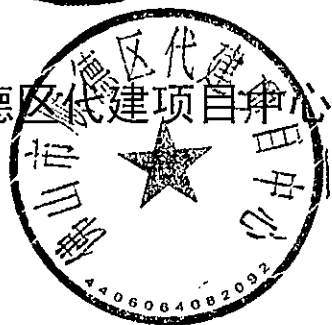


粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心 募投报告

实施单位盖章：广东顺德中心城区投资开发有限公司



主管部门盖章：佛山市顺德区代建项目中心



市（县、区）财政局盖章：佛山市顺德区财政局



2025 年 01 月

目 录

| | |
|---------------------------|--------|
| 一、项目基本情况..... | - 4 - |
| （一）项目所处区域财政经济情况..... | - 4 - |
| （二）本地社会发展规划和行业相关规划..... | - 5 - |
| （三）项目情况..... | - 10 - |
| （四）项目立项文件或实施依据..... | - 14 - |
| （五）项目主体..... | - 15 - |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析..... | - 16 - |
| （一）重要性分析..... | - 16 - |
| （二）经济效益分析..... | - 17 - |
| （三）社会效益分析..... | - 18 - |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划..... | - 20 - |
| （一）投资估算..... | - 20 - |
| （二）筹措方案..... | - 22 - |
| （三）项目实施安排..... | - 25 - |
| （四）资金使用计划..... | - 26 - |
| 四、项目收益与融资平衡情况..... | - 27 - |
| （一）项目收入测算..... | - 27 - |
| （二）项目成本及相关税费..... | - 35 - |

| | |
|--------------------|------|
| (二) 融资收益平衡情况..... | 42 - |
| (三) 总体评价..... | 46 - |
| 五、专项债券管理..... | 47 - |
| (一) 债券资金概况..... | 47 - |
| (二) 债券资金管理..... | 47 - |
| (三) 职责分工..... | 49 - |
| 六、项目风险控制..... | 52 - |
| (一) 潜在风险及控制措施..... | 52 - |
| (二) 还款保障措施..... | 52 - |
| 七、其他需要说明事项..... | 53 - |

2025 年广东省政府专项债券

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目情况

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目计划发行债券融资 238,740.00 万元，约占总投资 299,959.00 万元的 79.59%，其中：

2021 年 10 月已发行债券融资 79,195.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.61%；

2022 年已发行债券融资 51,300.00 万元（其中 2022 年 1 月已完成债券融资 34,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.21%；2022 年 3 月已完成债券融资 17,300.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.23%）；

2023 年已完成债券融资 9,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.12%；

2024 年已完成债券融资 46,645.00 万元（其中 2024 年 1 月已完成债券融资 21,800.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；2024 年 9 月已完成债券融资 10,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%），2024 年调整增加债券融资 14,845.00 万元（其中：①2024 年 1 月三龙湾顺德片区（陈村、北滘）污水处理厂及管网配套工程 2024 年广东省政府专项债券（二期） 5,600.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；②2024 年 5 月上旬南方医科大学顺德医院旧址康复医院（老年病医院）和医养结合建设工程 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利

率 2.45%;③2024 年 5 月下旬佛山市顺德区以医带养基础设施配套建设项目 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）2,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.42%;④2024 年 9 月粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 5,500.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%;⑤2024 年 9 月顺德区垃圾中转站工程建设项目 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 745.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%）；

2025 年计划申请债券融资 52,600.00 万元（其中债券期限为 10 年 50,600.00 万元，预计发行债券利率为 3.6%；债券期限为 15 年 2,000.00 万元，预计发行债券利率为 3.95%）。本次拟申请 2025 年广东省政府专项债券（三期）10,500 万元，债券期限为 10 年，已发行及计划发行的债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

佛山位于广东省中部，地处珠三角腹地，毗邻港澳，东接广州，南邻中山，是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“珠江-西江经济带”的重要组成部分，全国先进制造业基地、广东重要的制造中心，在广东省经济发展中处于领先地位。近年来，顺德区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神精

神，落实新发展理念，全面推动高质量发展体制机制改革，创新实验区建设。在积极的财政政策作用下，顺德区财政大力提质增效，有效对冲疫情影响，有效落实“六稳”“六保”，有效支持补短板、惠民生、促消费、扩内需。顺德 2021-2023 年财政经济数据如下：

表 1 顺德区 2021—2023 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-----------------|---------|---------|---------|
| 地区生产总值（亿元） | 4064.38 | 4166.39 | 4317.01 |
| 一般预算收入（亿元） | 274.01 | 265.65 | 228.61 |
| 政府性基金收入（亿元） | 396.41 | 203.07 | 165.24 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 380.31 | 191.18 | 156.20 |
| 政府性基金支出（亿元） | 366.97 | 260.27 | 257.54 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 280.20 | 139.95 | 102.87 |

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1 社会发展规划

本项目位于佛山市顺德区。顺德区顺应区域发展格局、延续和优化佛山“2+5”组团结构，规划顺德未来的空间发展重心主要集中在中心城区以及顺德水道以北片区，具体的空间发展结构为：一城三片、双核四轴、十字绿廊的开放式城乡空间结构。北部片区是承接广佛辐射的门户、广佛都市核心区的组成部分和佛山

“1+2+5+X”之中心组团的重要功能区，属于集约发展地带及都市型生活片区，重点对接广佛都市核心，主动融入广佛都市圈，以工

业设计、文化创意和现代信息物联技术增添产业活力，以城市意识和国际元素塑造都市魅力，带动专业镇转型升级，打造现代创意设计和商贸物流基地。顺德新城片区、顺德的政治中心均在大良，历史悠久人文荟萃，是名副其实的顺德中心，在佛山市 1+2+5+X 整体规划中，大良-容桂作为市级副中心，顺德新城成为建设重点，计划建设的顺深产业城及顺港城规划，是顺德加快融入大湾区建设的重要抓手。

2 行业相关规划

2019 年 9 月，国务院办公厅印发《体育强国纲要》，《纲要》指出，到 2035 年，参加体育锻炼人数要达到人口 45%以上，人均体育场地面积达到 2.5 平方米，《国民体质测定标准》合格率超过 92%。

根据全面建成小康社会的总体部署、实现体育强国的战略目标和建设健康中国的任务要求，政府要深化体育重点领域改革，促进群众体育、竞技体育、体育产业、体育文化等各领域全面协调可持续发展，推进体育发展迈上新台阶。

——体育重点领域改革取得新突破，体制机制创新取得新成果。加快政府职能转变，推进足球项目改革试点，加速职业体育发展，创新体育社会组织管理和体育场馆运营，逐步完善与经济社会协调发展的体育管理体制和运行机制，基本形成现代体育治理体系。

——全民健身国家战略深入推进，群众体育发展达到新水平。

《全民健身计划（2016—2020 年）》有效实施，全民健身公共服务体

系日趋完善，人民群众健身意识普遍增强，身体素质逐步提高。到 2020 年，经常参加锻炼的人数达到 4.35 亿，人均体育场地面积达到 1.8 平方米。

——体育产业规模和质量不断提升，体育消费水平明显提高。到 2020 年，全国体育产业总规模超过 3 万亿元，体育产业增加值的年均增长速度明显快于同期经济增长速度，在国内生产总值中的比重达到 1%，体育服务业增加值占比超过 30%。体育消费额占人均居民可支配收入比例超过 2.5%。

——体育文化在体育发展中的影响进一步扩大，在培育社会主义核心价值观中的作用更加突出。培育运动项目文化，力争打造一批高质量的体育文化精品工程，办好一批社会效益显著的体育文化品牌活动，把丰富多彩的体育文化理念融入到体育事业发展的各个环节，为精神文明建设增添力量。

3 项目建设必要性

(1) 促进区域经济增长，带动顺德区体育文化产业链的全面发展

国内外经验表明，大规模的体育场馆建设将直接拉动经济的增长。以 2008 年奥运会为例，我国奥运场馆建设总投资 280 亿元，国家投资又带动民间投资，极大地拉动了投资需求和消费需求，最终转化为区域经济增长的动力。顺德龙舟文化交流中心建设作为顺德区历史上最大规模的体育设施项目，将从多方面拉动城市基础设施、

道路交通等投资建设，扩大城市体育产业消费需求，带动经济总量放大。

同时，体育产业对相关行业的带动与辐射效应十分明显，伴随顺德区龙舟文化交流中心建设，体育设施、体育竞赛、表演、体育用品、健身娱乐、体育旅游和体育文化市场都将得到空前的发展。首先，设施完备的体育场必将吸引更多的各类大型赛事来到，经营性赛事的数量和质量随之而提升。高质量、丰富多彩的竞赛表演市场又能吸引众多消费者，促使观众流量的增大，反过来，消费者的增多又促进了竞赛市场的繁荣。其次，该中心的建设和使用将成为本地体育产品的高曝光率平台，为体育用品企业提供了提升形象、扩大品牌知名度的载体。同时随着高水平比赛的展开，国际水平的体育用品的涌入，也为本地企业提供了极好的观摩、学习和交流的机遇。体育场馆和体育赛会水平的提升还将促进大众体育运动的升温，意味着体育休闲娱乐市场需求的扩大，随着体育项目开发的品种不断增多，消费者选择的余地也越来越大，消费方式多样化，层次各有不同，也就不断地促进了消费的增加。再次，借助体育场馆的兴建，体育旅游、赛事旅游也将逐渐发展壮大，吸引国际赛事进入，就可以以此组织外地体育爱好者前来观看，发挥旅行社的优势，满足体育迷的需求，又增添了新的旅游项目，填补传统旅游项目的空白，拉动旅游市场的巨大消费。最后，独具特色的体育场馆建设还将成为城市体育文化的载体，促进城市传播体育文化，扩大城市

影响。最终，伴随新体育场馆的建设和投入使用，体育文化事业将迎来全面发展的良机。

（2）实现佛山市城市规划目标，推动城市新格局建设

《佛山市城市总体规划（2011—2020 年）》中提出将“大良—容桂”设置为城市副中心。该项目的建设也顺应了顺德区城市规划的需要，以龙舟文化交流中心项目为主的组团式开发建设，可有力推动城区的市政建设，促进新城区中心的形成，并且通过促进城市体育、文化等事业的发展，拓展城市的外延空间，提升城市的整体功能。此外，该中心的建设以及对未来大型赛事的承办，将会进一步加快地区交通等基础设施的建设，缓解旧城中心基础设施不足的压力，从总体上推动城市新格局的形成。

（3）提升竞技体育水平，推动体育事业发展

目前，顺德区尚没有一个完整的、综合性的、高标准的体育中心，而装备精良的体育场馆和设施正是竞技体育得以充分发展的物质基础。从长期看，没有专业配套、设备精良的训练比赛设施，竞技体育就缺乏竞争力，就难以培养卓越的竞技人才和取得优异的运动成绩。体育场馆是大力发展竞技体育的载体和物质基础，该项目的建设将填补顺德区缺少大型体育运动中心的空白，将为顺德区竞技体育项目的发展提供高水平、高配置的场地和设施，有助于顺德区竞技体育水平的提高，对推动顺德区体育事业的全面进步有重要作用。

(4) 满足群众多元化体育需求，提高市民健康素质，提升城市体育形象

市民历来有体育健身的传统，足球、羽毛球、乒乓球、健身操等体育运动早已融入普通百姓的生活，体育城市水平不仅要靠竞技体育的代表，更依赖全民健身的培养和带动。随着城市社会经济的快速发展，城市居民生活水平的迅速提高，市民在休闲、健身、文化娱乐需求不断增加。但是，顺德区尚无辐射全区的中心体育场馆，且大多数区域性或社区性的场馆设备老化，场馆设施水平较低，经营状况不理想，使得市民体育活动的场所不足，不能满足群众热切的体育健身需求和愿望。

同时，大型体育场馆是城市中的特殊建筑，具有其它建筑不可替代的作用。龙舟文化交流中心的建设将以其独具特色的外形、高水平的建设标准和完备的功能成为城市标志性建筑物，成为顺德形象的新代表。

综上，该项目的建设是十分必要的。

(三) 项目情况

1、项目建设概况

本项目地点在德胜东路以南，德胜河以北，顺德港以西。项目总占地面积 174,943.42 平方米，总建筑面积 210,461.84 平方米，地上总建筑面积为 92,363.69 平方米，地下建筑面积为 75,130.87 平方米。项目地块现状以绿地、鱼塘为主，且全部用地已征，建设条件

成熟。地块周边自然环境优美，项目临近德胜东路和顺港路，交通便捷。水电、通讯等各项基础设施完善，能满足项目的建设与使用要求，项目建设期为 59 个月。

表 2 粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目建设概况

| 项目名称 | 公益性质 | 具体位置 | 占地面积 | 技术标准 | 建设内容及工程量 | 提供的公共产品和服务内容 |
|--------------------|-------------|---------------------|---------------------|--|--|--|
| 粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目 | 有一定收益的公益性项目 | 德胜东路以南，德胜河以北，顺德港以西。 | 总占地面积 174943.42 平方米 | 1. 《体育建筑设计规范》JGJ31-2003、《城市公共体育场馆用地控制指标》 2. 《建筑桩基技术规范》JGJ94-2008 3. 《钢结构设计标准》GB50017-2017 4. 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017) 5. 《建设工程项目管理规范》(GB/T50326-2017) 6. 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013) 7. 《建筑电气照明装置施工与验收规范》(GB50617-2010) 8. 《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003) (2009 年版) 9. 《采暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2012) 10. 《无障碍设计规范》(GB50763-2012) 11. 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013) | 项目总占地面积为 174943.42 平方米，总建筑面积为 210461.84 平方米，主要内容：体育场（建筑面积 42728.40 平方米）、综合体育馆（36013.43 平方米）、游泳馆（19467.30 平方米）、训练馆（6670.15 平方米）、配套用房、二层平台（11461.62 平方米）、地下车库（59240.25 平方米）、配套隧道等工程。 | 龙舟文化交流中心建成后，将为顺德区带来“一园一场两馆”的文体综合体，有利于广大市民践行全民健身计划，提升顺德区体育活动水平，促进经济发展和社会进步。 |

2、项目定位

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心总体定位为集体育竞技、健身休闲、经营娱乐、文艺演出为一体的多功能、综合性、生态型的大型体育中心，设计旨在为顺德建造“一园一场两馆”的文体综合体，推动区域的全民健身、文体活动的发展，为地区经济发展提供动力和增长点。

3、规模定位

整体功能介绍：体育中心主要设计包括“一场两馆”，即一座综合体育场、一座综合体育馆、一座游泳馆；其余还有训练馆、配套用房等。同时在北侧沿德胜东路一侧布置经营配套功能，满足日常运营需要。场馆南侧布置园林广场，注重建筑、户外设施和广场的有机结合，体现生态思想和节能理念，结合河堤维护带打造市民休闲活动的公共空间。

4、项目工程方案

1) 景点设计的自然生态性、连续性、标志性

在总平面的设计中注意生态建设，追求“绿色规划”，在整个龙舟文化交流中心内建立丰富多彩的自然景点空间及室外运动场地，使其成为北部新区的生态绿色中心。在设计中充分利用地形高差变化，尊重地形特征，依坡就势，将各个单体建筑与园林环境紧密融合，水岸的环境作为建筑的前景和映衬。建筑与环境二者交相

辉映，构成和谐整体的漩涡蒸蒸日上的景点。对各建筑主体的设计，在强调和环境共生的同时，也很重视个性的塑造，令其具有标志性和独创性的建筑形象。

2) 规划布局契合地形特征

立足于顺德的河岸地貌特征，通过现代技术手段将建筑与环境有机结合，赋予中心独特的形象特点以及丰富的体育内涵。利用原有天然地形，通过北侧的道路进入到中心广场，而后继续缓坡向下以联系南侧的主入口。设计中，中心广场联系着三个场馆，并将其作为它们共有的交通集散地；东侧利用原有的地形特征，从临城市道路的步行入口广场逐渐下缓坡到体育场的东侧观众看台，方便了人流的疏散和到达。同时，也最大限度的节约了土地资源，控制了开发强度；并且对于整体中心又形成了一个空间丰富、牛气盎然的现代化环境，体现了滨水城市亲水而建、顺应地形修建建筑的风貌特征。

3) 人性化的交通系统

龙舟文化交流中心总体设计中通过人车分流、完整的步行系统，广场的连续性，完整性，人行道路的便利可达性，地面停车场的合理配置，及关怀弱势群体的无障碍设计来达到“以人为本”的优质交通体系。

4) 规划建设的经济性

为避免空间的浪费，将建筑各组成部分有机地加以划分，采用高效实用独立的立体交通系统，合理组织人流，发挥综合体的整体效益。对于体育场，利用地形的高差建造天然土看台，减少工程开挖量，降低成本。设计充分考虑了体育场馆各种设施在赛后、平时的可继续利用性。在总体规划中，尽量做到布局紧凑、节省用地。同时，在地块东北侧也充分发挥沿街经营及宾馆的经营服务性，带动该地块的经济发展。

建设内容主要是：总占地面积 174943.42 平方米，总建筑面积 210461.84 平方米，地上总建筑面积为 92363.69 平方米，地下建筑面积为 75130.87 平方米。

二期建筑为综合体育场，建筑面积为 42967.27 平方米，一期建筑为综合体育馆 37159.05 平方米，训练馆 7403.24 平方米，游泳馆 20644.58 平方米，经营场地 15299.3 平方米，二层公共平台 10923.12 平方米，场馆屋檐投影 934.40 平方米，地下车库（含人防）62453.63 平方米，首期实施地下隧道 12677.24 平方米。

（四）项目立项文件或实施依据

2019 年 12 月，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于顺德区德胜体育中心工程立项的批复》（顺发改资〔2019〕55 号），同意建设顺德区德胜体育中心工程，投资项目统一代码为：2018-440606-88-01-819068。

2021年3月22日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目建议书立项的复函》（顺发改函〔2021〕10号），同意粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目建议书（即顺德区德胜体育中心工程）立项。

（五）项目主体

根据相关批复，本项目的实施单位为广东顺德中心城区投资开发有限公司。

主管部门：佛山市顺德区代建项目中心

表 3-1 项目实施单位情况

| | |
|----------|--|
| 机构名称 | 广东顺德中心城区投资开发有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91440606MA4ULU3B76 |
| 住所 | 广东省佛山市顺德区北滘镇高村村裕和东路102号2号楼601 (仅做办公用途，住所申报) |
| 法定代表人 | 区锦志 |
| 注册资本 | 5000 万元人民币 |
| 成立日期 | 2016-01-27 |
| 公司类型 | 有限责任公司（国有控股） |
| 经营范围 | 城市开发、投资、建设、运营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

表 3-2 项目主管部门情况

| | |
|----------|------------------------------|
| 机构名称 | 佛山市顺德区代建项目中心（原佛山市顺德区公用事业管理局） |
| 统一社会信用代码 | 12440606688649413G |

| | |
|-------|--------------------------|
| 住所 | 佛山市顺德区大良新城区德民路行政服务中心西座4楼 |
| 法定代表人 | 胡念武 |
| 注册资本 | / |
| 颁发日期 | 2016-05-11 |
| 公司类型 | 事业单位 |

表4 项目设计单位及施工单位情况

| 序号 | 项目名称 | 设计单位名称 | 施工单位名称 |
|----|----------------------|----------------|---------------|
| 1 | 粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心（一标） | 广东省建筑设计研究院有限公司 | 中国建筑第五工程局有限公司 |
| 2 | 粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心（二标） | 广东省建筑设计研究院有限公司 | 上海宝冶集团有限公司 |

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

以习近平同志为总书记的党中央把体育作为中华民族伟大复兴的一个标志性事业，“十三五”时期党和国家对体育的重视和支持将更加有力，为体育繁荣发展提供了重要机遇。全面建成小康社会将为体育发展开辟新空间，体育在增强人民体质、服务社会民生、助力经济转型升级中的作用更加突出，经济发展新常态和体育供给侧结构性改革对体育与经济社会的协调发展提出了要求，体育产业作为新兴产业、绿色产业、朝阳产业，完全有条件和潜力成为未来我国经济发展新的增长点，体育消费对经济发展的贡献将不断增强。信息化、全球化、网络化交织并进，为体育各领域的改革和发展提

供了技术新引擎，“中国制造 2025”、“互联网+”行动计划、“大众创业、万众创新”为体育发展激发新活力，体育与政治、经济、社会和文化将产生更加积极全面的互动。顺德体育中心运动馆是 2025 年全国大学生运动会的重点场馆之一，本项目将把握“十四五”规划体育发展机遇，必须更新理念，拓宽视野，坚定不移地深化改革，扎实推进各项工作，在新的更高起点上推动我国体育全面协调可持续发展。

（二）经济效益分析

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心建成后，将成为国内一流的体育场，对发展顺德区的体育事业，构成新的城市景点均有巨大的作用，其社会效益良好。

1.有利于促进顺德区的城市建设及经济发展。根据粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心的建设思路，项目的建设将完善该区域的市政配套设施，提升房地产开发价值，全面带动整个礼嘉组团的开发建设。该中心的建设将有利于顺德区的城市建设，对顺德区经济的发展具有一定的促进作用。

本项目总投资达 299,959.00 万元，项目建设可以有效促进当地的经济发展，其作用主要包括建设期和运营期的经济拉动作用。

本项目建设期间，会促进对建筑材料如钢材、木材、水泥、玻璃、塑料制品以及交通运输服务业的需求，从而带动当地经济发展。根据世界银行的统计，每增加 100 亿美元建设投资，将创造 170 亿～

220 亿美元的需求, 拉动效应系数为 1.7 至 2.2; 我国建设部 2016 年的调查表明,我国建筑业的拉动效应系数为 1.92, 即建筑投资 1 元人民币, 可以为社会产生 1.92 元人民币的社会经济效益。按建设部的拉动效应系数估算, 本项目 299,959.00 万元的投资, 可拉动约 57.58 亿元的社会产值。此外, 本项目涉及照明、空调、科教等众多设备设施的采购, 也能有效带动相关产业的生产、销售。

2.增强佛山市举办全国及世界体育赛事的竞争力。粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心的建设, 加上佛山市世纪莲体育中心, 将增加佛山市举办全国及世界体育赛事的竞争力, 为佛山市增加更多的体育赛事和发展机会, 把体育场作为顺德区对外开放的窗口, 吸引更多的中外客人到顺德区参与经济建设。建成后, 将成为国内一流的体育场, 对发展顺德区乃至佛山市的体育事业, 构成新的城市景点均有巨大的作用, 其经济效益良好。

3.增加就业岗位, 增进就业水平。工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员, 项目建成后举办各类文体活动, 对人才和劳动力市场形成一定的需求, 为下岗、失业人员提供就业机会, 对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用。

(三) 社会效益分析

1.改善地方公共体育设施, 促进人们身体素质提高

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心贯彻执行国家“全民健身计划”, 以提高人们身体素质为己任, 向全社会开放, 积极为群众

提供篮球、排球、网球、游泳等体育、健身场地。项目建成后，除组织举办相应常规性体育赛事活动以外，还将面向市民开放，举办、承办各种层次的文艺表演、集会、会议、运动会等业务活动，进行全方位的开发利用，开展全民健身锻炼和文艺活动，促进人们的身心健康，提高人们的身体素质。

2.提高城市品位，优化投资环境

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心承办省、市级专项体育比赛和举行小型集会和演艺演出活动，能从多方面提高城市品位。在城市建设方面，主场馆形成的标志性景点，将体现顺德区的文化，代表新世纪城市形象，成为顺德城市建设新的亮点。高标准、高质量建设好粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心，不仅可以满足相应规格的专项比赛，还可塑造高品质的自然和人文环境，因此，在改善城市投资环境，进一步开发城市功能和提高城市综合竞争力等方面将产生积极的影响。

3.完善城市基础设施，推动区域开发

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

4.改善生态环境，提高人居质量

项目的建设将与规划的体育文化广场融为一体，成为一个重要景点，其建成将彻底改变用地范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景点和休闲设施，形成高品位的城市公共活动空间，改善区域的生态环境和人居环境。同时，多元化、多层次的公共文体项目和休闲空间，满足不同人群的休闲娱乐需要，丰富人们的文化生活。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

依据国家现行相关法律及规范规定的工程费用指标范围进行估算；建筑工程按顺德区费用定额及配套价格标准，并参考同类工程项目造价水平，采用单位概算指标法估算。

可行性研究报告编制单位：佛山市顺德建筑设计院股份有限公司，可行性研究报告编制依据及编制要求：

- 1、《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）
- 2、《城市公共体育场馆用地控制指标》
- 3、《民用建筑设计通则》（GB 50352-2005）
- 4、《佛山市体育产业发展“十三五”规划》
- 5、《顺德区体育产业发展“十三五”规划》

- 6、《顺德区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》
- 7、《佛山市顺德区总体规划（2009-2020）（修编）》
- 8、《顺德东部都市发展功能片区土地利用总体规划(2010-2020年)》
- 9、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 10、《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年、第三版）
- 11、工程可行性研究报告编制委托书
- 12、与本项目有关的其他资料

2.项目总投资

表 5 项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 工程名称 | 估算金额 |
|-----|------------------|-----------|
| 一 | 工程费用 | 253943.64 |
| (1) | 体育场 | 54642.99 |
| (2) | 体育馆 | 42168.44 |
| (3) | 训练馆 | 10016.74 |
| (4) | 游泳馆 | 19384.07 |
| (5) | 架空屋顶花园、架空停车及运动场馆 | 29891.26 |
| (6) | 地下室 | 53868.54 |
| (7) | 下穿隧道 | 20305.98 |
| (8) | 抗震支架 | 1271.79 |

| | | |
|------|--------------|-----------|
| (9) | 广州西桥底 | 2626.90 |
| (10) | 堤岸维护 | 5407.86 |
| (11) | 室外工程 | 14359.07 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 21698.00 |
| (1) | 基本费用项目 | 18861.20 |
| (2) | 通用费用项目 | 1950.04 |
| (3) | 与场地有关费用项目 | 22.52 |
| (4) | 其他费用项目 | 864.24 |
| 三 | 基本预备费 | 22051.36 |
| 四 | 不含建设用地费工程总投资 | 297693.00 |
| 五 | 建设用地费 | 2266.00 |
| 六 | 含建设用地费工程总投资 | 299959.00 |

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目总投资约 299,959.00 万元，其中工程费用为 253,943.64 万元，包括体育场、体育馆、游泳馆、架空屋顶花园、架空停车及运动场馆地下室、下穿隧道、抗震支架、广州西桥底、堤岸维护、室外工程；工程建设其他费用 21,698.00 万元；基本预备费 22051.36 万元；不含建设用地费工程总投资 297,693.00 万元；建设用地费 2,266.00 万元。

（二）筹措方案

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目总投资约 299,959.00 万元，其中计划通过政府专项债券解决 238,740.00 万元，占比 79.59%，剩余 61,219.00 万元由财政统筹解决，占比 20.41%。

1. 市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资筹措。

2.地方政府债券资金筹措

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目计划发行债券融资 238,740.00 万元，约占总投资 299,959.00 万元的 79.59%，其中：

2021 年 10 月已发行债券融资 79,195.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.61%；

2022 年已发行债券融资 51,300.00 万元（其中 2022 年 1 月已完成债券融资 34,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.21%；2022 年 3 月已完成债券融资 17,300.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.23%）；

2023 年已完成债券融资 9,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.12%；

2024 年已完成债券融资 46,645.00 万元（其中 2024 年 1 月已完成债券融资 21,800.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；2024 年 9 月已完成债券融资 10,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%），2024 年调整增加债券融资 14,845.00 万元（其中：①2024 年 1 月三龙湾顺德片区（陈村、北滘）污水处理厂及管网配套工程 2024 年广东省政府专项债券（二期） 5,600.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；②2024 年 5 月上旬南方医科大学顺德医院旧址康复医院（老年病医院）和医养结合建设工程 2024 年广东省政

府专项债券（二十三期）1,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.45%；③2024 年 5 月下旬佛山市顺德区以医带养基础设施配套建设项目 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）2,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.42%；④2024 年 9 月粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 5,500.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%；⑤2024 年 9 月顺德区垃圾中转站工程建设项目 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 745.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%）；

2025 年计划申请债券融资 52,600.00 万元（其中债券期限为 10 年 50,600.00 万元，预计发行债券利率为 3.6%；债券期限为 15 年 2,000.00 万元，预计发行债券利率为 3.95%）。本次拟申请 2025 年广东省政府专项债券（三期）10,500 万元，债券期限为 10 年，已发行及计划发行的债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

3.非融资资金筹措

项目总投资约 299,959.00 万元，非融资资金 61,219.00 万元。

表 6 项目资金筹措计划（单位：万元）

| 年度 | 项目投资 | 非融资资金 | | | | | 地方政府专项债券融资 | | |
|----|------|-----------|------------|------------------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|
| | | 已到位 金额 | 单位自 有资金 | 其中： 已到位 金额 | 财政性资 金 | 其中：已 到位金额 | 本次发行 金额 | 以前发行 金额 | 计划以后发行 金额 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|------------|------------|------|------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 合计 | 299,959.00 | 224,578.54 | 0.00 | 0.00 | 61,219.00 | 38,438.54 | 10,500.00 | 186,140.00 | 42,100.00 |
| 2020年 及以前 年度 | 38,438.54 | 38,438.54 | 0.00 | 0.00 | 38,438.54 | 38,438.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2021年 | 79,195.00 | 79,195.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 79,195.00 | 0.00 |
| 2022年 | 51,300.00 | 51,300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 51,300.00 | 0.00 |
| 2023年 | 9,000.00 | 9,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9,000.00 | 0.00 |
| 2024年 | 46,645.00 | 46,645.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | 46,645.00 | 0.00 |
| 2025年 | 75,380.46 | | | | 22,780.46 | 0.00 | 10,500.00 | 0.00 | 42,100.00 |

（三）项目实施安排

1.项目立项、用地、环评情况

2019年12月，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于顺德区德胜体育中心工程立项的批复》（顺发改资〔2019〕55号），同意建设顺德区德胜体育中心工程，投资项目统一代码为：2018-440606-88-01-819068。

2021年3月22日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目建议书立项的复函》（顺发改函〔2021〕10号），同意粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目建议书（即顺德区德胜体育中心工程）立项。

2020年3月，佛山市自然资源局出具用地规划许可证，地字第440606202000013号，本项目获得用地审批。

2019年2月，本项目完成环保影响登记备案。

2.项目实施进度安排

表 7 项目施工进度表

| 序号 | 日期 | 项目进展阶段 | 备注 |
|----|------------------------|----------------|----|
| 1 | 2018 年 5 月-2019 年 3 月 | 项目实施方案研究 | |
| 2 | 2018 年 8 月-2018 年 9 月 | 前期工作咨询 | |
| 3 | 2018 年 10 月-2019 年 3 月 | 设计（初步设计及施工图设计） | |
| 4 | 2019 年 4 月-2020 年 4 月 | 工程施工及监理的招标 | |
| 5 | 2020 年 5 月-2022 年 12 月 | 工程建设 | |
| 6 | 2023 年 1 月-2025 年 3 月 | 工程建设、中心布置 | |
| 7 | 2025 年 4 月-2039 年 12 月 | 体育中心布置并投入运营 | |

本项目预计建设期为 2020 年 5 月至 2025 年 3 月，专项债券存续期内，运营期为 2025 年 4 月至 2039 年 12 月，运营期预计 14 年 9 个月。

3.本次专项债券用于项目建设的具体内容

本次专项债发行资金主要用于龙舟文化交流中心的主体工程建设，包括体育场馆、配套用房、地下车库等工程。

（四）债券资金用途

该项目 2025 年计划发行 52,600.00 万元，其中债券期限为 10 年 50,600.00 万元，预计发行债券利率为 3.6%；债券期限为 15 年 2,000.00 万元，预计发行债券利率为 3.95%。已发行及计划发行的债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。资金拟用于项目工程施工建设及相关费用，使用安排计划如下：

表 8 债券资金用途情况表（单位:万元）

| 序号 | 项目名称 | 建设内容 | 项目总投资 (万元) | 项目已完成 进度 | 2025 年建设 计划 | 其中本次专项 债券使用 安排计划(万元) |
|----|-------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------------------|
| 1 | 顺德区德胜体育中心工程 | 拟建项目用地面积为174943.42 平方米（折合约262.4 亩）。主要建设内容为综合体育场、综合体育馆、游泳馆、训练馆、配套用房、地下车库、配套市政绿化，总建筑面积为210461.84平方米。 | 299,959.00 | 已完成施工进度至95% | 完成施工进度至100% | 10,500.00 |

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收入测算

1.项目的经营收入

项目的经营收入包括八部分：①功能场馆运营收入；②文化会展收入；③体育培训收入；④体育赛事及观赛包间收入；⑤商铺租赁收入；⑥停车场收入；⑦广告收入；⑧充电桩收入。

以上项目完工时间不同，项目运营从2025年4月开始直至债券最后一期还本的前一年限止，即2039年12月，项目收益期限14年9个月，项目运营总收益为274,390.03元，具体计算过程如下表：

项目收入预测表

| 项 目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | |
|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营收入 | 8,196.50 | 12,564.62 | 13,411.50 | 15,182.10 | 15,988.63 |
| 1、功能场馆运营收入 | 1,005.00 | 1,407.00 | 1,477.35 | 1,698.95 | 1,953.79 |
| 2、文化会展收入 | 110.00 | 115.50 | 121.28 | 139.47 | 160.39 |
| 3、体育培训收入 | 900.00 | 1,320.00 | 1,452.00 | 1,669.80 | 1,920.27 |
| 4、体育赛事及观赛包间收入 | 180.00 | 262.00 | 262.00 | 339.80 | 385.77 |
| 体育赛事收入 | 180.00 | 252.00 | 252.00 | 289.80 | 333.27 |
| 观赛包间收入（万元） | 0.00 | 10.00 | 10.00 | 50.00 | 52.50 |
| 5、租赁收入（万元） | 976.50 | 2,003.76 | 2,577.96 | 3,245.20 | 3,408.13 |
| 日租赁价（万元/天） | 6.51 | 7.59 | 8.68 | 9.76 | 10.25 |
| 年经营天数 | 250.00 | 330.00 | 330.00 | 350.00 | 350.00 |
| 租赁率 | 0.60 | 0.80 | 0.90 | 0.95 | 0.95 |
| 6、停车场收入（万元） | 2,400.00 | 3,231.36 | 3,295.91 | 3,565.38 | 3,636.78 |
| 日单价（元/天） | 80.00 | 81.60 | 83.23 | 84.89 | 86.59 |
| 车位数（个） | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 年经营天数 | 250.00 | 330.00 | 330.00 | 350.00 | 350.00 |
| 7、广告收入（万元） | 0.00 | 760.00 | 760.00 | 848.50 | 848.50 |
| 场馆运营广告收入 | 0.00 | 300.00 | 300.00 | 360.00 | 360.00 |
| 大型广告牌广告收入 | 0.00 | 210.00 | 210.00 | 231.00 | 231.00 |
| 智慧灯杆广告收入 | 0.00 | 250.00 | 250.00 | 257.50 | 257.50 |
| 8、充电桩收入（万元） | 2,625.00 | 3,465.00 | 3,465.00 | 3,675.00 | 3,675.00 |
| 年经营天数 | 250.00 | 330.00 | 330.00 | 350.00 | 350.00 |

续表 1:

| 项 目 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营收入 | 16,888.65 | 18,001.57 | 19,136.03 | 19,819.73 | 20,666.22 |
| 1、功能场馆运营收入 | 2,246.86 | 2,583.89 | 2,971.47 | 3,120.04 | 3,276.04 |
| 2、文化会展收入 | 184.45 | 212.12 | 243.94 | 280.53 | 322.61 |
| 3、体育培训收入 | 2,208.31 | 2,539.56 | 2,920.49 | 3,066.51 | 3,219.84 |
| 4、体育赛事及观赛包间收入 | 438.39 | 498.64 | 567.64 | 646.71 | 737.33 |
| 体育赛事收入 | 383.26 | 440.75 | 506.86 | 582.89 | 670.32 |
| 观赛包间收入（万元） | 55.13 | 57.89 | 60.78 | 63.82 | 67.01 |
| 5、租赁收入（万元） | 3,577.70 | 3,757.25 | 3,946.78 | 4,142.95 | 4,349.10 |
| 日租赁价（万元/天） | 10.76 | 11.30 | 11.87 | 12.46 | 13.08 |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 |
| 租赁率 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| 6、停车场收入（万元） | 3,709.44 | 3,783.78 | 3,859.38 | 3,936.66 | 4,015.20 |
| 日单价（元/天） | 88.32 | 90.09 | 91.89 | 93.73 | 95.60 |
| 车位数（个） | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 |
| 7、广告收入（万元） | 848.50 | 951.33 | 951.33 | 951.33 | 1,071.10 |

| | | | | | |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 场馆运营广告收入 | 360.00 | 432.00 | 432.00 | 432.00 | 518.40 |
| 大型广告牌广告收入 | 231.00 | 254.10 | 254.10 | 254.10 | 279.51 |
| 智慧灯杆广告收入 | 257.50 | 265.23 | 265.23 | 265.23 | 273.19 |
| 8、充电桩收入（万元） | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 |

续表 2:

| 项 目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 合计 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、经营收入 | 21,340.36 | 22,048.36 | 22,927.67 | 23,702.97 | 24,515.12 | 274,390.03 |
| 1、功能场馆运营收入 | 3,439.84 | 3,611.83 | 3,792.42 | 3,982.04 | 4,181.14 | 40,747.66 |
| 2、文化会展收入 | 338.74 | 355.68 | 373.46 | 392.13 | 411.74 | 3,762.04 |
| 3、体育培训收入 | 3,380.83 | 3,549.87 | 3,727.36 | 3,913.73 | 4,109.42 | 39,897.99 |
| 4、体育赛事及观赛包间收入 | 774.20 | 812.91 | 853.55 | 896.23 | 941.04 | 8,596.21 |
| 体育赛事收入 | 703.84 | 739.03 | 775.98 | 814.78 | 855.52 | 7,780.30 |
| 观赛包间收入（万元） | 70.36 | 73.88 | 77.57 | 81.45 | 85.52 | 815.91 |
| 5、租赁收入（万元） | 4,565.23 | 4,794.65 | 5,034.05 | 5,286.75 | 5,552.75 | 57,218.76 |
| 日租赁价（万元/天） | 13.73 | 14.42 | 15.14 | 15.90 | 16.70 | |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | |
| 租赁率 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | |
| 6、停车场收入（万元） | 4,095.42 | 4,177.32 | 4,260.90 | 4,346.16 | 4,433.10 | 56,746.79 |
| 日单价（元/天） | 97.51 | 99.46 | 101.45 | 103.48 | 105.55 | |
| 车位数（个） | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | |
| 7、广告收入（万元） | 1,071.10 | 1,071.10 | 1,210.93 | 1,210.93 | 1,210.93 | 13,765.58 |
| 场馆运营广告收入 | 518.40 | 518.40 | 622.08 | 622.08 | 622.08 | 6,397.44 |
| 大型广告牌广告收入 | 279.51 | 279.51 | 307.46 | 307.46 | 307.46 | 3,636.21 |
| 智慧灯杆广告收入 | 273.19 | 273.19 | 281.39 | 281.39 | 281.39 | 3,731.93 |
| 8、充电桩收入（万元） | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 | 3,675.00 | 53,655.00 |
| 年经营天数 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | |

说明：顺德龙舟文化交流中心预计于 2025 年 4 月投入运营，考虑在新址落成的同时，需经过一段时间的市场培育期，同时由于可能受到地点、环境以及市民适应性前期对新增业务产生一定影响，

运营初期的业务量仍需要一段时间过渡，预计运营到第二年即 2026 年进入稳定状态。

①功能场馆运营收入预测，参照体育中心周边类似场馆的经营情况，体育场馆及室外场地日常开放的项目包括室内篮球、室内羽毛球、室内乒乓球及排球、室外篮球、室外足球等，计算需考虑经营的时间、价格、开放时长及场地日常使用率等。对于年使用周数的说明：室内场地全年对外开放以 50 周进行估算，扣除企业活动及群体性赛事活动占场后，实际可使用周数为 45 周；室外场地扣除天气因素影响，预计实际可使用周数为 30-35 周左右。考虑到室外设施尚不确定，暂定五人制足球为 5 个，露天泳场暂不计算收入。项目将本着公益为主的原则对全民健身项目适当进行收费，预计首年收入约为 1206.00 万元(体育场、体育馆及游泳馆及室外运动设施)，该收入将随体育中心周边人气的提升和公众全民健身意识的增长而逐步增加，2025 年 4 月投入使用，按照年收入 1340 万*75%计算当年收入；第 2-3 年处于市场培育期，年增长率为 5%；第 4-8 年处于市民认可阶段，年增长率为 15%，第 9 年后此项收入则按照每年 5%的比率增长。

②文化会展收入预测，预计体育中心首年举办各类文化会展活动预计为 3 场次，平均每场活动使用 2-5 天，扣除春节后两个月活动淡季，平均每月 1-2 场文化活动，根据活动类型及使用场地不同，每场次收取费用 15 到 20 万元不等，运营首年活动场地收入预测为

110 万元（每场次收费 18.3 万元，估算有 3 场次活动），预计第 2-3 年每年上涨 5%，随着市民对精神文化追求越来越重视，第 4-10 年每年 15%递增，之后经营稳定每年递增 5%。具体为：包含体育馆、游泳馆、体育场及全民健身中心的使用。考虑因素：考虑佛山文化活动市场竞争较为激烈，价格定价参考岭南明珠体育场、世纪莲体育中心等大型公共设施，尤其在市场培育期阶段，本项目定价可适当弹性降低。

③体育培训收入预测，项目将针对青少年和成人开设不同类型的体育培训课程，在切实发展体育产业、促进体育消费的同时，为体育中心运营创造更多的收入，初期计划开设的体育培训类型主要为游泳、羽毛球、篮球、足球、跆拳道及武术培训课程等。2025 年 4 月投入使用，预计运营首年体育培训收入经营期约 270 天，按 1200 万的 75%计算当年收入；第 2-3 年，每年按 10%递增；第 4-8 年，每年按 15%递增，第 9 年后每年按 5%递增。

④体育赛事收入预测，预计项目每年举办各类体育赛事活动预计约 6 场左右；主要以场地租赁为主（暂不考虑自办赛事）包括篮球、足球、游泳、武术及体育舞蹈类比赛等，运营首年体育赛事地收入预计约为 240 万元（经营期约 270 天），2025 年 4 月投入使用，按照年收入 240 万的 75%计算当年收入；第 2-3 年，每年 5%递增；第 4-10 年，每年 15%递增；第 11-16 年 5%递增。

观赛包间收入预测：2025 年 4 月投入使用，当年免费使用，第 2-3 年，每年 10 万，第 4 年按照 50 万/年，之后每年按 5%递增

⑤租赁收入预测，2025 年 4 月投入使用，出租面积 21699 平方米，按照 250 天及租赁率 60%计算，2026 年及 2027 年按照 330 天计算，2028 年起按 350 天计数，头 4 年是市场培育期，首年平均租赁单价 3 元/平方；第二年 3.5 元/平方；第三年 4 元/每平方；第四年 4.5 元/每平方；第五年开始每年上涨 5%

⑥停车场收入，2025 年 4 月投入使用，经营天数按照 250 天计算，2026 年及 2027 年按照 330 天计算，2028 年起按 350 天计数（天数计算参照商铺经营天数），日单价 80 元，第二年开始每年上涨 2%，鉴于该项目临近顺德港等成熟港口码头等大型人口流动密集区域，故停车位按照满负荷进行测算。

⑦广告收入预测：主要为场馆运营广告、大型广告牌广告及智慧灯杆广告投放收入，首年所有广告收入为零，第 2-3 年，场馆运营广告收入约 300 万，之后每三年增加 20%；大型广告牌 10 块，每块每年租金约 30 万，第 2-3 年出租率 70%，第 4 年开始大型广告牌广告收入每三年递增 10%；智慧灯杆广告约 1000 个，每年租金 2500 元，每三年递增 3%。

⑧充电桩收入预测：2025 年 4 月投入使用，按照 350 个充电桩每天用电 300 度，每度电费 1 元，天数计算参考停车费。

2.可出让地块出让收入

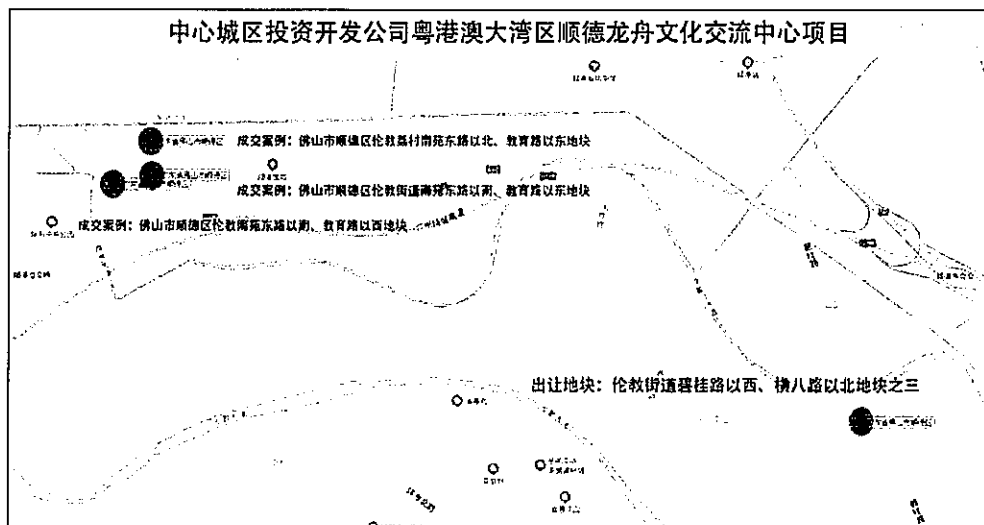
① 可出让地块出让收入

本项目的范围内可出让地块共二块,地块一:面积为 107,185.00 m²,用地性质为城镇住宅用地兼容商业用地,根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的《咨询报告书》(报告编号:咨 21085410089),土地市场价值为 331,394.58 万元;地块二:面积为 43,993.68 m²,用地性质为二类居住用地、兼容 B1,根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的《咨询报告书》(报告编号:咨 25016120044 号),土地市场价值为 93,510.77 万元,具体情况如下表:

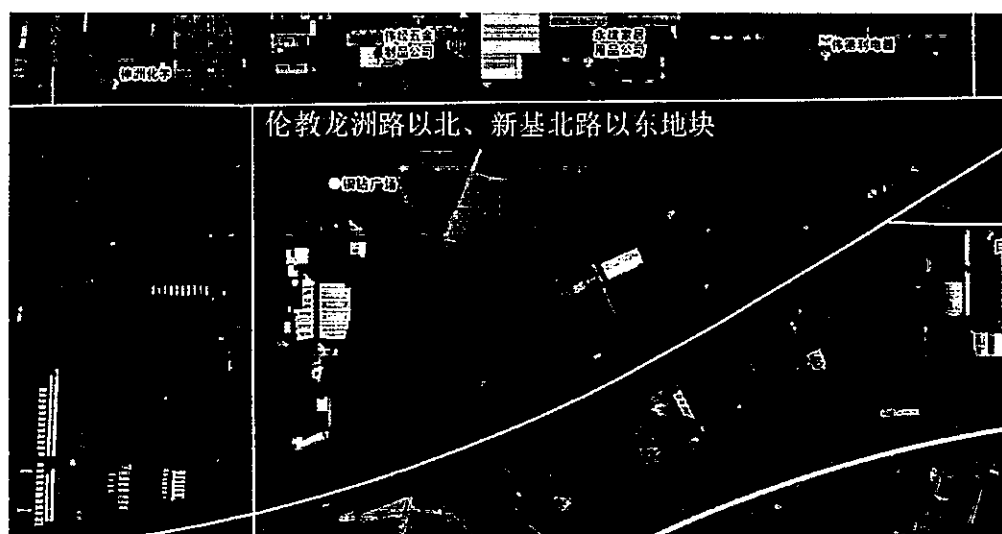
| 序号 | 地块坐落 | 设定容积率 | 规划用途 | 权利性质 | 土地使用权面积 (m ²) | 地面单价 (元/m ²) | 楼面单价 (元/m ²) | 总地价 (万元) | 备注 |
|----|------------------------|-------|----------------|---------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|----|
| 1 | 伦敦街道碧桂路以西、横八路以北地块之三 | 3 | 城镇住宅用地兼容商业用地 | 设定为国有出让 | 107,185.00 | 30,918.00 | 10,306.00 | 331,394.58 | |
| 2 | 佛山市顺德区伦敦龙洲路以北、新基北路以东地块 | 3.5 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 设定为国有出让 | 43,993.68 | 21,255.50 | 6,073.00 | 93,510.77 | |
| 合计 | | | | | 151,178.68 | | | 424,905.35 | |

②出让地块示意图

地块一



地块二



③ 项目成本预测及评价

该出让地块相对应的成本包括土地开发成本、计提农发金、国有土地收益基金等，所计提成本为 140,979.52 万元，具体计算过程如下表：

| 序号 | 地块编号 | 总面积 (m²) | A、土地出让收入(万元) | 需扣减项目 | | | | 计提合计 (万元) | 土地出让净收益 (万元) | 预计出让时间 |
|----|------|-------------|--------------|--|------------------------------------|----------------------------|--|--------------|-----------------|--------|
| | | | | 地块成本(单位:万元 地块一按每亩60万元、地块二按每亩50万元成本计算) B | C. 计提30%“三金”(万元) $C=(A-B)*30\%$ | D. 计提农发金 (每平方13元) 万元 | E、国有土地收益基金 $E=A*1\%$ (根据明财基费【2018】6号文扣除,万元) | | | |
| 1 | 地块一 | 107,185.00 | 331,394.58 | 9,646.65 | 96,524.38 | 139.34 | 3,313.95 | 109,624.32 | 221,770.26 | 2027年 |
| 2 | 地块二 | 43,993.68 | 93,510.77 | 3,299.53 | 27,063.37 | 57.19 | 935.11 | 31,355.20 | 62,155.57 | 2037年 |
| 合计 | | 151,178.68 | 424,905.35 | 12,946.18 | 123,587.75 | 196.53 | 4,249.06 | 140,979.52 | 283,925.83 | |

④土地出让净收入

根据可形成土地出让收入及成本预测,该项目形成出让地块净收入为 283,925.83 万元,即: 424,905.35 万元-140,979.52 万元
=283,925.83 万元

(二) 项目成本及相关税费

1. 债券成本

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目计划发行债券融资 238,740.00 万元,约占总投资 299,959.00 万元的 79.59%,其中:

2021 年 10 月已发行债券融资 79,195.00 万元,债券期限为 15 年,发行利率 3.61%;

2022 年已发行债券融资 51,300.00 万元(其中 2022 年 1 月已完成债券融资 34,000.00 万元,债券期限为 15 年,发行利率 3.21%;2022 年 3 月已完成债券融资 17,300.00 万元,债券期限为 15 年,发行利率 3.23%);

2023 年已完成债券融资 9,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.12%；

2024 年已完成债券融资 46,645.00 万元（其中 2024 年 1 月已完成债券融资 21,800.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；2024 年 9 月已完成债券融资 10,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%），2024 年调整增加债券融资 14,845.00 万元（其中：①2024 年 1 月三龙湾顺德片区（陈村、北滘）污水处理厂及管网配套工程 2024 年广东省政府专项债券（二期） 5,600.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；②2024 年 5 月上旬南方医科大学顺德医院旧址康复医院（老年病医院）和医养结合建设工程 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.45%；③2024 年 5 月下旬佛山市顺德区以医带养基础设施配套建设项目 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）2,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.42%；④2024 年 9 月粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目 2024 年广东省政府专项债券（七十期）5,500.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%；⑤2024 年 9 月顺德区垃圾中转站工程建设项目 2024 年广东省政府专项债券（七十期）745.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%）；

2025 年计划申请债券融资 52,600.00 万元（其中债券期限为 10 年 50,600.00 万元，预计发行债券利率为 3.6%；债券期限为 15 年 2,000.00 万元，预计发行债券利率为 3.95%）。本次拟申请 2025 年

广东省政府专项债券（三期）10,500 万元，债券期限为 10 年，已发行及计划发行的债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

表 11 融资还本付息计算情况表

单位：万元

| 融资项目还本付息计算总表 | | | | | | | | | | | | | | 单位：万元 | |
|--------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
| 年度 | 期初本金余额 | 第一期发行 (2021年10月) | 第二期发行 (2022年1月) | 第三期发行 (2022年3月) | 第四期发行 (2023年1月) | 第五期发行 (2023年1月) | 第六期发行 (2024年9月) | 以调整债券一 (2024年1月第 二期) | 以调整债券二 (2024年3月第 二至三期) | 以调整债券三 (2024年5月第 二至五期) | 以调整债券四 (2024年9月第 二至五期) | 2025年计划发 行10年期 | 2025年计划发 行15年期 | 本期偿还本 金 | 期末本金余额 |
| 2021年 | 0.00 | 79,195.00 | | | | | | | | | | | | | 79,195.00 |
| 2022年 | 79,195.00 | | 31,000.00 | 17,300.00 | | | | | | | | | | | 120,495.00 |
| 2023年 | 130,495.00 | | | | 9,000.00 | | | | | | | | | | 139,495.00 |
| 2024年 | 129,495.00 | | | | | 21,800.00 | 10,000.00 | 5,600.00 | 1,000.00 | 2,000.00 | 6,245.00 | | | | 186,140.00 |
| 2025年 | 186,140.00 | | | | | | | | | | | 50,600.00 | 2,000.00 | | 238,740.00 |
| 2026年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2027年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2028年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2029年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2030年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2031年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2032年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2033年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2034年 | 238,740.00 | | | | | | | | | | | | | | 238,740.00 |
| 2035年 | 192,095.00 | | | | | | | | | | | | | 46,645.00 | 192,095.00 |
| 2036年 | 141,495.00 | | | | | | | | | | | | | 50,600.00 | 141,495.00 |
| 2037年 | 82,300.00 | | | | | | | | | | | | | 79,105.00 | 82,300.00 |
| 2038年 | 62,300.00 | | | | | | | | | | | | | 51,300.00 | 11,000.00 |
| 2039年 | 11,000.00 | | | | | | | | | | | | | 9,000.00 | 2,000.00 |
| 2040年 | 2,000.00 | | | | | | | | | | | | | 2,000.00 | 0.00 |
| 2040年 | 2,000.00 | | | | | | | | | | | | | 2,000.00 | 0.00 |
| 合计 | | 79,195.00 | 31,000.00 | 17,300.00 | 9,000.00 | 21,800.00 | 10,000.00 | 5,600.00 | 1,000.00 | 2,000.00 | 6,245.00 | 50,600.00 | 2,000.00 | 238,740.00 | |

续表：

| 融资项目还本付息计算总表（续表） | | | | | | | | | | | | | | 单位：万元 | |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|------------|------------|--|
| 年度 | 第一期发行利率 | 第二期发行利率 | 第三期发行利率 | 第四期发行利率 | 第五期发行利率 | 第六期发行利率 | 调整债券一利率 | 调整债券二利率 | 调整债券三利率 | 调整债券四利率 | 2025年计划发行10年期利率 | 2025年计划发行15年期利率 | 应付利息 | 还本付息合计 | |
| 2021年 | | | | | | | | | | | | | 0.00 | 0.00 | |
| 2022年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | | | | | | | | | | 3,684.03 | 3,684.03 | |
| 2023年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | | | | | | | | | 4,619.53 | 4,619.53 | |
| 2024年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | | 2.65% | 2.45% | 2.42% | | | | 5,189.43 | 5,189.43 | |
| 2025年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 6,880.37 | 6,880.37 | |
| 2026年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2027年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2028年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2029年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2030年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2031年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2032年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2033年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,830.67 | 7,830.67 | |
| 2034年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | 2.65% | 2.10% | 2.65% | 2.45% | 2.42% | 2.10% | 3.60% | 3.95% | 7,431.17 | 51,076.17 | |
| 2035年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | | | | | | | 3.60% | 3.95% | 5,779.73 | 56,379.73 | |
| 2036年 | 3.61% | 3.21% | 3.23% | 3.12% | | | | | | | | 3.95% | 4,868.93 | 61,068.93 | |
| 2037年 | | 3.21% | 3.23% | 3.12% | | | | | | | | 3.95% | 1,184.90 | 52,484.90 | |
| 2038年 | | | | 3.12% | | | | | | | | 3.95% | 219.40 | 9,219.40 | |
| 2039年 | | | | | | | | | | | | 3.95% | 79.00 | 79.00 | |
| 2040年 | | | | | | | | | | | | 3.95% | 39.50 | 2,039.50 | |
| 合计 | | | | | | | | | | | | | 102,651.39 | 311,391.39 | |

2.项目运营成本

项目运营成本主要包括营业成本、管理费用及企业所得税等，收益与平衡仅考虑了营业成本、管理费用及企业所得税，依照目前类似设施的经营管理经验数据，对其未来经营的成本进行初步测算，各年度成本预测情况如下表。

项目成本预测表

| 项 目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、营业成本 | 3,096.31 | 4,293.71 | 4,390.41 | 4,703.39 | 4,895.30 |
| 1、物业公司人员费用 | 349.48 | 475.29 | 484.80 | 494.50 | 504.39 |
| 2、物业公司管理费用 | 51.72 | 70.34 | 71.75 | 73.19 | 74.65 |
| 3、体育赛事场地租赁 | 81.00 | 113.40 | 113.40 | 130.41 | 149.97 |
| 4、文化活动成本 | 44.00 | 46.20 | 48.51 | 55.79 | 64.16 |
| 5、体育培训成本 | 495.00 | 726.00 | 798.60 | 918.39 | 1,056.15 |
| 6、能耗费用 | 342.02 | 462.86 | 469.80 | 476.85 | 484.00 |
| 7、场地设施设备维护费 | 35.00 | 35.70 | 36.41 | 37.14 | 37.88 |
| 8、绿植养护支出 | 75.00 | 76.50 | 78.03 | 79.59 | 81.18 |
| 9、其他费用 | 28.00 | 28.28 | 28.56 | 28.85 | 29.14 |
| 10、广告运营成本 | - | 152.00 | 152.00 | 169.70 | 169.70 |
| 11、充电桩成本 | 1,575.00 | 2,079.00 | 2,079.00 | 2,205.00 | 2,205.00 |
| 12、不可预计费用 | 20.10 | 28.14 | 29.55 | 33.98 | 39.08 |
| 二、管理费用 | 357.17 | 479.26 | 491.04 | 503.28 | 516.02 |
| 1、管理公司人员费用 | 313.37 | 426.19 | 434.71 | 443.40 | 452.27 |
| 2、管理公司管理费用 | 18.80 | 25.57 | 26.08 | 26.60 | 27.14 |
| 3、保险费用 | 25.00 | 27.50 | 30.25 | 33.28 | 36.61 |
| 三、增值税及附加 | 550.80 | 844.34 | 901.25 | 1,020.24 | 1,074.44 |
| 支出总计 | 4,004.28 | 5,617.31 | 5,782.70 | 6,226.91 | 6,485.76 |

项目成本预测表（续表 1）

| 项 目 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、营业成本 | 5,113.21 | 5,381.56 | 5,663.61 | 5,818.44 | 6,009.13 |
| 1、物业公司人员费用 | 514.48 | 524.77 | 535.27 | 545.98 | 556.90 |
| 2、物业公司管理费用 | 76.14 | 77.67 | 79.22 | 80.81 | 82.42 |
| 3、体育赛事场地租赁 | 172.47 | 198.34 | 228.09 | 262.30 | 301.64 |
| 4、文化活动成本 | 73.78 | 84.85 | 97.58 | 112.21 | 129.04 |
| 5、体育培训成本 | 1,214.57 | 1,396.76 | 1,606.27 | 1,686.58 | 1,770.91 |
| 6、能耗费用 | 491.26 | 498.63 | 506.11 | 513.70 | 521.41 |
| 7、场地设施设备维护费 | 38.64 | 39.41 | 40.20 | 41.00 | 41.82 |
| 8、绿植养护支出 | 82.80 | 84.46 | 86.15 | 87.87 | 89.63 |
| 9、其他费用 | 29.43 | 29.72 | 30.02 | 30.32 | 30.62 |
| 10、广告运营成本 | 169.70 | 190.27 | 190.27 | 190.27 | 214.22 |
| 11、充电桩成本 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 |
| 12、不可预计费用 | 44.94 | 51.68 | 59.43 | 62.40 | 65.52 |
| 二、管理费用 | 529.27 | 543.08 | 557.49 | 572.53 | 588.27 |

| | | | | | |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1、管理公司人员费用 | 461.32 | 470.55 | 479.96 | 489.56 | 499.35 |
| 2、管理公司管理费用 | 27.68 | 28.23 | 28.80 | 29.37 | 29.96 |
| 3、保险费用 | 40.27 | 44.30 | 48.73 | 53.60 | 58.96 |
| 三、增值税及附加 | 1,134.92 | 1,209.71 | 1,285.94 | 1,331.89 | 1,388.77 |
| 支出总计 | 6,777.40 | 7,134.35 | 7,507.04 | 7,722.86 | 7,986.17 |

项目成本预测表（续表 2）

| 项 目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 合计 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| 一、营业成本 | 6,146.06 | 6,289.04 | 6,466.40 | 6,622.48 | 6,785.58 | 81,674.63 |
| 1、物业公司人员费用 | 568.04 | 579.40 | 590.99 | 602.81 | 614.87 | 7,941.97 |
| 2、物业公司管理费用 | 84.07 | 85.75 | 87.47 | 89.22 | 91.00 | 1,175.42 |
| 3、体育赛事场地租赁 | 316.73 | 332.56 | 349.19 | 366.65 | 384.98 | 3,501.13 |
| 4、文化活动成本 | 135.50 | 142.27 | 149.38 | 156.85 | 164.70 | 1,504.82 |
| 5、体育培训成本 | 1,859.46 | 1,952.43 | 2,050.05 | 2,152.55 | 2,260.18 | 21,943.90 |
| 6、能耗费用 | 529.23 | 537.17 | 545.23 | 553.41 | 561.71 | 7,493.39 |
| 7、场地设施设备维护费 | 42.66 | 43.51 | 44.38 | 45.27 | 46.18 | 605.20 |
| 8、绿植养护支出 | 91.42 | 93.25 | 95.12 | 97.02 | 98.96 | 1,296.98 |
| 9、其他费用 | 30.93 | 31.24 | 31.55 | 31.87 | 32.19 | 450.72 |
| 10、广告运营成本 | 214.22 | 214.22 | 242.19 | 242.19 | 242.19 | 2,753.14 |
| 11、充电桩成本 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 | 2,205.00 | 32,193.00 |
| 12、不可预计费用 | 68.80 | 72.24 | 75.85 | 79.64 | 83.62 | 814.97 |
| 二、管理费用 | 604.76 | 622.05 | 640.21 | 659.29 | 679.38 | 8,343.10 |
| 1、管理公司人员费用 | 509.34 | 519.53 | 529.92 | 540.52 | 551.33 | 7,121.32 |
| 2、管理公司管理费用 | 30.56 | 31.17 | 31.80 | 32.43 | 33.08 | 427.27 |
| 3、保险费用 | 64.86 | 71.35 | 78.49 | 86.34 | 94.97 | 794.51 |
| 三、增值税及附加 | 1,434.07 | 1,481.65 | 1,540.74 | 1,592.84 | 1,647.42 | 18,439.02 |
| 支出总计 | 8,184.89 | 8,392.74 | 8,647.35 | 8,874.61 | 9,112.38 | 108,456.75 |

说明：①物业公司人员费用，预计物业公司人员费用首年支出按年费用 465.97 万元的 75% 计算，包含人工工资、五险一金、分摊到每月的福利费用、服装费以及管理费税费等，预计之后每年递增 2%。未来人员架构约 100 人，办公室（经理及文员）共 3 人，场馆部（主管、客服、救生员）共 17 人，安保部（主管、门岗、中控、巡逻等）共 32 人，保洁部（各个场馆内）共 33 人，工程部（弱电、

强电、值班维修等）共 15 人，假设工资薪酬增涨幅度与收入增涨幅度保持一致。

②物业管理费用，日常管理的行政经费包括通讯费、网络费、文具等用品、招待费、差旅费等，按物业公司人工成本的 14.8% 预估。

③体育赛事场地租赁、文化活动成本、体育培训成本。体育赛事场地租赁、文化活动成本、体育培训成本包含人工劳务费用、营销推广费用以及与活动相关的交通食宿费用以及场地占用费用等。

以 2025 年为例，2025 年 4 月投入使用，体育赛事场地租赁成本按每个月水电费 2 万元计算，年水电费支出 22 万元；工作人员工资福利 42 万元；体育中心维护费 33 万元（按 3 万元/月计算）；其他杂费支出 11 万元（按 1 万元/月计算），合计 108 万元，占体育赛事及观赛包间收入 240 万元的 45%，故运营费用按项目收入的 45% 进行预测；文化活动成本按每个月水电费 1 万元计算，年水电费支出 11 万元；工作人员工资福利 22 万元；其他杂费支出 11 万元（按 1 万元/月计算），合计 44 万元，占文化会展收入 110 万元的 40%，故运营费用按项目收入的 40% 进行预测；体育培训成本按每个月水电费 5 万元计算，年水电费支出 55 万元；工作人员 20 人，预计工资福利 440 万元；培训设施更新及维护费 110 万元（按 10 万元/月计算）；其他杂费支出 55 万元（按 5 万元/月计算），合计 660 万元，占体

育培训收入 1200 万元的 55%，故运营费用按项目收入的 55%进行预测。

④能耗费用、场地设施设备维护费、绿植养护支出、其他费用。能耗费用第一年取预计年支出 456.02 万元的 75%，第二年起每年按前一年 1.5%增长率递增；场地设施设备维护费第一年取 35 万元，第二年起每年按前一年 2%增长率递增；绿植养护支出第一年取 75 万元，第二年起每年按前一年 2%增长率递增；其他费用第一年取 28 万元，第二年起每年按前一年 1%增长率递增。

⑤广告运营成本、充电桩成本。

广告运营计划于 2026 年起取得收入，主要为电费、管理人员、推广费及维护费支出，以 2026 年为例，广告运营成本按每个月水电费 3 万元计算，每年水电费 36 万元；工作人员 2 人，预计工资福利 40 万元/年，广告设施更新及维护费 24 万元/年（按 2 万元/月计算），广告牌网上推广等费用 28 万元每年，其他杂费支出 24 万元（按 2 万元/月计算），合计 152 万元，占当年广告收入 760 万元的 20%，故运营费用按项目收入的 20%进行预测；

充电桩成本主要为电费支出，以 2025 年为例，2025 年 4 月投入使用，按照 350 个充电桩每天用电 300 度，每度电费 0.6 元计算充电桩成本，2025 年计划运营天数 250 天，成本合计 1,575.00 万元，占当年充电桩收入 2,625.00 万元的 60%，故运营费用按项目收入的 60%进行预测；

⑥不可预计费用，包括日常管理、自办赛事、培训活动等不可预计等费用，占功能场馆运营收入的 2%左右。

⑦管理公司人员费用，体育中心计划招聘员工 42 名，预计首年运营公司人工成本为 417.83 万元（经营期约 270 天），2025 年约按年成本 75%计算，假设运营期内工资薪酬每年按前一年 2%增长率递增。

⑧管理公司管理费用，估算为管理公司人员费用的 6%。

⑨保险费用，为保障国有资产的价值，项目应对场馆财产及公众安全范围进行投保，根据投资总额约 29 亿元左右进行预估，按财产险、公责险、设备险比率投保，预计每年保费 25 万元，以后每年递增 10%。

⑩税费：估算支付的增值税为收入的 6%。城建税及教育费附加按应缴增值税的 12%计算。

3.项目损益情况

根据上述预测，该项目运营收入 274,390.03 万元，项目运营成本 108,456.75 万元，项目运营的净收益为 165,933.28 万元，即：
 $274,390.03 \text{ 万元} - 108,456.75 \text{ 万元} = 165,933.28 \text{ 万元}$ 。

4. 项目净收益

根据上述预测，项目运营净收益 165,933.28 万元，土地出让净收入 283,925.83 万元，该项目净收益为 449,859.11 万元，即：
165,933.28 万元 + 283,925.83 万元 = 449,859.11 万元。

（二）融资收益平衡情况

1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2020 年至 2040 年现金流量情况。

现金流量情况

单位：万元

| 项目/年份 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|-----------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量净额 | - | - | - | | | -1,192.22 | 6,947.31 |
| 1. 经营活动收到的现金 | | | - | | | 8,198.50 | 12,564.62 |
| 2. 经营活动支付的现金 | | | - | | | 4,004.28 | 5,617.31 |
| 3. 缴纳税金 | | | - | - | - | - | - |
| 二、投资活动产生的现金流量净额 | -38,438.54 | -79,195.00 | -51,300.00 | -9,000.00 | -46,645.00 | -75,380.46 | - |
| 1. 收回投资收到的现金 | | | | | | | |
| 2. 支付项目建设资金 | 38,438.54 | 79,195.00 | 51,300.00 | 9,000.00 | 46,645.00 | 75,380.46 | - |
| 三、融资活动产生的现金流量净额 | 38,438.54 | 79,195.00 | 47,615.97 | 4,350.47 | 41,455.57 | 68,500.09 | -7,830.67 |
| 1. 收到项目资本金 | 38,438.54 | - | - | - | - | 22,780.46 | |
| 2. 收到债券融资款 | | 79,195.00 | 51,300.00 | 9,000.00 | 46,645.00 | 52,600.00 | |
| 3. 支出债券发行费 | | | | | | | |
| 4. 偿还债券本金 | | | | | | | |
| 5. 支付债券利息 | | - | 3,684.03 | 4,649.53 | 5,189.43 | 6,890.37 | 7,830.67 |
| 四、土地增值收入 | | | | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | - | - | -3,684.03 | -4,649.53 | -5,189.43 | -2,688.15 | -883.36 |
| 1. 现金的期初余额 | | | - | -3,684.03 | -8,333.56 | -13,522.99 | -16,211.15 |
| 2. 现金的期末余额 | - | - | -3,684.03 | -8,333.56 | -13,522.99 | -16,211.15 | -17,094.51 |

现金流量情况（续表 1）

| 项目/年份 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量净额 | 7,628.80 | 8,955.19 | 9,502.87 | 10,111.25 | 10,867.22 | 11,628.99 | 12,096.87 |
| 1. 经营活动收到的现金 | 13,411.50 | 15,182.10 | 15,988.63 | 16,888.65 | 18,001.57 | 19,136.03 | 19,819.73 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 5,782.70 | 6,226.91 | 6,485.76 | 6,777.40 | 7,134.35 | 7,507.04 | 7,722.86 |
| 3. 缴纳税金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 收回投资收到的现金 | | | | | | | |
| 2. 支付项目建设资金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金流量净额 | -7,830.67 | -7,830.67 | -7,830.67 | -7,830.67 | -7,830.67 | -7,830.67 | -7,830.67 |
| 1. 收到项目资本金 | | | | | | | |
| 2. 收到债券融资款 | | | | | | | |
| 3. 支出债券发行费 | | | | | | | |
| 4. 偿还债券本金 | | | | | | | |
| 5. 支付债券利息 | 7,830.67 | 7,830.67 | 7,830.67 | 7,830.67 | 7,830.67 | 7,830.67 | 7,830.67 |
| 四、土地增值收入 | 221,770.26 | | | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 221,568.39 | 1,124.52 | 1,672.20 | 2,280.58 | 3,036.55 | 3,798.32 | 4,266.20 |
| 1. 现金的期初余额 | -17,094.51 | 204,473.87 | 205,598.39 | 207,270.58 | 209,551.16 | 212,587.71 | 216,386.02 |
| 2. 现金的期末余额 | 204,473.87 | 205,598.39 | 207,270.58 | 209,551.16 | 212,587.71 | 216,386.02 | 220,652.22 |

现金流量情况（续表2）

单位：万元

| 项目/年份 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量净额 | 12,680.05 | 13,155.47 | 13,655.62 | 14,280.32 | 14,828.36 | 15,402.74 | |
| 1. 经营活动收到的现金 | 20,666.22 | 21,340.36 | 22,048.36 | 22,927.67 | 23,702.97 | 24,515.12 | |
| 2. 经营活动支付的现金 | 7,986.17 | 8,184.89 | 8,392.74 | 8,647.35 | 8,874.61 | 9,112.38 | |
| 3. 缴纳税金 | - | - | - | - | | | |
| 二、投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - | - | | | |
| 1. 收回投资收到的现金 | | | | | | | |
| 2. 支付项目建设资金 | - | - | - | - | | | |
| 三、融资活动产生的现金流量净额 | -54,076.17 | -56,379.73 | -84,063.93 | -52,484.90 | -9,219.40 | -79.00 | -2,039.50 |
| 1. 收到项目资本金 | | | | | | | |
| 2. 收到债券融资款 | | | | | | | |
| 3. 支出债券发行费 | | | | | | | |
| 4. 偿还债券本金 | 46,645.00 | 50,600.00 | 79,195.00 | 51,300.00 | 9,000.00 | - | 2,000.00 |
| 5. 支付债券利息 | 7,431.17 | 5,779.73 | 4,868.93 | 1,184.90 | 219.40 | 79.00 | 39.50 |
| 四、土地增值收入 | | | | 61,634.97 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -41,396.12 | -43,224.26 | -70,408.31 | 23,430.40 | 5,608.96 | 15,323.74 | -2,039.50 |
| 1. 现金的期初余额 | 220,652.22 | 179,256.09 | 136,031.83 | 65,623.52 | 69,053.92 | 94,662.88 | 109,986.62 |
| 2. 现金的期末余额 | 179,256.09 | 136,031.83 | 65,623.52 | 89,053.92 | 94,662.88 | 109,986.62 | 107,947.12 |

说明：2020年5月至2025年3月为建设期，未取得经营收入，同时预计2025年4月开始运营，导致2022年至2026年现金期末余额为负数。建设未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付，故建设期不会出现现金流断裂情况。

上述结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于 0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

2.还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动测算项目 2022 年至 2040 年债券本息覆盖情况如下。具体计算过程见本息保障倍数测算表。

表 14 本息保障倍数测算表

单位:万元

| 年度 | 借贷本息合计 | | | 收支结余 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 还本付息合计 | |
| 2022 年 | | 3,684.03 | 3,684.03 | |
| 2023 年 | | 4,649.53 | 4,649.53 | |
| 2024 年 | | 5,189.43 | 5,189.43 | |
| 2025 年 | | 6,880.37 | 6,880.37 | 4,192.22 |
| 2026 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 6,947.31 |
| 2027 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 229,399.06 |
| 2028 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 8,955.19 |
| 2029 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 9,502.87 |
| 2030 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 10,111.25 |
| 2031 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 10,867.22 |
| 2032 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 11,628.99 |
| 2033 年 | | 7,830.67 | 7,830.67 | 12,096.87 |
| 2034 年 | 46,645.00 | 7,431.17 | 54,076.17 | 12,680.05 |
| 2035 年 | 50,600.00 | 5,779.73 | 56,379.73 | 13,155.47 |
| 2036 年 | 79,195.00 | 4,868.93 | 84,063.93 | 13,655.62 |
| 2037 年 | 51,300.00 | 1,184.90 | 52,484.90 | 76,435.89 |
| 2038 年 | 9,000.00 | 219.40 | 9,219.40 | 14,828.36 |
| 2039 年 | 0.00 | 79.00 | 79.00 | 15,402.74 |
| 2040 年 | 2,000.00 | 39.50 | 2,039.50 | |
| 合计 | 238,740.00 | 102,651.39 | 341,391.39 | 449,859.11 |

| | |
|----------|------|
| 综合本息覆盖倍数 | 1.32 |
|----------|------|

3.项目压力测试

根据当前市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目经营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 15 敏感性分析表

单位：万元

| | -20% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 项目净收益 | 359,887.29 | 404,873.20 | 427,366.15 | 449,859.11 | 472,352.07 | 494,845.02 | 517,337.98 |
| 债券还本付息额 | 341,391.39 | 341,391.39 | 341,391.39 | 341,391.39 | 341,391.39 | 341,391.39 | 341,391.39 |
| 债券本息覆盖率 | 1.05 | 1.19 | 1.25 | 1.32 | 1.38 | 1.45 | 1.52 |

（三）总体评价

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流 449,859.11 万元，能够覆盖债券本息金额 341,391.39 万元，债务本息偿付保障倍数 1.32 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况经佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）审核通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1、此次发行情况：

粤港澳大湾区顺德龙舟文化交流中心项目计划发行债券融资 238,740.00 万元，约占总投资 299,959.00 万元的 79.59%，其中：

2021 年 10 月已发行债券融资 79,195.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.61%；

2022 年已发行债券融资 51,300.00 万元（其中 2022 年 1 月已完成债券融资 34,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.21%；2022 年 3 月已完成债券融资 17,300.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.23%）；

2023 年已完成债券融资 9,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率 3.12%；

2024 年已完成债券融资 46,645.00 万元（其中 2024 年 1 月已完成债券融资 21,800.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；2024 年 9 月已完成债券融资 10,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%），2024 年调整增加债券融资 14,845.00 万元（其中：①2024 年 1 月三龙湾顺德片区（陈村、北滘）污水处理厂及管网配套工程 2024 年广东省政府专项债券（二期） 5,600.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.65%；②2024 年 5 月上旬南方医科大学顺德医院旧址康复医院（老年病医院）和医养结合建设工程 2024 年广东省政

府专项债券（二十三期）1,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.45%；③2024 年 5 月下旬佛山市顺德区以医带养基础设施配套建设项目 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）2,000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.42%；④2024 年 9 月粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目 2024 年广东省政府专项债券（七十期）5,500.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%；⑤2024 年 9 月顺德区垃圾中转站工程建设项目 2024 年广东省政府专项债券（七十期）745.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率 2.1%）；

2025 年计划申请债券融资 52,600.00 万元（其中债券期限为 10 年 50,600.00 万元，预计发行债券利率为 3.6%；债券期限为 15 年 2,000.00 万元，预计发行债券利率为 3.95%）。本次拟申请 2025 年广东省政府专项债券（三期）10,500 万元，债券期限为 10 年，已发行及计划发行的债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

按照财政部要求，本项目所使用的专项债券纳入年度顺德区政府性基金预算管理，顺德区财政部门、项目主管部门、项目单位将严格按照文件规定用好专项债券，加强资金和项目对接，提高资金使用效益。

一是按照“资金跟着项目走”的原则，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目。

二是建立债券支出部门协调机制，主管部门、项目单位加快推进项目建设，尽快达到支付条件，财政部门优化资金审批拨付程序，根据项目进度及时拨付债券资金。

三是加强专项债券统计监测。通过地方政府债务管理信息系统，对专项债券“借、用、管、还”实行穿透式、全过程、跨部门监管，及时提醒项目主管部门和单位尽早发挥债券资金效益确保到期偿债，防止发生偿付风险。

四是严格规范债券资金支出使用工作。严禁随意调整变更项目使用，严禁将债券资金用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

（三）职责分工

1、顺德区财政部门的主要职责：

（1）按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。

（2）按照债券发行和项目管理有关要求，配合做好专项债券发行准备工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

（3）切实加快资金拨付和预算执行进度，及时将债券资金拨付到项目上，防范债券滞留国库。

(4) 督促项目单位及主管部门落实项目管理责任，以尽快形成实物工作量，发挥债券扩大投资和稳增长的积极作用，避免闲置浪费。将债券资金使用情况 and 债券项目实际支出情况纳入政府债务管理系统统计。应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理，

(5) 指导和监督项目主管部门和单位要将专项债券对应的政府基金收入、专项收入及时足额编入国库，以保障专项债券本息偿还。对项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

(6) 执行制定落实完善债券还本付息相关制度，准确编制还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

2、本项目主管部门和牵头实施单位为佛山市顺德区代建项目中心，主要职责：

(1) 负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。

(2) 督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

(3) 对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

(4) 合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

(5) 负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

(6) 及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

3、本项目的项目单位为广东顺德中心城区投资开发有限公司，主要职责：

(1) 具体负责组织项目的实施，包括组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，提供设计必需的基础资料，申请可订购设备和材料，管理施工直到竣工验收交付使用。

(2) 按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。

(3) 负责项目建设及运营管理，在依法合规、确保工程质量安全前提下，积极推动工程建设，加快专项债券资金支出使用进度。

(4) 分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理

(5) 负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

(6) 及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

(一) 潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险。

(二) 还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函(2016)88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债

务预算管理办法>的通知》(财预(2016)155号)规定,及时按照约定逐级向省财政纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可交现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

本项目暂无其他需要说明事项。