

**2025 年深圳市政府专项债券（六十一期）  
—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）**

**财务评估咨询报告**

中天正和咨字（2025）第 04045 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 .....	7
(一) 资金充足性 .....	8
(二) 资金稳定性 .....	14
三、风险分析 .....	14
四、评估结论 .....	15
附件：预期收益及成本分析 .....	16
免责声明 .....	42

# 2025 年深圳市政府专项债券（六十一期） —深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发） 财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04045 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（六十一期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）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（六十一期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）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 2024 年文体建设项目（续发），共计包括 8 个子项目，具体如下：

#### （一）宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目

项目用地面积为 25,772 平方米，改造完成后总建筑面积 63,113 平方米，项目建筑内容包括：拆除工程（包括拆除房子 206 平方米及其他构筑物 900 平方米），升级改造工程（对图书馆、文化馆、音乐厅等三个场馆原有墙体拆除重新布局，对室内外进行装修，完善给排水、电气、空调等安装工程；整合广场地面，统一广场地面标高，给广场地面进行重新铺装，完善室外道路、照明、给排水、10 千伏外线工程、标识系统、管道改迁及泛光照明等工程），及新建工程<地上新建钻石书廊、阶梯艺廊及仓库、休息厅、水晶前厅；地下新增文化艺术区、自行车库、地下停车库（260 个车位）以及人防等>。

#### （二）宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目

项目用地面积为 14,310 平方米,总建筑面积 92,125 平方米,其中地上建筑面积 56,150 平方米,地下建筑面积 35,974 平方米。项目主要建设内容包括:①地上部分:地上共 12 层,建设内容包括固定展区、博物馆陈列布展区、临时展区、教育区与服务设施、艺术馆演出区及相关配套用房等。②地下部分:地下室共 3 层,建设内容包含藏品库区与技术区、报告厅、会议室、小学活动场地、地下停车库(共 345 个车位)、设备用房及人防等。③配套部分:对室外场地进行铺装以及完善室外道路、室外照明、室外管网、标识系统及泛光照明等工程。

### (三) 宝安区体育中心网球场改扩建工程项目

项目建筑用地面积 21,097 平方米,建筑总面积 59,181 平方米,其中地上建筑面积 36,670 平方米,地下建筑面积 22,512 平方米。项目主要建设内容包括:①地上共 3 层,总建筑面积为 36,670 平方米,建设内容包括含风雨网球场,屋顶网球场,室外中心网球场(2,000 个座椅),运动健身、保龄球、体育舞蹈、跆拳道、传统武术、体操、拳击、击剑、乒乓球、射击、壁球等体育休闲活动功能室及相关配套用房。②地下室共 2 层,总建筑面积为 22,512 平方米,建设内容包含观众进场厅、比赛休息区、网球服务配套用房、地下停车库(共 471 个车位)、设备用房及人防等。③对室外场地进行铺装,以及完善室外道路、室外照明、室外管网(含管线迁改)、标识系统、泛光照明及外电引入等工程。

### (四) 新桥足球体育公园工程项目



项目总用地面积约 86,808 平方米，总建筑面积为 70,935 平方米（其中地上 33,527 平方米，地下 37,408 平方米）。项目主要内容按群众性体育活动场所并结合开放式体育公园的形式进行布局，具体内容包含：室内体育运动场地（文体中心、足球文化培训中心、风雨操场）、新桥街道中心片区一级消防站、标准足球场一个（无跑道）、7 人足球场一个、足球场看台以及配套设施（地下停车位 983 个、地下设备用房、地上停车位 52 个、绿道、健身广场）等。

工程内容主要包括：①基础工程（土石方工程、桩基础工程、基坑支护工程）；②地下室工程（地下主体工程、装修工程、给排水工程、电气工程、消防工程、弱电工程、人防工程等）；③地上建筑工程（地上主体工程、装修工程、给排水工程、电气工程、消防工程、通风空调工程、弱电工程、电梯工程等）；④室外配套工程（室外电气工程、室外给排水工程、室外广播工程、健身广场、室外停车场工程等）。

#### （五）宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目

本项目新建总建筑面积为 129,262.64 平方米，其中包括：工人文化宫用房 56,875.83 平方米；交响乐团基地用房 27,108.20 平方米；公共配套设施 5,890 平方米；架空公共空间 2,916.82 平方米；人防共用地下停车库 29,328.16 平方米；设备用房 7,143.63 平方米；同步建设室外配套设施。

工程内容：主要包括土建工程、安装工程、配套工程（含

海绵城市）、设备及工器具购置、信息化工程等。

①土建工程：主要包括基础工程（含土石方、基坑支护、桩基及其他基础工程）、主体工程及装饰工程（含室内装饰、外墙立面装饰）等。

②安装工程：主要包括强电工程（含变配电工程及电气工程）、给排水工程、弱电智能化工程、通风空调及防排烟工程、消防工程、燃气工程、电梯工程、人防工程等，本项目空调系统采用中央空调系统。

③配套工程：主要包括室外管网（给排水、电气、燃气管网等）、标识系统、外网工程（红线外至市政接驳点的管网）、拆除工程、管线迁改，以及太阳能光伏发电等。

#### （六）清平古墟历史文化保护工程项目

本项目用地面积 53,165.5 平方米，根据本项目初步方案，综合整治建筑面积 33,869 平方米，改造面积约 23,215 平方米，按照“修旧如旧”的基本原则，对古墟进行充分保护、活化、利用。

主要建设内容包括：文物修缮及功能活化、综合整治、改扩建、局部拆建、新增公共设施社区消防站、卫生间、建筑立面及屋顶局部改造等。其中新建工程总建筑面积为 14,240 平方米。地上新建建筑面积为 4,640 平方米，其中补造公用配套工程包括 10 千伏变电所、社区消防站 460 平方米；再造特征风貌建筑包括清平学社、戏台、文昌塔 1,200 平方米；补造公共文化设施包括影视艺术馆、新桥文化展览馆 2,980 平方米。地下建筑面



积为 9,600 平方米:地下室共 2 层,主要为停车库 8,600 平方米、设备用房 1,000 平方米。

#### (七) 沙井街道文体中心项目

本项目拟建一栋文体活动中心,由地上 9 层,地下 3 层组成,用地面积 7,410.42 平方米,总建筑面积为 37,575 平方米,其中地上建筑面积 20,125 平方米,包括大型排演厅 1,784 平方米,粤剧剧场 410 平方米,文化培训及活动用房 2,193 平方米,图书馆 3,439 平方米,非遗文化展厅 812 平方米,体育馆及公共空间 9,698 平方米,管理办公用房 654 平方米,架空活动空间 1,135 平方米;地下建筑面积 17,450 平方米,包括设备用房 3,044 平方米,地下汽车停车库 12,237 平方米,游泳馆 2,169 平方米。

#### (八) 新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目

本项目改造面积约 3,200 平方米,其中室内建筑面积 970 平方米,室外面积 2,230 平方米。改造内容主要包括:

##### ① 洪田围古建筑群修缮工程

对洪田围古建筑群内 8 栋古建筑居民楼进行修缮,包含结构加固、屋面防水及屋顶修复、室内装饰修缮工程、外立面修缮工程以及安装工程(含给排水工程、强弱电工程、通风空调、消防工程)。

##### ② 洪田碉楼

对洪田碉楼进行修缮,含结构加固工程、屋面防水及屋顶修复、室内装饰修缮工程、外立面修缮工程等。

##### ③ 文明祖家塾



对文明祖家塾进行修缮，并完善室外配套，具体包括庭院改造、围墙修缮、大门改造等。

#### ④室外及配套工程

配套水电工程等，工程内容主要包括：装饰工程、安装工程、修缮工程、室外配套工程、海绵城市等。

## 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 1.42，债券本息资金覆盖率为 1.30，债券本息资金覆盖倍数为 1.21。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 1. 投资估算

由于本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，对项目财政资金<sup>1</sup>相应进行调整，项目财政资金为 300,439 万元，占总投资比例 49.00%，其他资金来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

<sup>1</sup>若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集，下同。



项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 312,760 万元，其中，于 2021 年 8 月已发行二十年期专项债券 52,000 万元，债券发行利率为 3.56%；于 2022 年 5 月已发行二十年期专项债券 25,000 万元，债券发行利率为 3.24%；于 2022 年 10 月已发行二十年期专项债券 43,000 万元，债券发行利率为 3.06%；于 2023 年 8 月已发行二十年期专项债券 69,400 万元，债券发行利率为 2.82%；于 2023 年 9 月已发行二十年期专项债券 23,260 万元，债券发行利率为 3.07%；于 2024 年 5 月发行二十年期专项债券 8,100 万元，债券发行利率为 2.53%；于 2024 年 8 月发行二十年期专项债券 39,400 万元，债券发行利率为 2.37%；于 2024 年 10 月发行二十年期专项债券 6,000 万元，债券发行利率为 2.38%；于 2025 年 2 月发行二十年期专项债券 34,800 万元，债券发行利率为 2.05%；于 2025 年 6 月发行二十年期专项债券 5,200 万元，债券发行利率为 1.98%。本次计划于 2025 年 10 月发行专项债券 6,600 万元，期限 20 年，每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%，债券利率参考本方案测算日（2025 年 8 月 22 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 2.21% 测算。经重新计算，本项目的投资调整为 613,199 万元，具体如下表所示：

表 1：项目总投资估算表<sup>2</sup>

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	项目开发建设总成本	573,821
2	建设期专项债利息	39,105
3	债券发行费用	270.22
4	债券还本付息服务费	2.22
项目总投资		613,199

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.21% 进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

（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. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措								
财政资金	51,807	2,341	6,005	49,388	57,492	69,911	63,496	300,439
专项债	52,000	68,000	92,660	53,500	46,600			312,760
上次留存资金								
合计	103,807	70,341	98,665	102,888	104,092	69,911	63,496	613,199
资金使用								
建设资金使用金额合计	103,807	70,341	98,665	102,888	104,092	69,911	63,496	613,199
资金余额（资金筹措 - 资金使用）								

注：由于本项目之前年度已正式启动，上述 2021 年数据为截至 2021 年底数据。

<sup>2</sup>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。



基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

### 3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：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 1.42，债券本息资金覆盖率为 1.30，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: 现金流模拟测试表

单位: 人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
<b>现金流入</b>													
财政资金流入	51,807	2,341	6,005	49,388	57,492	69,911	63,496						
债券资金流入	52,000	68,000	92,660	53,500	46,600								
运营期现金流入		725	1,224	1,277	1,317	8,616	28,867	28,362	28,396	28,453	28,480	28,583	28,790
<b>现金流入总额</b>	<b>103,807</b>	<b>71,066</b>	<b>99,890</b>	<b>104,165</b>	<b>105,409</b>	<b>78,526</b>	<b>92,363</b>	<b>28,362</b>	<b>28,396</b>	<b>28,453</b>	<b>28,480</b>	<b>28,583</b>	<b>28,790</b>
<b>现金流出</b>													
建设期资金流出	103,762	68,026	94,608	96,090	95,714	61,018	54,603						
运营期现金流出		1,115	1,124	1,140	1,149	2,164	3,589	4,002	4,049	4,097	4,147	4,197	4,248
债券还本付息		2,256	3,977	6,751	8,338	8,892	14,092	13,907	13,722	13,537	13,351	12,646	19,239
债券发行费用	44.93	58.75	80.06	46.22	40.26								
债券还本付息服务费		0.11	0.20	0.34	0.42	0.44	0.70	0.70	0.69	0.68	0.67	0.63	0.96
<b>现金流出总额</b>	<b>103,807</b>	<b>71,456</b>	<b>99,790</b>	<b>104,027</b>	<b>105,241</b>	<b>72,074</b>	<b>72,285</b>	<b>17,910</b>	<b>17,772</b>	<b>17,635</b>	<b>17,499</b>	<b>16,843</b>	<b>23,488</b>
<b>现金净流量</b>													
当年项目现金净流入		-390	100	138	168	6,452	20,078	10,452	10,624	10,819	10,981	11,739	5,302
<b>期末项目累计现金结存额</b>		<b>-390</b>	<b>-290</b>	<b>-152</b>	<b>16</b>	<b>6,468</b>	<b>26,546</b>	<b>36,998</b>	<b>47,622</b>	<b>58,441</b>	<b>69,422</b>	<b>81,162</b>	<b>86,464</b>

注: 由于本项目之前年度已正式启动, 上述 2021 年数据为截至 2021 年底数据。



表 3: 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

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													300,439
债券资金流入													312,760
运营期现金流入	37,297	42,008	45,824	39,182	38,654	37,731	36,809	35,889	34,952	26,763	20,635	15,082	623,915
现金流入总额	37,297	42,008	45,824	39,182	38,654	37,731	36,809	35,889	34,952	26,763	20,635	15,082	1,237,114
现金流出													
建设期资金流出													573,821
运营期现金流出	4,300	4,353	4,407	4,462	4,518	4,576	4,635	4,694	4,755	4,818	4,881	3,196	88,616
债券还本付息	28,126	32,819	36,664	31,633	30,911	30,188	29,466	28,743	27,501	20,037	10,280	4,715	441,791
债券发行费用													270
债券还本付息服务费	1.41	1.64	1.83	1.58	1.55	1.51	1.47	1.44	1.38	1.00	0.51	0.24	22.09
现金流出总额	32,427	37,174	41,073	36,097	35,431	34,766	34,102	33,439	32,257	24,856	15,161	7,912	1,104,520
现金净流量													
当年项目现金净流入	4,870	4,834	4,751	3,085	3,223	2,965	2,707	2,450	2,694	1,907	5,474	7,170	132,594
期末项目累计现金结存额	91,333	96,167	100,918	104,003	107,226	110,191	112,898	115,349	118,043	119,950	125,424	132,594	

#### 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运营收入、国有土地出让收入、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 132,594 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。

### 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：



表 4: 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%
运营收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 <sup>3</sup>	1.17	1.25	1.34	1.42	1.51	1.60	1.68
债券本息资金覆盖率 <sup>4</sup>	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息资金覆盖倍数 <sup>5</sup>	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
债券利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.43	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
债券本息资金覆盖率	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21

#### 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,并以各子项目运营收入、城市更新土地出让收入、国有土地出让收入及财政补贴收入作为还本付息的资金来源。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 9 月 30 日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



<sup>3</sup>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

<sup>4</sup>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

<sup>5</sup>债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

## 附件：预期收益及成本分析

### 一、项目运营资金流入预计

#### (一) 预期收入

本项目收入来源主要为各子项目运营收入以及国有土地出让收入，具体如下。

##### 1. 各子项目运营收入<sup>6</sup>

各子项目运营收入主要包含：宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目收入主要为停车位收入；深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目收入主要包括壁球馆收入、网球场收入、体育产业及体育培训收入、停车位收入以及体育中心的游泳馆、体育馆和体育场租金收入；新桥足球体育公园项目收入主要为项目对应室内文体活动场地门票收入及场地出租收入；宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目收入主要为文体服务用房、职工体育活动用房、多功能厅、展示厅、剧场及其附属用房、居住区级文化中心、职工大食堂出租收入以及停车位收入；清平古墟历史文化保护工程项目收入主要为产业运营收入、商业运营收入、游船收入、停车位收入和充电桩收入；沙井街道文体中心项目收入主要为排演厅收入、体育场地租金、文化活动和配套收入、停车场收入、场地广告收入以及其他收入等。项目收益预估如下：

##### (1) 宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工

<sup>6</sup>注：部分项目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



程项目

基于《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）、《深圳市物价局关于发布〈深圳市机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（深价规〔2008〕1号）及相关法律法规的要求，本项目停车位属于政府定价管理的社会公共类停车设施，机动车停放服务收费适用于《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）。结合项目定位，本项目属于三类地区，具体收费标准如下：

表 1：停车收费标准

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 15 元，第二 小时起 1.5 元/半小 时	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 1.5 元	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 5 元，第二 小时起 1.5 元/小时	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

根据概算批复，本项目共设置停车位 260 个，结合工程进度，预计 2024 年开始运营。综合考虑项目办公管理、物业管理、安保工作等车位使用需求，项目可对外开放的车位预计为 199 个。可对外开放时间按全年 360 天预估。参考深圳市内相近区域停车场的使用率、轮换率等情况，对停车位收入进行预估。考虑市场培育期，运营期前五年停车位使用率暂按 60%，往后年度停车位使用率暂按 70%预估。各时间段收费情况如下：



工作日高峰时段：假设每天车辆按照 2 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估；

工作日非高峰时段：假设每天车辆按照 1 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估；

非工作日：假设每天车辆按照 3 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估。

## （2）宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目

项目停车位收费标准与宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目相同。根据概算批复，本项目共设置 345 个停车位，结合工程进度，预计 2027 年开始运营。综合考虑项目办公管理、物业管理、安保工作等车位使用需求，项目可对外开放的车位预计为 284 个。可对外开放时间按全年 360 天预估。参考深圳市内相近区域停车场的使用率、轮换率等情况，对停车位收入进行预估。考虑市场培育期，运营期前五年停车位使用率暂按 60%，往后年度停车位使用率暂按 70% 预估。各时间段收费情况如下：

工作日高峰时段：假设每天车辆按照 2 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估；

工作日非高峰时段：假设每天车辆按照 1 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估；

非工作日：假设每天车辆按照 3 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 2 小时/次预估。

### (3) 深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目

#### ① 停车位收入

项目停车位收费标准与宝安 1990 (图书馆、文化馆、音乐厅) 升级改造工程项目相同。根据概算批复, 本项目共设置 471 个停车位, 结合工程进度, 预计 2028 年开始运营。停车位可对外开放时间按全年<sup>7</sup>扣除 36 天举办活动时间, 即 328 天预估。参考深圳市内相近区域停车场的使用率、轮换率等情况, 对停车位收入进行预估, 其中运营期前五年停车位使用率暂按 50%, 往后年度停车位使用率暂按 55% 预估。各时间段收费情况如下:

工作日高峰时段: 假设每天车辆按照 3 次/车位进行预估, 每车停留时间暂按 2 小时/次预估;

工作日非高峰时段: 假设每天车辆按照 1 次/车位进行预估, 每车停留时间暂按 2 小时/次预估;

非工作日: 假设每天车辆按照 3 次/车位进行预估, 每车停留时间暂按 2 小时/次预估。

#### ② 壁球馆收入

本项目新建壁球馆 20 片, 结合工程进度, 预计 2028 年开始运营。结合可研报告, 并参考深圳市类似体育项目运营经验及收费情况, 对壁球馆收入进行估算。

假设开放时间按照全年扣除 36 天举办活动时间, 计 328 天可用于平时对外开放 (工作日 214 天, 双休日 104 天, 节假日 10 天)。假设具体营业时间为 7:00 ~ 23:00, 其中工作日 7:00 ~

<sup>7</sup>由于本项目暂按全年 52 周取整测算考虑, 故全年天数为 364 天。



12:00 免费对公众开放，工作日下午 12:00 ~ 23:00 暂按 60 元/小时·片收费，非工作日（包括节假日）7:00 ~ 23:00 暂按 100 元/小时·片收费。考虑到壁球运动仍处于市场培育期，但随着壁球运动的逐步普及以及地区经济文化的发展，人民群众对于壁球运动的热情及需求会逐步提升，运营期场馆使用率暂按初期逐年递增，往后保持稳定进行测算，其中 2028 年~2029 年工作日场馆使用率假设为 25%，非工作日场馆使用率假设为 30%，2030 年~2031 年工作日场馆使用率假设为 30%，非工作日场馆使用率假设为 35%，2032 年~2044 年工作日场馆使用率假设为 40%，非工作日场馆使用率假设为 45%。

### ③网球场收入

本项目新建网球场 21 片，结合工程进度，预计 2028 年开始运营。其中露天网球场 17 片，室内网球场 4 片（含风雨网球场 3 片，中心网球场 1 片）。结合可研报告以及现有网球场 2018 年—2020 年历史收入情况，并参考深圳市类似体育项目运营经验及收费情况，对网球场收入进行估算。

#### 露天网球场：

具体营业时间假设为 7:00 ~ 23:00，其中 7:00 ~ 18:00 免费对公众开放，18:00 ~ 23:00 暂按 50 元/小时·片收费。

根据体育中心提供的 2018 年—2020 年网球场经营情况月报表，网球场经营收入来源为现金、记账、通联以及充值，其中现金、记账及通联分别列示室外场收费（露天网球场）及室内场收费，充值暂不列示室外场（露天网球场）收费及室内场

收费。综合考虑室内场及室外场（露天网球场）收入占合计收入的比重对充值部分金额进行分摊，分摊后 2020 年露天网球场收入约为 2.24 万元/年·片。考虑露天网球场对外收费的开放时间较少、整体使用率较低，从谨慎、保守的角度出发，测算暂按运营期 2.24 万元/年·片进行预估，不考虑增长率。

#### 室内网球场：

具体营业时间假设为 7:00 ~ 23:00，其中工作日 7:00 ~ 12:00 暂按 50 元/小时·片收费，工作日 12:00 ~ 23:00 以及节假日 7:00 ~ 23:00 暂按 100 元/小时·片收费。

根据体育中心提供的 2018 年—2020 年网球场经营情况月报表，网球场经营收入来源为现金、记账、通联以及充值，其中现金、记账及通联分别列示室外场收费（露天网球场）及室内场收费，充值暂不列示室外场（露天网球场）收费及室内场收费。综合考虑室内场及室外场（露天网球场）收入占合计收入的比重对充值部分金额进行分摊，分摊后 2020 年室内网球场收入约为 38.99 万元/年·片。考虑室内网球场对外收费的开放时间较多、整体使用率较高，且随着网球运动的逐步普及以及地区经济文化的发展，人民群众对于网球运动的热情及需求会逐步提升，从谨慎、保守的角度出发，测算暂按运营期收入先逐步增长，后保持稳定增长测算，其中 2028 年暂按 38.99 万元/年·片预估，2029 年—2031 年的增长率按 6% 预估，2032 年—2033 年的增长率按 5% 预估，2034 年—2044 年的增长率按 3% 预估。



#### ④体育产业及体育培训收入

根据可研报告，本项目预计可出租的体育产业及体育培训场地为 31,100 平方米，结合工程进度，预计 2028 年开始运营。从谨慎、保守的角度出发，出租单价暂按运营期 45 元/平方米·月，不考虑增长率预估。考虑到市场培育期，出租率暂按先逐步增长，后保持稳定预估，其中 2028 年—2032 年出租率暂按 50% 预估，2033 年—2035 年出租率暂按 60% 预估，2036 年—2037 年出租率暂按 70% 预估，2038 年—2044 年出租率暂按 80% 预估。

#### ⑤体育中心的游泳馆、体育馆和体育场租金收入

依据体育中心提供的《2022 年宝安区体育中心物业租赁应收统计表》及《2023 年宝安区公共文化体育服务中心物业租赁应收统计表》，2023 年体育馆租赁面积为 4,377.83 平方米，体育场租赁面积为 10,981 平方米，游泳馆租赁面积为 16,807.27 平方米，2022 年游泳馆、体育馆和体育场租金收入按政府文件减免后，实际租金收入为 725 万元，2023 年起预估每年租金收入为 1,224 万元。

#### （4）新桥足球体育公园工程项目

新桥足球体育公园社会化运营，运营收入不再用于专项债券还本付息。

#### （5）宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目

结合工程进度，工人文化宫预计 2026 年开始运营。根据

可研报告的数据，参照其他类似项目收支情况，按照以下标准计算收入：

文体服务用房：本项目配套建设文体服务用房建筑面积 733 平方米，可满足文化宫及周边商务休闲服务的需求。文体服务用房出租给商户自行运营，出租单价暂按 150 元/平方米/月计算。

职工体育活动用房：本项目配套建设 2 片篮球场，8 片羽毛球场，10 片乒乓球场，可承接项目区域内篮球赛、羽毛球赛、乒乓球赛等赛事活动，赛事按照 50 元/场次，全年出租次数为 200 次计算。本项目建设健身房建筑面积 1,133 平方米，出租单价按照 3 万元/月计算。

多功能厅：多功能厅可承接相关单位会议需求，按照 3,000 元/次出租，全年可出租次数为 50 次。

展示厅：本项目二层展示厅可承接相关单位展览需求，按照 2,000 元/次，全年展览次数为 50 次。

剧场及其附属用房：项目配套建设有 630 个座位的剧场，可承接相关单位演出需求。剧场可出租使用面积为 2,681 平方米，按照 20,000 元/次出租，全年出租次数为 50 次。

停车位：根据概算批复，项目共设置停车位 782 个，其中工人文化宫部分停车位 532 个，收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，约为 33 元/天。由于工人文化宫停车位主要面向宝安区职工工会会员，停车费按照优惠价格收取，按 25 元/天进行



计算。社会停车位 250 个，收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，为 33 元/天。

职工大食堂：项目建设职工食堂面积 2,400 平方米，主要为内部职工提供就餐场所，也考虑对外开放。拟租赁给专业餐饮机构管理，每年收取一定的租赁费用。根据相关市场调研，按照以上模式，职工食堂的租金单价按照 70 元/平方米计算。

居住区级文化中心：本项目居住区级文化中心建筑面积 4,000 平方米，场地出租费暂按 150 元/平方米计算。

保守起见，2026 年首年收入按正常年份的 50%测算。

#### （6）清平古墟历史文化保护工程项目

本项目将以产业运营收入、商业运营收入、游船租金收入、停车位收入和充电桩收入等作为债券还本付息的来源。

##### ①产业运营收入

建设运营广府文化展示馆、非遗文化厅、全民戏台、影视历史文化博物馆、红色主题影视馆，设立非遗文化传承人工作室、沉浸式体验馆作为公共文化服务类，以社会效益为主，对该部分业态入驻企业采取租金优惠策略，占运营空间比例约 40%，出租面积约为 4,400 平方米，2026 年租金单价为 50 元/平方米/月，后续每年以 2%的增长率递增，项目 2026 年与 2027 年出租率分别为 50%、70%，2028 年起出租率稳定至 90%计算。

##### ②商业运营收入

以新桥本土特色、广府美食主题餐饮、文化创意零售产品、

汉服文化馆、影视拍摄工作室、沉浸式体验剧场等作为主营业态，针对该部分业态入驻企业收取租金管理费作为运营单位的经营收入，以经济效益为主，空间比例约 60%，出租面积约为 6,600 平方米，2026 年租金单价为 70 元/平方米/月，后续每年以 2% 的增长率递增，项目 2026 年与 2027 年出租率分别为 50%、70%，2028 年起出租率稳定至 90% 计算。

### ③游船租金收入

本项目场地内有湖面约 10,000 平方米，可设置 40 艘游船。游船租金按 30 元/小时计算，游船每年出租天数按 100 天计算，每天使用时间按 6 小时计算。

### ④停车位收入

本项目配套停车位 215 个，收费标准参考文件《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1 号）对商业场所配套停车场收费指导标准：

表 2：商业场所配套停车场收费指导标准表

单位：元/天

类型\标准	一类地区	二类地区	三类地区
小车	60	35	25
大车	120	70	50
超大型车	180	105	75
摩托车	2	1	1

本项目预计配套停车位按 25 元/天的标准进行收费，目前周边场所停车位较为紧张，2026 年使用率为 80%，2027 年起使用率稳定至 90% 计算。

### ⑤充电桩收入



本项目配套充电桩 65 个，经调研，目前充电桩收费包含电费、充电服务费和停车费。其中停车费已在停车位收费中计算，本部分仅计算电费、充电服务费。不同运营单位的充电桩电费收费标准不同，有些充电桩按峰电谷电时段收费，有些则不分时段；不分时段或者电峰时段的电费一般在 1.1 ~ 1.6 元/度之间，分时段电谷时段一般在 0.3 ~ 1.0 元/度之间。充电服务费一般在 0.4 ~ 1.0 元/度之间。本项目单个充电桩收费（电费+服务费）暂按 30 元/天保守计算，项目 2026 年与 2027 年出租率分别为 20%、40%，2028 年起出租率稳定至 60% 计算。

#### （7）沙井街道文体中心项目

结合工程进度，沙井街道文体中心预计 2027 年开始运营。本项目运营收入主要包括文化服务用房租金收入、排演厅、粤剧剧场收入、室内体育活动用房收入、全民健身中心收入、停车收入、广告收入等。

##### ①文化服务用房租金收入

文化服务用房部分出租，提供一定的公益培训和文化活动，包括其中舞蹈室、儿童活动室、老人活动室、计算机培训室、综合培训室，出租建筑面积 1,410 平方米，按每月 80 元/平方米出租，年租金收入约为： $1,410 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/月} \times 12 \text{ 月} = 135 \text{ 万元}$ ；

##### ②排演厅、粤剧剧场收入

门票收入：排演共 600 座，年收入 =  $100 \text{ 元（每票均价）} \times 600 \text{（座数）} \times 80 \text{（每年场次）} \times 80\% \text{（上座率）} = 384 \text{ 万元}$ ；

粤剧剧场收入：共 135 座，年收入=80 元（每票均价）×  
135（座数）×60（每年场次）×80%（上座率）=52 万元；

### ③室内体育活动用房收入

游泳馆：可容纳约 150 人，容纳率 60%，每人平均游泳时  
长 1.5 小时，按每天出租 6 小时，则每天游泳人数=150×60%  
×6/1.5=360 人，每年开放 300 天，每人 40 元，年租金收入  
=360×40×300=432 万元；

击剑馆 1,851 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金  
收入约为：1,851 平方米×80 元/平方米/月×12 月=178 万元；

乒乓球场 8 块：按每天可出租 4 小时，30 元/小时，年租  
金收入约为：8 片×30 元/时×4 小时/日×365 天=35 万元；

健身房 442 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收  
入约为：442 平方米×80 元/平方米/月×12 月=42 万元；

瑜伽馆 379 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收  
入约为：379 平方米×80 元/平方米/月×12 月=36 万元；

跆拳道 379 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收  
入约为：379 平方米×80 元/平方米/月×12 月=36 万元；

网球场 2 块：按每天可出租 4 小时，150 元/小时，年租金  
收入约为：2 片×150 元/时×4 小时/日×300 天=36 万元；

### ④全民健身中心收入

全民综合健身馆设置有室内篮球场（篮羽转换）、羽毛球  
场、乒乓球场、健身中心、瑜伽舞蹈室、儿童活动场所、室内  
攀岩场地等标准化配置，按照深圳市体育馆及相关场地收费标



准，初步测算收入为：

室内篮球场（篮羽转换）4块：按每天可出租6小时，200元/小时，年租金收入约为： $4\text{片} \times 200\text{元/时} \times 6\text{小时/日} \times 300\text{天} = 144\text{万元}$ ；

⑤停车收入：

停车位共282个，按平均每个车位收入15元/天，年收入154万元；

⑥广告收入：

本项目通过举办赛事活动和平时广告出租可产生广告收入，暂估年收入200万元。

从保守谨慎的角度出发，2027年首年收入按正常年份的50%测算，最后一年暂计算6个月的收入，项目运营期产生的收入全部归集至区财政。

## 2. 国有土地出让收入

本项目将按照高水平和高标准建设成为宝安区重要的文化及体育活动的场所。本项目建设完成后，能够进一步推动全区文体事业蓬勃发展，文旅产业实现稳步提升，同时加快文体旅游设施规划建设。截至2024年末，全区现有公共文化设施493处、总面积74.53万平方米，人均面积0.16平方米；现有体育场地13091片，总面积949.18万平方米、人均面积2.08平方米。宝安区现有大型文体设施39处，其中20处已建成并投入使用，11处正处于建成或在建状态，8处正处于前期研究阶段，将大幅度提高宝安区人文环境，进而改善区域居住与投

资环境，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，本期新增发行债券在还本付息年份内，安排项目周边的城市更新土地出让收入和国有土地出让收入作为债券还本付息期内的主要来源，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估。依照深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的相关数据，在 2027—2045 年期间，本项目将安排项目所在区域内部分国有土地出让收入用于偿还本次专项债本息。具体请见下表：

表 3：运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

地块名称	所属街道	规划类型	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计出让 总收入 (万元)	已使用收 入(万元)
中心区 13-21	新安街道	商业用地	42,504	1.70	72,257	
中心区 13-23	新安街道	商业用地	59,624	1.70	101,361	
中心区 11-15	新安街道	商业用地	47,304	1.70	80,417	
中心区 11-11	新安街道	商业用地	43,976	1.70	74,759	
中心区 13-22	新安街道	商业用地	42,973	1.70	73,054	
中心区 05-13	新安街道	商业用地	222,970	1.70	379,049	136,458
中心区 08-04	新安街道	商业用地	51,180	1.70	87,006	31,322
中心区 08-07	新安街道	商业用地	40,352	1.70	68,598	
中心区 08-21	新安街道	商业用地	50,260	1.70	85,442	30,759
中心区 08-16	新安街道		65,150	1.70	110,755	
合计					1,132,698	198,539

注：（1）上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。

后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具



体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

(2) 已使用收入指地块已对应用于此前已发行的水污染治理项目所使用的收入，本次测算中予以扣除。

(3) 中心区 11-15、中心区 11-11、中心区 13-22、中心区 05-13、中心区 08-04、中心区 08-07、中心区 08-21 地块为本次发债前已使用地块，本次发债新增中心区 08-16 地块。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。结合宝安区的实际情况及与相关部门的沟通结果，宝安区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）【按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定】。

基于与宝安区财政局的沟通，参考宝安区的历史数据情况，暂按 25% 来预估测算本项目中国有土地出让的刚性支出扣减比例。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分 396,128 万元为该项目用于本次专项债的还本付息的收入，具体根据每年还本付息情况合理安排用于还本付息的资金，详见下表：

表 4: 运营期用于偿还本息的土地收益情况表

单位: 人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
可用于还本付息的国有土地出让收入	18,590	20,953	20,953	20,953	20,953	20,953	20,953

续上表:

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
可用于还本付息的国有土地出让收入	20,953	25,790	27,751	26,104	25,063	24,968	24,873

续上表:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
可用于还本付息的国有土地出让收入	24,779	23,184	17,392	6,570	4,394	396,128

注: (1) 土地出让价格按照深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的土地出让计划进行预估, 为尽可能的谨慎保守, 本次测算暂不考虑土地单价的年增长率。

(2) 以上土地出让收入计划数据为初步预判数据, 仅供参考, 具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

表 5: 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

地块名称	所属区域	总建筑面积 (平方米)	预计楼面单价 (万元/平方米)	预计总出让收入 (万元)	本次可使用总出让收入 (万元)
南头关口片区 (37、39、43) 城市更新单元二期	新安街道	313,110	0.3	93,933	18,787

注: 上表出让面积和出让收入参考深圳市宝安区城市更新和土地整备局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法, 使得该项目收入来源不再明确至具体地块, 将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行, 详细变动情况将于后续存续期进行公



示。

基于上述预测数据，测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。基于与宝安区财政局的沟通，扣除市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入，详见下表：

年份	土地出让收入	扣除市本级收入	剩余收入	用于还本付息	用于其他用途	备注
2021	10000	2000	8000	8000	0	
2022	12000	2400	9600	9600	0	
2023	14000	2800	11200	11200	0	
2024	16000	3200	12800	12800	0	
2025	18000	3600	14400	14400	0	
2026	20000	4000	16000	16000	0	
2027	22000	4400	17600	17600	0	
2028	24000	4800	19200	19200	0	
2029	26000	5200	20800	20800	0	
2030	28000	5600	22400	22400	0	

年份	土地出让收入	扣除市本级收入	剩余收入	用于还本付息	用于其他用途	备注
2021	10000	2000	8000	8000	0	
2022	12000	2400	9600	9600	0	
2023	14000	2800	11200	11200	0	
2024	16000	3200	12800	12800	0	
2025	18000	3600	14400	14400	0	
2026	20000	4000	16000	16000	0	
2027	22000	4400	17600	17600	0	
2028	24000	4800	19200	19200	0	
2029	26000	5200	20800	20800	0	
2030	28000	5600	22400	22400	0	

表 6: 项目城市更新土地出让分年收入表

单位: 人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
城市更新土地出让总收入	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	626	626	626	626	626	626	626	626	626

续上表:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
城市更新土地出让总收入	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	1,044	18,787
宝安区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
可用于还本付息的收入	626	626	626	626	626	626	626	626	626	11,272



### 3. 财政补贴收入

为保证项目还本付息，项目所在地政府计划于债券续存期内安排财政补贴 74,709 万元。本项目运营收入详见下表：

表 7: 项目收入表

单位: 人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入估算	725	1,224	1,277	1,317	8,616	28,867	28,362	28,396	28,453	28,480	28,583	28,790
宝安 1990 (图书馆、文化馆、音乐厅) 升级改造工程项目收入			53	53	53	53	53	62	62	62	62	62
宝安公共文化艺术中心 (宝安博物馆、艺术馆、美术馆) 工程收入						75	75	75	75	75	88	88
深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程收入	725	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	2,566	2,576	2,618	2,628	2,702	2,893
宝安区工人文化宫(工人(职工)服务中心)建设工程项目收入					583	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166
清平古墟历史文化保护工程项目收入					652	861	1,058	1,073	1,089	1,104	1,121	1,137
沙井街道文体中心项目收入						933	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866
国土出让收入						19,216	21,579	21,579	21,579	21,579	21,579	21,579
财政补贴收入				40	6,103	5,338						



表 7: 项目收入表 (续)

单位: 人民币万元

项目	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
<b>收入估算</b>	<b>37,297</b>	<b>42,008</b>	<b>45,824</b>	<b>39,182</b>	<b>38,654</b>	<b>37,731</b>	<b>36,809</b>	<b>35,889</b>	<b>34,952</b>	<b>26,763</b>	<b>20,635</b>	<b>15,082</b>	<b>623,915</b>
宝安 1990 (图书馆、文化馆、音乐厅) 升级改造工程项目收入	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	41	1,291
宝安公共文化艺术中心 (宝安博物馆、艺术馆、美术馆) 工程收入	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	59	1,579
深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程收入	2,899	2,905	3,080	3,087	3,261	3,269	3,276	3,283	3,291	3,299	3,307	2,210	59,997
宝安区工人文化宫(工人<职工>服务中心)建设工程项目收入	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	777	22,340
清平古墟历史文化保护工程项目收入	1,154	1,172	1,189	1,207	1,225	1,244	1,263	1,283	1,302	1,322	1,343	910	22,709
沙井街道文体中心项目收入	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,244	33,890
国土出让收入	21,579	26,416	28,377	26,731	25,689	25,594	25,499	25,405	23,810	18,019	7,197	4,394	407,400
财政补贴收入	8,484	8,334	9,997	4,977	5,298	4,443	3,590	2,738	3,368	943	5,608	5,448	74,709

## 二、项目运营资金流出预测

### (一) 运营成本费用

本项目的成本主要为外购燃料及动力费和运营期人工成本，其他相关支出由行业主管部门统筹安排列支，暂不纳入本次测算范围。

#### 1. 外购燃料及动力费

主要为电费和水费。电费参考深圳市商务局（深圳市保税区管理委员会）、深圳市投资促进局公布的工商业用户到户均价，按 0.8 元/千瓦时测算，水费单价按深圳市非居民用水价格 3.77 元/立方米测算。

#### 2. 运营期人工成本

项目运营期人工成本标准参考深圳市人力资源和社会保障局发布的《2022 年深圳市人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》，文化、体育和娱乐业人工成本中位数为 8.44 万元/年，暂按每年增长 2%。

项目运营成本测算如下表所示：



表 8: 用于本项目运营成本表

单位: 万元

类型	明细	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
外购燃料及动力费	用水量 (万 m <sup>3</sup> )		17.0	17.0	17.0	17.0	26.1	41.8	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5
	单价 (元/m <sup>3</sup> )		3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77
	用电量 (万 kWh)		755.0	755.0	762.7	762.7	1,177.4	1,714.9	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6
	单价 (元/kWh)		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	小计 (万元)		668	668	674	674	1,040	1,530	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645
人员工资及福利费	人员数量 (人)		53	53	53	53	123	221	248	248	248	248	248	248
	工资标准 (万元/人/年)		8.44	8.61	8.78	8.96	9.14	9.32	9.50	9.69	9.89	10.09	10.29	10.49
	小计 (万元)		447	456	465	475	1,124	2,059	2,357	2,404	2,452	2,501	2,552	2,603
	合计		1,115	1,124	1,140	1,149	2,164	3,589	4,002	4,049	4,097	4,147	4,197	4,248

表 8: 用于本项目运营成本表 (续)

单位: 万元

类型	明细	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
外购燃料 及动力费	用水量 (万 m <sup>3</sup> )	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	32.4	
	单价 (元/m <sup>3</sup> )	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	
	用电量 (万 kWh)	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,092.6	
	单价 (元/kWh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
人员工资 及福利费	小计 (万元)	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	996	34,216
	人员数量 (人)	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	165	
	工资标准 (万元/ 人/年)	10.70	10.92	11.14	11.36	11.59	11.82	12.05	12.30	12.54	12.79	13.05	13.31	
	小计 (万元)	2,655	2,708	2,762	2,817	2,873	2,931	2,989	3,049	3,110	3,172	3,236	2,200	54,399
合计		4,300	4,353	4,407	4,462	4,518	4,576	4,635	4,694	4,755	4,818	4,881	3,196	88,616



本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。国有土地使用权出让收入属于政府性基金预算收入，暂不考虑各类其他税费。

## （二）项目设施折旧及摊销

本项目本期测算暂不考虑折旧及摊销。

## （三）财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见下表。

表 9: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	期初专项 债券余额		52,000	120,000	212,660	266,160	312,760	312,760	307,560	302,360	297,160	291,960	286,760	282,080
2	债券发行	52,000	68,000	92,660	53,500	46,600								
3	利息支出		2,256	3,977	6,751	8,338	8,892	8,892	8,707	8,522	8,337	8,151	7,966	7,759
4	本期还款		2,256	3,977	6,751	8,338	8,892	14,092	13,907	13,722	13,537	13,351	12,646	19,239
5	还本							5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	4,680	11,480
6	还息		2,256	3,977	6,751	8,338	8,892	8,892	8,707	8,522	8,337	8,151	7,966	7,759
7	期末专项 债券余额	52,000	120,000	212,660	266,160	312,760	312,760	307,560	302,360	297,160	291,960	286,760	282,080	270,600

续上表:

序号	项目	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
1	期初专项 债券余额	270,600	249,854	223,758	193,002	166,406	139,810	113,214	86,618	60,022	33,946	14,670	4,660	
2	债券发行													312,760
3	利息支出	7,380	6,723	5,908	5,037	4,315	3,592	2,870	2,147	1,425	761	270	55	129,031
4	本期还款	28,126	32,819	36,664	31,633	30,911	30,188	29,466	28,743	27,501	20,037	10,280	4,715	441,791
5	还本	20,746	26,096	30,756	26,596	26,596	26,596	26,596	26,596	26,076	19,276	10,010	4,660	312,760
6	还息	7,380	6,723	5,908	5,037	4,315	3,592	2,870	2,147	1,425	761	270	55	129,031
7	期末专项 债券余额	249,854	223,758	193,002	166,406	139,810	113,214	86,618	60,022	33,946	14,670	4,660		



项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，其中2021年8月已发行二十年期专项债券52,000万元，债券发行利率为3.56%；2022年5月已发行二十年期专项债券25,000万元，债券发行利率为3.24%；2022年10月已发行二十年期专项债券43,000万元，债券发行利率为3.06%；2023年8月已发行二十年期专项债券69,400万元，债券发行利率为2.82%；2023年9月已发行二十年期专项债券23,260万元，债券发行利率为3.07%；2024年5月已发行二十年期专项债券8,100万元，债券发行利率为2.53%；2024年8月已发行二十年期专项债券39,400万元，债券发行利率为2.37%；2024年10月已发行二十年期专项债券6,000万元，债券发行利率为2.38%；2025年2月已发行二十年期专项债券34,800万元，债券发行利率为2.05%；2025年6月已发行二十年期专项债券5,200万元，债券发行利率为1.98%。本次计划于2025年10月发行专项债券6,600万元，期限20年，每半年付息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，债券利率参考本方案测算日（2025年8月22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2.21%测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的0.08%和0.0064%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的0.005%。为提高资金利用率，结合项目收益情况，2021年已发行债券还本方式为债券存续期第六年至第十年每年偿还本金的10%，第十一年至第十五年每年偿还本金的9%、最后五年每年偿还本金的

1%；2022 年—2025 年已发行债券还本付息方式为半年付息，  
债券存续期最后十年等额还本。



## 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（六十一期）—深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）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 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；

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 中元正和会计师事务所有限公司

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

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用信息。

登记机关



2024年07月29日



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》。

此件与原件一致

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



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: 夏朴荣

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: 云财协字(2000)10号

批准执业日期: 2000年6月15日

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

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意变更  
Agree to Change

事务所  
CPAs

会计师事务所  
Accounting Firm

2024年8月20日  
2024.8.20

同意转入  
Agree the holder to be transferred

会计师事务所  
CPAs

会计师事务所  
Accounting Firm

2024年8月20日  
2024.8.20

此件与原件一致



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.

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

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: Yunnan Provincial 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

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

年 月 日  
Year Month Day

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 leave



同意调入  
Agree the holder to join

中天正和会计师事务所(广东)  
有限公司  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2024 年 8 月 20 日  
Year Month Day

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.



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 Institutions of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 11 日  
Date of Issuance

年 月 日  
Year Month Day

王云 530101220023

此件与原件一致