

2023 年深圳市政府专项债券（十四期）
财务评估咨询报告

目 录

内 容	页 次
一、报告正文	1-12
二、附件：预期收益及成本分析	13-28

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
Yongtuo CPAs (Special general
partner) Shenzhen Branch

深圳市福田区滨河大道 5003
号爱地大厦 305
3F, Aidi Building, No.5003 Binhe
Road, Futian District, Shenzhen

电话: +86(0755) 83890316
Tel: +86(0755) 83890316
传真: +86(0755) 83890186
Fax: +86(0755) 83890186

2023 年深圳市政府专项债券（十四期） 财务评估咨询报告

永深咨字（2023）第 010 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 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的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为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预测编制基础的规定进行了列报。

一、项目概述

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（以下简称“本项目”）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。

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%。

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，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；项目完工验收合格后由深圳市坪山区龙田街道办事处牵头负责运营维护工作。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号文件要求，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。

1. 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，专项债券本金覆盖率为 1.35，本息覆盖率为 1.24，本息覆盖倍数为 1.20。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目建设总投资为 28,479.65 万元（不含债券利息、发行费等），预计于 2023 年完工。项目分年投资计划安排如下表 1 所示，其中，2023 年计划安排 12,964.53 万元。

表 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

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

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 2 所示：

表 2 项目建设总成本估算表（单位：万元）

序号	项目费用名称	金额
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
建设期项目总成本		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；

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；

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；

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。

1.2 资金筹措

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。

本项目建设总成本 29,569.01 万元（含建设期利息费用等），其中，通过发行专项债券融资 20,100 万元，占比 67.98%，财政资金 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。项目资金筹措情况详见下表 3。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目建设总成本	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	-	-	-

为保障项目建设期间资金需求，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 20,100 万元，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，专项债券发行计划表如下表 4 所示：

表 4 专项债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	付息方式	还本方式
1	2020 年 8 月	2,000.00	10 年	3.26%	每半年付息一次	到期一次性偿还本金即 2,000 万元
2	2021 年 8 月	6,500.00	15 年	3.51%	每半年付息一次	到期一次性偿还本金即 6,500 万元
3	2022 年 3 月	4,000.00	20 年	3.31%	每半年付息一次	2033 年-2042 年每年偿还 10% 本金，即 400 万元
4	2022 年 5 月	3,000.00	20 年	3.24%	每半年付息一次	2033 年-2042 年每年偿还 10% 本金，即 300 万元
5	2023 年 4 月	4,600.00	20 年	3.27%	每半年付息一次	2034 年开始每年偿还 10% 本金即 460 万元

注：2023 年发债利率按 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，本项目建设期资金平衡如下表 5 所示：

表 5 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
资金需求	-				
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
还本付息手续费	-	-	0.02	0.03	0.05
合计	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	29,569.01
资金流入	-				
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	0.00	15,500.00
本次专项债券流入	-	-	-	4,600.00	4,600.00
经营期收入流入	-	-	-	-	-
期初现金流入	-	-	-	-	-
合计	2,017.28	6,570.82	7,414.22	13,566.69	29,569.01
资金余额 (资金流入-资金需求)	-	-	-	-	-

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

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金覆盖率为 1.35，本息覆盖率为 1.24，本息覆盖倍数为 1.20。项目现金流变动如下表 6 所示。

根据本项目收益与融资需求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况

下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，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。

表 6 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	-
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
债券其他服务费	-	-	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

表 6 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												
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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
债券其他服务	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	831.64	209.34	-213.11	-175.11	-3,569.5	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

2. 资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以项目对应的培训室、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，且在 2043 年项目本金偿还完毕后仍有 7,072.98 万元的资金结余。

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。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

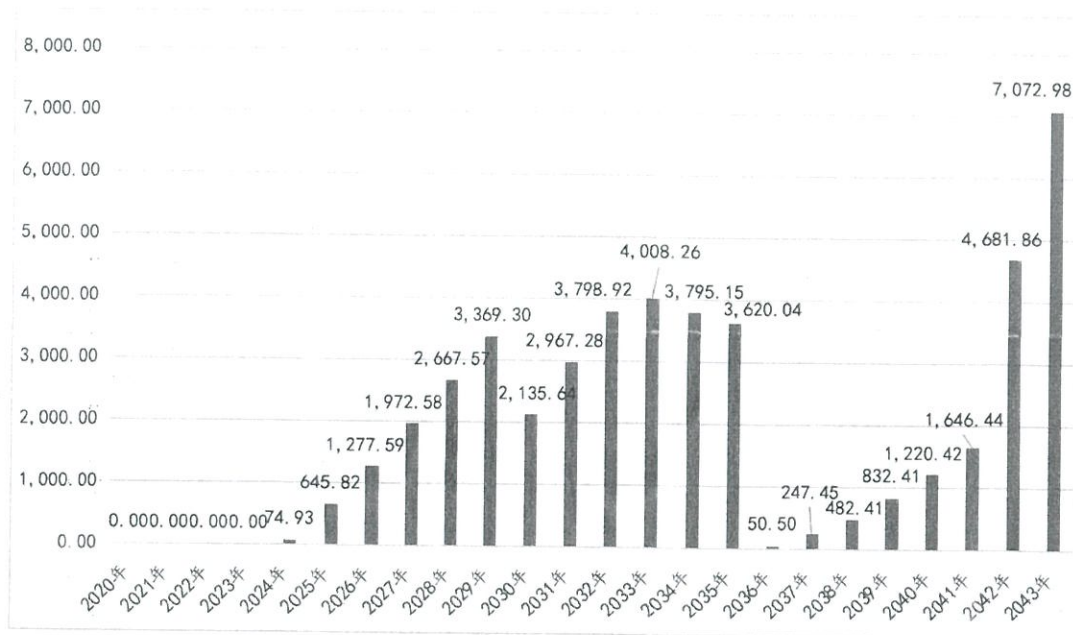


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）

三、风险分析

根据本项目收益与融资需求平衡的压力测试结果，当幼儿园保教费收入或利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，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、广告收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期项目所产生的培训室、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、广告收入等收入能够合理保障融资资金的本金和利息，本项目的本金覆盖率为1.35，本息覆盖率为1.24，本息覆盖倍数为1.20，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

<以下无正文>

<此页无正文>

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月六日

附件：预期收益及成本分析

一、预期运营收益

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。收入来源如下：

1. 场地租赁收入

1.1 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 m²，经调查，深圳市区内的类似培训室租赁价格在 150-400 元/m²/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/m²/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

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
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/m²/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, 详见表 7。

1.2 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 m²，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 36 号	深圳坪山区瑞景路 36 号
面积（m²）	1000	600	7600	10000
单价（元/场/次）	30,000.00	30,000.00	13,000.00	20,000.00

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，详见表 7。

1.3 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 (m²)	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 台球桌
4	乒乓球场馆	327.00	拟设置 8 台乒乓球桌
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：

1.3.1 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，详见表 7。

1.3.2 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，详见表 7。

1.3.3 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，详见表 7。

1.3.4 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 年该项目网球馆收费为每台 40 元/小时，所选取可比的乒乓球馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	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，详见表 7。

1.3.5 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，详见表 7。

1.3.6 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 m²，参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/m²/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 ² /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，详见表 7。

1.3.7 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，详见表 7。

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，详见表 7。

1.4 展览陈列室和商业物业租赁收入：初步规划面积约为 1,888 m²，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/m²/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

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
面积 (m ²)	7,600	2,300	5,125
单价 (元/m ² /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, 详见表 7。

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, 详见表 7。

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, 详见表 7。

4. 可用于还款的收入合计

根据上述收入预测，2024 年-2043 年债券运营期内可用于还款收入合计为 36,067.48 万元，详见表 7。

表 7 运营期内可还款收入汇总表（单位:万元）

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	场地租赁收入											
1.1	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
1.2	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
1.3	综合体育场馆租赁收入											
1.3.1	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
1.3.2	篮球场	89.49	134.24	134.24	139.61	139.61	139.61	144.98	144.98	144.98	150.35	150.35
1.3.3	桌球馆	28.64	42.96	42.96	48.33	48.33	48.33	53.70	53.70	53.70	59.07	59.07
1.3.4	乒乓球馆	57.28	85.91	85.91	96.65	96.65	96.65	107.39	107.39	107.39	118.13	118.13
1.3.5	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
1.3.6	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
1.3.7	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
1.4	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
2	停车位收入	29.20	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
3	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
4	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	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

表 7 运营期内可还款收入汇总表（续）（单位：万元）

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1	场地租赁收入										
1.1	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
1.2	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
1.3	综合体育场馆收入										
1.3.1	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
1.3.2	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
1.3.3	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
1.3.4	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
1.3.5	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
1.3.6	健身房	52.23	54.84	54.84	54.84	57.59	57.59	57.59	60.47	15.12	981.25
1.3.7	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
1.4	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
2	停车位收入	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	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	12.50	945.83
4	财政补贴收入	-	3,000.00	-	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00	8,000.00
5	收入合计	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

二、成本分析

（一）运营成本费用

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。

（二）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%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，详见下表8。

表 8 项目运营期内财务费用（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

表 8 项目运营期内财务费用（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

（三）税费

本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。



统一社会信用代码
914403003059990389

营业执照

(副本)



名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 吕润波

成立日期 2014年05月12日

营业场所 深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号受地大厦305

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等与企业信用信息公示系统及其他信用信息，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

2023年03月04日

证书序号: 5004873

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 吕润波

经营场所: 深圳市福田区福田街道福民社区滨河大道5003号爱地大厦305

分所执业证书编号: 110001024701

批准执业文号: 深财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年05月15日

发证机关:



二〇〇七年三月二十日

中华人民共和国财政部制