

2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）

—深圳市宝安区 2025 年文体建设项目

财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04033 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（TEL）：（0755）21609825

欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702

邮编（P.C）：518104

传真（FAX）：（0755）21609825



目录

一、项目概述	2
二、评估分析	3
（一）资金充足性	4
（二）资金稳定性	11
三、风险分析	11
四、评估结论	12
附件：预期收益及成本分析	14
免责声明	33

2025 年深圳市政府专项债券（三十五期） —深圳市宝安区 2025 年文体建设项目 财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04033 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 2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区 2025 年文体建设项目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 2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区 2025 年文体建设项目专项债券，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

本项目为深圳市宝安区 2025 年文体建设项目，共计包括 2 个子项目，具体如下：

（一）欢乐港湾欢乐剧场项目

本项目为公园配套剧场新建工程。建设内容包括固定看台总建筑面积 5,474.7 平方米（含地上四层及地下一层，配置固定坐席 2500 座）、室外舞台区域面积约 8,000 平方米（含升降舞台面积 3,700 平方米及景观水池面积 4,300 平方米）、观海廊 3,120 平方米、艺术雨蓬 3,069 平方米、室外及配套工程面积 30,969 平方米并设置活动坐席区。

工程内容包括剧场看台建筑工程、舞台及附属工程、艺术雨蓬、观海廊、室外及配套工程、水土保持工程、海绵城市等。

（二）十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目

本项目对现状体育馆及体育场场地进行改造以及对场馆信息化系统进行完善升级。总改造建筑面积为 145,112 平方米，含宝安体育馆 47,400 平方米及宝安体育场 97,712 平方米。建设内容主要包括：屋面改造、增设无障碍设施、完善标识系统、入

口大厅、室内各层走廊、房间、卫生间、运动场区、新闻发布区、活动室看台区等区域装修改造，给排水系统、暖通、消防及强弱电系统改造，体育工艺改造（含标准时钟系统，升旗系统、音响扩声系统、灯控系统、座椅更换等）、室外配套工程、信息化工程等。工程内容包括屋面改造工程、拆除工程、室内装饰装修工程、安装工程、体育工艺改造工程、无障碍设施改造工程、室外及配套工程、标识工程、其他工程、信息化工程等。

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 1.28，债券本息资金覆盖率为 1.21，债券本息资金覆盖倍数为 1.21。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

本项目考虑专项债发行，经调整后总投资 47,833 万元，其中：欢乐港湾欢乐剧场项目 29,348 万元，十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目 18,486 万元。

表 1：项目总投资估算表¹

单位：人民币万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	债券发行费用（发行手续费、发行登记服务费）	合计
欢乐港湾欢乐剧场项目	25,255	2,680	1,397	17	29,348
十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目	11,774	6,031	670	10	18,486
合计	37,029	8,711	2,067	27	47,833
占比	77.4%	18.2%	4.3%	0.1%	

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.08%进行测算，建设期不涉及利息支出；
（2）债券发行费用，暂按债券发行额的 0.08%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

深圳市宝安区 2025 年文体建设项目考虑专项债发行，经调整后总投资估算 47,833 万元，计划使用财政预算资金 16,733 万元，占比 35.0%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 0 万元，占比 0%。三者合计 16,733 万元，占比 35.0%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）31,100 万元，市场化融资 0 万元，占比 65.0%。各年度资金筹措方案详见表 2。

表 2：项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1,917	14,816	16,733	35.0%

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。

资金来源类型	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
单位自有资金				
专项债券（用作项目资本金）				
专项债券（不用作项目资本金）		31,100	31,100	65.0%
银行贷款				
其他来源资金				
合计	1,917	45,916	47,833	100%
分年度占比	4.0%	96.0%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：欢乐港湾欢乐剧场项目现金流模拟测试表”、“表 4：十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目现金流模拟测试表”，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 1.28，债券本息资金覆盖率为 1.21，债券本息资金覆盖倍数为 1.21，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3：欢乐港湾欢乐剧场项目现金流模拟测试表

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
单位：人民币万元											
现金流入											
财政资金流入	1,350	8,598									
债券资金流入		19,400									
运营期现金流入			667	667	667	667	667	667	667	3,333	3,333
现金流入总额	1,350	27,998	667	667	667	667	667	667	667	3,333	3,333
现金流出											
建设期资金流出	1,350	27,981									
运营期现金流出											
债券还本付息			404	404	404	404	404	404	404	2,826	2,835
债券发行费用		16.76								404	404
债券还本付息服务费			0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
现金流出总额	1,350	27,998	404	404	404	404	404	404	404	3,230	3,239
现金净流量											
当年项目现金净流入			263	263	263	263	263	263	263	103	94
期末项目累计现金结存额			263	526	789	1,052	1,315	1,578	1,841	1,943	2,037

表 3：欢乐港湾欢乐剧场项目现金流模拟测试表（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	合计
现金流入												
财政资金流入												9,948
债券资金流入												19,400
运营期现金流入	3,333	5,525	5,132	5,132	5,132	5,132	5,132	5,332	5,332	5,332	5,199	67,043
现金流入总额	3,333	5,525	5,132	5,132	5,132	5,132	5,132	5,332	5,332	5,332	5,199	96,391
现金流出												
建设期资金流出												29,331
运营期现金流出	2,844	2,853	2,862	2,872	2,881	2,891	2,901	2,911	2,921	2,932	1,471	36,001
债券还本付息	404	2,344	2,303	2,263	2,222	2,182	2,142	2,101	2,061	2,021	1,980	25,655
债券发行费用												17
债券还本付息服务费	0.02	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.10	1.28
现金流出总额	3,248	5,197	5,166	5,135	5,104	5,073	5,043	5,013	4,982	4,953	3,452	91,005
现金净流量												
当年项目现金净流入	85	328	-34	-3	28	59	89	319	350	379	1,747	5,386
期末项目累计现金结存额	2,122	2,451	2,417	2,414	2,442	2,501	2,590	2,910	3,259	3,639	5,386	

表 4：十五届全运会宝安体育场维修改造升级项目现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
财政资金流入	567	6,218									
债券资金流入		11,700									
运营期现金流入			4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563
现金流入总额	567	17,918	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563
现金流出											
建设期资金流出	567	17,908	0	0							
运营期现金流出			4,082	4,098	4,113	4,129	4,146	4,162	4,179	4,196	4,213
债券还本付息			243	243	243	243	243	243	243	243	243
债券发行费用		10.11									
债券还本付息服务费			0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	567	17,918	4,326	4,341	4,357	4,373	4,389	4,406	4,422	4,439	4,457
现金净流量											
当年项目现金净流入			238	222	207	191	174	158	141	124	107
期末项目累计现金结存额			238	460	667	857	1,032	1,190	1,331	1,455	1,561

表 4：十五届全运会宝安体育馆维修改造升级项目现金流模拟测试表（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	合计
现金流入												
财政资金流入												6,785
债券资金流入												11,700
运营期现金流入	4,563	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	3,752	101,410
现金流入总额	4,563	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	3,752	119,895
现金流出												
建设期资金流出												18,475
运营期现金流出	4,231	4,249	4,267	4,286	4,305	4,324	4,344	4,364	4,384	4,404	2,213	82,690
债券还本付息	243	1,413	1,389	1,365	1,340	1,316	1,292	1,267	1,243	1,219	1,194	15,472
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10
债券还本付息服务费	0.01	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.77
现金流出总额	4,474	5,663	5,656	5,651	5,645	5,640	5,635	5,631	5,627	5,623	3,407	116,648
现金净流量												
当年项目现金净流入	89	118	124	130	135	140	145	149	154	157	345	3,247
期末项目累计现金结存额	1,650	1,768	1,892	2,022	2,157	2,297	2,442	2,591	2,745	2,902	3,247	

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各子项目经营性收入、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 2045 年专项债券本息偿还完毕后，仍有 8,633 万元资金结余，其中欢乐港湾欢乐剧场项目结余 5,386 万元，十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目结余 3,247 万元。

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，对各子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：

1. 欢乐港湾欢乐剧场项目

表 5：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%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ²	1.04	1.12	1.20	1.28	1.36	1.44	1.52
债券本息资金覆盖率 ³	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
债券本息资金覆盖倍数 ⁴	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.31	1.29	1.28	1.26	1.25	1.23
债券本息资金覆盖率	1.26	1.24	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.24	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17

2、十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目

表 6：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%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.04	1.12	1.20	1.28	1.36	1.44	1.52
债券本息资金覆盖率	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
债券本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.31	1.29	1.28	1.26	1.25	1.23
债券本息资金覆盖率	1.26	1.24	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.24	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17

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，并以项目经营性收入、财政补贴收入作为还本付息的资金来源。

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

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

2025 年 7 月 4 日

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

附件：预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入预计合计 70,939 万元，其中欢乐港湾欢乐剧场项目收入 26,159 万元，十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目 44,780 万元。保守起见，2045 年收益按 1-6 月份测算。

1. 欢乐港湾欢乐剧场项目

运营期内，本项目经营性收入预计合计 26,159 万元，包括演出票房收入 22,303 万元、活动场租收入 3,106 万元、商业经营收入 750 万元。

欢乐港湾欢乐剧场项目已委托企业社会化运营，期限自正向移交日至 2032 年 12 月 31 日，在此期间收入由企业收取，与企业商定超额收益分成，分成收入受未来运营情况影响，专项债还本付息安排财政补贴收入，专项债还本付息不考虑项目经营收入和运营成本。社会化运营对企业进行的经营补贴由财政资金另行支付，不在专项债还本付息测算范围内。自 2033 年 1 月 1 日起，按政府运营进行测算，如 2033 年 1 月 1 日后运营模式有变化，届时将及时披露。

（1）演出票房收入

根据《欢乐港湾欢乐剧场社会化运营项目财务测算》，欢乐剧场文化活动馆含固定座席 2500 座。演出包含 A 类演出、B 类演出、C 类演出。

A类演出参考《最忆是杭州》（座位数2000，平均票价300元/张，平均上座率35%）、《长恨歌》（座位数3000，平均票价380元/张，平均上座率30%），考虑本项目区位及深圳市消费水平，2026年正式运营后平均票价按419元/座，根据国家年度统计公报，近5年（2019—2023年）居民消费价格上涨幅度分别为2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5年平均涨幅为1.7%，本项目票价收入定价年增长率设定为1.7%，2033年平均票价为471元/座；运营期间每年举办20场，平均上座率按30%。

B类演出参考《湘湖·雅韵》（座位数1214，平均票价250元/张，平均上座率40%），考虑本项目区位及深圳市消费水平，2026年正式运营后平均票价按288元/座，根据国家年度统计公报，近5年（2019—2023年）居民消费价格上涨幅度分别为2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5年平均涨幅为1.7%，本项目票价收入定价年增长率设定为1.7%，2033年平均票价为324元/座；运营期间每年举办20场，平均上座率按30%。

C类演出参考《知音号》（座位数1008，平均票价190元/张，平均上座率40%），考虑本项目区位及深圳市消费水平，2026年正式运营后平均票价按167元/座，根据国家年度统计公报，近5年（2019—2023年）居民消费价格上涨幅度分别为2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5年平均涨幅为1.7%，本项目票价收入定价年增长率设定为1.7%，2033年平均票价为188元/座；运营期间每年举办30场，平均上座率按30%。

（2）活动场租收入

主要为活动场地出租收入，即欢乐剧场出租第三方单位用于举办商务活动所获得的场租收入。参考同类项目场地出租收入：光明文化艺术中心场租单价为 6~9 万元/场，每年对外出租 15 场，年均收入约 90~135 万元；保利剧院场租单价为 9~12 万元/场，每年对外出租 30 场，年均收入约 270~360 万元。基于本项目地理区位，并考虑到配备了独一无二的水上舞台，场地出租单价取同类项目的较高值，即 10 万元/天，每年按 20 天测算，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目场租收入定价年增长率设定为 1.7%。

（3）商业经营收入

商业经营收入包括外摆销售食品和文创产品、安置自动贩售机、出租场地开设艺术培训等。基于全年开放 300 天，项目每天销售额为 1 万元/天，同类项目商业配套经营分成比例一般为 20%~30%，本项目暂定为 20%，项目年均商业经营收入为 60 万元，保守起见，暂不考虑增长率。

表 1：项目经营性收入情况表

单位：人民币万元

序号	收入类型	收入规模
合计	经营收入	26,159
1	演出票房收入	22,303
2	场租收入	3,106
3	商业经营收入	750

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 2: 项目分年度经营性收入表

单位: 人民币万元

	收入数据	分年收入						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计		1,901	1,932	1,964	1,997	2,030	2,063	2,097
A 类演出票房收入	收入定价 (门票: 元/座)	471	479	488	496	504	513	522
	付费对象规模 (人次)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	收入小计 (万元)	707	719	731	744	757	769	782
B 类演出票房收入	收入定价 (门票: 元/座)	324	330	335	341	347	353	359
	付费对象规模 (人次)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
	收入小计 (万元)	486	494	503	511	520	529	538
C 类演出票房收入	收入定价 (门票: 元/座)	188	191	194	198	201	204	208
	付费对象规模 (人次)	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500
	收入小计 (万元)	423	430	437	445	452	460	468
场租收入	收入定价 (万元/天)	23	23	23	24	24	24	25
	付费对象规模 (天/年)	10	10	10	10	10	10	10
	收入小计 (万元)	225	229	233	237	241	245	249
商业经营收入	万元	60	60	60	60	60	60	60

续上表:

	收入数据	分年收入						合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		2,132	2,167	2,203	2,239	2,276	1,157	26,159
A 类演出票房收入	收入定价 (门票: 元/座)	531	540	549	558	568	577	
	付费对象规模 (人次)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	

	收入数据	分年收入						合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
	收入小计（万元）	796	809	823	837	851	433	9,760
B 类 演出票房收入	收入定价（门票：元/座）	365	371	377	384	390	397	
	付费对象规模（人次）	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
	收入小计（万元）	547	556	566	575	585	298	6,708
C 类 演出票房收入	收入定价（门票：元/座）	211	215	219	222	226	230	
	付费对象规模（人次）	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	
	收入小计（万元）	476	484	492	500	509	259	5,835
场租收入	收入定价（万元/天）	25	26	26	27	27	28	
	付费对象规模（天/年）	10	10	10	10	10	10	
	收入小计（万元）	253	258	262	266	271	138	3,106
商业经营收入	万元	60	60	60	60	60	30	750

2. 十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目

本项目运营收入包括场馆租金收入、停车费收入、门票及活动收入。本次债券考虑安排停车费收入、门票及活动收入用于还本付息。运营期内，本项目经营性收入预计合计 44,780 万元，包括停车费收入 6,819 万元、门票及活动收入 37,961 万元。

表 3：项目经营性收入情况表

单位：人民币万元

序号	收入类型	收入规模
	合计	44,780
1	停车费收入	6,819
2	门票及活动收入	37,961

注：宝安体育场馆后续计划社会化运营，如用于还本付息的收益来源有变化，届时将及时披露。

根据项目建设单位提供的信息，体育场、体育馆近 5 年历史数据，对本项目运营期内的收入进行预测。

表 4：近 5 年历史收入数据

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
停车费收入（万元）	416	493	435	490	505	468
增长率（%）		18.6%	-11.7%	12.7%	2.9%	5.6%
门票及活动收入（万元）	1,381	1,800	1,146	2,044	1,919	1,658
增长率（%）		30.3%	-36.3%	78.4%	-6.1%	16.6%

基于审慎的原则，本项目竣工后 2026 年停车费收入参考 2020—2024 年平均值，停车费收入暂不考虑增长率，考虑项目完工后，停车位数量由原来的 979 个减少为 732 个，停车费收入按相应比例进行调整；本项目竣工后 2026 年门票及活动收入参考 2020—2024 年平均值，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目门票收入、活动收入定价年增长率设定为 1.7%，

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 5：项目分年度经营性收入表

单位：人民币万元

收入数据	分年收入						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	2,008	2,036	2,065	2,094	2,123	2,153	2,184
停车位收入	350	350	350	350	350	350	350
门票及活动收入	1,658	1,686	1,715	1,744	1,774	1,804	1,834

续上表：

收入数据	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计	2,215	2,247	2,279	2,312	2,345	2,379	2,414
停车位收入	350	350	350	350	350	350	350

收入数据	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
门票及活动收入	1,866	1,897	1,930	1,962	1,996	2,030	2,064

表 5: 项目分年度经营性收入表 (续)

单位: 人民币万元

收入数据	分年收入						合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计	2,449	2,485	2,521	2,558	2,595	1,317	44,780
停车位收入	350	350	350	350	350	175	6,819
门票及活动收入	2,099	2,135	2,171	2,208	2,246	1,142	37,961

(二) 项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2026 年起, 每年对该项目给予一定额度运营补贴, 累计补贴 20 年, 补贴额合计 97,514 万元。其中欢乐港湾欢乐剧场 40,884 万元, 十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目 56,630 万元。

表 6: 项目分年度政府补贴收入表

单位: 人民币万元

年份	分年政府补贴收入额						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	3,222	3,194	3,165	3,136	3,107	3,076	3,046
欢乐港湾欢乐剧场项目	667	667	667	667	667	667	667
十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目	2,556	2,528	2,499	2,470	2,440	2,410	2,379

续上表:

年份	分年政府补贴收入额						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计	3,779	3,716	3,652	6,997	6,537	6,470	6,401
欢乐港湾欢乐剧场项目	1,431	1,400	1,368	3,528	3,102	3,069	3,035
十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目	2,348	2,316	2,284	3,468	3,435	3,401	3,366

续上表:

年份	分年政府补贴收入额						合计
	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
合计	6,332	6,261	6,389	6,315	6,241	6,477	97,514
欢乐港湾欢乐剧场项目	3,000	2,965	3,129	3,093	3,056	4,042	40,884
十五届全运会宝安体育场馆 维修改造升级项目	3,331	3,296	3,259	3,222	3,185	2,435	56,630

(三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上,债券存续期内,本项目分年度收入合计 168,453 万元。其中欢乐港湾欢乐剧场 67,043 万元,十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目 101,410 万元。

表 7: 项目分年度收入合计表

单位: 人民币万元

收入类别	分年收入						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营性收入	2,008	2,036	2,065	2,094	2,123	2,153	2,184
政府补贴收入	3,222	3,194	3,165	3,136	3,107	3,076	3,046
合计	5,230	5,230	5,230	5,230	5,230	5,230	5,230

续上表:

收入类别	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营性收入	4,117	4,180	4,244	4,309	4,375	4,442	4,511
政府补贴收入	3,779	3,716	3,652	6,997	6,537	6,470	6,401
合计	7,896	7,896	7,896	11,305	10,912	10,912	10,912

续上表:

收入类别	分年收入						合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营性收入	4,581	4,652	4,724	4,797	4,872	2,474	70,939
政府补贴收入	6,332	6,261	6,389	6,315	6,241	6,477	97,514
合计	10,912	10,912	11,112	11,112	11,112	8,951	168,453

欢乐港湾欢乐剧场项目分年度收入 (经营性收入+补贴收入) 如下表:

表 8: 欢乐港湾欢乐剧场项目分年度收入合计表

单位: 人民币万元

收入类别	分年收入						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营性收入	0	0	0	0	0	0	0
政府补贴收入	667	667	667	667	667	667	667
合计	667	667	667	667	667	667	667

续上表:

收入类别	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营性收入	1,901	1,932	1,964	1,997	2,030	2,063	2,097
政府补贴收入	1,431	1,400	1,368	3,528	3,102	3,069	3,035
合计	3,333	3,333	3,333	5,525	5,132	5,132	5,132

续上表:

收入类别	分年收入						合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营性收入	2,132	2,167	2,203	2,239	2,276	1,157	26,159
政府补贴收入	3,000	2,965	3,129	3,093	3,056	4,042	40,884
合计	5,132	5,132	5,332	5,332	5,332	5,199	67,043

十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目分年度收入
(经营性收入+补贴收入)如下表:

表 9: 十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目分年度收入合计表

单位: 人民币万元

收入类别	分年收入						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营性收入	2,008	2,036	2,065	2,094	2,123	2,153	2,184
政府补贴收入	2,556	2,528	2,499	2,470	2,440	2,410	2,379
合计	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	4,563

续上表:

收入类别	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营性收入	2,215	2,247	2,279	2,312	2,345	2,379	2,414
政府补贴收入	2,348	2,316	2,284	3,468	3,435	3,401	3,366

收入类别	分年收入						
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计	4,563	4,563	4,563	5,780	5,780	5,780	5,780

续上表：

收入类别	分年收入						合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营性收入	2,449	2,485	2,521	2,558	2,595	1,317	44,780
政府补贴收入	3,331	3,296	3,259	3,222	3,185	2,435	56,630
合计	5,780	5,780	5,780	5,780	5,780	3,752	101,410

二、项目运营资金流出预测

（一）项目运营成本分析

本项目的成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。

1. 欢乐港湾欢乐剧场项目

（1）工资福利支出

考虑到项目运营定位较高，根据《深圳市 2023 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》，文化、体育和娱乐业工资价位 90 分位，本项目的人均成本（含五险一金）预计为 20 万元/（人·年）。同时，根据项目规模，预计有 23 人左右核心团队，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目人员成本年增长率设定为 1.7%，2033 年为 23 万元/人。

（2）动力材料支出

本项目动力材料支出包括能源水电费以及水池换水费。根据《深圳市城市规划标准与准则》，文体设施用地（GIC2）电

量消耗标准为 30~90 瓦/平方米，本项目取 30~40 瓦/平方米，日均用电时间为 6 小时/天，开放天数按 300 天/年，年耗电量约 137 万千瓦时，电价 0.68 元/千瓦时，电费约 93 万元/年。

文体设施用地（GIC2）水量消耗标准为 8~12 升/平方米/吨，本项目取 8~10 升/平方米/吨，年耗水量约 5.7 万吨。根据《深圳市自来水费、污水处理费、垃圾处理费价格表》，非居民生活用水的水费单价为 5.58 元/吨，水费约 32 万元/年。

升降舞台水电费收费标准参考深圳大剧院能源水电费单价 9 元/平方米·月，南山聚橙剧院能源水电费单价 8 元/平方米·月。基于本项目高质量要求，取 9 元/平方米·月；欢乐剧场文化活动馆水电费收费标准参考光明文化艺术中心能源水电费单价 8 元/平方米·月；雨篷、观海廊等公共空间水电费收费标准参考深圳红立方“三馆”公共空间及服务配套部分能源水电费单价为 5 元/平方米·月。

本项目浅水池用水量预计为 3 万立方米，结合循环水合计为 4 万立方米。参考同类项目用水相关标准，同时考虑到本项目靠近海域和居民亲近水体的相关要求，为确保水质不变，需每月一换。根据《深圳市自来水费、污水处理费、垃圾处理费价格表》，非居民生活用水的水费单价为 5.58 元/吨。

（3）管理维护等支出

本项目升降舞台面积为 3850 平方米，物业费收费标准参考深圳大剧院物业管理费，取值 13 元/平方米·月；欢乐剧场文化活动馆面积为 4750 平方米，物业费收费标准参考光明文化艺术

中心物业管理费，取值 10 元/平方米·月；浅水池、雨篷、观海廊面积合计 10450 平方米，物业费收费标准参考深圳红立方“三馆”公共空间及服务配套部分物业管理费，取值 6 元/平方米·月，物业管理费为 192 万元/年。

本项目维修维护费为 180 万元/年，包括：建筑主体维护费 20 万元、舞台维护保养费 40 万元、空调等机电系统维护费 40 万元、消防维保费 30 万元以及设施设备维修费 50 万元。本项目参考同类文化项目的设备设施维护费，包括广州海心沙及龙岗区文化中心剧场年度运营维护约为 150 万元/年，坪山文化中心（北区）演艺中心设备设施维护费为 180 万元/年，取值为 180 万元/年。

本项目的管理费、营销费及其他不可预见费为 98 万元。根据国家发展改革委和建设部编写的《建设项目经济评价方法与参数》，管理费占总运营成本的 3%~5%，营销费占总运营成本的 2%~3%，其他不可预见费用占总运营成本的 1%~3%。本项目管理及其他费用率为总运营成本的 8%。

（4）税费支出

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

（5）其他支出

欢乐港湾欢乐剧场年度演出采购成本为 1,440 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 10: 项目分年度运营支出表

单位: 人民币万元

支出类型	支出数据	分年度运营支出						
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
合计		2,826	2,835	2,844	2,853	2,862	2,872	2,881
人员支出	人数	23	23	23	23	23	23	23
	人均支出 (万元/人)	23	23	23	24	24	24	25
	支出小计	518	526	535	544	554	563	573
动力材料支出	电价 (万元)	93	93	93	93	93	93	93
	年耗用量 (万千瓦时)	137	137	137	137	137	137	137
	水价 (万元)	32	32	32	32	32	32	32
	年耗用量 (万吨)	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7
	其他支出	274	274	274	274	274	274	274
	支出小计	399	399	399	399	399	399	399
管护支出		470	470	470	470	470	470	470
其他支出		1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440

续上表:

支出类型	支出数据	分年度运营支出						合计
		2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
合计		2,891	2,901	2,911	2,921	2,932	1,471	36,001
人员支出	人数	23	23	23	23	23	23	
	人均支出 (万元/人)	25	26	26	27	27	28	
	支出小计	582	592	602	613	623	317	7,143
动力材料支出	电价 (万元)	93	93	93	93	93	93	
	年耗用量 (万千瓦时)	137	137	137	137	137	137	
	水价 (万元)	32	32	32	32	32	32	
	年耗用量 (万吨)	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	
	其他支出	274	274	274	274	274	274	
	支出小计	399	399	399	399	399	199	4,983
管护支出		470	470	470	470	470	235	5,875
其他支出		1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	720	18,000

2. 十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目

本项目的成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。结合历史数据预测，往年运营成本。

(1) 工资福利支出

根据建设单位提供的资料，本项目设计定员为 53 人，从业人员人均工资及福利为 16 万元/年，年均增长率 1.8%。本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 17 万元/人/年计算，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目人员成本年增长率设定为 1.7%。

表 11: 该项目前 5 年工资福利情况表

单位：人民币万元		
年度	年均工资福利	增长率
2020	16	
2021	16	1.9%
2022	17	1.8%
2023	17	1.8%
2024	17	1.8%

(2) 动力材料支出

根据历史运营数据，满负荷运转时，本项目年均用电量 751 万千瓦时，年均支出 768 万元；年均用水量 17 万吨，年均支出 129 万元。项目运营后按上述平均值考虑。

(3) 管理维护等支出

根据历史运营数据，项目物业管理费年均支出 1,631 万元，设备设施维修维护费年均支出 646 万元，合计年均支出 2,277 万元。

(4) 税费支出

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

(5) 其他支出

暂无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 12：项目分年度运营支出表

单位：人民币万元

支出类型	支出数据	分年度运营支出						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计		4,082	4,098	4,113	4,129	4,146	4,162	4,179
人员支出	人数	53	53	53	53	53	53	53
	人均支出（万元/人）	17	17	18	18	18	19	19
	支出小计	908	924	940	956	972	988	1,005
动力材料支出	电价	768	768	768	768	768	768	768
	年耗用量（万千瓦时）	751	751	751	751	751	751	751
	水价	129	129	129	129	129	129	129
	年耗用量（万吨）	17	17	17	17	17	17	17
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	897	897	897	897	897	897	897
管护支出		2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277
其他支出		0	0	0	0	0	0	0

续上表：

支出类型	支出数据	分年度运营支出						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计		4,196	4,213	4,231	4,249	4,267	4,286	4,305
人员支出	人数	53	53	53	53	53	53	53
	人均支出（万元/人）	19	20	20	20	21	21	21
	支出小计	1,022	1,040	1,057	1,075	1,093	1,112	1,131
动力材料支出	电价	768	768	768	768	768	768	768
	年耗用量（万千瓦	751	751	751	751	751	751	751

支出类型	支出数据	分年度运营支出						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	时)							
	水价	129	129	129	129	129	129	129
	年耗用量(万吨)	17	17	17	17	17	17	17
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	897	897	897	897	897	897	897
管护支出		2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	2,277
其他支出		0	0	0	0	0	0	0

续上表:

支出类型	支出数据	分年度运营支出						合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		4,324	4,344	4,364	4,384	4,404	2,213	82,690
人员支出	人数	53	53	53	53	53	53	
	人均支出(万元/人)	22	22	22	23	23	24	
	支出小计	1,150	1,170	1,190	1,210	1,230	626	20,799
动力材料支出	电价	768	768	768	768	768	768	
	年耗用量(万千瓦时)	751	751	751	751	751	751	
	水价	129	129	129	129	129	129	
	年耗用量(万吨)	17	17	17	17	17	17	
	其他支出	0	0	0	0	0	0	
	支出小计	897	897	897	897	897	449	17,493
管护支出		2,277	2,277	2,277	2,277	2,277	1,138	44,398
其他支出		0	0	0	0	0	0	0

(二) 财务费用

本项目本批次发行专项债 31,100 万元。债券利率参考本方案测算日的前五日 20 年中债国债收益率的平均值,上浮 10 个基本点,即按 2.08% 测算,在债券存续期内每半年支付一次债券利息,还本方式为第 11 年至第 20 年每年偿还本金 10%。

项目分年度还本付息明细如下:

表 13: 专项债券应付本息情况表

单位: 人民币万元

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	2025 年	0	31,100	0	31,100	2.08%	0	0
2	2026 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
3	2027 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
4	2028 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
5	2029 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
6	2030 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
7	2031 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
8	2032 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
9	2033 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
10	2034 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
11	2035 年	31,100	0	0	31,100	2.08%	647	647
12	2036 年	31,100	0	3,110	27,990	2.08%	647	3,757
13	2037 年	27,990	0	3,110	24,880	2.08%	582	3,692
14	2038 年	24,880	0	3,110	21,770	2.08%	518	3,628
15	2039 年	21,770	0	3,110	18,660	2.08%	453	3,563
16	2040 年	18,660	0	3,110	15,550	2.08%	388	3,498
17	2041 年	15,550	0	3,110	12,440	2.08%	323	3,433
18	2042 年	12,440	0	3,110	9,330	2.08%	259	3,369
19	2043 年	9,330	0	3,110	6,220	2.08%	194	3,304
20	2044 年	6,220	0	3,110	3,110	2.08%	129	3,239
21	2045 年	3,110	0	3,110	0	2.08%	65	3,175
合计			31,100	31,100			10,027	41,127

欢乐港湾欢乐剧场项目分年度还本付息明细如下:

表 14: 专项债券应付本息情况表 (欢乐港湾欢乐剧场项目)

单位: 人民币万元

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	2025 年	0	19,400	0	19,400	2.08%	0	0
2	2026 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
3	2027 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
4	2028 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404

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
5	2029 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
6	2030 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
7	2031 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
8	2032 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
9	2033 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
10	2034 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
11	2035 年	19,400	0	0	19,400	2.08%	404	404
12	2036 年	19,400	0	1,940	17,460	2.08%	404	2,344
13	2037 年	17,460	0	1,940	15,520	2.08%	363	2,303
14	2038 年	15,520	0	1,940	13,580	2.08%	323	2,263
15	2039 年	13,580	0	1,940	11,640	2.08%	282	2,222
16	2040 年	11,640	0	1,940	9,700	2.08%	242	2,182
17	2041 年	9,700	0	1,940	7,760	2.08%	202	2,142
18	2042 年	7,760	0	1,940	5,820	2.08%	161	2,101
19	2043 年	5,820	0	1,940	3,880	2.08%	121	2,061
20	2044 年	3,880	0	1,940	1,940	2.08%	81	2,021
21	2045 年	1,940	0	1,940	0	2.08%	40	1,980
合计			19,400	19,400			6,255	25,655

十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目分年度还本付息明细如下：

表 15：专项债券应付本息情况表（十五届全运会宝安体育场馆维修改造升级项目）

单位：人民币万元

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	2025 年	0	11,700	0	11,700	2.08%	0	0
2	2026 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
3	2027 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
4	2028 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
5	2029 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
6	2030 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
7	2031 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
8	2032 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
9	2033 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
10	2034 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243

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
11	2035 年	11,700	0	0	11,700	2.08%	243	243
12	2036 年	11,700	0	1,170	10,530	2.08%	243	1,413
13	2037 年	10,530	0	1,170	9,360	2.08%	219	1,389
14	2038 年	9,360	0	1,170	8,190	2.08%	195	1,365
15	2039 年	8,190	0	1,170	7,020	2.08%	170	1,340
16	2040 年	7,020	0	1,170	5,850	2.08%	146	1,316
17	2041 年	5,850	0	1,170	4,680	2.08%	122	1,292
18	2042 年	4,680	0	1,170	3,510	2.08%	97	1,267
19	2043 年	3,510	0	1,170	2,340	2.08%	73	1,243
20	2044 年	2,340	0	1,170	1,170	2.08%	49	1,219
21	2045 年	1,170	0	1,170	0	2.08%	24	1,194
合计			11,700	11,700			3,772	15,472

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2025 年深圳市政府专项债券（三十五期）—深圳市宝安区 2025 年文体建设项目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 2025 年 7 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；

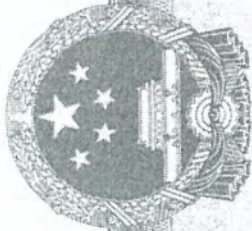
e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，

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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530000216529413X



名称 中天正和会计师事务所(普通合伙)

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

此件与原件一致

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。
- 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用信息。



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

此件与原件一致



证书序号：0021828

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8月20日

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
/y /m /d

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
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年8月20日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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



姓名 夏朴荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-18
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 530102197611180017
Identity card No.



此件与原件一致

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
/y /m /d

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

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

年 月 日
by /m /d

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
陈留达 陈

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) 事务所
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

中天正和会计师事务所(广东)有限公司



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有限公司
Working unit
身份证号码 630102198912072110
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 530101220023
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: 2022 年 04 月 11 日
Date of Issuance

此件与原件一致