

2025 年深圳市政府专项债券（三十六期）  
龙岗国际艺术中心项目  
实施方案

深圳市文化广电旅游体育局

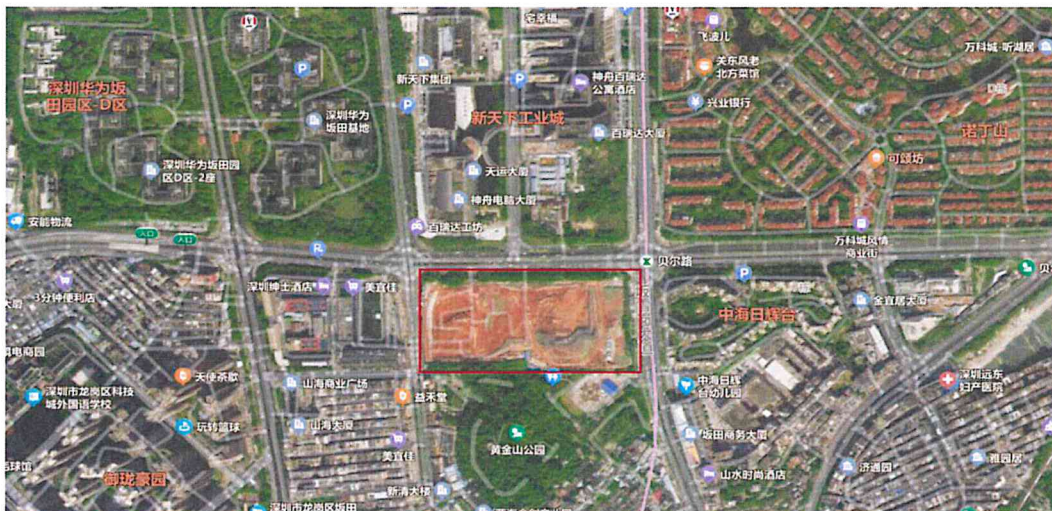
2025 年 7 月



## 一、项目概况

### (一) 项目情况

龙岗国际艺术中心项目位于龙岗区坂田街道坂雪岗大道与贝尔路交叉口的西南侧，南临黄金山公园。



项目总建筑面积 110,631 平方米，其中地下 42,718 平方米，地上 67,913 平方米，地下三层，地上五层，层高 4.5~6.6 米，建筑高度 46.81 米。



单位为深圳市文化广电旅游体育局，拟用地面积 43,015.5 平方米，拟建设规模 78,423 平方米。

3. 规划审批。2023 年 12 月 15 日，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局核发《建设工程规划许可证》（建字第 4403072023GG0140367 号），载明用地单位为深圳市龙岗区建筑工务署，用地项目名称为龙岗国际艺术中心，用地位于龙岗区坂田贝尔路与坂雪岗大道交汇西南侧，建设用地规划许可证/规划要点函号（深规划资源龙岗函[2023]1980），总建筑面积 110,631 平方米。

4. 环评备案。项目暂无环评备案审批。

5. 施工许可。项目暂无施工许可审批。

### （三）项目主体

本项目由深圳市文化广电旅游体育局牵头推进立项申报、规划建设及运营管理等工作，同时委托龙岗区文化广电旅游体育局组织实施，由龙岗区文化广电旅游体育局统筹推进项目相关规划建设及运营管理工作。

项目建成由深圳市文化广电旅游体育局负责资产登记。

### （四）本次计划发行专项债情况

本项目 2024 年已申请 15 年期专项债券 15,000 万元，2025 年计划申请 30 年期专项债券 48,000 万元，其中已于 2025 年 4 月申请 30 年期专项债券 12,000 万元，本次计划申请 30 年期专项债券 36,000 万元，合计 63,000 万元。2025 年 5 月 20 日前五

数为 1.74，项目实施具备收益性。

## （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、政策性文件及规范文件要求。项目已取得了相应的批复文件，建设手续齐全，项目成熟度高。从预算编制资料和测算明细的结果来看，项目各项构成经费测算合理且科学。具体来说，本项目在经费预算编制较为细致，预算编制依据较为充分；本项目建设目标明确，建设资金来源有保障，在深圳市政府的大力支持下，建设条件成熟。

本项目建设目标明确，建设资金来源有保障。项目已于 2022 年 12 月正式开工。截至 2024 年底，项目已完成主体封顶，并完成总形象进度的 75%，预计至 2025 年年底时，总体形象进度完成 95%。

项目整体安全、质量和进度情况总体可控，预计于 2026 年 1 月竣工。

## （三）项目资金来源和到位可行性

本项目概算批复资金来源为市政府投资，市发改委每年根据政府预算下达项目建设资金，项目建设以来，每年的建设资金通过财政资金下达，除本次计划发行的专项债资金外，其余建设资金由市政府财政预算资金作为来源和保障，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

偿债风险点如下:

### 1. 工期延误风险

本项目工程量较大且较为复杂,建设进度可能会因为设计方案偏差、环境不善、工程事故等内外部因素的影响,致使项目工期延迟、难以完工等状况,导致工程投资量增加等情况,加大投入成本。

风险管理措施: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;已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,根据规范签订相关合同,切实做好合同管理的工作,从而达到抵御风险的目的。

### 2. 其他风险

在本政府专项债存续期间,项目可能因市场变化等其他原因导致收益不足,进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:做好项目宣传,提升项目的知名度,通过组建专业化的运营团队提升项目的盈利能力。

## (七) 绩效目标合理性

在本次事前绩效项目的申报中,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。已设置的绩效考核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,与产出和效果目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益目标。

### 1. 项目完成质量目标



表 1 专项债券项目绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称		龙岗国际艺术中心项目		投向领域	社会事业-文化旅游
项目主管部门		深圳市文化广电旅游体育局		项目单位	深圳市文化广电旅游体育局
政策依据		《深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际艺术中心项目总概算的复函》（深发改函〔2023〕156号）； 《龙岗区发展和改革局关于下达深圳科技博览中心等2个项目前期工作计划的通知》（深龙发改〔2020〕323号）。			
计划开工时间		2021.12		计划竣工时间	2026.1
项目实施内容		总建筑面积110631平方米。主要建设内容包括国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、城市客厅及其他配套设施。			
总体资金需求		债券资金需求：63,000万元； 其他资金：145,642万元（不含发行费、服务费、利息等）。		年度 资金需求	债券资金需求：48,000万元； 其他资金：28,000万元（不含发行费、服务费、利息等）。
以前年度发行债券情况		2024年度发行15,000万元专项债券。			
年度绩效目标		完成室内装修装饰，机电及电子智能化安装。预计至2025年年底时，总体形象进度完成95%。			
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	达到预期形象进度		95%
		质量指标	分部分项工程合格率		100%
		时效指标	工程进度达标率		100%
		成本指标	成本费用管控情况		不超出概算控制
	效益指标	经济效益指标	单位造价合理性		合理
		社会效益指标	提高辖区内公共文化设施建设水平		有效
		生态效益指标	对生态环境的影响程度		符合生态环境指标要求
		可持续影响指标	项目建成后可运营年限		不适用
		服务对象 满意度指标	工程满意达标率		满意
	偿债风险 指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额		>1
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）		100%

➤ 《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》；

➤ 《深圳市龙岗区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》；

➤ 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3) 项目单位提供的有关材料:

➤ 《深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际艺术中心项目总概算的复函》（深发改函〔2023〕156号）；

➤ 《龙岗区发展和改革局关于下达深圳科技博览中心等2个项目前期工作计划的通知》（深龙发改〔2020〕323号）；

➤ 其他项目相关材料。

## 2. 项目总投资

本项目静态建设投资总概算为 208,642 万元，拟采用发行专项债券的方式进行融资。根据债券发行融资的需求，项目财政资金需进行相应调整，目前项目财政资金为 145,642 万元，占总投资比例 69.80%，其他资金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，项目于 2024 年申请十五年期专项债券 15,000 万元，2025 年计划申请三十年期专项债券 48,000 万元，其中 2025 年 4 月已申请三十年期专项债券 12,000 万元，本次计划申请三十年期专项债券 36,000 万元，合计 63,000 万元。本项目债券利率根据 2025 年 5 月 20 日前五个工作日 30 年期限国债

(二) 筹措方案

本项目动态总投资 209,805 万元,静态总投资 208,642 万元,计划申请专项债券资金合计 63,000 万元,其中 2024 年申请专项债券 15,000 万元,2025 年计划申请专项债券 48,000 万元,其中 2025 年 4 月已申请专项债券 12,000 万元,本次计划申请专项债券 36,000 万元。本项目资金筹措情况表如下:

表 4 项目资金筹措情况(单位:万元)

项目总投资	财政性资金	政府补贴收入	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		
209,805	145,642	1,163	36,000	27,000	-	-	-



## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

本项目逐年分批完工，在债券存续期内，行业主管部门深圳市文化广电旅游体育局承担还本付息责任。

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目自身运营收入等作为债券还本付息的主要来源。

#### 1. 项目运营收入测算

本项目 2025 年计划申请专项债券 48,000 万元，其中 2025 年 4 月已申请专项债券 12,000 万元，本次计划申请专项债券 36,000 万元，专项债券整体到期日预计为 2055 年年中，为保守估计，2055 年收入按 5 个月计算，本项目主要收入来源为国际演艺中心的演出收入、场租收入，艺术展览体验孵化中心的展览收入、场租收入，商业及文化配套的出租收入，停车场收入，广告及其他收入。

#### （1）国际演艺中心

本项目国际演艺中心包含 1600 座的 5G 智慧剧场、600 座的小剧场、350 座的音乐厅，均可用于举办演出和对外出租场地获取收入，在兼顾公益性和挖潜增效的情况下，国家大剧院、广州大剧院等同等级别的剧院平均票价一般是 300-400 元，本项目平均门票价格按 400 元/人计算，相关收入情况具体如下：

5G 智慧剧场：剧目演出按每年进行 90 场、上座率 80% 计算；对外出租场次按 30 次/年，每场次 15 万元计算。考虑到市场行

本项目商业及文化配套主要用于商铺、培训出租等用途，可租赁总面积为 23,698 平方米，租金为 120 元/平方米/月，出租率平均为 60%。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。

#### （4）停车场

本项目停车场有 385 个停车位，暂按每辆车 10 元/次、停车率为 80%、周转率为 2 计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。

#### （5）广告及其他收入

本项目平时可承接部分商业广告及赞助等获得收入，暂按首年 100 万元计算。考虑到市场行情和行业惯例，增长率为每年增长 2%。

表 6 分年度运营收入测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、	项目运营收入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
(一)	国际演艺中心收入	12,141	12,383	12,630	12,883	13,141	13,403	13,671	13,945	14,224	14,509	6,166
(二)	艺术展览体验孵化中心收入	2,701	2,755	2,811	2,867	2,924	2,982	3,041	3,102	3,164	3,227	1,371
(三)	商业及文化配套收入	2,982	3,042	3,103	3,165	3,228	3,293	3,359	3,426	3,495	3,565	1,515
(四)	停车场收入	329	336	343	350	357	364	371	378	386	394	168
(五)	广告及其他收入	144	147	150	153	156	159	162	165	168	171	73

(6) 招商服务费：本项目因出租场地产生的成本暂按租金收入的 10%测算。

(7) 管理及其他费用：本项目日常办公、维修等产生的成本暂按总运营收入的 5%测算。

(8) 项目相关税费：本项目需缴纳增值税、增值税附加税、所得税，增值税按 6%和 9%计算，增值税附加税按 12%计算，所得税按 25%计算。

运营期内分年度运营成本测算表如下：

表 8 分年度运营成本测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
三、	项目运营成本	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
(一)	能耗成本	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	398
(二)	人工成本	1,456	1,485	1,515	1,545	1,576	1,608	1,640	1,673	1,706	1,740	740
(三)	物业管理费	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	1,434	598
(四)	剧目演出成本	4,327	4,414	4,502	4,592	4,684	4,778	4,874	4,971	5,070	5,171	2,198
(五)	艺术展览成本	757	772	787	803	819	835	852	869	886	904	384
(六)	招商服务费	516	526	537	548	559	570	581	593	605	617	262
(七)	管理及其他费用	916	934	953	972	991	1,011	1,031	1,052	1,073	1,094	465
(八)	相关税费	1,645	1,694	1,743	1,795	1,847	1,900	1,954	2,009	2,065	2,123	888

表 9 损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	项目运营收入	496,515	-	-	12,561	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145	14,428	14,716
二、	政府补贴收入	1,163	188	865	110	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	328,198	-	-	8,650	8,792	8,939	9,088	9,240	9,395	9,553	9,714	9,878
四、	项目净收益	169,480	188	865	4,021	4,021	4,130	4,242	4,356	4,472	4,592	4,714	4,838

表 9 损益表（单位：万元）续表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、	项目运营收入	15,010	15,310	15,616	15,928	16,246	16,571	16,903	17,242	17,587	17,939
二、	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	10,046	10,216	10,390	10,569	10,794	11,023	11,211	11,405	11,601	11,802
四、	项目净收益	4,964	5,094	5,226	5,359	5,452	5,548	5,692	5,837	5,986	6,137

表 9 损益表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、	项目运营收入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
二、	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、	项目运营成本	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
四、	项目净收益	6,290	6,448	6,610	6,773	6,940	7,109	7,282	7,459	7,642	7,827	3,360



## （二）融资收益平衡情况

### 1. 财务费用

本项目财务费用为专项债券付息及发行费用，2025年5月20日前五个工作日15年期限国债利率为1.88%，本项目债券利率上浮15BP，按2.03%进行测算，发行费率详见三（一）投资估算。分年度财务费用测算表如下：

表 11 分年度财务费用测算表（单位：万元）续表

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	财务费用	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	485
1	专项债券付息	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	482
2	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	2.42

表 12 现金流模拟测试表 (单位: 万元)

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入												
财政资金流入	145,642	13,800	30,000	35,000	28,000	38,842	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	1,163	-	-	188	865	110	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	63,000	-	-	15,000	48,000	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	496,515	-	-	-	-	12,561	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145
现金流入总额	706,320	13,800	30,000	50,188	76,865	51,513	12,813	13,069	13,330	13,596	13,867	14,145
现金流出												
建设期资金流出	208,642	13,800	30,000	50,000	76,000	38,842	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	328,198	-	-	-	-	8,650	8,792	8,939	9,088	9,240	9,395	9,553
还本付息服务费	5	-	-	0.01	0.04	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
债券发行费用	45	-	-	13	32	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	97,209	-	-	176	833	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316	1,316
现金流出总额	634,098	13,800	30,000	50,188	76,865	48,808	10,108	10,255	10,404	10,555	10,711	10,869
现金净流入												
当年项目现金净流入	72,222	-	-	-	-	2,705	2,705	2,814	2,926	3,041	3,156	3,276
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	2,705	5,410	8,224	11,151	14,191	17,347	20,624

表 12 现金流模拟测试表（单位：万元）续表

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
现金流入总额	18,297	18,663	19,037	19,418	19,806	20,201	20,604	21,016	21,437	21,866	9,293
现金流出											
建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	12,007	12,215	12,427	12,645	12,866	13,092	13,322	13,557	13,795	14,039	5,932
还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	2.42
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	48,482
现金流出总额	12,971	13,179	13,392	13,610	13,831	14,056	14,286	14,521	14,760	15,003	54,417
现金净流入											
当年项目现金净流入	5,326	5,484	5,645	5,808	5,975	6,145	6,318	6,495	6,677	6,863	-45,124
期末项目累计现金结存额	61,938	67,421	73,066	78,875	84,850	90,995	97,312	103,807	110,484	117,346	72,222

债券本息资金覆盖率为 1.11，仍可实现债券还本付息的资金需要。当项目运营成本上涨 15%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.30，仍可实现债券还本付息的资金需要。当发债利率上浮 15%的情况下，专项债券的本息资金覆盖率为 1.69，具备较好的还本付息能力。结合上述压力测试及分析，针对本项目拟发行专项债券 63,000 万元，以上述相关收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

### （三）债券资金管理

本项目取得的运营收入的一部份将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。深圳市文化广电旅游体育局、项目运营单位将根据项目专项债券和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目运营单位将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。运营单位将确保项目满足收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证将运营收益优先偿还专项债券。

## 五、项目风险评估

### （一）潜在风险及控制措施

#### 1. 影响项目风险因素

##### （1）管理运营风险

项目施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方

预防突发事件的发生，减轻突发事件造成的危害。管理单位应当及时收集各种信息进行分析、辨别，做好监测、预测工作，有效察觉潜在的危机，预先制定科学而周密的危机应变计划，从而减轻自然灾害、事故灾难、社会安全事件的影响。要建立健全的突发事件应急制度、组建专业的应急救援队伍、配备完整的应急救援装备，力争将突发事件的危害降到最低。

## **（二）项目单位对项目资产的承诺**

项目单位明确承诺，严格按照法律法规，以及国家、省、市专项债券政策的要求，做好专项债券存续期内项目资产管理工作。

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。