

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）

深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）

实施方案

深圳市宝安区文化广电旅游体育局

2025 年 6 月

# 目 录

一、项目概况 .....	3 -
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	3 -
(二) 项目情况 .....	4 -
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	9 -
(四) 项目主体 .....	12 -
(五) 本次计划发行专项债情况 .....	13 -
二、事前绩效评估 .....	13 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	13 -
(二) 项目投资合规性与项目成熟度 .....	14 -
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	14 -
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	15 -
(五) 债券资金需求合理性 .....	15 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	15 -
(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 -
(九) 整体结论 .....	17 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	22 -
(一) 投资估算 .....	22 -
(二) 筹措方案 .....	24 -
(三) 资金使用计划 .....	26 -
(一) 项目预期成本收益 .....	27 -
(三) 债券资金管理 .....	61 -
五、项目风险评估 .....	61 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	61 -

(二) 项目单位对项目资产的承诺 .....	- 65 -
六、其他需要说明的事项 .....	- 65 -

## 一、项目概况

### （一）项目所处区域财政经济情况

深圳市辖区宝安区地处深圳市西北部、珠江口东岸，是穗深港经济发展轴黄金走廊的重要节点，联系粤港的桥梁，辐射内地的重要通道。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。

一、2022—2024 年经济基本状况			
项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4701.61	5202.01	5300.43
地区生产总值增速（%）	3.50%	8.50%	6.80%
第一产业（亿元）	0.90	0.87	1.33
第二产业（亿元）	2371.83	2499.35	2738.20
第三产业（亿元）	2328.88	2701.79	2560.90
一般公共预算收入（亿元）	299.18	382.94	357.40
一般公共预算支出（亿元）	476.33	520.64	519.70
政府性基金预算收入（亿元）	281.70	194.50	157.70
政府性基金预算支出（亿元）	189.00	122.50	113.30
二、2022—2024 年债务情况			
	2022 年	2023 年	2024 年
地方政府债务限额（亿元）	240.40	311.03	434.50
一般债务限额（亿元）	15.30	18.30	26.20
专项债务限额（亿元）	225.10	292.73	408.30
地方政府债务余额（亿元）	236.30	304.93	353.40



一般债务余额（亿元）	11.20	12.20	13.20
专项债务余额（亿元）	225.10	292.73	340.20

注：1.经济基本状况数据来自区统计局官网公示历年主要经济指标、2024 年统计年鉴。  
2.政府性基金预算数据来自 2022 年决算、2023 年决算、2024 年预算草案公开数据。  
3.债务情况数据来自 2022—2024 年预决算公开数据。

## （二）项目情况

本次募投项目为深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）（以下简称本项目），本项目共计包括 8 个子项目，均为区政府投资的公益性项目，项目资金总投资 612,915 万元，本项目整体建设期至 2027 年。项目情况具体如下：

### 1. 宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目

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

### 2. 宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目

项目用地面积为 14,310 平方米，总建筑面积 92,125 平方

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

### 3.宝安区体育中心网球场改扩建工程项目

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

### 4.新桥足球体育公园工程项目

项目总用地面积约 86,808 平方米，总建筑面积为 70,935

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

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

#### 5. 宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目

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

工程内容：主要包括土建工程、安装工程、配套工程（含海绵城市）、设备及工器具购置、信息化工程等。



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

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

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

#### 6.清平古墟历史文化保护工程项目

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

主要建设内容包括：文物修缮及功能活化、综合整治、改扩建、局部拆建、新增公共设施社区消防站、卫生间、建筑立面及屋顶局部改造等。其中新建工程总建筑面积为 14,240 平方米。地上新建建筑面积为 4,640 平方米，其中补造公用配套工程包括 10KV 变电所、社区消防站 460 平方米；再造特征风貌建筑包括清平学社、戏台、文昌塔 1,200 平方米；补造公共文化设施包括影视艺术馆、新桥文化展览馆 2,980 平方米。地下建筑面积为 9,600 平方米：地下室共 2 层，主要为停车库 8,600 平方米、设备用房 1,000 平方米。

## 7.沙井街道文体中心项目

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

## 8.新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目

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

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

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

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

（4）室外及配套工程。配套水电工程等，工程内容主要包括：装饰工程、安装工程、修缮工程、室外配套工程、

海绵城市等。

### （三）项目立项情况或实施依据

在本项目中，八个子项目均已完成立项、可研等前期审批程序，具体实施依据如下：

#### 1.国家有关法律法规、政策文件及规范性文件：

➤ 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

➤ 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；

➤ 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）；

➤ 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

➤ 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

➤ 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

➤ 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

➤ 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；

➤ 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。



## 2.深圳市有关法规、政策文件：

- 《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；
- 《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的行动方案（2019-2025）》。

## 3.项目单位提供的有关资料：

- 《宝安区发展和改革局关于宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕31号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2017〕176号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕17号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目总概算的批复》（宝发改概算〔2018〕44号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安区体育中心网球场改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕16号）；

- 《宝安区发展和改革局关于区体育中心网球场改扩建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2019〕201号）；
- 《宝安区发展和改革局关于调整新桥足球体育公园工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2018〕15号）；
- 《宝安区发展和改革局关于新桥足球体育公园工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2018〕151号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2021〕13号）；
- 《宝安区发展和改革局关于宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕10号）；
- 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目建议书的批复》（宝发改建议书〔2020〕185号）；
- 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2023〕190号）；
- 《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕245号）；
- 《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕33号）；

➤ 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2023〕64号）；

➤ 《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕201号）。

#### （四）项目主体

宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目以及深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目实施主体为深圳市宝安区文化广电旅游体育局；新桥足球体育公园项目、清平古墟历史文化保护工程项目和新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目实施主体为深圳市宝安区新桥街道办；沙井街道文体中心项目实施主体为深圳市宝安区沙井街道办事处；宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目实施主体为深圳市宝安区总工会。

宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）及深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目建设完毕后，将由深圳市宝安区文化广电旅游体育局下属单位深圳市宝安区公共文化体育服务中心负责整体运营和管理，以上项目，若未来运营方式有变，再进行相应调整。

新桥足球体育公园工程项目、清平古墟历史文化保护工程项目和新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目建成后



由新桥街道办负责整体运营管理。

沙井街道文体中心项目建成后由深圳市宝安区沙井街道办事处负责运营管理。

根据深圳市宝安区总工会提供的信息，工人文化宫建成后，由宝安区总工会负责后续管理。

### （五）本次计划发行专项债情况

本次发行债券用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程、清平古墟历史文化保护工程、深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程、宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程、沙井街道文体中心、新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目六个项目的建设。本期发行面值总额为 5,200 万元，品种为记账式固定利率附息债，期限为 20 年，每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%，债券利率参考本方案测算日（2025 年 5 月 19 日）的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 10 个基点，即按 2.08% 测算。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

近年来，随着文体事业的发展和人民生活水平的不断提高，宝安区现有的文体设施和文体活动场所已远远满足不了人民群众文体活动的需求，制约了宝安区文体事业的发展，不利于宝安区文体事业的对外交流。为落实国家、省、市文体事业发展目标，做大做强文体事业和文体产业，建设国际、国内一流水平的公共文体服务网络，宝安区围绕“文化强区”

的战略目标，不断加强文体基础设施建设，推进宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）、宝安体育中心网球场改扩建工程、宝安区工人文化宫和沙井街道文体中心的建设。同时保护好清平古墟宝贵的古建筑群，可原汁原味保持历史韵味，并且依托古建筑群优质文化资源打造影视产业，为古建筑保护开发和地方发展引进源头活水。加强红色文化教育，弘扬爱国主义精神，响应双区驱动精神，宝安区推动新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目建设。

本次募投项目均为政府投资的公益性项目，建成后将由政府部门进行运营管理。本项目中各子项目均具备相应运营收入，且预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，同时安排部分对应国土收入作为本息偿付来源。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

深圳市宝安区 2024 年文体建设项目（续发）共计包括 8 个子项目，本次发债涉及各项目均已取得发改局的概算批复并已开工建设。其中，宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程、新桥足球体育公园工程两个项目已实现运营，不使用本期发债募集资金。总体而言，本次募投项目投资具备合规性，成熟度较高。

## （三）项目资金来源和到位可行性

该项目资金总投资 612,915 万元，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 306,160 万元，其中，于 2021 年 8 月已发行二十年期专项债券 52,000 万元，于 2022 年 5 月已发行二十年期专项债券 25,000 万元，于 2022 年 10 月已发行二十

年期专项债券 43,000 万元，于 2023 年 8 月已发行二十年期专项债券 69,400 万元，于 2023 年 9 月已发行二十年期专项债券 23,260 万元，于 2024 年 5 月发行二十年期专项债券 8,100 万元，于 2024 年 8 月发行二十年期专项债券 39,400 万元，于 2024 年 10 月发行二十年期专项债券 6,000 万元，于 2025 年 2 月发行二十年期专项债券 34,800 万元，本期计划申请二十年期专项债券 5,200 万元。剩余资金依据区财政要求使用财政资金或申请专项债资金，按照年度建设资金需求逐年到位。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目发行期限 20 年，债券利息按每半年支付一次，偿还方式为债券存续期最后十年等额还本，收益按照债券实际发行期限、时间及项目收入成本实现情况进行预估，其中专项债券偿债收入来源主要为各子项目运营收入以及相应国有土地出让收入，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 6 个月的收入，项目运营期产生的收入全部归集至区财政。

#### （五）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目通过发行专项债券筹集资金。同时，本项目专项债券将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力安排提前还款条款，降低利息费用，提高资金使用效率。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本融资，具备债券资金需求合理性。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点



本项目预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，拟在还本付息年份内安排各子项目运营收入、城市更新土地出让收入和国土出让收入作为债券偿债的主要来源，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

影响项目收益的风险主要来自四个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离；四是国有土地出让进度以及出让价格不确定的风险。

此外，由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、使用率（即出租率）等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和使用率不及预期，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。所以仍存在以上偿债风险点。

针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。由宝安区政府职能部门统筹区域的租金收入工作和土地出让情况，按照主管部门的批复结果及时推动地块的出让，密切跟进出租情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款；密切关注区域内租金价格变化，做好风险预警工作。

#### （七）绩效目标合理性

宝安区围绕“文化强区”的战略目标，不断加强文体基础设施建设，推进宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）、宝安体育中心网球场改扩建工程、宝安区工人文化宫和沙井街道文体中心的建设。

清平古墟城中村综合整治，以“影视+”为核心发展方向，打造集文化传承、数字创意、科技体验、文旅休闲为一体的“湾区文化会客厅”。为了更好地保护好和开发利用好洪田村宝贵的古建筑群，原汁原味保持历史韵味，加强红色文化教育，弘扬爱国主义精神，响应双区驱动精神，推动新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目建设。

深圳市宝安区 2024 年文体建设项目的建设有利于解决人民日益增长的文体活动需求和现有场地设施不足的矛盾，推动宝安区文体事业发展。未来可以串联周边发展片区，有效提升周边区域价值，进而带动区域产业集聚、消费提升，并有利于对人才的吸引，从而助推区域的消费经济发展，对于社会而言产生了极大的社会效益。

综上，从运行成本、管理效率、履职效能、社会效应、可持续发展能力和服务对象满意度等方面综合考虑，同时积极围绕预算管理的主要内容和环节，本项目将持续提高公共服务供给质量，绩效目标中肯且合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项  
暂无。

（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。

表 1 专项债券项目绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称	深圳宝安区 2024 年文体建设项目（续发）	投向领域	文化旅游
项目行业主管部门	宝安区文化广电旅游体育局	项目单位	宝安区文化广电旅游体育局、宝安区总工会、宝安区新桥街道办、沙井街道办事处
政策依据	<p>1.《宝安区发展和改革局关于宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕31 号）；</p> <p>2.《宝安区发展和改革局关于宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2017〕176 号）；</p> <p>3.《宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目可行性研究报告》；</p> <p>4.《宝安区发展和改革局关于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕17 号）；</p> <p>5.《宝安区发展和改革局关于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）项目总概算的批复》（宝发改概算〔2018〕44 号）；</p> <p>6.《宝安区发展和改革局关于宝安区体育中心网球场改扩建工程项目可</p>		



	<p>行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2017〕16号）；</p> <p>7.《宝安区发展和改革局关于区体育中心网球场改扩建工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2019〕201号）；</p> <p>8.《宝安区发展和改革局关于调整新桥足球体育公园工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2018〕15号）；</p> <p>9.《宝安区发展和改革局关于新桥足球体育公园工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2018〕151号）；</p> <p>10.《宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目可行性研究报告》；</p> <p>11.《宝安区发展和改革局关于宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2021〕13号）；</p> <p>12.《宝安区发展和改革局关于宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2022〕10号）；</p>
	<p>13.《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目建议书的批复》（宝发改建议书〔2020〕185号）；</p> <p>14.《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2023〕190号）；</p>
	<p>15.《宝安区发展和改革局关于清平古墟历史文化保护和特色风貌塑造品质提升工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2023〕245号）；</p> <p>16.《宝安区发展和改革局关于沙井街道文体中心项目总概算的批复》</p>

	<p>(宝发改概算〔2023〕33号)；</p> <p>17.《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目可行性研究报告的批复》(宝发改可研〔2023〕64号)；</p> <p>18.《宝安区发展和改革局关于新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目总概算的批复》(宝发改概算〔2023〕201号)。</p>		
计划开工时间	2021 年	计划竣工 时间	2027 年
项目实施内容	<p>本项目包含宝安 1990 (图书馆、文化馆、音乐厅) 升级改造工程项目、宝安公共文化艺术中心 (博物馆、艺术馆、美术馆) 项目、宝安区体育中心网球场改扩建工程项目、新桥足球体育公园工程项目、宝安区工人文化宫 (工人 (职工) 服务中心) 建设工程项目、清平古墟历史文化保护项目、沙井街道文体中心项目和新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目。</p>		
总体资金需求	债券资金需求: 306,160 万元; 其他资金: 306,755 万元	年度 资金需求	债券资金需求: 40,000 万元; 其他资金: 64,089 万元
以前年度 发行债券情况	<p>项目历史发行专项债券筹集资金共计 300,960 万元。</p> <p>于 2021 年 8 月已发行二十年期专项债券 52,000 万元, 债券发行利率为 3.56%;</p> <p>于 2022 年 5 月已发行二十年期专项债券 25,000 万元, 债券发行利率为 3.24%;</p> <p>于 2022 年 10 月已发行二十年期专项债券 43,000 万元, 债券发行利率为 3.06%;</p> <p>于 2023 年 8 月已发行二十年期专项债券 69,400 万元, 债券发行利率为 2.82%;</p> <p>于 2023 年 9 月已发行二十年期专项债券 23,260 万元, 债券发行利率</p>		

		<p>为 3.07%;</p> <p>于 2024 年 5 月发行二十年期专项债券 8,100 万元, 债券发行利率为 2.53%;</p> <p>于 2024 年 8 月发行二十年期专项债券 39,400 万元, 债券发行利率为 2.37%;</p> <p>于 2024 年 10 月发行二十年期专项债券 6,000 万元, 债券发行利率为 2.38%;</p> <p>于 2025 年 2 月发行二十年期专项债券 34,800 万元, 债券发行利率为 2.05%。</p>		
	年度绩效目标	<p>按时、按质、按量完成六个项目的建设计划, 其中宝安公共文化艺术中心(博物馆、艺术馆、美术馆)工程完成幕墙工程、室内装修工程、电梯安装工程、园林绿化工程; 清平古墟历史文化保护工程地上土建工程、景观工程、安装工程初步完工, 地下室工程完成 50%; 深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程总体形象进度完成 99%, 开展收尾和设备调试工作; 宝安区工人文化宫(工人〈职工〉服务中心)建设工程项目完工; 沙井街道文体中心推进主体结构施工及部分安装工程; 新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目完成古建修缮工程及室外配套工程。</p>		
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	建设项目开展数量	6
		质量指标	项目验收合格率(%)	100%
		时效指标	项目进度计划完成率(%)	100%
			项目预算执行率(%)	100%



		成本指标	项目投资成本控制率(%)	100%
	效益指标	经济效益指标	待设施建成后带动周边区域旅游消费有所提升,促进经济发展	促进6个文体设施项目建设
		社会效益指标	提高宝安区公共基础配套水平	推动6个文体设施项目建设,打造宝安区标志性文体设施,夯实公共文体服务基础
		生态效益指标	不适用	不适用
		可持续影响指标	设计使用年限(年)	20
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象对项目实施效果的满意程度	满意
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	债券存续期内年末息前税后净现金流/还本付息金额	>1
		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%

注:1.产出指标和效益指标,根据项目实际情况至少各设一个三级指标。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

## 1.项目总投资估算<sup>1</sup>

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本为573,821万元，估算表如下：

表 2 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

项目	投资金额
宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目	62,731
宝安公共文化艺术中心（宝安博物馆、艺术馆、美术馆）工程项目	169,572
清平古墟历史文化保护工程项目	25,941
深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目	55,091
新桥足球体育公园工程项目	46,602
宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目	169,907
沙井街道文体中心项目	42,454
新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目	1,523
合计	573,821

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

由于本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，对项目财政资金<sup>2</sup>相应进行调整，项目财政资金为306,755万元，占总投资比例50.05%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计306,160万元，其中，于2021年8月已发行二十年期专项债券52,000万元，债券发行利率为3.56%；于2022年5月已发行二十年期专项债券25,000万元，债券发行利率为3.24%；于2022年10月已发行二

<sup>1</sup> 由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

<sup>2</sup> 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集，下同。

十年期专项债券43,000万元，债券发行利率为3.06%；于2023年8月已发行二十年期专项债券69,400万元，债券发行利率为2.82%；于2023年9月已发行二十年期专项债券23,260万元，债券发行利率为3.07%；于2024年5月发行二十年期专项债券8,100万元，债券发行利率为2.53%；于2024年8月发行二十年期专项债券39,400万元，债券发行利率为2.37%；于2024年10月发行二十年期专项债券6,000万元，债券发行利率为2.38%；于2025年2月发行专二十年期专项债券34,800万元，债券发行利率为2.05%；本次计划于2025年6月发行专项债券5,200万元，期限20年，每半年付息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，债券利率参考本方案测算日（2025年5月19日）的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮10个基本点，即按2.08%测算。经重新计算，本项目的投资调整为612,915万元，具体如下表所示：

表 3 项目总投资估算表

序号	类型	总计（万元）
1	项目开发建设总成本	573,821
2	债券发行费用	38,827
3	建设期利息	264.52
4	还本付息服务费	2.20
总投资		612,915

注：1.本期债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算。  
2.还本付息服务费为债券建设期利息的十万分之五。  
3.本报告中的数据为取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

（二）筹措方案

本项目建设资金来源于深圳市宝安区文化广电旅游体



育局项目财政资金和通过发行地方政府专项债筹集的资金。本项目财政资金为投资估算的 50.05%，共计约 306,755 万元，按照年度资金需在 2021—2027 年分批到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目拟通过继续发行专项债券筹集资金共计 5,200 万元，每半年付息一次，自发行债券第 11 年起每年偿还本金 10%。

债券发行情况如下表所示：

表 4 债券发行表

单位：人民币万元

期数	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
一期	2021 年	52,000	20 年期
二期	2022 年	25,000	20 年期
三期	2022 年	43,000	20 年期
四期	2023 年	69,400	20 年期
五期	2023 年	23,260	20 年期
六期	2024 年	8,100	20 年期
七期	2024 年	39,400	20 年期
八期	2024 年	6,000	20 年期
九期	2025 年	34,800	20 年期
十期	2025 年	5,200	20 年期

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
建设期资金平衡表								
资金筹措								
财政资金	51,807	2,341	6,005	49,388	64,089	69,770	63,355	306,755
债券发行	52,000	68,000	92,660	53,500	40,000			306,160
加：上年留存资金								
合计	103,807	70,341	98,665	102,888	104,089	69,770	63,355	612,915
资金使用								
建设资金使用金额合计	103,807	70,341	98,665	102,888	104,089	69,770	63,355	612,915
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	-	-	-	-	-	-	-

注：由于本项目之前年度已启动，上述2021年数据为截至2021年底数据。

### (三) 资金使用计划

本项目整体建设期至 2027 年，建设期分年度资金使用计划如下表：

表 6 建设期投资安排表

单位：人民币万元

序号	年度	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	宝安 1990(图书馆、文化馆、音乐厅)升级改造工程	40,539	5,555	9,000	7,637	-	-	-	62,731
2	宝安公共文化艺术中心(宝安博物馆、艺术馆、美术馆)工程	21,136	18,000	18,000	15,315	38,000	27,000	32,121	169,572
3	清平古墟历史文化保护工程	146	11	5,000	5,000	15,784	-	-	25,941
4	深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程	8,837	15,200	10,800	6,334	7,015	6,905	-	55,091
5	新桥足球体育公园工程	25,939	12,200	1,200	1,300	50	5,913	-	46,602
6	宝安区工人文化宫(工人(职工)服务中心)建设工程	7,165	17,060	45,000	48,000	21,000	15,000	16,682	169,907

序号	年度	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
7	沙井街道文体中心	-	-	5,600	11,854	13,000	6,200	5,800	42,454
8	新桥街道洪田红色教育基地 建设工程项目	-	-	8	650	865	-	-	1,523
	合计	103,762	68,026	94,608	96,090	95,714	61,018	54,603	573,821

注：1.上述项目投资安排表源自项目单位提供的各子工程项目资金投资及使用计划表，由于部分项目之前年度已开始正式启动，项目 2021 年数据为截至 2021 年底数据，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。  
2.由于招标下浮等相关原因，项目实际支付可能小于总投资，考虑到工程结算进度问题，分年度实际支出可能与上述投资安排有差异，具体以工程结算和实际支付为准。

#### 四、项目收益与融资平衡情况

本项目将按照高水平和高标准建设成为宝安区重要的文化及体育活动的场所。本项目建设完成后，能够进一步推动全区文体事业蓬勃发展，文旅产业实现稳步提升，同时加快文体旅游设施规划建设。宝安区现有大型文体设施 39 处，其中 19 处已建成并投入使用，12 处正处于建成或在建状态，8 处正处于前期研究阶段，将大幅度提高宝安区人文环境，进而改善区域居住与投资环境，从而促进相应片区土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

为保障本项目还本付息，本项目偿债来源主要为各子项目运营收入及项目所在街道的部分国有土地出让收入和城市更新土地出让收入。具体如下。

##### （一）项目预期成本收益

##### 1.项目收入测算

##### （1）各项目收入



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

#### 1）宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目

基于《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号）、关于发布《深圳市机动车停放服务收费管理办法》的通知（深价规〔2008〕1号）及相关法律法规的要求，本项目停车位属于政府定价管理的社会公共类停车设施，机动车停放服务收费适用于《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停

放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号）。结合项目定位，本项目属于三类地区，具体收费标准如下：

表 7 停车收费标准

标准 \ 类型			一类地区	二类地区	三类地区
小车 基准 收费 标准	工作日	高峰时段 (8:00~20:00)	首小时 15 元,第二小时起 1.5 元/半小时	首小时 10 元,第二小时起 1 元/半小时	首小时 5 元,第二小时起 0.5 元/半小时
		非高峰时段 (20:00~次日 8:00)	每小时 1.5 元	每小时 1 元	每小时 0.5 元
	非工作日	(包含法定节假日)	首小时 5 元,第二小时起 1.5 元/小时	首小时 4 元,第二小时起 1 元/小时	首小时 3 元,第二小时起 0.5 元/小时

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

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

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

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

2) 宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）

## 工程项目

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

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

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

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

### 3) 深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程项目

#### ① 停车位收入

项目停车位收费标准与宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程项目相同。根据概算批复，本项目共设置 471 个停车位，结合工程进度，预计 2028 年开始运营。停车位可对外开放时间按全年<sup>3</sup>扣除 36 天举办活动时间，即 328 天预估。参考深圳市内相近区域停车场的使用率、轮换

<sup>3</sup> 由于本项目暂按全年 52 周取整测算考虑，故全年天数为 364 天。



率等情况，对停车位收入进行预估，其中运营期前五年停车位使用率暂按 50%，往后年度停车位使用率暂按 55% 预估。各时间段收费情况如下：

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

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

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

## ②壁球馆收入

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

假设开放时间按照全年扣除 36 天举办活动时间，计 328 天可用于平时对外开放（工作日 214 天，双休日 104 天，节假日 10 天）。假设具体营业时间为 7:00~23:00，其中工作日 7:00~12:00 免费对公众开放，工作日下午 12:00~23:00 暂按 60 元/小时·片收费，非工作日（包括节假日）7:00~23:00 暂按 100 元/小时·片收费。考虑到壁球运动仍处于市场培育期，但随着壁球运动的逐步普及以及地区经济文化的发展，人民群众对于壁球运动的热情及需求会逐步提升，运营期场馆使用率暂按初期逐年递增，往后保持稳定进行测算，其中 2028 年—2029 年工作日场馆使用率假设为 25%，

非工作日场馆使用率假设为 30%，2030 年—2031 年工作日场馆使用率假设为 30%，非工作日场馆使用率假设为 35%，2032 年—2044 年工作日场馆使用率假设为 40%，非工作日场馆使用率假设为 45%。

### ③网球场收入

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

#### A.露天网球场：

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

根据体育中心提供的 2018 年度—2020 年网球场经营情况月报表，网球场经营收入来源为现金、记账、通联以及充值，其中现金、记账及通联分别列示室外场收费（露天网球场）及室内场收费，充值暂不列示室外场（露天网球场）收费及室内场收费。综合考虑室内场及室外场（露天网球场）收入占合计收入的比重对充值部分金额进行分摊，分摊后 2020 年露天网球场收入约为 2.24 万元/年·片。考虑露天网球场对外收费的开放时间较少、整体使用率较低，从谨慎、保守的角度出发，测算暂按运营期 2.24 万元/年·片进行预估，不考虑增长率。

## B.室内网球场:

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

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

## ④体育产业及体育培训收入

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



年出租率暂按 50%预估，2033 年—2035 年出租率暂按 60%预估，2036 年—2037 年出租率暂按 70%预估，2038 年—2044 年出租率暂按 80%预估。

#### ⑤体育中心的游泳馆、体育馆和体育场租金收入

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

#### 4) 新桥足球体育公园工程项目

新桥足球体育公园社会化运营，运营收入不再用于专项债券还本付息。

#### 5) 宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程项目

结合工程进度，工人文化宫预计 2026 年开始运营。根据可研报告的数据，参照其他类似项目收支情况，按照以下标准计算收入：

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

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

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

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

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

停车位：根据概算批复，项目共设置停车位 782 个，其中工人文化宫部分停车位 532 个，收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，约为 33 元/天。由于工人文化宫停车位主要面向宝安区职工工会会员，停车费按照优惠价格收取，按 25 元/天进行计算。社会停车位 250 个，收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，为 33 元/天。

职工大食堂：项目建设职工食堂面积 2,400 平方米，主要为内部职工提供就餐场所，也考虑对外开放。拟租赁给专业餐饮机构管理，每年收取一定的租赁费用。根据相关市场

调研，按照以上模式，职工食堂的租金单价按照 70 元/平方米计算。

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

保守起见，2026 年首年收入按正常年份的 50%测算。

#### 6) 清平古墟历史文化保护工程项目

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

##### ①产业运营收入

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

##### ②商业运营收入

以新桥本土特色、广府美食主题餐饮、文化创意零售产品、汉服文化馆、影视拍摄工作室、沉浸式体验剧场等作为主营业态，针对该部分业态入驻企业收取租金管理费作为运营单位的经营收入，以经济效益为主，空间比例约 60%，出租面积约为 6,600 平方米，2026 年租金单价为 70 元/m<sup>2</sup>/月，



后续每年以 2% 的增长率递增，项目 2026 年与 2027 年出租率分别为 50%、70%，2028 年起出租率稳定至 90% 计算。

③游船租金收入

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

④停车位收入

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

表 8 商业场所配套停车场收费指导标准表

单位：元/天

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

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

⑤充电桩收入

本项目配套充电桩 65 个，经调研，目前充电桩收费包含电费、充电服务费和停车费。其中停车费已在停车位收费中计算，本部分仅计算电费、充电服务费。不同运营单位的

充电桩电费收费标准不同，有些充电桩按峰电谷电时段收费，有些则不分时段；不分时段或者电峰时段的电费一般在 1.1~1.6 元/度之间，分时段电谷时段一般在 0.3~1.0 元/度之间。充电服务费一般在 0.4~1.0 元/度之间。本项目单个充电桩收费（电费+服务费）暂按 30 元/天保守计算，项目 2026 年与 2027 年出租率分别为 20%、40%，2028 年起出租率稳定至 60% 计算。

## 7) 沙井街道文体中心项目

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

### ①文化服务用房租金收入

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

### ②排演厅、粤剧剧场收入

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

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

### ③室内体育活动用房收入

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

击剑馆 1,851 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收入约为： $1,851 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/月} \times 12 \text{ 月} = 178$  万元；

乒乓球场 8 块：按每天可出租 4 小时，30 元/小时，年租金收入约为： $8 \text{ 片} \times 30 \text{ 元/时} \times 4 \text{ 小时/日} \times 365 \text{ 天} = 35$  万元；

健身房 442 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收入约为： $442 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/月} \times 12 \text{ 月} = 42$  万元；

瑜伽馆 379 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收入约为： $379 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/月} \times 12 \text{ 月} = 36$  万元；

跆拳道 379 平方米：按每月 80 元/平方米出租，年租金收入约为： $379 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/月} \times 12 \text{ 月} = 36$  万元；

网球场 2 块：按每天可出租 4 小时，150 元/小时，年租金收入约为： $2 \text{ 片} \times 150 \text{ 元/时} \times 4 \text{ 小时/日} \times 300 \text{ 天} = 36$  万元；

### ④全民健身中心收入

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



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

⑤停车收入：

停车位共282个，按平均每个车位收入15元/天，年收入154万元；

⑥广告收入：

本项目通过举办赛事活动和平时广告出租可产生广告收入，暂估年收入200万元。

保守起见，2027年首年收入按正常年份的50%测算。

## （2）国有土地出让收入

本项目将按照高水平和高标准建设成为宝安区重要的文化及体育活动的场所。本项目建设完成后，能够进一步推动全区文体事业蓬勃发展，文旅产业实现稳步提升，同时加快文体旅游设施规划建设。截止2024年末，全区现有公共文化设施493处、总面积74.53万平方米，人均面积0.16平方米；现有体育场地13091片，总面积949.18万平方米、人均面积2.06平方米。宝安区现有大型文体设施39处，其中19处已建成并投入使用，12处正处于建成或在建状态，8处相处于前期研究阶段，将大幅度提高宝安区人文环境，进而改善区域居住与投资环境，从而促进相应片区土地溢价和土

地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

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

表9 运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

地块名称	所属街道	规划类型	建筑面积 (平方米)	楼面单价(万元/平方米)	预计出让总收入(万元)	已使用收入 (万元)
中心区 13-21	新安街道	商业用地	42,504	1.70	72,257	—
中心区 13-23	新安街道	商业用地	59,624	1.70	101,361	—
中心区 11-15	新安街道	商业用地	47,304	1.70	80,417	—
中心区 11-11	新安街道	商业用地	43,976	1.70	74,759	—
中心区 13-22	新安街道	商业用地	42,973	1.70	73,054	—
中心区 05-13	新安街道	商业用地	222,970	1.70	379,049	136,458
中心区 08-04	新安街道	商业用地	51,180	1.70	87,006	31,322
中心区 08-07	新安街道	商业用地	40,352	1.70	68,598	—
中心区 08-21	新安街道	商业用地	50,260	1.70	85,442	30,759
中心区 08-16	新安街道		65150	1.70	110,755	
合计	—	—	—	—	1,132,698	198,539

注：1.上表出让面积和出让收入参考深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的预估数据。后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

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

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

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

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



表 10 运营期用于偿还本息的国有土地收益情况表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
可用于还本付息的国有土地出让收入	18,590	20,953	20,953	20,953	20,953	20,953	20,953	20,953	25,790	27,751

续表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
可用于还本付息的国有土地出让收入	26,104	25,063	24,968	24,873	24,779	23,184	17,392	6,570	4,394	396,128

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

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

表 11 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

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

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

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

表 12 项目城市更新土地出让分年收入表

单位：人民币万元

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

续表

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



### (3) 财政补贴收入

为保证项目还本付息，项目所在地政府计划于债券续存期内安排财政补贴 63,952 万元。

项目总体运营收入详见下表：

表 13 运营收入表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入估算	725	1,224	1,277	1,277	3,237	23,529	28,362	28,396	28,453	28,480	28,583	28,790
宝安 1990（图书馆、文化馆、音乐厅）升级改造工程收入	-	-	53	53	53	53	53	62	62	62	62	62
宝安公共文化艺术中心（宝安博物馆、艺术馆、美术馆）工程收入	-	-	-	-	-	75	75	75	75	75	88	88
深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程收入	725	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	2,566	2,576	2,618	2,628	2,702	2,893
宝安区工人文化宫（工人<职工>服务中心）建设工程收入	-	-	-	-	583	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166
清平古墟历史文化保护工程项目收入	-	-	-	-	652	861	1,058	1,073	1,089	1,104	1,121	1,137
沙井街道文体中心项目收入	-	-	-	-	-	933	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866
国土出让收入	-	-	-	-	-	19,216	21,579	21,579	21,579	21,579	21,579	21,579
财政补贴收入	-	-	-	-	725	-	-	-	-	-	-	-

表 13 运营收入表 (续)

单位: 人民币万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
收入估算	37,297	42,008	45,824	39,182	38,654	37,731	36,809	35,889	34,952	26,763	20,635	13,772	611,849
宝安 1990(图书馆、文化馆、音乐厅)升级改造工程项目收入	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	31	1,281
宝安公共文化艺术中心(宝安博物馆、艺术馆、美术馆)工程收入	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	44	1,564
深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程收入	2,899	2,905	3,080	3,087	3,261	3,269	3,276	3,283	3,291	3,299	3,307	1,658	59,445
宝安区工人文化宫(工人<职工>服务中心)建设工程项目收入	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	1,166	583	22,145
清平古墟历史文化保护工程项目收入	1,154	1,172	1,189	1,207	1,225	1,244	1,263	1,283	1,302	1,322	1,343	682	22,482
沙井街道文体中心项目收入	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	1,866	933	33,580
国土出让收入	21,579	26,416	28,377	26,731	25,689	25,594	25,499	25,405	23,810	18,019	7,197	4,394	407,400
财政补贴收入	8484	8334	9997	4977	5298	4443	3590	2738	3368	943	5608	5448	63,952



## 2.项目成本及相关税费

### (1) 运营成本费用

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

#### ①外购燃料及动力费

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

#### ②运营期人工成本

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

项目运营成本测算如下表所示：

表 14 用于本项目运营成本表

单位：万元

类型	明细	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
外购燃料及 动力费	用水量（万 m <sup>3</sup> ）	0	17.0	17.0	17.0	17.0	26.1	41.8	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5
	单价（元/m <sup>3</sup> ）	0	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77
	用电量（万 kWh）	0	755.0	755.0	762.7	762.7	1,177.4	1,714.9	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6
	单价（元/KWh）	0	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	小计（万元）	0	668	668	674	674	1,040	1,530	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645
人员工资及 福利费	人员数量（人）	0	53	53	53	53	123	221	248	248	248	248	248	248
	工资标准（万元/ 人/年）	0	8.44	8.61	8.78	8.96	9.14	9.32	9.50	9.69	9.89	10.09	10.29	10.49
	小计（万元）	0	447	456	465	475	1,124	2,059	2,357	2,404	2,452	2,501	2,552	2,603
合计		0	1,115	1,124	1,140	1,149	2,164	3,589	4,002	4,049	4,097	4,147	4,197	4,248

续表

类型	明细	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
外购燃料及 动力费	用水量 (万 m³)	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	48.5	24.3	
	单价 (元/m³)	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	
	用电量 (万 kWh)	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	1,827.6	913.8	
	单价 (元/KWh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
	小计 (万元)	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	1,645	823	34,043
人员工资及 福利费	人员数量 (人)	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	125	
	工资标准 (万元/ 人/年)	10.70	10.92	11.14	11.36	11.59	11.82	12.05	12.30	12.54	12.79	13.05	13.31	



小计 (万元)	2,655	2,708	2,762	2,817	2,873	2,931	2,989	3,049	3,110	3,172	3,236	1,664	53,863
合计	4,300	4,353	4,407	4,462	4,518	4,576	4,635	4,694	4,755	4,818	4,881	2,486	87,905

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

### （2）项目设施折旧及摊销

本项目本期测算暂不考虑折旧及摊销。

### （3）财务费用

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

表 14 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	0	52,000	120,000	212,660	266,160	306,160	306,160	300,960	295,760	290,560	285,360	280,160	275,480
债券发行	52,000	68,000	92,660	53,500	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	2,256	3,977	6,751	8,340	8,751	8,751	8,566	8,381	8,196	8,011	7,826	7,619
本期还款	0	2,256	3,977	6,751	8,340	8,751	13,951	13,766	13,581	13,396	13,211	12,506	19,099
还本	0	0	0	0	0	0	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	4,680	11,480
还息	0	2,256	3,977	6,751	8,340	8,751	8,751	8,566	8,381	8,196	8,011	7,826	7,619
期末专项债券余额	52,000	120,000	212,660	266,160	306,160	306,160	300,960	295,760	290,560	285,360	280,160	275,480	264,000

续表

单位：人民币万元

还本付息表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
期初专项债券余额	264,000	243,254	217,158	187,062	161,126	135,190	109,254	83,318	57,382	31,966	13,350	4,000	
债券发行	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306,160
利息支出	7,239	6,583	5,767	4,911	4,202	3,494	2,785	2,077	1,368	719	241	41	126,851
本期还款	27,985	32,679	35,863	30,847	30,138	29,430	28,721	28,013	26,784	19,335	9,591	4,041	433,011
还本	20,746	26,096	30,096	25,936	25,936	25,936	25,936	25,936	25,416	18,616	9,350	4,000	306,160
还息	7,239	6,583	5,767	4,911	4,202	3,494	2,785	2,077	1,368	719	241	41	126,851
期末专项债券余额	243,254	217,158	187,062	161,126	135,190	109,254	83,318	57,382	31,966	13,350	4,000	0	



项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，其中2021年已发行二十年期专项债券52,000万元，债券发行利率为3.56%；2022年5月已发行二十年期专项债券25,000万元，债券发行利率为3.24%；2022年10月已发行二十年期专项债券43,000万元，债券发行利率为3.06%；2023年8月已发行二十年期专项债券69,400万元，债券发行利率为2.82%；2023年9月已发行二十年期专项债券23,260万元，债券发行利率为3.07%；2024年5月已发行二十年期专项债券8,100万元，债券发行利率为2.53%；于2024年8月已发行二十年期专项债券39,400万元，债券发行利率为2.37%；于2024年10月发行二十年期专项债券6,000万元，债券发行利率为2.38%；于2025年2月发行二十年期专项债券34,800万元，债券发行利率为2.05%；本次计划于2025年6月发行专项债券5,200万元，期限20年，每半年付息一次，自发行债券第11年起每年偿还本金10%，债券利率参考本方案测算日（2025年5月19日）的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮10个基本点，即按2.08%测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。为提高资金利用率，结合项目收益情况，2021年已发行债券还本方式为债券存续期第六年至第十年每年偿还本金的10%，第十一年至第十五年每年偿还本金的9%、最后五年每年偿还本金的

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

### 3.项目现金流量情况

基于上述各项分析测算，项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见下表。

表 15 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入													
财政资金流入	51,807	2,341	6,005	49,388	64,089	69,770	63,355						
债券资金流入	52,000	68,000	92,660	53,500	40,000								
运营期现金流入		725	1,224	1,277	1,277	3,237	23,529	28,362	28,396	28,453	28,480	28,583	28,790
现金流入总额	103,807	71,066	99,890	104,165	105,366	73,007	86,884	28,362	28,396	28,453	28,480	28,583	28,790
现金流出													
建设期资金流出	103,762	68,026	94,608	96,090	95,714	61,018	54,603						
运营期现金流出		1,115	1,124	1,140	1,149	2,164	3,589	4,002	4,049	4,097	4,147	4,197	4,248
债券还本付息	0	2,256	3,977	6,751	8,340	8,751	13,951	13,766	13,581	13,396	13,211	12,506	19,099
债券发行费用	44.93	58.75	80.06	46.22	34.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
还本付息服务费	0.00	0.11	0.20	0.34	0.42	0.44	0.70	0.69	0.68	0.67	0.66	0.63	0.95
现金流出总额	103,807	71,456	99,790	104,027	105,238	71,934	72,144	17,769	17,631	17,494	17,358	16,703	23,347
现金净流量													
当年项目现金净流入	0	-390	100	138	128	1,074	14,740	10,593	10,765	10,959	11,122	11,880	5,443
期末项目累计现金结余	0	-390	-290	-152	-24	1,049	15,789	26,382	37,147	48,106	59,228	71,108	76,551

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



续表

单位：人民币万元

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入													
财政资金流入													306,755
债券资金流入													306,160
运营期现金流入	37,297	42,008	45,824	39,182	38,654	37,731	36,809	35,889	34,952	26,763	20,635	13,772	611,849
现金流入总额	37,297	42,008	45,824	39,182	38,654	37,731	36,809	35,889	34,952	26,763	20,635	13,772	1,224,763
现金流出													
建设期资金流出													573,821
运营期现金流出	4,300	4,353	4,407	4,462	4,518	4,576	4,635	4,694	4,755	4,818	4,881	2,486	87,905
债券还本付息	27,985	32,679	35,863	30,847	30,138	29,430	28,721	28,013	26,784	19,335	9,591	4,041	433,011
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265
还本付息服务费	1.40	1.63	1.79	1.54	1.51	1.47	1.44	1.40	1.34	0.97	0.48	0.20	21.65
现金流出总额	32,286	37,033	40,272	35,310	34,658	34,007	33,357	32,708	31,541	24,153	14,473	6,527	1,095,024
现金净流量													
当年项目现金净流入	5,010	4,975	5,552	3,872	3,996	3,724	3,452	3,181	3,411	2,610	6,162	7,245	129,740

期末项目累计现金结存 额	81,561	86,536	92,088	95,959	99,955	103,679	107,131	110,312	113,723	116,333	122,495	129,740	
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

## （二）融资收益平衡情况

结合本项目具体情况，考虑运营收入、债券利率等因素变动对专项债券本息覆盖情况的影响，分析结果见下表：

表 16 单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.17	1.25	1.34	1.42	1.51	1.59	1.68
债券本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
债券本息资金覆盖率	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21

基于上表，在收入或债券利率单独在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

通过测算，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到1.42倍，债券本息资金覆盖率可达到1.30倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.21倍。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，



结果显示，本项目在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的较优方案。

### （三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，本项目专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，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。项目相关单位将根据项目专项债券期限，合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目相关单位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，收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，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.项目建设风险

专项债募集资金主要用于宝安公共文化艺术中心（博物馆、艺术馆、美术馆）工程、清平古墟历史文化保护工程、深圳市宝安区体育中心网球场改扩建工程、宝安区工人文化宫（工人〈职工〉服务中心）建设工程、沙井街道文体中心、新桥街道洪田红色教育基地建设工程项目六个项目。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期

延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

### （1）工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

### （2）项目完工风险

若项目在实施阶段由于管理不善等原因，出现实施进度受阻、完工质量不均等问题，可能导致项目工期延长、项目实施成本增加。

风险控制措施：由政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中发挥主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，全方位地落实、开展风险管理工作，风险发生概率将进一步降低、风险影响程度亦将减小。同时，督促项目实施方做好财务管理工作，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需求投入，产生应有的效益；加强成本控制和节约意识，提高资金使用率；全面推进预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

## 2.影响项目收益的风险

影响项目收益的风险主要来自四个方面：一是市场供需

实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离；四是国有土地出让进度以及出让价格不确定的风险。上述相关市场条件的变化可能对项目的效益产生影响。

此外，由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、使用率（即出租率）等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和使用率不及预期，土地出让进度、价格与预估不一致等，本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。

风险控制措施：针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。由宝安区政府职能部门统筹区域的租金收入工作，按照主管部门的批复结果及时推动地块的出让，密切跟进出租及使用情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款；密切关注区域内租金价格变化，做好风险预警工作。

### 3.融资平衡的风险

#### （1）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率的变动将直接影响债券的投资价值。由于本期专项债采用固定利率，在本期债券存续期间，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者



实际投资收益水平产生不确定性。

## （2）存续债券流动性风险

本期专项债发行结束后，将会在全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行并上市流通。由于具体的上市审批事宜需要在本期专项债发行结束后方能进行，并依赖有关主管部门的审批和核准，发行人无法保证本期专项债一定能按照预期在交易场所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。发行人无法保证本期专项债在债券市场上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性。

风险控制措施为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，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。债券投资者应注意加强内部管理能力和效率提升，不断优化业务标准，为流动性风险计量的准确性打下良好基础，可通过信息化手段整理影响流动性的各类信息，提升流动性风险的识别、计量、监测和控制水平，降低流动性风险爆发的可能性。

同时，为保障本次债券的本息支付，负责偿债的相关单位将提前做好还本付息安排与财务规划工作，若本项目对应收入无法覆盖本息时，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）及《宝安区财政局关于印发〈宝安区地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（深宝财〔2017〕322号）相关要求办理。

## （二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，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

无。