

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）
预期收益与融资自求平衡财务评估咨询报告
信会师深报字（2025）第 20265 号

立信会
(特 普 通)
文 件

2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）
预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 9 月

目 录

财务评估咨询报告.....	1
一、项目概况.....	2
(一) 项目背景	2
(二) 项目基本情况	3
(三) 项目审批情况或实施依据.....	3
(四) 项目主体	5
二、评估分析.....	5
(一) 资金充足性	6
1. 投资估算	6
2. 筹措方案	8
3. 资金覆盖率	9
4. 小结	12
(二) 资金稳定性	12
三、风险分析.....	13
四、评估结论.....	14
附件：预期收入及成本分析.....	15
(一) 项目收入测算	15
(二) 项目运营成本	18
(三) 财务费用	24
(四) 税费	24
免责声明.....	26



2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）
——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）
预期收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

信会师深报字（2025）第 20265 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）的预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

相关实施单位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《2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）实施方案》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。而且，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，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

具体评估如下：

一、项目概况

（一）项目背景

根据《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求，坚持以社会主义核心价值观引领文化建设，坚定文化自信，牢牢把握社会主义先进文化前进方向，不断激发全社会文化创新创造活力，提高城市文化软实力，加强公共文化设施建设，更好满足人民精神文化生活新期待。健全城市公共文化服务体系，打造国际一流城市文化地标。加快建设“新时代十大文化设施”，推动国家级博物馆、美术馆深圳分馆落地，打造时代精品、城市杰作、湾区地标。

根据《深圳市光明区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求，打造国际一流文化地标和品牌，规划建设标志性高端文化设施，争取国家级美术馆、博物馆科技馆等项目落户，进一步吸引国际级文化设施、文化企业、文化活动汇聚，加快形成高端文化设施集聚群。高标准建设深圳科技馆（新馆）、光明书城等大型文体设施。高起点运营光明文化艺术中心，塑造文化艺术休闲聚集地及文化艺术会客厅。

该项目若成功落地，中国将拥有展示研究世界艺术的重要载体，也是促进中法两国文化交流的大事。为此，深圳建设国际文化标杆城市将向前迈进一大步，光明也将成为立足深圳及粤港澳大湾区辐射东南亚及全球的文化交流核心区域。

（二）项目基本情况

1. 项目名称

深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）（以下简称本项目）属于专项债券重点支持的文化旅游项目。

2. 建设地点

本项目选址于光明中心区科学公园南侧，南临光辉大道，东临科技馆新馆，靠近地铁6号线光明站。

3. 建设内容

本项目定位为集艺术展览展示、公共教育、研究典藏、国际交流、艺术品数字平台、文化产业运营于一体的艺术综合体平台。项目用地面积 53,005 m²，总建筑面积 135,998 m²，土建部分为一座地上六层、地下二层的公共建筑，包括展厅、藏品库房、艺术保税仓、公共教育与交流用房等。

（三）项目审批情况或实施依据

1. 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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）；

《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）；

《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

《粤港澳大湾区发展规划纲要》；

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

《深圳市光明区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《深圳市旅游业发展“十四五”规划》；

《深圳关于加快文化产业创新发展的实施意见》；

《深圳市人民政府关于印发深圳光明科学城总体发展规划（2020-2035年）的通知》；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 相关批复及其他文件

《光明区发展和改革局关于深圳国际美术馆（暂定名）项目（土建部分）总概算的批复》（深光发改〔2023〕324号）；

2022年7月20日，深圳市规划和自然资源局光明管理局下发《建设用地规划许可证》（地字第440311202200128号）；

2023 年 8 月 31 日，深圳市规划和自然资源局光明管理局下发《建设工程规划许可证》（建字第 4403112023GG0007346 号）；

2023 年 10 月 9 日，深圳市光明区住房和城乡建设局下发《建设工程施工许可证》（建字第 2107-440311-04-01-21525802 号）。

（四）项目主体

本项目项目单位为深圳市光明区文化广电旅游体育局，主管部门为深圳市光明区文化广电旅游体育局。

二、评估分析

《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）同时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。

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。

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《2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）实施方案》（以下简称《项目实施方案》）的项目预期收益和融资平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目的债券本息资金覆盖倍数为 1.55，能够达到项目收益与融资的自求平衡。

对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目开发建设总成本 222,758 万元，详细估算数据如下表所示，

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位：万元		
序号	项目名称	投资金额
1	深圳国际美术馆	222,758
	合计	222,758

注：上述项目开发建设总成本暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务等。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，计划通过发行专项债券筹集资金 40,500 万元。于 2025 年已发行 16,400 万元，发行利率 2%；2025 年调入专项债券资金 6,000 万元，于 2025 年 5 月发行，发行利率 2.07%；本次拟发行 18,100 万元，年利率按 2.2494% 预估（债券利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 21 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.2494% 进行测算）；债务期限均为 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。经测算，本项目的总投资额为 223,708 万元，具体如下表所示：

表 2 项目总投资估算表

		单位：万元
项目		合计
建设成本	深圳国际美术馆	222,758
	小计	222,758
建设期利息		921
债券发行费用		27
债券发行登记费		2
债券还本付息服务费		0.05
合计		223,708

注 1：债券发行费按万分之八测算；

注 2：债券登记费按万分之零点六四测算；

注 3：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。

本项目 2022 年开工，预计 2026 年竣工，各项目建设期的投资安排如下表所示：

表 3 建设期投资安排表

单位：万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
深圳国际美术馆	9,971	23,500	39,955	70,000	79,332	222,758
合计	9,971	23,500	40,134	70,000	79,332	222,758

注 1：上述项目建设投资源自光明区发改部门项目批复文件，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 2：上述项目建设期各年投资额为计划投资额，根据各项目实际建设进度及实际资金需求在总概算投资额不变的情况下可能存在对各年投资计划的调整。

注 3：上述建设投资计划表合计数参考各项目概算批复文件、可行性研究报告批复文件或项目建议书批复文件中的总投资，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。

2. 筹措方案

本项目总投资估算 223,708 万元（含发行费、登记费、债券利息等），项目财政资金为投资估算的 81.90%，共计约 183,208 万元，按照年度资金需求分五年到位。本项目专项债券采用到期一次性还本方式，在目前测算方案下，2025 年发行的专项债券 16,400 万元，调入专项债资金 6,000 万元，本次拟发行专项债券金额 18,100 万元，债务期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。

本项目的建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

表 4 项目建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
上年结余	-	-	-	-	-	-

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措						
财政资金	9,971	23,500	39,955	29,591	80,191	183,208
其中：已筹集资金			39,821	30,000		69,821
债券发行				40,500		40,500
合计	9,971	23,500	39,955	70,091	80,191	223,708
资金使用						
建设资金使用金额合计	9,971	23,500	39,955	70,091	80,191	223,708
资金余额（上年结余+资金筹措-资金使用）			-	-	-	-

基于以上已完成投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果及项目现金流量分析测算结果，本项目的现金流期末结余均大于等于 0，不存在资金缺口；本项目的债券本金资金覆盖率为 1.81，债券本息资金覆盖率为 1.57，债券本息资金覆盖倍数为 1.55，项目期末累计可用于还本付息金额可以覆盖债券还本付息总额。本项目在债券存续期现金流量分析测算表见表 5，预期收入和成本分析见本报告附件 1。

表 5 项目现金流分析测算表

单位: 万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	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	9,971	23,500	39,955	29,591	80,191	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	40,500	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	6,004	6,327	6,479	6,595	6,607	6,619	6,654
现金流入总额	9,971	23,500	39,955	70,091	80,191	6,004	6,327	6,479	6,595	6,607	6,619	6,654
现金流出												
建设期资金流出	9,971	23,500	39,955	70,000	79,332	-	-	-	-	-	-	-
偿还其他融资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	1,853	1,862	1,866	1,869	1,869	1,869	1,870
债券还本付息	-	-	-	62	859	859	859	859	859	859	859	859
债券发行费用/融资费用	-	-	-	29.00	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
现金流出总额	9,971	23,500	39,955	70,091	80,191	2,712	2,721	2,725	2,728	2,728	2,728	2,729
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	3,292	3,606	3,754	3,867	3,879	3,891	3,925
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	3,292	6,898	10,652	14,519	18,398	22,289	26,214

表 5 项目现金流分析测算表（续）

单位：万元

年度	2034 年	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,208
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,500
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	6,667	6,679	6,716	6,729	6,742	6,784	6,797	6,811	6,852	6,866	6,880	4,601	124,409
现金流入总额	6,667	6,679	6,716	6,729	6,742	6,784	6,797	6,811	6,852	6,866	6,880	4,601	348,117
现金流出													
建设期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,758
偿还其他融资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流出	1,870	1,870	1,871	1,871	1,871	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,239	34,882
债券还本付息	859	859	859	859	859	859	859	859	859	859	859	41,297	57,680
债券发行费用/融资费用	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	2.06	32
现金流出总额	2,729	2,729	2,730	2,730	2,730	2,731	2,731	2,731	2,731	2,731	2,731	42,538	315,351
现金净流量													
当年项目现金净流入	3,938	3,950	3,986	3,999	4,012	4,053	4,066	4,080	4,121	4,135	4,149	-37,937	32,766
期末项目累计现金结存额	30,152	34,102	38,088	42,087	46,099	50,152	54,218	58,298	62,419	66,554	70,703	32,766	

4. 小结

综上，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。

（二）资金稳定性

根据《项目实施方案》，项目存续期内，将门票收入、公共教育与交流活动收入、公共服务租赁收入、停车场租赁收入、停车场充电桩（快充桩）收入、配套商业租赁收入、演出收费和其他创收收入作为本项目的还本付息来源。因此专项债券还本付息有稳定的现金流入，在 2045 年债券本金利息全部偿还后仍有 32,766 万元的现金结余。专项债券存续期内期末资金留存情况如下图所示：

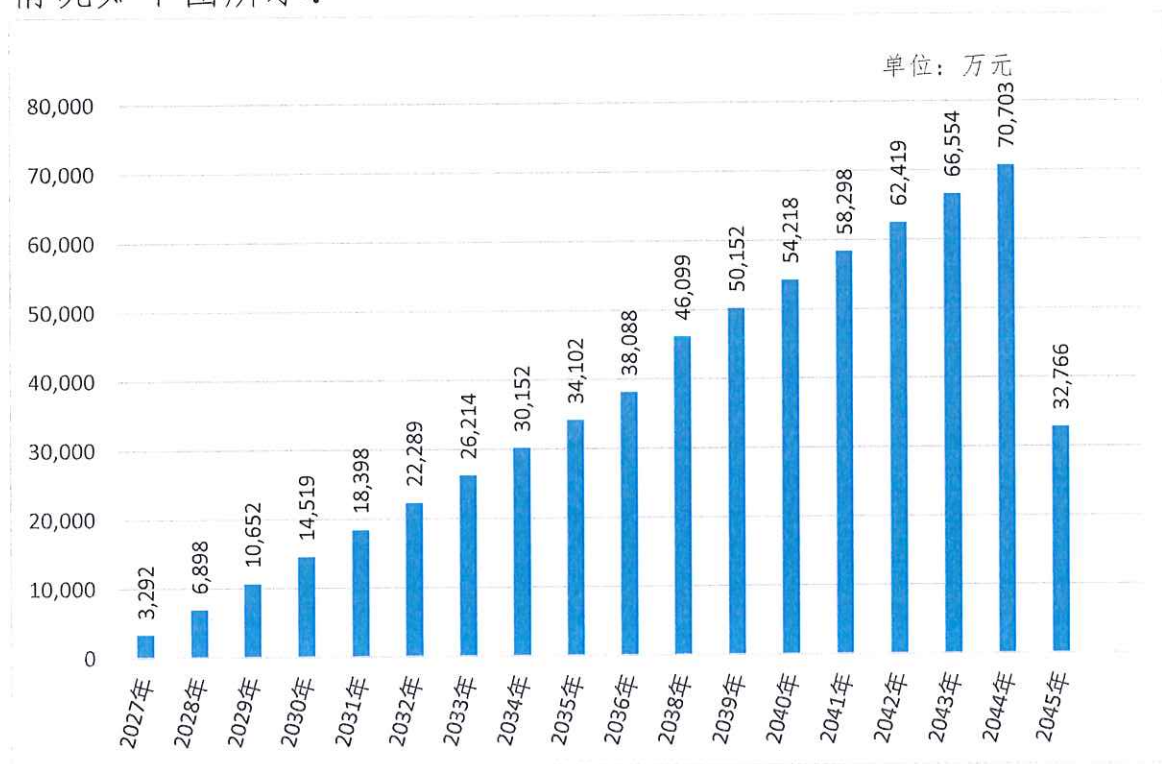


图 1 存续期内资金留存情况

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、风险分析

根据《项目实施方案》，当项目收益和债券利率在±20%范围内变动的情况下，分析对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测试结果如下：

表 6 单因素敏感性分析压力测试表

资金覆盖率-压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率 ¹	1.30	1.43	1.56	1.68	1.81	1.94	2.06	2.19	2.32
债券本息资金覆盖率 ²	1.21	1.30	1.39	1.48	1.57	1.66	1.75	1.83	1.92
债券本息资金覆盖倍数 ³	1.20	1.29	1.37	1.46	1.55	1.64	1.73	1.82	1.91
债券利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.85	1.84	1.83	1.82	1.81	1.80	1.79	1.78	1.77
债券本息资金覆盖率	1.61	1.60	1.59	1.58	1.57	1.56	1.55	1.54	1.52
债券本息资金覆盖倍数	1.60	1.59	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53	1.52	1.51

基于上表，本项目在运营收入下浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 1.30，债券本息资金覆盖率为 1.21，债券本息资金覆盖倍数为 1.20，仍可实现债券还本付息的资金需要，当债券利率上浮 20%的情况下，债券本金资金覆盖率为 1.77，债券本息资金覆盖率为 1.52，债券本息资金覆盖倍数为 1.51，具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及敏感性分析，

1 债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/债券本金）+1

2 债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结余金额/债券本息）+1

3 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息



针对本次发行的 18,100 万元专项债券及已发行的 22,400 万元债券，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券以及进行配套融资的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行资金筹措，并以门票收入、公共教育与交流活动收入、公共服务租赁收入、停车场租赁收入、停车场充电桩（快充桩）收入、配套商业租赁收入、演出收费和其他创收收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。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融资的方式，满足本项目的部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2025年9月4日

附件：预期收入及成本分析

（一）项目收入测算

根据《项目实施方案》，本项目建成后，运营收入包括门票收入、公共教育与交流活动收入、公共服务租赁收入、停车场租赁收入、停车场充电桩收入、配套商业租赁收入、演出收费及其他创收收入等。

为保障本项目的还本付息的需求，拟在债券期限内，以本项目的运营收入作为专项债券还本付息资金来源。

该项目属于新建项目，历史数据较少，参考性不强，故基于可研报告及市场数据，对本项目运营期内的收入进行预测。本项目计划从 2027 年开始投入运营，年度运营数据预测如下：

收入类别	数量		单价		备注
1、门票收入	8696	人次/天			每年按 300 天暂 估
1.1 免票（40%）	3478	人次/天	0	元/人次	
1.2 半票（30%）	2609	人次/天	25	元/人次	
1.3 全票（30%）	2609	人次/天	50	元/人次	
2、公共教育与交流活动收入	2093	人次/天	30	元/人次	
3、公共服务租赁收入	5636	m²	2.67	元/m²/天	
4、停车场租赁收入	850	车位	15	元/车位/天	
5、停车场充电桩收入	255	车位	0.6	元/KWh	快充
6、零售商业类租赁收入	4955	m²	80	元/m²/月	
7、文化艺术类租赁收入	1361	m²	40	元/m²/月	
8、演出收入	700	座次/场	150~250	元/人次	

1. 门票收入

2027 年全票单价为 50 元/人次，半票单价为 25 元/人次；2027 年全票的人次为 2,609 人次/天，半票为 2,609 人次/天，在此基础上，每年增长率为 1%。

2. 公共教育与交流活动收入

2027 年起单价为 30 元/人次；每年的人次均为 2,093 人次/天。

3. 公共服务租赁收入

2027 年单价为 2.67 元/m²/天，出租率 2027 年为 70%、2028 年及 2028 年以后为 90%。

4. 停车场租赁收入

2027 年单价为 15 元/车位/天，共有 850 个车位。

5. 停车场充电桩收入

本项目建成后，有 255 个为充电桩停车位，均为快充桩，单价 0.6 元/KWh，单桩最大充电量 240KW，单桩利用率 5%。

6. 零售商业类租赁收入

零售商业类租金取高值 80 元/m²/月，出租面积 4,955 m²；前 3 年出租率为 50%、70%、80%，后续保持不变，租金每三年均增长率 5%。

7. 文化艺术类租赁收入

文化艺术类租金取低值 40 元/m²/月，出租面积 1,361 m²；前 3 年出租率为 50%、70%、80%，后续保持不变，租金每三年均增长率 5%。

8. 公共空间配套收入

场馆部分公共空间可通过商业外摆如品牌快闪等获得收入，商业服务配套租金收入的 10%计算。即按收入第 3、6、7 项的

10%测算。

9. 演出收入

剧场设 700 座，大型演出有 20 场，门票均价为 250 元/人；中小型演出有 30 场，门票均价为 150 元/人；上座率按 70%计算。

10. 其他创收收入

(1) 活动场租收入

展厅按对外出租 12 场/年、20 万元/场，剧场按对外出租 12 场/年、10 万元/场计算，报告厅对外出租 24 场/年、5 万元/场，会议室对外出租 24 场/年、2 万元/场。

(2) 拍卖活动收入

拍卖成交金额暂按 2 亿元/年计算，拍卖分成比例一般 1%~3%，本项目暂按 2%计算。

(3) 文创产品销售收入

前三年的参观人次为 120 万人次、160 万人次、180 万人次，第四年起为 200 万人次/年，本项目暂定年人均文创消费 20 元/人次、消费人次为参观人次的 20%计算文创产品销售收入。

(4) 其他收入

会员收入 38 万元/年，展厅冠名收入 50 万元/年，广告赞助收入 376 万元/年。

本次发债使用以上第 1~4 项收入的 20%和第 5~10 项收入 100%用于还本付息。本项目拟用于还本付息的收入情况详见附

表 1 运营期内收入和成本表。

（二）项目运营成本

运营成本主要包括水电费、外购物业服务费、临时展览费用、年度藏品采购费、公共教育与交流活动经费、场地与设施维护费、营销推广费等。

根据与委托方沟通，本项目涉及的运营成本费用除考虑充电桩运营成本、场地与设施维护费及营销推广费外均列入财政预算，暂不纳入本次测算范围。

充电桩运营成本主要包括电费和设施维护费，充电桩运营电费按 0.40 元/KWh 测算。充电桩运营设施维护费用按 1 万元/桩/年测算。场地与设施维护费按建筑工程投资的 0.2%计提。营销推广费暂按本次增加的创收收入即上述 6~10 项收入合计金额的 3%。

本项目基于权责发生制原则，测算项目各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。采用年限平均法，不考虑残值。在此次资金平衡方案中，暂不考虑折旧的影响，不影响整个项目的专项债券本金和本息资金覆盖率。

本项目成本情况详见附表 1 运营期内收入和成本表，项目收益情况详见附表 2 项目收益情况表。

附表 1 拟用于还本付息的收入及成本表

(1) 拟用于还本付息的总收入及总成本表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
门票收入	5,871	5,929	5,988	6,048	6,109	6,170	6,231	6,294	6,357	6,420
公共教育与交流活动收入	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884
公共服务租赁收入	384	494	494	494	494	494	494	494	494	494
停车场租赁收入	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
充电桩收入	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608
零售商业类租赁收入	238	333	381	400	400	400	419	419	419	438
文化艺术类租赁收入	33	46	52	55	55	55	57	57	57	60
公共空间配套收入	66	87	93	95	95	95	97	97	97	99
演出收入	466	466	466	466	466	466	466	466	466	466
活动场租收入	528	528	528	528	528	528	528	528	528	528
拍卖活动收入	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
文创产品销售收入	480	640	720	800	800	800	800	800	800	800
其他收入	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464
合计收入	12,887	13,344	13,543	13,707	13,768	13,829	13,913	13,976	14,039	14,126
充电桩成本	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327
场地与设施维护费	446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
营销推广费	80	89	93	96	96	96	97	97	97	98
成本合计	1,853	1,862	1,866	1,869	1,869	1,869	1,870	1,870	1,870	1,871

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
门票收入	6,485	6,550	6,615	6,681	6,748	6,816	6,883	6,953	4,682	119,830
公共教育与交流活动收入	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1884	1256	35168
公共服务租赁收入	494	494	494	494	494	494	494	494	330	9112
停车场租赁收入	465	465	465	465	465	465	465	465	310	8680
充电桩收入	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1058	30002
零售商业类租赁收入	438	438	461	461	461	485	485	485	339	7900
文化艺术类租赁收入	60	60	63	63	63	65	65	65	46	1077
公共空间配套收入	99	99	102	102	102	104	104	104	72	1809
演出收入	466	466	466	466	466	466	466	466	310	8698
活动场租收入	528	528	528	528	528	528	528	528	352	9856
拍卖活动收入	400	400	400	400	400	400	400	400	267	7467
文创产品销售收入	800	800	800	800	800	800	800	800	533	14373
其他收入	464	464	464	464	464	464	464	464	309	8661
合计收入	14,191	14,256	14,350	14,416	14,483	14,579	14,646	14,716	9,864	262,633
充电桩成本	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	875	24,761
场地与设施维护费	446	446	446	446	446	446	446	446	297	8,325
营销推广费	98	98	99	99	99	99	99	99	67	1,796
成本合计	1,871	1,871	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,239	34,882

注：上表中的 2045 年代表的期间为 2045 年 1-8 月。

(2) 运营期内用于还本付息的收入和成本表

单位: 万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
门票收入	1,174	1,186	1,198	1,210	1,222	1,234	1,246	1,259	1,271	1,284
公共教育与交流活动收入	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377
公共服务租赁收入	77	99	99	99	99	99	99	99	99	99
停车场租赁收入	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
充电桩收入	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608
零售商业类租赁收入	238	333	381	400	400	400	419	419	419	438
文化艺术类租赁收入	33	46	52	55	55	55	57	57	57	60
公共空间配套收入	66	87	93	95	95	95	97	97	97	99
演出收入	466	466	466	466	466	466	466	466	466	466
活动场租收入	528	528	528	528	528	528	528	528	528	528
拍卖活动收入	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
文创产品销售收入	480	640	720	800	800	800	800	800	800	800
其他收入	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464
合计收入	6,004	6,327	6,479	6,595	6,607	6,619	6,654	6,667	6,679	6,716
充电桩成本	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327
场地与设施维护费	446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
营销推广费	80	89	93	96	96	96	97	97	97	98
成本合计	1,853	1,862	1,866	1,869	1,869	1,869	1,870	1,870	1,870	1,871

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
门票收入	1,297	1,310	1,323	1,336	1,350	1,363	1,377	1,391	936	23,967
公共教育与交流活动收入	377	377	377	377	377	377	377	377	251	7,037
公共服务租赁收入	99	99	99	99	99	99	99	99	66	1,826
停车场租赁收入	93	93	93	93	93	93	93	93	62	1,736
充电桩收入	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,058	30,002
零售商业类租赁收入	438	438	461	461	461	485	485	485	339	7,900
文化艺术类租赁收入	60	60	63	63	63	65	65	65	46	1,077
公共空间配套收入	99	99	102	102	102	104	104	104	72	1,809
演出收入	466	466	466	466	466	466	466	466	310	8,698
活动场租收入	528	528	528	528	528	528	528	528	352	9,856
拍卖活动收入	400	400	400	400	400	400	400	400	267	7,467
文创产品销售收入	800	800	800	800	800	800	800	800	533	14,373
其他收入	464	464	464	464	464	464	464	464	309	8,661
合计收入	6,729	6,742	6,784	6,797	6,811	6,852	6,866	6,880	4,601	124,409
充电桩成本	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	1,327	875	24,761
场地与设施维护费	446	446	446	446	446	446	446	446	297	8,325
营销推广费	98	98	99	99	99	99	99	99	67	1,796
成本合计	1,871	1,871	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,239	34,882

注：上表中的 2045 年代表的期间为 2045 年 1-8 月。

附表 2 项目收益情况表

单位：万元

类别	分年度收益									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	6,004	6,327	6,479	6,595	6,607	6,619	6,654	6,667	6,679	6,716
运营支出	1,853	1,862	1,866	1,869	1,869	1,869	1,870	1,870	1,870	1,871
收益	4,151	4,465	4,613	4,726	4,738	4,750	4,784	4,797	4,809	4,845

(续上表)

类别	分年度收益									
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
项目收入	6,729	6,742	6,784	6,797	6,811	6,852	6,866	6,880	4,601	124,409
运营支出	1,871	1,871	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872	1,239	34,882
收益	4,858	4,871	4,912	4,925	4,939	4,980	4,994	5,008	3,362	89,527

（三）财务费用

本项目拟使用专项债券共计 40,500 万元，其中 2025 年 7 月已发行 16,400 万元，发行利率 2%；调入专项债券资金 6,000 万元，于 2025 年 5 月发行，发行利率 2.07%；本次拟发行的 18,100 万元，年利率按 2.2494% 预估（债券利率参考本报告测算日 2025 年 8 月 21 日前五日 20 年期国债收益率[本报告测算日为 2025 年 8 月 21 日，其前五日即为 2025 年 8 月 20 日、2025 年 8 月 19 日、2025 年 8 月 18 日、2025 年 8 月 15 日和 2025 年 8 月 14 日。该五日中国债券信息网公布的 20 年期国债收益率分别为 2.132%、2.1175%、2.13%、2.065%、2.0525%。]的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.2494% 进行测算）。债券期限均为 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，偿还方式为到期后一次性还本。债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。本项目还本付息情况见附表 3 专项债还本付息表。

（四）税费

对于纳入还款来源部分的收入暂不计算相关税费。相关费用列入财政预算，暂不纳入本次测算范围。停车场充电桩运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

附表 3 专项债还本付息表

单位：万元

专项债付息还本	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债期初余额	-	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500
本期借入	40,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息支出	62	859	859	859	859	859	859	859	859	859	859
本期还本付息	62	859	859	859	859	859	859	859	859	859	859
其中：债券本金偿还											
利息	62	859	859	859	859	859	859	859	859	859	859
专项债券期末余额	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500

(续上表)

专项债付息还本	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债期初余额	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,500
债券利息支出	859	859	859	859	859	859	859	859	859	797	17,180
本期还本付息	859	859	859	859	859	859	859	859	859	41,297	57,680
其中：债券本金偿还										40,500	40,500
利息	859	859	859	859	859	859	859	859	859	797	17,180
专项债券期末余额	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	-	

免责声明

本报告为应深圳市光明区财政局（“贵方”）聘请以评估 2025 年深圳市政府专项债券（五十三期）——深圳国际美术馆（暂定名）项目（续发）预期收益与融资自求平衡为目的所出具。本报告中的评估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。我们出具的评估结论将仅基于下列事项：

1、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 9 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；

2、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；

3、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评论的有效性；

4、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/或司法机构经将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

5、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，立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“立信”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；

6、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“立信”的提交物、建议、评论、报告或其他服务。



统一社会信用代码
9144030057635248XG

营业执照

(副本)



名称 立信会计师事务所(普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 钱志昂

成立日期 2011年05月17日

营业场所

深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区香梅路1061号中
投国际商务中心A栋8ABCD、14层、16层、17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



2021年01月26日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人：钱志昂

经营场所：深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区
香梅路1061号中投国际商务中心A栋
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号：3100000064701

批准执业文号：深财会[2008]20号

批准执业日期：2008年03月27日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

证书序号：5001974

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制