

2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）
—深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04024 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	4
（一）资金充足性	6
（二）资金稳定性	11
三、风险分析	11
四、评估结论	12
附件：预期收入及成本分析	13
免责声明	31

2025 年深圳市政府专项债券（二十一期） —深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（续发） 财务评估咨询报告

中天正和咨字（2026）第 04024 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 2026 年深圳市政府专项债券（二十一期）—深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（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 2026 年深圳市政府专项债券（二十一期）—深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（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

深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（续发）共计包括 5 个子项目，具体如下：

（一）宝安中学（集团）高中部改扩建工程

本子项目为改扩建学校，按照办学规模 60 班/3,000 个学位寄宿制高中标准建设。建设内容主要包括：①新建建筑面积 28,621 平方米，其中必配校舍用房建筑面积 15,822 平方米（教学及教学辅助用房 3,919 平方米、生活服务用房 11,903 平方米），选配校舍用房建筑面积 12,799 平方米（架空层 3,400 平方米、游泳馆 880 平方米、人防共用学校停车库及设备用房 8,519 平方米）；②改造面积 9,370.93 平方米，其中包括体育馆改造面积 4,012.81 平方米，卫生间改造面积 215.52 平方米，厨房改造面积 1,875.60 平方米，西门地面停车场改造面积 3,267 平方米及校园内消防水电系统维修等。

工程内容包括：土建工程、安装工程、配套工程、拆除及改造工程等。

本子项目总投资 22,795.96 万元，其中建安工程费 19,353.51

万元,占比 84.90%;工程建设其他费 2,356.93 万元,占比 10.34%;预备费 1,085.52 万元,占比 4.76%。

（二）宝安中学（集团）高质量发展信息化设备设施提升项目

本子项目主要建设内容为校园基础网络建设、教与学创新环境建设、校园物联网建设等。

本子项目总投资 3,410.01 万元,其中工程费用 3,118.68 万元,占比 91.46%;工程建设其他费用 257.57 万元,占比 7.55%;预备 33.76 万元,占比 0.99%。

（三）松岗中学安全整治工程

本子项目拟对现状松岗中学拆除新建围墙 1,191 米,室外改造面积约 23,967 平方米。

工程内容主要包括:室外给排水管网(给水工程、排水工程)、照明及生态恢复工程、围墙工程、运动场改造、看台改造、校门入口修缮和其他工程(含拆除工程)。

本子项目总投资为 1,793.19 万元,其中建筑安装工程费 1,507.81 万元,占比 84.09%;工程建设其他费用 199.99 万元,占比 11.15%;预备费 85.39 万元,占比 4.76%。

（四）西乡中学高中部宿舍楼综合整治工程

本子项目拟对西乡中学高中部宿舍楼进行改造,室内装修改造面积约 24,100.18 平方米,屋顶改造面积 5,841.43 平方米。

工程内容包括室内装饰装修工程、屋面改造工程、电气工程、通风工程、排水工程、宿舍家具、电梯工程、太阳能热水

系统、拆除工程、其他工程等。

项目总投资为 3,487.52 万元，其中建安工程费 2,977.13 万元，占比 85.37%；工程建设其他费用 344.32 万元，占比 9.87%；预备费 166.07 万元，占比 4.76%。

（五）宝安区中小學生綜合實踐活動教育基地新建工程

本子項目為新建工程，新建總建築面積為 40,091 平方米，其中包括：①實踐場館及輔助用房 16,256 平方米，含實踐工作坊 20 間 4,509 平方米，專題教育場館 5 間 8,400 平方米，公共教學用房 3,347 平方米；②辦公用房 831 平方米；③生活服務用房 12,369 平方米；④其他配套校舍 10,635 平方米，含多功能廳 960 平方米，教師宿舍 1,225 平方米（35 間，35 平方米/間），架空層及風雨連廊 3,000 平方米，人防及地下停車庫 3,950 平方米，設備用房 1,500 平方米。

工程內容主要包括土建工程、安裝工程、配套工程等。

本子項目總投資為 36,179.08 萬元，其中建安工程費 25,848.67 萬元，占比 71.45%；工器具及設備購置費 4,382.64 萬元，占比 12.11%；工程建設其他費用 4,224.96 萬元，占比 11.68%；預備費 1,722.81 萬元，占比 4.76%。

二、評估分析

2018 年 2 月，財政部以《關於做好 2018 年地方政府債務管理工作的通知》（財預〔2018〕34 號）鼓勵有條件的地方試點發展項目收益與融資自求平衡的專項債券，優先在重大區域發展以及鄉村振興、生態環保、保障性住房、公立醫院、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 1.49，债券本息资金覆盖率为 1.35，债券本息资金覆盖倍数为 1.34。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

本项目开发建设总成本为 68,254.47 万元，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，对项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为 38,154.47 万元，占总投资比例 55.90%，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，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过续发专项债券筹集资金共计 30,100 万元（其中 2025 年 10 月已发行专项债 8,600 万元，票面利率 2.41%，每半年支付利息，后十年等额还本；2025 年 12 月已发行专项债 7,600 万元，票面利率 2.43%，每半年支付利息，后十年等额还本），本次计划 2026 年 6 月份申请二十年期专项债券 13,900 万元，债券利率参考本方案测算日（2026 年 5 月 19 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 25 个基本点，即按 2.50% 测算。按每半年支付利息，后十年等额还本经重新计算，本项目的总投资调整为 68,254.47 万元，具体如下表所示：

表 1：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	静态投资总额	67,665.76
2	建设期利息	562.67
3	债券发行费用/债券发行登记费	26.01
4	还本付息服务费	0.03
合计		68,254.47

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.50%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%计算取整；
- （3）债券发行登记费，暂按债券发行额的 0.0064%计算取整；
- （4）债券还本付息服务费，暂按当年还本付息金额的 0.005%计算取整；

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	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措：				
自筹资金				
财政资金	4,094.00	11,167.79	22,892.68	38,154.47
债券发行		16,200.00	13,900.00	30,100.00
加：上年留存资金				
合计	4,094.00	27,367.79	36,792.68	68,254.47
资金使用：				
建设资金使用金额合计	4,094.00	27,367.79	36,792.68	68,254.47

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 1.49，债券本息资金覆盖率为 1.35，债券本息资金覆盖倍数为 1.34，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

项目	2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入												
自筹资金流入												
财政资金流入	4,094.00	11,167.79	22,892.68									
债券资金流入		16,200.00	13,900.00									
运营期现金流入				3,027.55	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10
现金流入总额	4,094.00	27,367.79	36,792.68	3,027.55	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10
现金流出												
建设期现金流出	4,094.00	27,349.65	36,222.12									
运营期现金流出				551.77	1,487.40	1,544.85	1,544.85	1,570.76	1,602.44	1,602.44	1,607.44	1,624.23
发行费、债券登记 费		18.12	7.89									
还本付息服务费			0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券还本付息			562.67	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74
现金流出总额	4,094.00	27,367.77	36,792.71	1,288.55	2,224.18	2,281.63	2,281.63	2,307.54	2,339.22	2,339.22	2,344.22	2,361.01
现金净流量												
当年项目现金净流入				1,739.00	2,236.92	2,179.47	2,179.47	2,153.56	2,121.88	2,121.88	2,116.88	2,100.09
期末项目累计现金 结存额				1,739.00	3,975.92	6,155.39	8,334.86	10,488.42	12,610.30	14,732.18	16,849.06	18,949.15

表 3: 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入												
自筹资金流入												
财政资金流入												
债券资金流入												38,154.47
运营期现金流入	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,394.10	2,950.35	86,210.70
现金流入总额	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,461.10	4,394.10	2,950.35	154,465.17
现金流出												
建设期资金流出												67,665.77
运营期现金流出	1,624.23	1,647.41	1,647.41	1,647.41	1,672.47	1,672.47	1,673.40	1,690.80	1,690.80	1,632.23	725.12	30,459.93
发行费、债券登记费												26.01
还本付息服务费	0.12	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.03	2.08
债券还本付息	2,356.74	3,707.89	3,634.21	3,560.54	3,486.86	3,413.19	3,339.51	3,265.84	3,192.16	3,118.28	1,424.86	41,693.41
现金流出总额	3,981.09	5,355.49	5,281.80	5,208.13	5,159.50	5,085.83	5,013.08	4,956.80	4,883.12	4,750.67	2,150.01	139,847.20
现金净流量												
当年项目现金净流入	480.01	-894.39	-820.70	-747.03	-698.40	-624.73	-551.98	-495.70	-422.02	-356.57	800.34	14,617.98
期末项目累计现金结存额	19,429.16	18,534.77	17,714.07	16,967.04	16,268.64	15,643.91	15,091.93	14,596.23	14,174.21	13,817.64	14,617.98	

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高中部学费以及政府补贴收入为基础，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 2046 年专项债券本息偿还完毕后，仍有 14,617.98 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 $\pm 20\%$ 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)	20%	15%	10%	5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率 ¹	1.12	1.21	1.30	1.39	1.49	1.58	1.67	1.76	1.86
债券本息资金覆盖率 ²	1.08	1.15	1.22	1.28	1.35	1.42	1.48	1.55	1.62
债券本息资金覆盖倍数 ³	1.07	1.14	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47	1.54	1.60
利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.52	1.51	1.50	1.49	1.49	1.48	1.47	1.46	1.45
债券本息资金覆盖率	1.39	1.38	1.37	1.36	1.35	1.34	1.33	1.32	1.32
融资本息偿付保障倍数	1.37	1.36	1.36	1.35	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30

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，并以高中部学费以及政府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)



2026年6月9日

中国注册会计师



中国注册会计师



¹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

²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

³债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收入及成本分析

一、项目收入预计

（一）项目收入分析

本项目建设完成后，对宝安区带来较大积极影响。项目紧跟宝安区教育事业发展“十四五”规划，进一步实现“让教育成为宝安的核心竞争力”的目标。

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排学生宿舍收费、高中部学费以及政府补助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，在 2027—2046 年期间，本项目将安排学生宿舍收费、高中部学费以及政府补助收入用于偿还本次专项债本息，包括项目经营性收入 32,488.00 万元、高中部学费收入 12,892.70 万元、政府补贴收入 40,830.00 万元，合计收入 86,210.70 万元。分项目如下：

1. 宝安中学（集团）高中部改扩建工程（含宝安中学（集团）高质量发展信息化设备设施提升项目）

项目期内，经营性收入 4,874 万元、高中部学费收入 12,892.70 万元，政府补贴收入 8,000 万元，合计收入 25,766.70 万元。明细如下：

（1）项目经营性收入

主要是学生住宿费收入，宝安中学（集团）高中学生人数约为 3000 人，住宿学生人数按 2850 人测算，住宿费为 450 元/人/学期，年收入约为 257 万元，项目期收入合计 4,874 万元，明细如下：

单位：人民币万元												
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
住宿费		128.25	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
住宿费	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	128.75	4,874	

(2) 高中部学费收入

宝安中学（集团）高中学生人数约为 3000 人，学费为 1,131 元/人/学期，年收入约为 679 万元，项目期收入合计 12,892.70 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元												
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
学费		339.30	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
学费	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	338.60	12,892.70	

（3）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 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 8,000 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
政府补 助		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
政府补 助	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	8,000

2. 松岗中学安全整治工程

本期新增发行债券在还本付息年份按学生住宿费收入、政府补贴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，在 2027—2046 年期间，本项目将住宿费收入、政府补贴收入用于偿还本次专项债本息。项目期合计收入 5,020 万元。

（1）项目经营性收入

主要是学生住宿费收入，松岗中学高中部学生人数约为 2100 人，住宿学生人数按 2000 人测算，住宿费为 450 元/人/学期，年收入约为 180 万元，本次测算住宿学生按 2000 人/学年测算，项目期收入合计 3,420 万元。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
住宿费		90	180	180	180	180	180	180	180	180	180
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
住宿费	180	180	180	180	180	180	180	180	180	90	3,420

(2) 项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 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 1,600 万元。

单位：人民币万元

类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
政府补助		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
政府补助	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	1,600

3. 西乡中学高中部宿舍楼综合整治工程。

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排学生住宿费及政府补贴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，在 2027—2045 年期间，本项目将安排学生住宿费及政府补贴收入用于偿还本次专项债本息，项目期收入合计 8,101 万元，其中项目经营性收入 4,871 万元、政府补助 3,230 万元。具体如下：

(1) 项目经营性收入

主要是学生住宿费收入，宝安区西乡中学学生人数约为 3000 人，住宿费为 450 元/人/学期，年收入约为 270 万元，项目期收入合计 4,871 万元。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
住宿费			78	270	270	270	270	270	270	270	270
类别、年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
住宿费	270	270	270	270	270	270	270	270	270	203	4,871

（2）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 19 年，补贴额合计 3,230 万元。

单位：人民币万元

类别、年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
政府补助			170	170	170	170	170	170	170	170	170
类别、年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
政府补助	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	3,230

4. 宝安区中小学生综合实践活动教育基地新建工程。

本期新增发行债券在还本付息年份内，安排学生社会实践活动、军事训练活动及政府补贴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，在 2027—2046 年期间，本项目将安排学生社会实践活动、军事训练活动及政府补贴收入用于偿还本次专项债本息。项目期合计收入 47,323.00 万元，明细如下：

（1）项目经营性收入

项目经营期间，安排项目学生社会实践活动、军事训练活动，预测每年 38000 人次、每人次 270 元，每年收入约 1,026 万元，项目期间合计收入 19,323 万元，明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
学 生 活 动 收 入		342	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
学 生 活 动 收 入	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026	1026	513	19,323

（2）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 20 年，补贴合计 28,000 万元。

单位：人民币万元

类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
政府补助		1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
政府补助	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	28,000

二、项目成本预计

（一）运营成本费用

运营期内，本项目运营成本合计 30,459.93 元，包括：工资福利支出 12,491.42 万元，动力材料支出 14,479.76 万元，管理维护支出 1,428.03 万元，税费支出 2,060.72 万元。分项目分析如下：

1. 宝安中学（集团）高中部改扩建工程（含宝安中学（集团）高质量发展信息化设备设施提升项目）

运营期内，项目运营成本预计 7,442.50 万元，包括：工资

福利支出 5,245.40 万元，动力材料支出 876.43 万元，管理维护支出 1,011.03 万元，税费支出 309.64 万元。

(1) 工资福利支出

学生宿舍楼宿管人员设定为 40 人，参考深圳市统计局公布的 2024 年统计年鉴，该地区该行
业从业人均工资及福利为 62,444 元/年，年增长率按照每 3—5 年增长 3%—5%测算。项目期
内合计 5,245.40 万元，明细如下：

		单位：人民币万元												
类别、年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年			
人工费		117.08	249.78	249.78	249.78	262.26	262.26	262.26	262.26	275.38	275.38			
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计			
人工费	275.38	275.38	275.38	289.15	289.15	289.15	303.60	303.60	318.78	159.61	5,245.40			

(2) 动力材料支出

按每人每月 15 元定额标准分摊。合计支出 45 万元/年，预估动力材料支出每 5 年按 2%—3%
比例增长。项目期内合计 876.43 万元。明细如下：

		单位：人民币万元												
类别、年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年			
动力费		22.5	45	45	45	45	45.9	45.9	45.9	45.9	45.9			
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计			
动力费	46.82	46.82	46.82	46.82	46.82	47.75	47.75	47.75	47.75	19.33	876.43			

(3) 管理维护支出

经了解，本项目保修期为完工后两年，从2029年及以后按投入的2%测算维护费，每年合计57万元，项目期内预计1,011.03万元。明细如下：

		单位：人民币万元										
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
维护费				57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
维护费	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	34.38	1,011.03	

(4) 税费分析

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准：①物业类增值税税率取6%；②增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加2%。③学费免征增值税。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。明细如下：

单位：人民币万元											
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
税费		8.13	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
税费	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	16.26	8.83	309.64

2. 松岗中学安全整治工程

运营期内，本项目运营成本合计 3,187.21 万元，包括：工资福利支出 2,403.39 万元，动力材料支出 567 万元，税费支出 216.82 万元。

(1) 工资福利支出

场馆管理人员设定为 19 人，参考深圳市统计局公布的 2024 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为 62,444 元/年，年增长率按照每 3—5 年增长 3%—5%测算。项目期内合计 2,403.39 万元，明细如下：

类别、年	单位：人民币万元											
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
人工费		70.25	118.64	118.64	118.64	122.20	122.20	122.20	122.20	125.87	125.87	
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
人工费	125.87	125.87	125.87	132.16	132.16	132.16	132.16	132.16	132.16	66.11	2,403.39	

(2) 动力材料支出

按每人每月 15 元定额标准分摊。合计支出 30 万元/年，项目期内合计 567 万元。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
动力费		12	30	30	30	30	30	30	30	30	30
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
动力费	30	30	30	30	30	30	30	30	30	15	567

(3) 税费分析

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准：①物业类增值税税率取 6%；②增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加 2%。③学费免征增值税。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
税费		5.71	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
税费	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	11.41	5.73	216.82

3. 西乡中学高中部宿舍楼综合整治工程。

运营期内，本项目运营成本合计 4,550.25 万元，包括：工资福利支出 3,012 万元，动力材料支出 812 万元，管理维护支出

417 万元，税费支出 309.25 万元。

(1) 工资福利支出

学生宿舍楼宿管人员设定为 25 人，参考深圳市统计局公布的 2024 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为 62,444 元/年，年增长率按照每 3—5 年增长 3%—5%测算。项目期内合计 3,012 万元，明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
人工费			39	156	156	156	164	164	164	169	169
类别、年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
人工费	169	169	169	169	174	174	174	174	174	129	3,012

(2) 动力材料支出

按每人每月 15 元定额标准分摊。合计支出 45 万元/年，项目期内合计 812 万元。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
动力费			14	45	45	45	45	45	45	45	45
类别、年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
动力费	45	45	45	45	45	45	45	45	45	33	812

(3) 管理维护支出

经了解，本项目保修期为完工后两年，两年后按投入的 2% 测算维护费，每年合计 24 万元，项目期内合计 417 万元。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
维护费				24	24	24	24	24	24	24	24
类别、年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
维护费	24	24	24	24	24	24	24	24	24	9	417

(4) 税费分析

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准：①物业类增值税税率取 6%；②增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加 2%。③学费免征增值税。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。明细如下：

单位：人民币万元

类别、年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
税费			5	17	17	17	17	17	17	17	17
类别、年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
税费	17	17	17	17	17	17	17	17	17	15.25	309.25

4. 宝安区中小学生综合实践活动教育基地新建工程。

运营期内，本项目运营成本合计 15,279.97 万元，包括：工资福利支出 1,830.63 万元，动力材料支出等 12,224.33 万元，税费支出 1,225.01 万元。

(1) 工资福利支出

学生基地运营人员设定为 15 人，参考深圳市统计局公布的 2024 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为

62,444 元/年，年增长率按照每 3—5 年增长 3%—5%测算。项目
期内合计 1,830.63 万元，明细如下：

单位：人民币万元													
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年		
人工费		31.22	93.67	93.67	93.67	95.54	95.54	95.54	95.54	95.54	95.54		
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计		
人工费	98.41	98.41	98.41	98.41	98.41	98.41	101.36	101.36	101.36	50.62	1,830.63		

(2) 动力材料支出

经了解，项目经营期间，在全面控制成本的情况下，动力材料等支出约占收入的60%。本次按收入60%测算，同时，从保守谨慎的角度出发，动力材料支出年增长率按照每3-5年增长3%—5%测算，合计支出约（616万元—666万元）/年，项目期内合计12,224.33万元。明细如下：

单位：人民币万元													
类别、年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年		
动力费		205.20	615.60	615.60	615.60	615.60	646.38	646.38	646.38	646.38	646.38		
类别、年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计		
动力费	665.77	665.77	665.77	665.77	665.77	665.77	665.77	665.77	665.77	332.90	12,224.33		

(3) 税费分析

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准：①物业类增值税税率取6%；②增值税附加

税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方政府教育附加 2%。③学费免征增值税。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。明细如下：

		单位：人民币万元											
类别、年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
税费		21.68	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04		
类别、年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计		
税费	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	65.04	32.61	1,225.01		

(二) 财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，2025 年 10 月已发行专项债 8,600 万元，票面利率 2.41%，每半年支付利息，后十年等额还本。2025 年 12 月份已经发行专项债 7,600 万元，票面利率 2.43%。本次计划于 2026 年 6 月份申请二十年期专项债券 13,900 万元，债券利率参考本方案测算日（2026 年 5 月 19 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 25 个百分点，即按 2.50%测算。债券发行费用按发行债券金额的 0.08%计算取整，发行债券登记费按发行债券金额的 0.0064%计算取整，还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算取整。为提高资金利用率，结合项目收益情况，本期债券还本方式为后十年等额还本，详见下表：

表 1: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债券初余额		16,200.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00
上期借入	16,200.00										
本期借入		13,900.00									
债券利息支出		562.67	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74
前期债券利息		388.59	388.59	388.59	388.59	388.59	388.59	388.59	388.59	388.59	388.59
本期债券利息		174.08	348.15	348.15	348.15	348.15	348.15	348.15	348.15	348.15	348.15
本期还本付息		562.67	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74
其中: 债券本金偿还											
利息		562.67	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74	736.74
专项债券期末余额	16,200.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00	30,100.00

表 1：专项债券还本付息表（续）

项目	单位：人民币万元											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
专项债期初余额	30,100.00	28,480.00	25,470.00	22,460.00	19,450.00	16,440.00	13,430.00	10,420.00	7,410.00	4,400.00	1,390.00	
上期借入												16,200.00
本期借入												13,900.00
债券利息支出	736.74	697.89	624.21	550.54	476.86	403.19	329.51	255.84	182.16	108.28	34.86	11,593.41
前期债券利息	388.59	349.73	310.87	272.01	233.15	194.30	155.44	116.58	77.72	38.65		6,022.96
本期债券利息	348.15	348.15	313.34	278.52	243.71	208.89	174.08	139.26	104.45	69.63	34.86	5,570.45
本期还本付息	2,356.74	3,707.89	3,634.21	3,560.54	3,486.86	3,413.19	3,339.51	3,265.84	3,192.16	3,118.28	1,424.86	41,693.41
其中：债券本金偿还	1,620.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	1,390.00	30,100.00
利息	736.74	697.89	624.21	550.54	476.86	403.19	329.51	255.84	182.16	108.28	34.82	11,593.41
专项债券期末余额	28,480.00	25,470.00	22,460.00	19,450.00	16,440.00	13,430.00	10,420.00	7,410.00	4,400.00	1,390.00		

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2026 年深圳市政府专项债券（二十一期）—深圳市宝安区 2025 年教育建设项目（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 2026 年 6 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。



统一社会信用代码

91530000216529413X

营业执照

(副本)



名称 中天正和会计师事务所(广东)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项目等企业信息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

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。

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:

主任会计师:

经营场所:

组织形式:

执业证书编号:

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

有限责任

47470448

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

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

转出注册会计师
转出协会盖章
2024年8月20日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入注册会计师
转入协会盖章
2024年8月20日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓 名 周朴勇
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1975-11-18
Date of birth
工作单位 云南中正和会计师事务所
Working unit
身份证号码 530102197511180017
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.



证书号 530100140024

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 月 日
y m d

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 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
云南中天正和会计师事务所
CPAs

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)
中天正和会计师事务所(广东)
CPAs

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



姓名
Full name
性
Sex
出生
Date of birth
1989-12-07
工作
Working unit
云南中天正和会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No.
530102198912072020



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

年 月 日
/ /

此件与原件一致

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