

**2023 年深圳市政府专项债券（十四期）  
坪山区龙田街道文体中心  
项目实施方案**

深圳市坪山区龙田街道办事处

2023 年 4 月



# 目录

一、项目概况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	2
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	9
(四) 项目主体 .....	10
(五) 本次计划发行专项债情况 .....	10
二、事前绩效评估 .....	10
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	10
(二) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	11
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	12
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性 .....	12
(五) 债券资金需求合理性 .....	13
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	14
(七) 绩效目标合理性 .....	16
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	17
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	18
(一) 投资估算 .....	18
(二) 筹措方案 .....	19
(三) 资金使用计划 .....	20
四、项目收益与融资平衡情况 .....	21

(一) 项目预期成本收益 .....	21
1、项目收入测算 .....	21
2、项目成本及相关税费 .....	30
3、项目损益情况 .....	32
(二) 融资收益平衡情况 .....	32
(三) 债券资金管理 .....	32
五、项目风险评估 .....	33
(一) 潜在风险及控制措施 .....	33
(二) 项目单位对项目资产的承诺 .....	35
六、其他需要说明的事项 .....	35

## 一、项目概况

### （一）项目所处区域财政经济情况

坪山区位于深圳东北部，辖区总面积约 168 平方公里，下辖坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭 6 个街道办事处共 23 个社区，常住人口约 55.13 万人，实际管理人口约 75 万人，其中户籍人口约 9.15 万人。2022 年地区生产总值达 1079.64 亿元，同比增长 14.0%；规模以上工业增加值增长 27.0%；社会消费品零售总额 197.34 亿元，增长 8.9%；固定资产投资总额增长 25.9%；全口径税收收入 139.71 亿元，同口径增长 14.29%。

坪山区位于深圳东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深澳科技创新走廊的重要节点，被市委市政府定位为深圳东部发展中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业实验区。坪山区经济、财政状况如下：

表 1-1 坪山区经济、财政状况

坪山区经济状况			
2020-2022 年坪山区经济基本状况			
年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	801.05	910.60	1079.64
地区生产总值增速（%）	4.5	11.7	14.0
第一产业（亿元）	1.00	1.13	1.25
第二产业（亿元）	511.46	593.40	754.27
第三产业（亿元）	288.58	316.07	324.12
产业结构			
第一产业（%）	0.1	0.1	0.1
第二产业（%）	63.9	65.2	30.0
第三产业（%）	36.0	34.7	69.9



2020-2022 年坪山区财政收支状况			
年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算（地方本级）收入（亿元）	50.46	64.03	54.78
一般公共预算（地方本级）支出（亿元）	136.17	157.85	182.26
政府性基金总收入（亿元）	157.17	87.15	148.49
政府性基金总支出（亿元）	120.45	83.97	119.97

畫〇瘟飽伞答躲卯寥偿陋但 匣卯寥惆

坪山区连续三年以来经济发展增速均居深圳各区前列，经济运行质量向好，产业发展提质增效，二三产业比例为70:30。

### 坪山区财政平衡能力和稳定性：

2022 年一般公共预算总收入为 206.86 亿元；总支出为 182.26 亿元。收支相抵后，结余资金 24.60 亿元，继续保持收支平衡、稳健运行。

### 坪山区政府性基金财力状况：

2022 年坪山区实现政府性基金总收入 148.49 亿元，完成总支出 119.97 亿元，支出重点用于城市建设、征地拆迁、城市公用事业、治水提质等方面。收支平衡后，结余资金 28.51 亿元。

## （二）项目情况

### 1、项目背景

#### （1）国家重视文体产业发展、加大支持力度

《“十四五”文化和旅游发展规划》指出健全现代公共文化服务体系坚持政府主导、社会参与、重心下移、共建共享，优化城乡文化资源配置，统筹加强公共文化设施软硬件建设，创新实施文化惠民工程，不断完善覆盖城乡、便捷高效、保基本、促公平的现代公共文化服务体系，提高公共文化服

务的覆盖面和实效性。未来五年我国社会主义文化强国建设取得重大进展。文化事业、文化产业和旅游业高质量发展的体制机制更加完善，治理效能显著提升，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升，中华民族凝聚力进一步增强，文化铸魂、文化赋能和旅游为民、旅游带动作用全面凸显，文化事业、文化产业和旅游业成为经济社会发展和综合国力竞争的强大动力和重要支撑。

## （2）广东省加快推进文化强省建设，大力发展文化事业

2021年印发的《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》提出公共文化服务体系建设取得重大进展。实施公共文化基础设施攻坚做强工程，实现省市县镇村五级公共文化设施全覆盖，创新建成“粤书吧”等新型阅读空间1900多家。制定实施《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》等政策文件，形成省、市、县三级公共文化服务标准体系。公共文化重点改革成效明显，超过110个县(市、区)建成图书馆、文化馆总分馆制，171个公共图书馆、文化馆、美术馆建立了理事会。大力繁荣群众文艺创作和展演，群众艺术花会、“同饮一江水”劳动者歌唱大赛、“粤读越精彩”全民阅读推广、公共文化服务“三百工程”等文化活动深受群众喜爱。积极推进国家和省级公共文化服务体系示范区(项目)创建，建成4个国家示范区、8个国家示范项目和12个省级示范区、26个省级示范项目。推进城乡公共文化服务一体化建设，完善提升省市县三级基本公共文化服务实施标准，优化各级公共文化设施和服务专项标准。推动粤东西北地区公

共图书馆、文化馆(站、服务中心)主要服务效能指标超过全国平均水平。扩大县级文化馆、图书馆总分馆制覆盖面，推动公共文化机构与企业、学校等社会力量合作，完善公共文化资源流通共享机制。实施镇、村公共文化服务治理，持续开展乡镇综合文化站(服务中心)专项治理，推动行政村(社区)综合性文化服务中心提质增效达标建设。推动国家和省级公共文化服务体系示范区创新发展，打造一批公共文化服务创新项目。深化公共服务领域文化和旅游融合发展，增强公共文化发展活力和动力。

(3) 深圳市努力建设文化强市，进一步提升城市文化综合实力

“十三五”时期，深圳市大力推进文化、广电、旅游、体育事业发展，较好地实现了文体旅游与社会经济的协同发展，文化软实力进一步提升，为“十四五”文体旅游发展和区域文化中心城市建设奠定了良好基础。

公共文体服务质量显著提高。出台新时期重大文体设施规划，启动新时期重大文体设施建设，深圳当代艺术与城市规划馆建成启用；文体服务惠民利民，来深青工文体节、市民文化节、深圳读书月等品牌活动持续开展，2020年全市建有文化馆(站)84个、公共图书馆(室)710个、自助图书馆302个，基层综合性文化服务中心662个、社会体育指导员服务点364个；全市经常参加体育锻炼人数比例35%，国民体质合格达标率为91.4%，全市拥有市级体育项目学校、高水平运动项目学校292所，注册青少年运动员人数突破4

万人；福田区获评“国家公共文化服务体系示范区”，宝安区“文化春雨行动”获评“国家文化创新工程”项目。

《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》提出要加强基层文体旅游设施建设。加大基层公共文体设施和场馆的建设投入，推动各区规划建设、提升改造重大文体旅游设施。开展“文化基础设施提质增效工程”，加快推进新成立区和新拆分街道的区级、街道公共文体设施建设，鼓励设立片区文体服务中心，创新打造一批具有鲜明特色和人文品质的新型公共文化空间，打造“十分钟文化服务圈”。建设笔架山体育公园、粤海体育休闲公园、新彩极限运动公园等体育特色主题公园，积极推进文体设施进公园，推动有条件的公园安装智能健身器材。

（4）坪山区经济社会的持续发展，对坪山文化发展提出了更高需求

近年来，坪山区取得跨越式发展，经济总量有了突飞猛进的增长，逐步形成了以新能源汽车和智能网联、生物医药、新一代信息技术等三大主导的产业格局。未来几年，坪山区龙头项目、骨干企业的发展将进一步吸引上下游产业的集聚，逐渐壮大相关产业发展，为坪山带来不可估量的后续发展力量。

“十三五”时期，坪山高标准建设文化强区，全力推动文化体育旅游工作展现新气象、实现新作为、开创新局面。公共文化服务设施建设高标准高品质推进、文物保护与活化利用不断加强、文化活动创新开展、文化产业快速发展、体育事业快速进步、全域旅游先行布局、体制创新激发成长活

力，坪山文化软实力不断提升，为“十四五”时期文化体育旅游发展奠定了良好基础。

《坪山区文体旅游发展“十四五”规划（征求意见稿）》指出：“十四五”时期，国家开启全面建设社会主义现代化新征程，提出统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设的总体布局，强调加强社会主义精神文明建设。粤港澳大湾区建设和中国特色社会主义先行示范区建设全面展开，要求深圳打造城市文明典范，到2025年实现文化软实力大幅提升。补齐文化短板，实现文化大发展大繁荣的时代已经来临。市委市政府将坪山定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区、深圳未来产业试验区，坪山要在全球范围内聚集创新要素，打造能够集聚人才和激发创新的生态系统，优化创业宜居环境，必然要求文化体育旅游实现新的快速发展和高质量发展。随着国内文化发展环境持续经历变化，人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾仍然突出，创新能力不适应高质量发展要求的问题将进一步凸显。坪山文化体育旅游要实现更高质量的发展，更好满足市民的美好生活需求，必须正视存在的问题和差距，现主要存在的问题和差距：一是文化体育旅游设施数量规模小，公共文化服务体系不健全，人才不足；二是文化产业基础薄弱，缺乏有竞争力和品牌效应的龙头企业和产业园区；三是全民健身体系不够完善，群众体育与竞技体育水平均有待提高，体育产业发展规模、层次和水平有待提升；四是旅游产业整体实力不强，旅游资源开发不足，缺乏品牌旅游项目，文旅融合的水平有待进一步提高。

《坪山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：打造独具特色的东部文化新高地，全域打造品质特色公共文化服务体系，推进文体空间设施建设。依托半月环核心区、燕子湖核心区、大万世居核心区，坪山河沿岸滨水带、马峦山自然生态带、坑梓历史建筑带“三核三带”资源加快文化体育空间设施布局，加快坑梓文化科技中心、东江纵队纪念馆提升扩建、坪山新型全民健身综合体、国家羽毛球基地等重大文体设施建设，规划一处大型综合体育中心。建成马峦、龙田街道公共文化服务中心，完善文化馆、图书馆总分馆体系建设，区、街道、社区公共文化服务中心全覆盖、有品质。拓展特色文化场所空间，新增坪山城市书房 30 家，规划建设一批精品设计与特色内容相结合的新型文化地标。实施城市社区运动场地设施建设计划，新增体育场地面积不少于 15 万平方米，全民健身设施不少于 100 处，运营好聚龙山足球场等公共体育场馆。规划打造沿坪山河、沿马峦山活力运动带。

## 2、项目基本情况

龙田街道辖区面积 26.14 平方公里，常住人口约 13.5 万人。由于街道分设的原因，原老坑文体中心改造为街道办公楼。目前，辖区无大型文体活动中心，无功能较为完备的公共服务综合场所，居民群众文体娱乐需求长期得不到满足，要求建设文体中心的诉求越来越强烈，亟需建设集政务、文体、汇演等于一体的街道级公共文化服务中心。

本次拟通过发行专项债券对坪山区龙田街道文体中心进行建设，项目建成后将形成集政务、文体、汇演等于一体



的街道级公共文化服务中心，以改善该辖区无大型文体活动中心，无功能较为完备的公共服务综合场所的现状，使坪山龙田街道文体中心融入民众日常生活的场景、成为人文平等交流的平台以及公园般品质的场所。该项目的实施主体为深圳市坪山区龙田街道办事处，项目完工验收合格后由坪山区龙田街道办事处负责运营管理。

### **3、建设目标与规模**

坪山区龙田街道文体中心项目位于深圳市坪山区龙田街道办事处老坑社区盘龙路 38 号，基地西侧毗邻龙田街道办事处办公楼，南侧接住宅用地 01-14 地块。本项目总建筑面积为 29,451.00 平方米，主要建设内容包括文化服务用房 8,802.27 平方米，体育活动用房 5,692.00 平方米，社区配套设施 4,219.90 平方米，地下车库 6,975.06 平方米，设备用房 1,975.13 平方米，共设置 120 个停车位，容积率为 2.93，建筑覆盖率为 34.15%，绿化覆盖率为 30%。

### **4、项目实施进度**

根据项目前期工作进展和建设工期要求，本项目分前期准备、施工阶段及后期工作三个阶段进行，建设工期约为 34 个月。

2023 年竣工验收后交付运营单位，预计 2024 年 5 月正式投入运营。

### **5、项目投资估算**

本项目建设总投资 28,479.65 万元（不含建设期利息），其中，建安工程费用 24,140.65 万元，工程建设其他费用

2,192.83 万元，预备费 1,316.67 万元以及项目建设管理费 829.5 万元。详见下表：

表 1-2 项目建设总投资估算表（单位：万元）

序号	项目	总额
1	建安工程费用	24,140.65
2	工程建设其他费用	2,192.83
3	预备费	1,316.67
4	项目建设管理费	829.50
合计	项目建设总投资	28,479.65

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

### （三）项目立项情况或实施依据

1. 《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》；
2. 《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》；
3. 《坪山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
4. 《公共文化体育设施条例》（中华人民共和国国务院令 第 382 号）；
5. 《关于龙田街道文体中心项目立项的通知》（深坪发改复〔2018〕103 号）；
6. 《坪山区龙田街道文体中心建设工程可行性研究报告》；
7. 《关于龙田街道文体中心建设工程可行性研究报告的批复》（深坪发改复〔2020〕190 号）；
8. 《坪山区发展和改革局关于坪山区龙田街道文体中



心项目总概算的批复》（深坪发改复〔2020〕242号）。

#### （四）项目主体

深圳市坪山区龙田街道办事处为本次拟发行专项债券项目的实施主体和项目实施单位，在项目完工验收合格后牵头负责运营维护工作；深圳市坪山区文化广电旅游体育局为项目主管部门，主要负责监督、跟踪和推进项目进展，组织项目阶段性检查工作。

#### （五）本次计划发行专项债情况

本次拟发行专项债券募集资金计划如下：

表 1-4 专项债券发行计划表

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
本次拟发行	4,600	20	每半年付息一次，2034-2043 年每年按 10%还本。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性：本项目的实施有助于激发坪山区文化建设与创新发展，打造文化标杆助推城区的发展需求，使坪山区文化建设与创新发展能力、服务水平和服务层次与经济社会发展相适应，与人民群众生活水平和文化需求相适应，与深圳市建设成为现代化国际性城市的发展目标相适应，从而让深圳市文化事业事业发展走在全国前列。

本项目的建设有助于推进坪山区和谐社会建设步伐、提升坪山区的城市文化品位、促进坪山区文体事业发展，是完善提升城市功能及促进城市发展的需要、满足龙田片区企业

员工和居民日益增长的文体活动需求，推动龙田片区精神文明建设。为促进坪山区公共文化服务事业的发展，满足广大人民群众对公共文化服务设施的需求，本项目建设是必要的。

2、公益性：本项目的实施有助于推动文体基础设施建设全覆盖，打造更加完备，服务功能更加丰富，面向市民提供公益、基本、均等、便利服务，市民基本文化权益得到充分保障的三级场所体系，并增建文化体育设施和片区综合性文化体育服务中心，建设社区文化活动室、社区体育活动场地和新时代文明实践站。本项目的建设强化了“城市社区运动场地设施建设”试点工作，在龙田街道配置一个全民健身中心，充分考虑体育设施的近便可达，满足居民对体育设施要的实际需求，完善社区 10 分钟健身圈，以不断满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，构建新发展格局，促进文化软实力全面跃升，将文化体育旅游打造成为创新坪山的优质环境要素，不断增强城区自然、人文魅力。因此本项目实施具有公益性。

3、收益性：随着社会经济水平的日益提高、科学技术的不断进步、生活方式的逐步改变，人们越来越重视生活质量，对科普教育、文化服务等公共服务配套工程也有了更高的要求及更多的需求。本项目建设内容涵盖文化类、体育类场馆等，收益来源于各类场馆的租赁收入，因此本项目具有收益性。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法

律、法规、政策文件及规范性文件要求。项目均取得了相应的批复文件，建设手续齐备，均为已开展实施的成熟项目，资金到位后可以立即形成实物工作量。具体批复文件见报告第一部分中项目实施的主要依据。

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目拟采用发行债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金 9,469.01 万元，占比 32.02%；截至 2022 年底累计投入财政资金约 502.32 万元，未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。通过发行专项债券融资 20,100 万元，占比 67.98%，其中本项目已于 2020 年至 2022 年发行专项债券 15,500 万元，计划于 2023 年发行专项债券 4,600 万元。

总体来看，财政资金能够保证按时到位，对项目完成有较好的保障。专项债券部分以最终实际发行计划为准。

### （四）项目收入、成本、收益预测的合理性

#### 1、项目收入合理性

本项目的收入来源为文体中心场馆运营收入，参考同类型场馆后进行保守预测，并结合预期情况设置了适当的增长率，预测较为合理。

#### 2、项目成本的合理性

本项目在运营期的各类支出由财政资金予以保障，项目相关资产的运营维护工作由政府统筹安排，暂不纳入本次测算范围。

本项目财务费用包括债券发行费、每年的利息支付以及还本付息服务费，发行费用按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

### 3、收益预测的合理性

本项目的收入与成本参照了同类型场馆的相关情况，并结合本期债券还本付息实际资金需求进行了预测，收益具有一定的合理性。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金投入占总成本 32.02%，共计 9,469.01 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金投入时间，为保障项目建设期间资金需求，项目拟通过发行专项债券筹集资金共计 20,100 万元，占比 67.98%，其中已于 2020 年至 2022 年发行专项债券 15,500 万元，计划于 2023 年通过发行债券筹集资金 4,600 万元。

通过测算，本项目在专项债券存续期内，预计可实现收益约 36,067.48 万元，专项债券本金覆盖率可达 1.35，债券本息覆盖率可达 1.24，本息覆盖倍数可达 1.20，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

资金投资估算依据立项批复等公示数据，以及各专家意见。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债

券资金需求合理。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过对项目的融资平衡的测算，一方面通过债券发行能满足项目建设资金的需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。预计本项目可实现收益约 36,067.48 万元，专项债券本金覆盖率可达 1.35，本息覆盖率可达 1.24，本息覆盖倍数可达 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，且项目于融资期末 2043 年专项债券本息偿还完毕后，仍有 7,072.98 万元现金结余，资金无法偿还风险较低。

偿债风险点如下：

##### 1. 影响项目施工进度的风险及控制措施

###### （1）工期延误

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

###### （2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、投资增加等。

风险控制措施：

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报

废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## 2.影响项目收益的风险及控制措施

### （1）租赁情况不理想

本次专项债券的还款主要来源是各类场馆租赁收入，如果租赁情况不理想，导致租赁收入减少，则会影响整个项目收益。

#### 风险控制措施：

本项目完工后由坪山区龙田街道办事处运营管理，为群众提供综合性文化设施和文化服务，并向社会开放的公益性文化活动场所。运营单位应提前做好招商引流工作、提高服务质量，确保租金收益的实现。

### （2）租赁收入下降

本项目的租赁收入预测主要依据现有场馆的经验数据测算得到，实际运营过程中，租赁方与运营单位协商租赁费用，因此可能会存在租赁收入比预测收入低的情况，从而导致收益无法实现。

#### 风险控制措施：

本项目预计2024年5月开始对外进行租赁，运营单位应提高整体服务质量，确保收益实现。



### （七）绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效果目标紧密相连。

本项目的主要绩效目标是提供文化服务用房8,802.27平方米、体育活动用房5,692平方米，提供高品质公共活动空间，完善龙田街道文旅功能，需建设集政务、文体、汇演等于一体的街道级公共文化服务中心，解决辖区无大型文体活动中心，无功能较为完备的公共服务综合场所，居民群众文体娱乐需求长期得不到满足的问题，绩效目标具备合理性。其中2023年绩效目标表详见下表。

表 2-1 专项债券项目绩效目标表（2023 年度）

项目名称	坪山区龙田街道文体中心项目	投向领域	文化旅游
项目行业主管部门	深圳市坪山区文化广电旅游体育局	项目单位	深圳市坪山区龙田街道办事处
政策依据	《关于龙田街道文体中心项目立项的通知》（深坪发改复〔2018〕103号）； 《坪山区龙田街道文体中心建设工程可行性研究报告》； 《关于龙田街道文体中心建设工程可行性研究报告的批复》（深坪发改复〔2020〕190号）； 《坪山区发展和改革局关于坪山区龙田街道文体中心项目总概算的批复》（深坪发改复〔2020〕242号）。		
计划开工时间	2020 年 11 月	计划竣工时间	2023 年 9 月
项目实施内容	本项目总建筑面积为 29,451.00 平方米，主要建设内容包括文化服务用房 8,802.27 平方米，体育活动用房 5,692.00 平方米，社区配套设施 4,219.90 平方米，地下车库 6,975.06 平方米，设备用房 1,975.13 平方米，共设置 120 个停车位，容积率为 2.93%，建筑覆盖率为 34.15%，绿化覆盖率为 30%。		
总体资金需求	债券资金需求：20,100 万元； 其他资金：9,469.01 万元（含债券利息、手续费等）	年度资金需求	债券资金需求：4,600 万元； 其他资金：8,966.69 万元（含债券利息、手续费等）

以前年度 发行债券情况		项目已于2020年发行专项债券募集资金2,000万元(2020年深圳市文化旅游专项债券(一期)-2020年深圳市政府专项债券(六十二期)),票面利率3.26%,期限10年),于2021年发行专项债券募集资金6,500万元(2021年深圳市社会事业专项债券(一期)-2021年深圳市政府专项债券(三十三期)),票面利率3.51%,期限15年)。于2022年发行专项债券募集资金7,000万元,共分两期发行,其中2022年3月发行4,000万元(2022年深圳市政府专项债券(六期)),票面利率3.31%,期限20年),2022年5月发行3,000万元(2022年深圳市政府专项债券(二十三期)),票面利率3.24%,期限20年)。		
年度绩效目标		2023年度内完成全部工程进度及验收工作,按计划完成支付工程款项。		
当年 绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	目标值
	产出指标	数量指标	完成工程进度	100%
		质量指标	安全事故发生次数	0次
		时效指标	竣工验收	2023年9月底前
		成本指标	年度投资金额	≤13,567万元
	效益指标	经济效益指标	建设期项目收益	0
		社会效益指标	坪山区公共服务设施的水准	提高
			保障坪山区公共服务设施建设顺利进行	有效保障
		生态效益指标	项目建设对周边环境的影响	满足环保开工要求
		可持续影响指标	项目建成后运营期限	>20年
		服务对象满意度指标	使用人员满意度	≥95%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	1.2023年建设期满足还息需要; 2.项目处于建设期,由项目资本金保障。
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额(%)	100%

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### (九) 整体结论

综上,本项目经事前绩效评估,已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。



### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

##### 1、分年投资计划

项目建设总投资 28,479.65 万元（不含债券利息、发行费等），预计于 2023 年竣工。项目分年投资计划安排如下，其中，2023 年计划安排 12,964.53 万元。

表 3-1 项目分年投资计划安排表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资金安排	2,015.12	6,500.00	7,000.00	12,964.53	28,479.65

##### 2、项目建设总成本估算（含利息、发行费等）

本项目建设总投资 28,479.65 万元，通过发行专项债券融资 20,100 万元，其中：

2020 年已发行专项债券募集资金 2,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）-2020 年深圳市政府专项债券（六十二期）），票面利率 3.26%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 2,000 万元；

2021 年已发行专项债券募集资金 6,500 万元（2021 年深圳市社会事业专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（三十三期）），票面利率 3.51%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 6,500 万元；

2022 年已发行专项债券募集资金 7,000 万元，共分两期发行，其中 2022 年 3 月发行专项债券 4,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（六期）），票面利率 3.31%，期限 20 年，每半年付息一次，2033 年-2042 年开始每年偿还 10% 本金即 400 万

元；2022年5月发行专项债券3,000万元（2022年深圳市政府专项债券（二十三期）），票面利率3.24%，期限20年，每半年付息一次，2033年-2042年开始每年偿还10%本金即300万元；

2023年计划发行专项债券4,600万元，期限20年，每半年付息一次，另需支付十万分之五的还本付息服务费，从2034年-2043年开始每年偿还10%本金（即460万元），利率按2023年2月15日前五个工作日20年期国债均价取整利率3.12%加15BP得到利率3.27%计算，根据上述重新得到项目的总成本29,569.01万元，具体如下表所示：

表 3-2 项目建设总成本估算表（单位:万元）

序号	项目费用名称	总成本
一	项目建设总投资	28,479.65
二	债券利息	1,071.51
三	债券发行费	16.48
四	债券登记费用	1.32
五	债券还本付息服务费	0.05
项目建设总成本		29,569.01

注1：2020年债券发行费按发行额的千分之一测算，2021年、2022年已发行及本期债券按发行额的千分之零点八测算；

注2：2020年债券发行登记费按发行额的万分之零点八测算，2021年、2022年已发行及本期债券按发行额的万分之零点六四测算；

注3：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注4：项目建设期专项债券利息通过对应专项债收入或项目资本金偿还。

## （二）筹措方案

### 1、资金筹措原则

结合本项目文体中心建设总投资成本，文体中心运营收入情况，资金筹措时遵循以下原则：

- 1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利完成。
- 2) 发行专项债券从社会筹资。

## 2、项目资金来源

本项目建设资金来源主要有两方面，一是通过发行专项债券筹集资金，二是通过财政资金投入。

项目建设总成本 29,569.01 万元（含债券利息、发行费等），其中，通过发行专项债券融资 20,100 万元，占比 67.98%；财政资金投入 9,469.01 万元，占比 32.02%，截至 2022 年底累计投入财政资金约 502.32 万元，未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可以考虑发行债券方式筹集。

根据上述章节的成本、收益、现金流等测算，项目收益能够完全覆盖债务本息和，因此对项目实施做以下安排。

表 3-3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项建设总 成本	财政资金	专项债券融资			市场化 融资	其他
		本次专项债 发行金额	以前发行专 项债金额	计划以后发行专 项债券金额		
29,569.01	9,469.01	4,600	15,500	—	—	—

### （三）资金使用计划

根据项目的投资计划，以及专项债券发行计划和其他资金流入安排，本项目建设期各年度资金筹措与使用情况如下表所示：

表 3-4 项目建设期资金平衡表（单位:万元）

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
<b>资金需求</b>					
建设资金需求	2,015.12	6,500.00	7,000.00	12,964.53	28,479.65
债券发行费	2.00	5.20	5.60	3.68	16.48
债券登记费	0.16	0.42	0.45	0.29	1.32
本金偿还	—	—	—	—	—
债券利息	—	65.20	408.15	598.16	1,071.51
债券还本付息服务费	—	—	0.02	0.03	0.05
<b>合计</b>	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	29,569.01
<b>资金流入</b>					
财政资金投入	17.28	70.82	414.22	8,966.69	9,469.01
已发行专项债券流入	2,000.00	6,500.00	7,000.00	—	15,500.00
本次专项债券流入	—	—	—	4,600.00	4,600.00
期初现金流入	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	29,569.01
<b>资金余额 (资金流入-资金需求)</b>	—	—	—	—	—

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

#### 1、项目收入测算

本次拟发行专项债券 4,600 万元，期限 20 年，预计 2043 年到期。本项目从 2024 年 5 月开始运营，运营期为 2024 年—2043 年。项目收入来源主要是培训室、演艺活动室、综合体育场馆、展览陈列室和商业物业等租赁收入及停车位收入、广告收入等。

#### （1）场地租赁收入

① 培训室租赁收入：培训室具体包含多媒体教室、专业培训学习室（音乐、书法、美术、曲艺培训学习室）、舞

蹈（综合）排练室，规划面积约 2242 m<sup>2</sup>，经调查，深圳市区内的类似培训室租赁价格在 150-400 元/m<sup>2</sup>/月，市场租赁价格均基于商业用途，考虑到该项目培训室具有一定的公益性质，预估 2024 年该项目培训室租赁价格为 100 元/m<sup>2</sup>/月，租金每三年增长 5%，本项目是政府主导的文化综合体项目，主导文化体育类的活动，专业聚集效益明显，且坪山区文体设施相对缺少，利于本项目出租，因此预计出租率第一年为 60%，第二年为 80%，之后每年按 90% 计算，出租率未饱和，实际出租价格相对保守。所选取可比的演艺活动室租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	美术书法类培训教室	培训室、会议室	教育机构、培训室
地址	深圳市福田区红荔路一号深圳市青少年活动中心	深圳市龙岗区园山街道马五路 1 号	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	160	400	150

债券运营期内培训室租赁预计收入总计 5,185.15 万元，具体情况如下：

表 4-1 培训室 2024 年-2043 年租赁收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
金额	107.62	215.23	242.14	254.24	254.24	254.24	266.95	266.95	266.95	280.30	280.30
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
金额	280.30	294.32	294.32	294.32	309.03	309.03	309.03	324.49	81.12	5,185.15	

② 演艺活动室租赁收入：演艺活动室具体包含文艺多功能室、演艺中心（观演厅），规划面积约 680 m<sup>2</sup>，可容纳人数约为 320 人。参照深圳市演艺厅运营经验及相关资料，按文体中心每年举办大型报告会、召开会议、文艺演出等综

合利用的活动场所预计每年约 90 场次。对深圳市内的演艺厅及多功能厅进行大型活动的租赁收入进行大致的估算，同时结合该项目所在区域位置、演艺活动室大小以及该文体中心发展前景，预估 2024 年该项目演艺活动室收费 1.5 万元/场次计算。所选取可比的演艺活动室租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	可比案例 4
描述	深圳天安云谷国际会议厅	深圳市音乐厅-艺术空间	深圳坪山燕子湖国际会展中心	深圳坪山格兰云天国际酒店
地址	深圳龙岗区坂田街道天安云谷 3 栋 D 座三楼国际会议厅	深圳福田区莲花街道福中社区福中一路 2016 号	深圳坪山区马峦街道沙皇社区瑞景路	深圳坪山区瑞景路 36 号
面积（㎡）	1000	600	7600	10000
单价（元/场）	30,000	30,000	13,000	20,000

出租单价预计每五年按照 5% 的增长率增长。预计运营期内演艺活动室运营收入合计为 2,734.10 万元，具体情况如下：

表 4-2 演艺活动室租赁收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
金额	90.00	135.00	135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	141.75	141.75	148.84
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
金额	148.84	148.84	148.84	148.84	156.28	156.28	156.28	156.28	26.05	2,734.10	

③ 综合体育场馆收入：综合体育场馆建设内容主要包括：羽毛球场馆、篮球馆、桌球场、乒乓球场、击剑场&射箭场、健身房、户外网球场。收入来源主要为租赁收入。综合体育场馆建筑情况如下：

序号	用房	建筑面积（㎡）	备注
1	羽毛球场馆	840.00	拟设置 4 片羽毛球场地
2	篮球场馆	840.00	拟设置 1 片篮球场地（2 个半场）

3	桌球场馆	335.00	拟设置 4 台桌球场
4	乒乓球场馆	327.00	拟设置 8 台乒乓球场
5	击剑场&射箭场	163.00	拟设置 4 个击射箭场
6	健身房	376.00	拟设置健身房 1 间
7	户外网球场	667.00	拟设置 1 个户外网球场

综合体育场馆室内活动场地按照全年扣除 25 天无偿比赛场次时间，预计还有 340 天可用于平时对外开放，开放时间为 8-22 点，其中双休日及寒暑假全天开放，且全时段收费按 14 小时计算，开放天数双休日 104 天，寒暑假日 80 天，共计 2,576 小时；其他工作日及法定节假日天数 156 天，按照每日 8-17 点免费，17-22 点收费，则每日可收费小时数按 5 小时计算，其余时间免费，共计可收费的小时数为 780 小时。由此，总可收费小时数为 3,356 小时。据此假设，我们对以下综合体育场馆债券运营期间经营收入进行测算：

1) 羽毛球馆：参考坪山区及深圳市内类似羽毛场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 30-80 元/小时），预估 2024 年该项目羽毛球馆收费为每块场地 60 元/小时，所选取可比的羽毛球馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	锦龙天朋羽毛球馆	大与羽毛球馆	西坑羽毛球馆
地址	深圳市坪山区马峦街道坪环社区锦龙西路2号新嘉工业园	深圳市龙岗区横岗街新园路 88 号大与体育馆休闲度假中心 B 栋 2 楼	深圳市龙岗区横岗镇西坑村委对面
单价（元/小时）	30-70	38-85	60

该场地为标准比赛场地，共计 4 片，每年可收费时长



3,356 小时，每三年增长 5 元/小时，另羽毛球项目受众范围广，喜爱程度高，使用率按 80%估算，预计运营期内合计收入 1,492.75 万元。

2) 篮球场馆：该场地采用专用木板作为地面材料，为室内标准专业比赛场馆，装修标准严格按照国际篮联比赛场地标准进行设计与装修，参考坪山区及深圳市内类似篮球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 180-1000 元/小时），保守预估 2024 年该项目篮球馆收费为每块场地 250 元/小时，所选取可比的篮球场收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 4
描述	坪山文体服务中心	V5 运动公园	海浪文体中心
地址	深圳市坪山区马峦街道体育一路	深圳市龙华区工业路壹方天地 c 区 b1 层 008-009 号	深圳市龙岗区龙城街道吉祥社区彩云路 6 号
单价（元/小时）	500-1000	300-375	180-318

该篮球场馆拟设置 1 片场地，计划按 2 个半场进行租赁，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 10 元/小时，使用率按 80%估算，预计运营期内合计收入 2,807.41 万元。

3) 桌球场馆：参考坪山区及深圳市内类似桌球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 50-58 元/小时），预估 2024 年该项目桌球场馆收费为每桌 40 元/小时，所选取可比的桌球馆收费价格如下：



	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	坪环台球城	龙粤璟点桌球俱乐部	君豪台球俱乐部
地址	深圳市坪山区江发路 一号二楼	深圳市龙岗区龙岗大 道 3040 号	深圳市坪山区坪环路 二号
单价（元/小时）	约 50	约 58	约 58

该桌球场馆拟设置 4 个桌球场，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 5 元/小时，使用率按 80%估算，预计运营期内合计收入 1,088.24 万元。

4) 乒乓球场馆：参考坪山区及深圳市内类似乒乓球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 40-90 元/小时），预估 2024 年该项目网球场收费为每台 40 元/小时，所选取可比的乒乓球场馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	深保体育中心	厚业文体中心	火乐国球俱乐部
地址	深圳市龙华区龙华街道 清湖社区雪岗北路 368 号 晋荣混凝土办公楼 101	深圳市罗湖区新安路 文锦渡汽车站 3 楼	深圳市福田区梅华路 一号梅华 1 号大楼 3 楼
单价（元/小时）	40	60-90	46-70

该乒乓球场拟设置 8 台乒乓球，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 5 元/小时，使用率按 80%估算，预计运营期内合计收入 2,176.48 万元。

5) 击剑场&射箭场：参考深圳市内类似击剑场&射箭场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 188-198 元/小时），预估 2024 年该项目击剑场&射箭场馆收费为每块场地 160 元/小时，所选取可比的击剑场&射箭场场收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	知豪击剑	FUNMUX 芬麦趣味射箭馆	宝体击剑
地址	深圳市盐田区海景二路精茂城三楼 357	深圳市龙华街道景龙社区龙华大道 3639 号	深圳市宝安区宝安体育中心
单价（元/小时）	190	188	188-198

该场地为室内场地，共计 4 块场地，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 5 元/小时，使用率按 60%估算，预计运营期内合计收入 2,636.47 万元。

6) 健身房：拟设置健身房 1 间，设置有氧健身、无氧健身区域等，建筑面积 376 m<sup>2</sup>，参考类似健身房周边商业租金市场价格，结合目前坪山区及周边区域成熟大型商业物业租金水平，考虑到该项目具有一定的公益性质，与市场上普遍询价的商业性质健身房租不同，预估到 2024 年该项目健身房租赁价格为 100 元/m<sup>2</sup>/月。所选取可比的健身房租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	力高金阶	大东城二期	祥祺滨河名苑
地址	深圳市坪山区坪山大道 2002 号	深圳市坪山区龙坪路和新和一路交叉	深圳市坪山区坪山街道云联社区金环路 2 号
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	114	130	130

租金每三年增长 5%，预计运营期内合计收入 981.25 万元。

7) 户外网球场：参考深圳市内类似网球场工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 50-160 元/小时），预估 2024 年该项目网球场收费为每块场地 100 元/小时，所选取可比的网球场收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	星动力体育中心	黄木岗网球中心	罗湖网球中心
地址	深圳市梅坂大道雅南路星河领创天下一楼	深圳市笋岗西路 3072 号	深圳市罗湖区罗沙公路经二路 48 号
单价（元/小时）	117	50-130	110-160

拟设置户外网球场 1 片,每年可收费时长 3,356 小时(参照羽毛球时长),每三年增长 10 元/小时,使用率按 80%估算,预计运营期内合计收入 645.25 万元。

综上,综合体育馆场地在债券存续期内经营收入共计 11,827.84 万元。

表 4-3 体育馆 2024 年-2043 年各场地经营收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
羽毛球馆	42.96	64.44	64.44	69.80	69.80	69.80	75.17	75.17	75.17	80.54	80.54
篮球场馆	89.49	134.24	134.24	139.61	139.61	139.61	144.98	144.98	144.98	150.35	150.35
桌球场馆	28.64	42.96	42.96	48.33	48.33	48.33	53.70	53.70	53.70	59.07	59.07
乒乓球场馆	57.28	85.91	85.91	96.65	96.65	96.65	107.39	107.39	107.39	118.13	118.13
击剑场&射箭场	85.91	128.87	128.87	132.90	132.90	132.90	136.92	136.92	136.92	140.95	140.95
健身房	30.08	45.12	45.12	47.38	47.38	47.38	49.74	49.74	49.74	52.23	52.23
户外网球场	17.90	26.85	26.85	29.53	29.53	29.53	32.22	32.22	32.22	34.90	34.90
综合体育场 馆收入合计	352.26	528.38	528.38	564.20	564.20	564.20	600.13	600.13	600.13	636.18	636.18
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
羽毛球馆	80.54	85.91	85.91	85.91	91.28	91.28	91.28	96.65	16.11	1,492.75	
篮球场馆	150.35	155.72	155.72	155.72	161.09	161.09	161.09	166.46	27.74	2,807.41	
桌球场馆	59.07	64.44	64.44	64.44	69.80	69.80	69.80	75.17	12.53	1,088.24	
乒乓球场馆	118.13	128.87	128.87	128.87	139.61	139.61	139.61	150.35	25.06	2,176.48	
击剑场&射箭场	140.95	144.98	144.98	144.98	149.01	149.01	149.01	153.03	25.51	2,636.47	
健身房	52.23	54.84	54.84	54.84	57.59	57.59	57.59	60.47	15.12	981.25	
户外网球场	34.90	37.59	37.59	37.59	40.27	40.27	40.27	42.96	7.16	645.25	
综合体育场 馆收入	636.18	672.35	672.35	672.35	708.65	708.65	708.65	745.09	129.22	11,827.84	

④ 展览陈列室和商业物业租赁收入：初步规划面积约为 1,888 m<sup>2</sup>,该项目展览陈列室和商业物业租赁价格参考坪山区内类似展馆的租金价格，同时考虑到该项目的具有一定的公益性质，预估在 2024 年以 150 元/m<sup>2</sup>/月出租，本项目是政府主导的文化综合体项目，主导文化体育类的活动，专业聚集效益明显，利于未来出租，因此预计出租率第一年为 60%，第二年为 80%，之后每年按 90%计算，预计出租率未饱和，实际计入收入的价格相对保守。所选取可比的租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	深圳坪山燕子湖国际会展中心-A 展馆	深圳坪山燕子湖国际会展中心-C 展馆	坪山文化聚落展馆
地址	广东省深圳市坪山区马峦街道沙生社区瑞景路 36 号	广东省深圳市坪山区马峦街道沙生社区瑞景路 36 号	深圳市坪山区荷康路坪山文化聚落
面积 ( m <sup>2</sup> )	7,600	2,300	5,125
单价 ( 元/m <sup>2</sup> /月 )	240	210	140-258

预计租金每三年增长 5%,运营期内合计收入 6,549.66 万元。具体情况如下：

表 4-4 展览陈列室和商业物业租赁收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
金额	135.94	271.87	305.86	321.15	321.15	321.15	337.21	337.21	337.21	354.07	354.07
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
金额	354.07	371.77	371.77	371.77	390.36	390.36	390.36	409.88	102.47	6,549.66	

（2）停车位收入

本项目设计地下停车位 120 个，考虑本项目地理位置及周边交通状况，停车处可供片区居民日常使用，依据《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）实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准中，三类地区工作日高峰时段首小时5元，第二小时起0.5元/半小时；非高峰时段每小时0.5元。本项目设置每个车位收费标准为20元/天，基于谨慎性原则，预计停车场使用率为50%，实际计入项目收入的车位收费为10元/天/车位，则运营期内停车场收入为824.90万元。

表 4-5 停车场收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
金额	29.20	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
金额	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	7.30	824.90	

### （3）广告收入

参照国内同类型场馆的运营情况，本项目室内外广告的收入暂按50万/年进行估算，运营期内场地广告收入合计为945.83万元。

表 4-6 广告收入情况（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
金额	33.33	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计	
金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	12.50	945.83	

### （4）可用于还款的收入合计

根据上述收入预测，2024年-2043年运营期内可用于还款收入合计为：36,067.48万元（详见方案后附表1-运营期内可还款收入表）。

## 2、项目成本及相关税费

### （1）运营成本

本项目运营成本主要包括文化中心各个场馆以及停车场配套设施日常经营和管理等费用，各场馆及停车场建设完成后将由政府方进行运营，所需经费部分由财政给予保障，本方案暂不考虑项目运营成本。

### （2）财务费用

本项目运营期内财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，已发行债券按实际利率测算，其中：

2020 年已发行专项债券募集资金 2,000 万元（2020 年深圳市文化旅游专项债券（一期）-2020 年深圳市政府专项债券（六十二期）），票面利率 3.26%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 2,000 万元；

2021 年已发行专项债券募集资金 6,500 万元（2021 年深圳市社会事业专项债券（一期）-2021 年深圳市政府专项债券（三十三期）），票面利率 3.51%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金 6,500 万元；

2022 已年发行专项债券募集资金 7,000 万元，共分两期发行，其中 2022 年 3 月发行专项债券 4,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（六期）），票面利率 3.31%，期限 20 年，每半年付息一次，2033 年-2042 年开始每年偿还 10% 本金即 400 万元；2022 年 5 月发行专项债券 3,000 万元（2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）），票面利率 3.24%，期限 20 年，每半年付息一次，2033 年-2042 年开始每年偿还 10% 本金即 300 万元；

2023 年计划发行专项债券 4,600 万元，期限 20 年，每半年付息一次，另需支付十万分之五的还本付息服务费，从 2034 年-2043 年每年偿还 10%本金（即 460 万元），利率按 2023 年 2 月 15 日前五个工作日 20 年期国债均价取整利率 3.12%加 15BP 得到利率 3.27%进行计算，得到财务费用 8,894.50 万元，其中利息费用为 8,893.05 万元（详见方案后附表 2-运营期内财务费用）。

### （3）税费

本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。

## 3、项目损益情况

根据上述营业收入、运营成本、财务费用、税费等计算得到本项目损益表（详见附表 3-净收益情况表），概况如下：

表4-9 净收益概况表(单位：万元)

序号	项目	合计	备注
1	营业收入	36,067.48	
2	运营成本	0.00	
3	财务费用	8,894.50	
5	净收益	27,172.98	

### （二）融资收益平衡情况

根据上述章节还本付息方式，现金流平衡如附表 4 所示。本项目存续期内，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券的本金覆盖率 1.35，专项债券本息覆盖率为 1.24，项目收益对未来还款有较好的保障。（详见附表 4）

### （三）债券资金管理

明确本专项债券项目对应取得的收入纳入专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和



利息。明确项目主管部门（深圳市坪山区文化广电旅游体育局）、项目单位（深圳市坪山区龙田街道办事处）根据项目专项债券月和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排；按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理；项目收入实现与还本付息周期错配时，保证优先偿还专项债券。

## 五、项目风险评估

### （一）潜在风险及控制措施

#### 1、工程延误及工程事故风险

##### （1）工期延误

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

##### （2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、投资增加等。

风险控制措施：

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选



择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## **2、项目总投资和建设风险**

本次项目建设总投资的核算和区位的设置是根据项目可行性研究报告得出，实际建设过程中可能会有一定幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

风险控制措施：项目将在开工之前，按照实际建设进度安排项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

## **3、项目招商引流风险**

项目的场地出租预测结果是整个项目建设设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。招商引流的饱和度与服务质量以及管理服务水平和租金的高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：本项目完工后由深圳市坪山区龙田街道办事处负责运营维护，可为群众提供综合性文化设施和文化服务，并向社会开放的公益性文化活动场所。运营单位应提前做好招商引流工作、提高服务质量，确保租金收益的实现。

## **4、利率波动风险**

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，因本项目涉及的银行贷款利率与市场利率密切相关，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整银行融资和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## （二）项目单位对项目资产的承诺

本项目主管部门（深圳市坪山区文化广电旅游体育局）、项目单位（深圳市坪山区龙田街道办事处）承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何为融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

## 六、其他需要说明的事项

运营收入、利率都是影响整个项目现金流的关键，测算运营收入和专项债券利率变动对本项目所有债券本金覆盖率、本息覆盖率、本息覆盖倍数的影响，得到如下压力测试的结果：

表 6-1 压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下本金覆盖率	1.35	1.26	1.17	1.08
收入变化下本息覆盖率	1.24	1.18	1.12	1.06
收入变化下本息覆盖倍数	1.20	1.14	1.08	1.02
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下本金覆盖率	1.35	1.35	1.34	1.34
利率变化下本息覆盖率	1.24	1.23	1.23	1.22
利率变化下本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.19	1.19

基于上表，项目整体本金覆盖率 1.35，本息覆盖率 1.24。本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、利率成本上浮

15%时,债券本金覆盖率依然能大于1。项目的安全边际较高,对未来偿还债券资金有足够的保障。

1、附表1-运营期内可还款收入表（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
培训室租赁收入	107.62	215.23	242.14	254.24	254.24	254.24	266.95	266.95	266.95	280.30	280.30
演艺活动室租赁收入	90.00	135.00	135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	141.75	141.75	148.84
综合体育场馆收入	352.26	528.38	528.38	564.20	564.20	564.20	600.13	600.13	600.13	636.18	636.18
展览陈列室和商业物 业租赁收入	135.94	271.87	305.86	321.15	321.15	321.15	337.21	337.21	337.21	354.07	354.07
停车场收入	29.20	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
广告收入	33.33	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	748.34	1,244.29	1,305.18	1,368.39	1,368.39	1,375.14	1,439.84	1,439.84	1,439.84	1,506.10	1,513.18

附表1-运营期内可还款收入表 续（单位：万元）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
培训室租赁收入	280.30	294.32	294.32	294.32	309.03	309.03	309.03	324.49	81.12	5,185.15
演艺活动室租赁收入	148.84	148.84	148.84	148.84	156.28	156.28	156.28	156.28	26.05	2,734.10
综合体育场馆收入	636.18	672.35	672.35	672.35	708.65	708.65	708.65	745.09	129.22	11,827.84
展览陈列室和商业物 业租赁收入	354.07	371.77	371.77	371.77	390.36	390.36	390.36	409.88	102.47	6,549.66
停车场收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	7.30	824.90
广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	12.50	945.83
财政补贴收入	-	3,000.00	-	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00	8,000.00
合计	1,513.18	4,581.07	1,581.07	1,581.07	1,658.12	1,658.12	1,658.12	4,229.53	2,858.66	36,067.48

2、附表2-运营期内财务费用（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
利息支出	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	608.17	608.17	596.69	566.21
还本付息费用	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.13	0.03	0.03	0.06	0.09
财务费用合计	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	673.50	608.20	608.20	596.75	566.30

附表2-运营期内财务费用 续（单位：万元）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
利息支出	528.21	490.21	224.05	186.05	148.05	110.05	72.05	34.04	7.52	8,893.05
还本付息费用	0.08	0.41	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.02	1.45
财务费用合计	528.29	490.61	224.12	186.12	148.11	110.11	72.11	34.10	7.54	8,894.50

3、附表3-净收益情况表（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	748.34	1,244.29	1,305.18	1,368.39	1,368.39	1,375.14	1,439.84	1,439.84	1,439.84	1,506.10	1,513.18
运营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	673.50	608.20	608.20	596.75	566.30
净收益	74.94	570.88	631.77	694.99	694.99	701.74	766.34	831.64	831.64	909.34	946.89

附表3-净收益情况表 续（单位：万元）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	1,513.18	4,581.07	1,581.07	1,581.07	1,658.12	1,658.12	1,658.12	4,229.53	2,858.66	36,067.48
运营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	528.29	490.61	224.12	186.12	148.11	110.11	72.11	34.10	7.54	8,894.50
净收益	984.89	4,090.46	1,356.95	1,394.95	1,510.01	1,548.01	1,586.01	4,195.43	2,851.11	27,172.98



4、附表 4-现金流平衡表（单位：万元）

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流模拟测算表												
现金流入												
财政资金流入	17.28	70.82	414.22	8,966.69	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,000.00	6,500.00	7,000.00	4,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	748.34	1,244.29	1,305.18	1,368.39	1,368.39	1,375.14	1,439.84	1,439.84
现金流入总额	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	748.34	1,244.29	1,305.18	1,368.39	1,368.39	1,375.14	1,439.84	1,439.84
现金流出												
建设期资金流出	2,015.12	6,500.00	7,000.00	12,964.53	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	2.00	5.20	5.60	3.68	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	0.16	0.42	0.45	0.29	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	-	65.20	408.15	598.16	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	673.37	608.17
债券还本付息服务费	-	-	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.13	0.03
现金流出总额	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	673.40	2,673.50	608.20
现金净流量												
项目现金净流入	-	-	-	-	74.94	570.88	631.77	694.99	694.99	701.74	-1,233.66	831.64
期末项目累计现金	-	-	-	-	74.94	645.82	1,277.59	1,972.58	2,667.57	3,369.31	2,135.64	2,967.28

附表 4-现金流平衡表 续 (单位: 万元)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流模拟测算表												
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	3,000.00	-	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,439.84	1,506.10	1,513.18	1,513.18	1,581.07	1,581.07	1,581.07	1,658.12	1,658.12	1,658.12	1,729.53	358.66
现金流入总额	1,439.84	1,506.10	1,513.18	1,513.18	4,581.07	1,581.07	1,581.07	1,658.12	1,658.12	1,658.12	4,229.53	2,858.66
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	700.00	1,160.00	1,160.00	7,660.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	460.00
债券付息	608.17	596.69	566.21	528.21	490.21	224.05	186.05	148.05	110.05	72.05	34.04	7.52
债券还本付息服务费	0.03	0.06	0.09	0.08	0.41	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.02
现金流出总额	608.20	1,296.75	1,726.30	1,688.29	8,150.61	1,384.12	1,346.12	1,308.11	1,270.11	1,232.11	1,194.10	467.54
现金净流量												
项目现金净流入	831.64	209.34	-213.11	-175.11	-3,569.54	196.95	234.95	350.01	388.01	426.01	3,035.43	2,391.11
期末项目累计现金	3,798.92	4,008.26	3,795.15	3,620.04	50.50	247.45	482.41	832.42	1,220.43	1,646.44	4,681.87	7,072.98