00	500.00	-
营销、多媒体制作及发行	2,002.00	2,202.20	2,422.42	2,664.66	2,717.96	2,772.31	2,827.76	2,884.32	2,942.00	2,942.00	2,942.00	2,942.00	-
其他成本	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	350.00	350.00	350.00	350.00	-
合计	9,702.00	10,777.20	11,872.42	12,989.66	13,917.96	15,247.31	16,227.76	16,859.32	17,792.00	17,792.00	17,792.00	17,792.00	-
年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2046年	2046年	2046年	-
演出主办	14,420.00	14,852.60	15,298.18	15,757.12	16,229.84	16,716.73	17,218.23	17,734.78	18,266.82	18,266.82	18,266.82	18,266.82	-
维修基金专项支出	500.00	1,000.00	1,000.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	700.00	700.00	700.00	700.00	-
营销、多媒体制作及发行	3,000.84	3,060.86	3,122.08	3,184.52	3,248.21	3,313.17	3,379.44	3,447.02	3,515.96	3,515.96	3,515.96	3,515.96	-
其他成本	350.00	350.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	-
合计	18,270.84	19,263.46	19,820.25	19,941.64	20,478.05	21,029.90	22,197.67	22,781.81	22,882.79	22,882.79	22,882.79	22,882.79	-
年份	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2055年	2055年	2055年	合计
演出主办	18,814.83	19,379.27	19,960.65	20,559.47	21,176.26	21,811.54	22,465.89	23,139.87	9,930.86	9,930.86	9,930.86	9,930.86	418,232.95
维修基金专项支出	700.00	700.00	1,400.00	1,400.00	800.00	800.00	800.00	1,600.00	666.67	666.67	666.67	666.67	20,866.67
营销、多媒体制作及发行	3,586.28	3,658.01	3,731.17	3,805.79	3,881.91	3,959.55	4,038.74	4,119.51	1,750.79	1,750.79	1,750.79	1,750.79	85,239.49
其他成本	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	500.00	500.00	208.33	208.33	208.33	208.33	10,258.33
合计	23,551.11	24,187.28	25,541.82	26,215.27	26,308.17	27,021.09	27,804.63	29,359.38	12,556.65	12,556.65	12,556.65	12,556.65	534,597.45

表 1-4 项目债券存续期内财务费用情况表（单位：万元）

年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
发行费、登记费	8.64	13.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息费用	124.00	451.50	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
服务费用	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
合计	132.65	464.80	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
发行费、登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息费用	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
服务费用	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
合计	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03
年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
发行费、登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.92
利息费用	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	531.00	203.50	19,650.00
服务费用	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.53	1.01	2.48
合计	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	531.53	204.51	19,674.40

3. 税费

本项目各类税费税率如下：

表 1-5 基本税务条件

税种	序号	税项	税率
增值税	销项增值税		
	1	场租收入	9%
	2	票房收入	6%
	3	艺术街区租赁收入	9%
	4	赞助、广告位、无形资产收入	6%
	5	停车场收入	9%
	进项增值税		
	6	物业管理	6%
	7	能耗（水电气）	13%

税种	序号	税项	税率
	8	演出主办支出	6%
	9	维修基金专项支出	6%
	10	营销、多媒体制作及发行	6%
	11	其他成本	6%
税金及附加	12	城市维护建设税	7%
	13	教育费附加	3%
	14	地方教育附加	2%
企业所得税	15	企业所得税	25%

经测算，本项目增值税及附加、所得税明细如下：

表 1-6 项目税费明细表（单位：万元）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-
增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	119.54	540.66	706.05	883.89	1,031.27	1,088.11	1,239.32	1,401.37	1,493.40	-
合计	119.54	540.66	706.05	883.89	1,031.27	1,088.11	1,239.32	1,401.37	1,493.40	-
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	-
增值税及附加	-	-	-	-	88.80	112.94	71.50	67.84	95.56	-
所得税	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,377.20	1,355.46	1,207.14	1,189.38	1,280.13	-
合计	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,466.01	1,468.40	1,278.64	1,257.22	1,375.69	-
年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
增值税及附加	88.12	83.54	34.25	29.02	61.45	55.45	45.95	-	-	834.43
所得税	1,248.31	1,225.88	1,047.76	1,021.89	1,126.20	1,096.64	1,054.11	872.56	352.20	29,544.51
合计	1,336.44	1,309.42	1,082.01	1,050.91	1,187.66	1,152.09	1,100.07	872.56	352.20	30,378.94



(三) 融资收益平衡情况

根据上述章节节还本付息方式，本项目存续期内，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券的本金资金覆盖率 3.51，专项债券本息覆盖 2.52，专项债券本息覆盖倍数 2.52。项目收益对未来还款有较好的保障。（详见表 1-7 项目现金流平衡表）。

表 1-7 项目现金流平衡表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流模拟测算表											
现金流入											
财政资金流入	25,000.00	45,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	132.65	464.80	655.03	655.03	655.03	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	10,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	11,033.71	13,949.24	15,769.03	17,664.28	19,231.05	20,815.04
现金流入总额	35,132.65	65,464.80	126,455.03	152,655.03	178,032.03	11,033.71	13,949.24	15,769.03	17,664.28	19,231.05	20,815.04
现金流出											
建设期资金流出	35,000.00	65,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	-	-	-	-	-	119.54	540.66	706.05	883.89	1,031.27	1,088.11
运营期现金流出	-	-	-	-	-	9,702.00	10,777.20	11,872.42	12,989.66	13,917.96	15,247.31
债券发行费	8.00	12.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.64	1.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	124.00	451.50	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
债券其他服务费	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	35,132.65	65,464.80	126,455.03	152,655.03	178,032.03	10,476.58	11,972.89	13,233.51	14,528.59	15,604.26	16,990.45
现金净流量											
项目现金净流入	-	-	-	-	-	557.13	1,976.35	2,535.52	3,135.69	3,626.79	3,824.59
期末项目累计现金	-	-	-	-	-	557.13	2,533.48	5,069.00	8,204.69	11,831.48	15,656.06

项目现金流平衡表 续表 1（单位：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
现金流模拟测算表											
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	22,450.41	23,782.91	25,119.79	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85
现金流入总额	22,450.41	23,782.91	25,119.79	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	1,239.32	1,401.37	1,493.40	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,466.01	1,468.40	1,278.64	1,257.22
运营期现金流出	16,227.76	16,859.32	17,792.00	18,270.84	19,263.46	19,820.25	19,941.64	20,478.05	21,029.90	22,197.67	22,781.81
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
债券其他服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	18,122.12	18,915.72	19,940.43	20,410.04	21,274.30	21,807.63	22,010.39	22,599.08	23,153.34	24,131.35	24,694.06
现金净流量											
项目现金净流入	4,328.30	4,867.19	5,179.35	5,155.65	4,746.17	4,676.69	4,947.05	4,840.95	4,778.98	4,303.17	4,252.79
期末项目累计现金	19,984.36	24,851.55	30,030.91	35,186.56	39,932.73	44,609.42	49,556.47	54,397.42	59,176.41	63,479.58	67,732.37

项目现金流平衡表 续表 2（单位：万元）

年度	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
现金流模拟测算表											
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	525,177.00
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,562.55
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
运营期现金流入	29,469.54	30,002.82	30,546.94	31,102.13	31,668.66	32,246.78	32,836.76	33,438.86	34,053.37	14,450.24	687,413.20
现金流入总额	29,469.54	30,002.82	30,546.94	31,102.13	31,668.66	32,246.78	32,836.76	33,438.86	34,053.37	14,450.24	1,245,152.75
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	555,177.00
经营税金及附加	1,375.69	1,336.44	1,309.42	1,082.01	1,050.91	1,187.66	1,152.09	1,100.07	872.56	352.20	30,378.94
运营期现金流出	22,882.79	23,551.11	24,187.28	25,541.82	26,215.27	26,308.17	27,021.09	27,804.63	29,359.38	12,556.65	534,597.45
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.92
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	20,000.00	30,000.00
债券付息	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	531.00	203.50	19,650.00
债券其他服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.53	1.01	2.48
现金流出总额	24,913.51	25,542.58	26,151.73	27,278.86	27,921.20	28,150.86	28,828.22	29,559.73	40,763.46	33,113.36	1,169,827.79
现金净流量											
项目现金净流入	4,556.03	4,460.24	4,395.20	3,823.27	3,747.46	4,095.93	4,008.54	3,879.14	-6,710.09	-18,663.12	75,324.96
期末项目累计现金	72,288.39	76,748.63	81,143.83	84,967.10	88,714.56	92,810.49	96,819.04	100,698.17	93,988.08	75,324.96	

## 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）深圳歌剧院项目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