

# 2025 年深圳市政府专项债券（六十一期） 深圳市宝安区 2025 年第二批文体建设项目 实施方案

深圳市宝安区文化广电旅游体育局



2025 年 10 月

## 目 录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目单位 .....	1
三、项目主管部门 .....	2
四、项目建设内容 .....	2
五、项目投资估算 .....	4
六、项目地点及建设工期 .....	5
七、项目审批情况 .....	6
八、债券资金使用合规性 .....	8
九、项目投后管理 .....	8
第二章 项目事前绩效评估情况 .....	9
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	9
二、项目建设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 .....	13
七、绩效目标合理性 .....	15
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	15
九、整体结论 .....	15
第三章 项目投资概算与资金筹措 .....	17

一、资金筹措 .....	17
--------------	----

二、项目预期成本收益 .....	20
------------------	----

## 第一章 项目概况

深圳市宝安区 2025 年第二批文体建设项目包含新桥文化艺术中心升级改造工程和沙井街道体育公园工程。项目考虑专项债发行经调整后总投资 13,038 万元。本批次计划申请专项债券总额 1,700 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，还本方式为第 11 年至第 20 年每年偿还本金 10%。其中：

新桥文化艺术中心升级改造工程考虑专项债发行经调整后总投资 2,952 万元，本批次申请发行 1,200 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，还本方式为第 11 年至第 20 年每年偿还本金 10%。

沙井街道体育公园工程考虑专项债发行经调整后总投资 10,086 万元，本批次申请发行 500 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，还本方式为第 11 年至第 20 年每年偿还本金 10%。

### 一、项目名称

新桥文化艺术中心升级改造工程，发展改革部门审批监管代码 2311-440306-04-01-943428，属于专项债券重点支持的社会事业领域项目。

沙井街道体育公园工程，发展改革部门审批监管代码 2018-440306-89-01-702198，属于专项债券重点支持的社会事业领域项目。

### 二、项目单位

专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市宝安区



区文化广电旅游体育局，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市宝安区文化广电旅游体育局		
法定代表人	刘晓曦	成立日期	2019 年 3 月
统一社会信用代码	114403060075432358		
注册地址	深圳市宝安区新安街道裕安西路宝安体育馆		
单位类型	行政单位		

深圳市宝安区文化广电旅游体育局是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

新桥文化艺术中心升级改造工程项目单位为深圳市宝安区新桥街道办事处，统一社会信用代码为 11440306MB2C20305X。

沙井街道体育公园工程项目单位为深圳市宝安区沙井街道办事处，统一社会信用代码为 114403060075506540。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市宝安区文化广电旅游体育局，统一社会信用代码 114403060075432358。

### 四、项目建设内容

#### （一）新桥文化艺术中心升级改造工程

根据深圳市宝安区发展和改革局《关于新桥文化艺术中心升级改造工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕209 号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目为升级改造工程，主要对新桥文化艺术中心图书馆、影剧院现状场地重新布局，并进行装修改造，改造建筑

面积 5,024 平方米。建设内容包括对现状饰面及局部墙体进行拆除，局部重新做隔墙，对室内地面、天花及墙面进行装饰，铺设给排水及强弱电管线，安装卫生器具、多联体空调，设置消防设施；并配置舞台音响设备等。

## （二）沙井街道体育公园工程

根据深圳市宝安区发展和改革局《关于沙井街道体育公园工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕154 号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目位于宝安区沙井街道，锦程路以西，帝堂路以南，上盖沙井污水处理厂（二期），总用地面积为 105,145 平方米，其中包含生态修复面积约 42,089 平方米、园建及园路铺装道路面积约 58,220 平方米、建筑物（构筑物）约 839 平方米、其他（采光井、通风口）约 3,997 平方米。

建设内容主要包括：新建十一人制足球场 1 片、七人制足球场 1 片、五人制足球场 3 片、篮球场 4 片、网球场 3 片，打造粤剧演绎场，提升公园出入口、园路，建设生态停车场，改造采光井及通风口，连接锦程路天桥连廊，完善公园配套设施、生态修复、游憩和服务设施、运动和健身设施、电力照明、充电桩配套设施、光伏系统、弱电系统、安全监控、给排水、消防等。

工程内容主要包括：土石方工程、园建工程及配套工程、生态修复工程、电气工程、给排水工程、电梯工程、海绵城市等。

相关主要指标如下表：



表 1-2 项目主要建设技术指标一览表<sup>1</sup>

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资估算（万元）
新桥文化艺术中心 升级改造工程	5,024 平方米	5,873 元/平方米	2,952
沙井街道体育公园 工程	105,145 平方米	959 元/平方米	10,086
合计	110,169 平方米	1,183 元/平方米	13,038

## 五、项目投资估算

本项目考虑专项债发行经调整后总投资 13,038 万元，其中：新桥文化艺术中心升级改造工程 2,952 万元，沙井街道体育公园工程 10,086 万元。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：人民币万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	债券发行费用 (发行手续费、 发行登记服务费)	合计
新桥文化艺术中心升级改造工程	2,556	241	126	27	1	2,952
沙井街道体育公园工程	8,228	1,368	480	11	0	10,086
合计	10,784	1,609	606	38	1	13,038
占比	82.7%	12.3%	4.6%	0.3%	0.0%	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 11,338 万元，占比 87.0%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 1,700 万元，占比 13.0%。除以上列示资金来源

<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。

外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

## 六、项目地点及建设工期

### （一）新桥文化艺术中心升级改造工程施工

本项目位于深圳市宝安区新桥街道上德路与中心路交汇处。项目位置示意图如下：

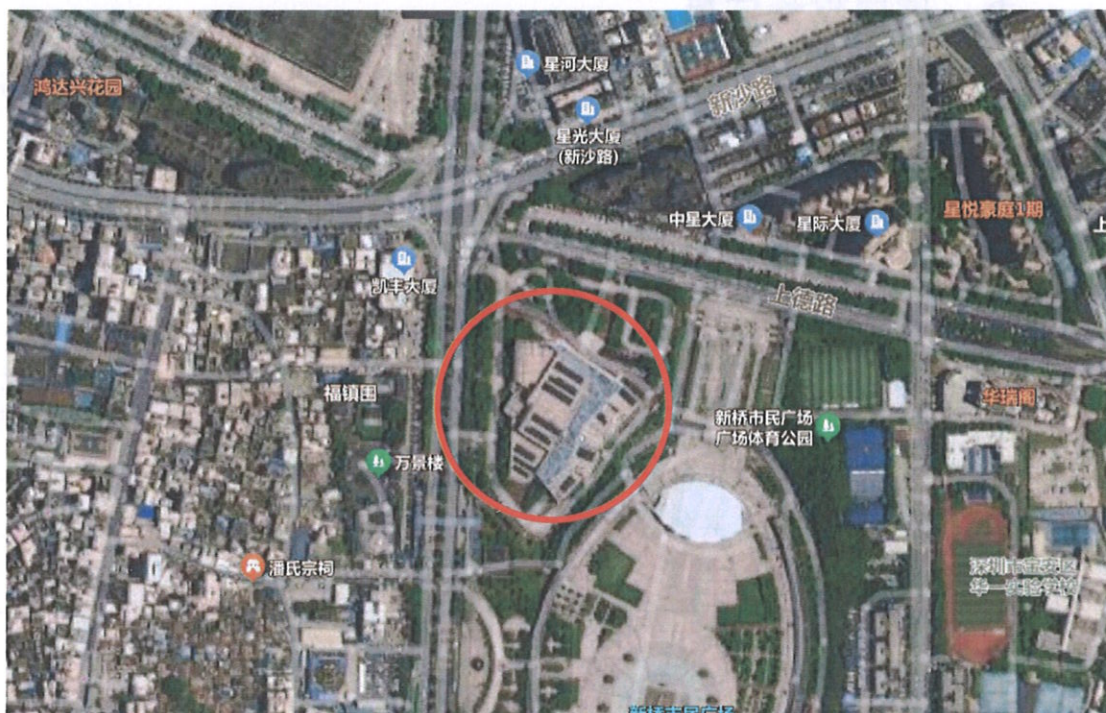


图 1 新桥文化艺术中心升级改造工程施工位置示意图

本项目为在建项目，建设期 9 个月，已于 2025 年 4 月开工，2025 年 12 月竣工验收投入使用。

### （二）沙井街道体育公园工程

本项目位于宝安区沙井街道，锦程路以西，帝堂路以南，上盖沙井污水处理厂（二期）。项目位置示意图如下：





图2 沙井街道体育公园工程位置示意图

本项目为在建项目，建设期12个月，已于2025年6月开工，2026年6月竣工验收投入使用。

## 七、项目审批情况

### （一）立项审批

2024年2月26日，深圳市宝安区发展和改革局下发《关于新桥文化艺术中心升级改造工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2024〕32号）；2024年11月15日，深圳市宝安区发展和改革局下发《关于新桥文化艺术中心升级改造工程项目的总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕209号），原则上同意该建设项目。



2024年5月29日，宝安区发展和改革局下发《关于沙井街道体育公园工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2024〕110号）；2024年8月23日，深圳市宝安区发展和改革局下发《关于沙井街道体育公园工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕154号），原则上同意该建设项目。

## （二）用地审批

新桥文化艺术中心升级改造工程不涉及用地审批。

沙井街道体育公园工程不涉及用地审批。

## （三）规划审批

新桥文化艺术中心升级改造工程不涉及规划审批。

沙井街道体育公园工程不涉及规划审批。

## （四）环评备案

新桥文化艺术中心升级改造工程不涉及环评备案。

沙井街道体育公园工程已于2019年1月18日完成环评备案，获得深圳市宝安区环境保护和水务局《告知性备案回执》（编号BA20190118003）。

## （五）施工许可

新桥文化艺术中心升级改造工程不用办理施工许可。

沙井街道体育公园工程由深圳市前海深港现代服务业合作管理局于2024年9月30日下发《建筑工程施工许可证》（证书序列号：2024-1339）。

综上，深圳市宝安区新桥文化艺术中心升级改造工程、沙井街道体育公园工程已取得相关部门的审批手续，符合国

家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## **八、债券资金使用合规性**

债券发行后，由深圳市宝安区文化广电旅游体育局按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施，本项目全部融资情况（含政府债券和市场化融资）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

## **九、项目投后管理**

### **（一）项目收入归集**

项目收入由项目单位/项目运营公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。



## （二）资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在深圳市宝安区公共物业管理局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 第二章 项目事前绩效评估情况

### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

#### （一）项目实施的必要性分析

沙井街道体育公园工程项目实施必要性体现在：一是弥补体育设施不足。项目建设将显著提升区域内体育设施供给，满足居民日益增长的健身需求。二是服务前海合作区发展。项目位于前海合作区北拓范围，是“海洋新城”重要组成部分，有助于提升前海片区公共服务质量，增强区域吸引力。三是推动公园城市建设符合深圳市“公园城市”建设目标，助力宝安区构建“森林公园—城市公园—社区公园”三级体系，提升城市生态品质。四是践行海绵城市理念。项目采用低影响开发（LID）技术，如下凹绿地、透水铺装等，有助于雨水资源化利用和生态环境改善。五是传承地方文化特色：沙井街道素有“足球之乡”美誉，项目设置多规格足球场，有助于弘扬本地体育文化，促进全民健身。

新桥文化艺术中心改造升级项目旨在提升新桥文化艺术中心的功能，满足公众对图书馆阅览室等文化设施的需求。通过对现有场馆的系统性改造升级（影剧院设备升级、防水工程、地面铺装、外立面修复等），全面提升场馆的硬件条件，可以有效消除场馆存在的安全隐患。提升服务品质、提高场馆的整体服务水平和使用体验。

## （二）项目实施的公益性分析

沙井街道体育公园工程项目定位为公共体育服务设施，公益性主要体现在面向公众开放的体育服务功能。主要体现在：提升居民生活质量为周边居民、工业区职工、学生等提供集运动、休闲、科普、文化于一体的高品质公共空间，增强幸福感与获得感。改善生态环境项目绿地率达70%，采用生态设计手法，有助于调节局部气候、净化空气、减少热岛效应，提升区域生态品质。社会公平与包容性免费或低收费开放，服务周边多个社区和工业区，惠及不同年龄、职业、收入群体，体现公共服务的普惠性与公平性。

沙井体育公园项目改造后促进了周边社区的社会公益性文化设施的发展，同时项目建设也是提升周边社区生活品质，满足人民群众对美好生活向往的重要载体。满足居民使用参观文化场所基本需求，提高居民生活幸福感，促进和谐小康社会建设。根据湾区新形势发展需求，加快区域社会公益性文化设施的发展，以国际标准建设标志性公共文化设施，不断满足人民群众对文化的需求，提升城市整体素质内涵和软实力、影响力。



### （三）项目实施的收益性分析

沙井街道体育公园工程项目收益主要来源于收益来源包括场馆租金收入、停车费收入。若项目通过精准的内容策划（如开展体育赛事等）提升吸引力，可形成稳定的收入流；同时，作为区域体育文化地标，项目还可能带动周边商业（餐饮、零售）消费，间接贡献税收与经济收益，增强收益自平衡能力。

新桥文化艺术中心改造升级项目收益来源包括门票收入、场馆租金收入和停车费收入等。通过改造升级，将大大提升新桥文化艺术中心的硬件设施，极大地改善新桥文化艺术中心的使用条件；若场馆改造后能长期承接高水平艺术活动或成为区域艺术展览中心，可进一步扩大收入规模，保障债券本息覆盖倍数达标。

综上，本项目实施具备必要性、公益性和收益性。

## 二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目严格遵循国家和地方相关法律法规与政策要求，确保建设投资的合规性。项目已获得深圳市宝安区发展和改革局的备案批复，符合国家产业政策及宝安区发展规划。资金来源明确，包括财政资金和专项债券资金，符合国务院关于项目资本金比例的要求。专项债券资金将全部用于项目建设支出，不涉及违规用途。项目资金筹措方案合理可行，能够有效满足项目建设的资金需求。

本项目立项依据充分，紧密结合宝安区的实际需求和发展战略，进行了充分的可行性研究和论证，确保项目的实施



具有明确的目标和可行的实施方案。项目单位具备丰富的项目管理经验和技術能力，能够有效应对项目建设过程中可能出现的各种问题和挑战。收益预测较为稳定，具有较好的可实施性和收益性，能够有效保障项目的预期目标实现，为宝安区的经济社会发展提供有力支撑。

综上，本项目合规文件齐全，投资规模合理，已完成前期规划和招标，项目收益较为稳定，有较好的可实施性，项目成熟度较高。

### **三、项目资金来源和到位可行性**

该项目资金总投资 13,038 万元，2025 年本批次计划申请专项债资金 1,700 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。资金到位具有可行性。

### **四、项目收入、成本、收益预测合理性**

测算依据：国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及概算批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目收入来源主要为门票收入、场馆租金收入、停车费收入及财政补贴收入等。收入价格测算依据深圳市相关定价文件及参考项目所在地周边同类型项目市场价格。

成本预测：本项目成本预测根据项目可行性研究报告以及宝安区实际情况进行预测。成本主要包含工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。

收益预测：通过对本项目收入和成本的预测分析，项目在运营期内的收益情况可进行合理预测。预计项目将实现稳定的盈利，带来良好的投资回报。项目存续期内，以项目运营收益作为本项目的还本付息来源，优先用于偿还政府专项债券债务。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

## **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筹集资金。本项目专项债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，已考虑收入、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债可实现降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券需求合理。

## **六、项目偿债计划可行性和偿债风险点**

### **（一）偿债计划可行性分析**

本项目严格遵循地方政府专项债券“收益与融资自求平衡”基本要求，偿债资金来源清晰、结构合理，具备可行性基础。项目收入主要依托门票收入、场馆租金收入、停车费收入及财政补贴收入等，形成多元收益支撑体系；债券期限设计与项目培育周期、运营成熟期合理匹配，稳定运营阶段综合收益可覆盖债券本息相关要求。根据项目收益与融资平



衡分析结果，项目产生的运营收益能够覆盖专项债券本息，偿债计划可行。

## （二）偿债风险点

本项目偿债风险主要体现在三方面：一是运营收益的不确定性，体育市场培育周期较长、体育公园赛后运营可持续性依赖外部资源导入，若运营效果不及预期可能影响收益归集；二是成本控制风险，项目涉及多类工程建设与后期运维，受市场环境变化等因素影响，可能存在投资或成本超支压力；三是外部环境风险，经济波动、产业政策调整等可能对文化体育消费需求及运营活动产生联动影响，间接削弱偿债能力。

## （三）应对措施

为保障专项债资金安全，项目已构建全周期风险防控体系：一是针对运营收益不确定性，通过引入专业运营机构、拓展复合业态及争取政策支持提升收益稳定性；二是针对成本控制风险，强化全周期预算管控与动态监测，推行成本分摊机制；三是针对外部环境风险，密切关注政策法规动态，加强合规性审查，及时调整项目运营策略以适应政策变化，综合保障专项债偿债能力。

综上所述，本项目通过科学管理和优化运营流程，能够有效控制运营成本，确保项目收益的稳定性和偿债计划的可行性。同时，项目单位已针对潜在风险点制定了相应的应对措施，以降低风险对偿债计划的影响，保障专项债券本息的按时足额偿还。

## 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，推进新桥文化艺术中心升级改造工程项目、沙井街道体育公园工程项目的建设。本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，为市民运动及赛事举办提供场馆保障，推动宝安区体育事业发展。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经济效益。

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

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 1-2 专项债券项目绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称	深圳市宝安区 2025 年第二批文体建设项目	投向领域	其他社会事业
项目主管部门	深圳市宝安区文化广电旅游体育局	项目单位	沙井街道办、新桥街道办
政策依据	《宝安区发展和改革局关于新桥文化艺术中心升级改造工程可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2024〕32 号）； 《宝安区发展和改革局关于新桥文化艺术中心升级改造工程总概算的		



批复》（宝发改概算〔2024〕209号）； 《宝安区发展和改革局关于沙井街道体育公园工程项目可行性研究报告的批复》（宝发改可研〔2024〕110号）； 《宝安区发展和改革局关于沙井街道体育公园工程项目总概算的批复》（宝发改概算〔2024〕154号）。				
计划开工时间		2025 年	计划竣工时间	2026 年
项目实施内容		<p>新桥文化艺术中心升级改造工程项目主要对新桥文化艺术中心图书馆、影剧院现状场地重新布局，并进行装修改造，改造建筑面积5,024平方米；主要建设内容包括对现状饰面及局部墙体进行拆除，局部重新做隔墙，对室内地面、天花及墙面进行装饰，铺设给排水及强弱电管线，安装卫生器具、多联体空调，设置消防设施；并配置舞台音响设备等。</p> <p>沙井街道体育公园工程项目主要建设内容主要包括：新建十一人制足球场1片、七人制足球场1片、五人制足球场3片、篮球场4片、网球场3片，打造粤剧演绎场，提升公园出入口、园路，建设生态停车场，改造采光井及通风口，连接锦程路天桥连廊，完善公园配套设施、生态修复、游憩和服务设施、运动和健身设施、电力照明、充电桩配套设施、光伏系统、弱电系统、安全监控、给排水、消防等。工程内容主要包括：土石方工程、园建工程及配套工程、生态修复工程、电气工程、给排水工程、电梯工程、海绵城市等。</p>		
总体资金需求		债券资金需求：1,700万元；其他资金：11,338万元	年度资金需求	债券资金需求：1,700万元；其他资金：5,025万元
以前年度发行债券情况		无		
年度绩效目标		沙井街道体育公园工程开工建设。新桥文化艺术中心升级改造工程项目计划完工。		
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	达到预期建设数量	2个
		质量指标	工程完成情况	合格
		时效指标	项目按计划完成率(%)	100%
		成本指标	成本控制	项目成本未超出目标成本
	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1个文体设施项目建设，1个项目开工建设。
		社会效益指标	满足建设区域居民需求	加快推进1个设施项目建设，1个项目开工建设。
		可持续影响指标	设计使用年限(年)	20
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	满意
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	债券存续期内息前税后净现金流/还本付息	>1，项目处于建设期，通过项目资本金保障付息



		金额	
	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%

### 第三章 项目投资概算与资金筹措

#### 一、资金筹措

深圳市宝安区 2025 年第二批文体建设项目考虑专项债发行经调整后总投资估算 13,038 万元，计划使用财政预算资金 11,338 万元，占比 87.0%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 0 万元，占比 0%。三者合计 11,338 万元，占比 87.0%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）1,700 万元，市场化融资 0 万元，占比 13.0%。

表3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	5,025	6,313	11,338	87.0%
单位自有资金				
专项债券(用作项目资本金)				
专项债券(不用作项目资本金)	1,700		1,700	13.0%
银行贷款				
其他来源资金				

合计	6,725	6,313	13,038	100%
分年度占比	51.6%	48.4%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目部分资金采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目债券规模为1,700万元，期限20年，债券利率参考本方案测算日的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮10个基本点，即按2.21%测算。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交纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

#### （一）新桥文化艺术中心升级改造工程

新桥文化艺术中心升级改造工程考虑专项债发行经调整后总投资估算 2,952 万元，计划使用财政预算资金 1,752 万元，占比 59.3%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 0 万元，占比 0%。三者合计 1,752 万元，占比 59.3%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）1,200 万元，占比 40.7%。

表3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1,725	27	1,752	59.3%
单位自有资金				

专项债券(用作项目资本金)				
专项债券(不用作项目资本金)	1,200		1,200	40.7%
银行贷款				
其他来源资金				
合计	2,925	27	2,952	100%
分年度占比	99.1%	0.9%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目部分资金采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目债券规模为1,200万元，期限20年，债券利率参考本方案测算日的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮10个基本点，即按2.21%测算。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交纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

## (二) 沙井街道体育公园工程

沙井街道体育公园工程考虑专项债发行经调整后总投资估算 10,086 万元，计划使用财政预算资金 9,586 万元，占比 95.0%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 0 万元，占比 0%。三者合计 9,586 万元，占比 95.0%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设



进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）500万元，占比5.0%。

表3-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	3,300	6,286	9,586	95.0%
单位自有资金				
专项债券（用作项目资本金）				
专项债券（不用作项目资本金）	500		500	5.0%
银行贷款				
其他来源资金				
合计	3,800	6,286	10,086	100%
分年度占比	37.7%	62.3%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目部分资金采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目债券规模为500万元，期限20年，债券利率参考本方案测算日的前五日20年中债国债收益率的平均值，上浮10个基本点，即按2.21%测算。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交纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

## 二、项目预期成本收益

### （一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入预计合计8,293万元，其

中新桥文化艺术中心升级改造工程施工收入 5,003 万元，沙井街道体育公园工程 3,291 万元。保守起见，2045 年收益按 1-8 月份测算。

#### 1.新桥文化艺术中心升级改造工程

门票收入 1,371 万元、租金收入 3,299 万元、停车费收入 333 万元。

新桥文化艺术中心升级改造工程已委托企业社会化运营，期限自正向移交日至 2029 年 9 月 30 日，在此期间取得收入由企业收取，专项债还本付息安排财政补贴收入，专项债还本付息不考虑项目经营收入和运营成本。社会化运营对企业进行的经营补贴由财政资金另行支付，不在专项债还本付息测算范围内。自 2029 年 10 月 1 日起，按政府运营进行测算，如 2029 年 10 月 1 日后运营模式有变化，届时将及时披露。

##### (1) 门票收入

根据项目建设单位提供的资料，项目大剧院 992 座，运营指标为一年主办营业性演出 30 场。演出门票参考《知音号》（座位数 1008，平均票价 190 元/张，平均上座率 40%）、深圳大剧院音乐厅《梦开始的地方》音乐会（票价 100 元/张）、龙岗文化中心大剧院《蝶变》（票价范围 28~380 元/张），考虑本项目定位及区位，2026 年正式运营后平均票价按 60 元/座，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019 年—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目票价收入定价年增



长率设定为 1.7%，平均上座率 40%，首年按正常年份的 80% 预测，即首年上座率按 32%。

## （2）场馆租金收入

根据项目建设单位提供的资料，大剧院一年出租剧场演出 30 场，一年出租剧场用作会议活动 15 场，一年共出租 45 场。参考光明文化艺术中心大剧场（可容纳观众 1500 人，商业演出周一至周四 4 万元/天，周五至周日 5 万元/天，非商业演出周一至周四 7 万元/天，周五至周日 8 万元/天），深圳滨海艺术中心歌剧厅（座位 1500 个，演出周一至周四 10 万元/天，周五至周日 13 万元/天），考虑本项目定位及规模，本项目场租按 3 万元/天，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019 年—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，上述租金单价增长率每年按 1.7% 预测。首年出租时间按正常年份的 80% 测算。

根据项目建设单位提供的资料，项目电影厅、粤剧排练厅、艺术综合楼场馆有租金收入。电影厅 3 个厅共 561m<sup>2</sup>，引进电影院线合作参考深圳联交所龙岗区中娱影院项目地上第 4 层物业招租单价（36 元/m<sup>2</sup>/月），考虑本项目定位和规模，租金暂按 25 元/m<sup>2</sup>/月；粤剧排练厅 150.4m<sup>2</sup>，参考光明文化艺术中心大剧场装台/彩排 5500 元/小时，深圳音乐厅小型排练厅租金价格 200~300 元/小时，考虑本项目规模和定位，租金暂按 200 元/小时，一年出租 80 小时；艺术综合楼：3 个排练厅共 678m<sup>2</sup>，参考光明文化艺术中心大剧场装台/彩

排 5500 元/小时，深圳音乐厅小型排练厅租金价格 200~300 元/小时，考虑本项目规模和定位，租金暂按 300 元/小时，每厅一年出租 100 小时；11 间培训室共 157m<sup>2</sup>，租金暂按 60 元/m<sup>2</sup>/月，每年出租时间按 10 个月测算。根据国家年度统计公报，近 5 年（2019 年—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，上述租金单价增长率每年按 1.7% 预测。首年出租时间按正常年份的 80% 测算。

（3）停车费收入

根据项目建设单位提供的信息，根据近 3 年停车费收入历史数据，对本项目运营期收入进行预测。

表 3-4 近 3 年历史收入数据

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	平均值
停车费收入（万元）	24	23	15	21

基于审慎的原则，本项目竣工后 2026 年停车位收入参考 2020 年-2022 年平均值，停车位收入暂不考虑增长率。

表 3-5 项目经营性收入情况表

单位：人民币万元

序号	收入类型	收入规模
合计	经营收入	5,003
1	门票收入	1,371
2	租金收入	3,299





综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-6 项目分年度经营性收入表

单位：人民币万元

收入数据		分年收入									
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
合计		46	281	286	290	295	299	304	309	314	
大剧院门票收入	收入定价（门票：元/场）	63	64	65	66	68	69	70	71	72	
	付费对象规模（人·次/年）	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	
	收入小计（万元）	13	76	78	79	80	82	83	85	86	
大剧场租收入	收入定价（场地出租：元/场）	31,556	32,093	32,638	33,193	33,757	34,331	34,915	35,508	36,112	
	付费对象规模（场）	45	45	45	45	45	45	45	45	45	
	收入小计（万元）	24	144	147	149	152	154	157	160	163	
电影厅租金收入	收入定价（元/m²/月）	26	27	27	28	28	29	29	30	30	



	付费对象规模 ( $m^2$ )	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561
	收入小计 (万元)	3	18	18	19	19	19	19	20	20	20	20
粤剧排练 厅租金收 入	收入定价 (元/ 小时)	210	214	218	221	225	229	233	237	241		
	付费对象规模 (小时/年)	80	80	80	80	80	80	80	80	80		
	收入小计 (万元)	0	2	2	2	2	2	2	2	2		
排练厅租 金收入	收入定价 (元/ 小时)	316	321	326	332	338	343	349	355	361		
	付费对象规模 (小时/年)	300	300	300	300	300	300	300	300	300		
	收入小计 (万元)	2	10	10	10	10	10	10	11	11		
培训教室 租金收入	收入定价 (元/ $m^2$ /月)	63	64	65	66	68	69	70	71	72		
	付费对象规模 ( $m^2$ )	157	157	157	157	157	157	157	157	157		
	收入小计 (万元)	2	10	10	10	11	11	11	11	11		
停车费收 入	收入小计 (万元)	4	21	21	21	21	21	21	21	21		

续表

	收入数据	分年收入								合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		319	324	329	334	340	345	351	237	5,003
大剧院门票收入	收入定价（门票：元/场）	73	75	76	77	79	80	81	83	
	付费对象规模（人·次/年）	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	11,904	
	收入小计（万元）	87	89	90	92	94	95	97	66	1,371
大剧场场租收入	收入定价（场地出租：元/场）	36,726	37,350	37,985	38,631	39,288	39,956	40,635	41,326	
	付费对象规模（场）	45	45	45	45	45	45	45	45	
	收入小计（万元）	165	168	171	174	177	180	183	124	2,592
电影厅租金收入	收入定价（元/㎡/月）	31	31	32	32	33	33	34	34	
	付费对象规模（㎡）	561	561	561	561	561	561	561	561	
	收入小计（万元）	21	21	21	22	22	22	23	15	323



粤剧排练厅 租金收入	收入定价 (元/ 小时)	245	249	253	258	262	266	271	276	
	付费对象规模 (小时/年)	80	80	80	80	80	80	80	80	
	收入小计 (万 元)	2	2	2	2	2	2	2	1	31
排练厅租金 收入	收入定价 (元/ 小时)	367	374	380	386	393	400	406	413	
	付费对象规模 (小时/年)	300	300	300	300	300	300	300	300	
	收入小计 (万 元)	11	11	11	12	12	12	12	8	173
培训教室租 金收入	收入定价 (元/ m <sup>2</sup> /月)	73	75	76	77	79	80	81	83	
	付费对象规模 (m <sup>2</sup> )	157	157	157	157	157	157	157	157	
	收入小计 (万 元)	12	12	12	12	12	13	13	9	181
停车费收入	收入小计 (万 元)	21	21	21	21	21	21	21	14	333

## 2.沙井街道体育公园工程

沙井街道体育公园工程运营收入包括场馆租金收入、停车费收入。运营期内，本项目经营性收入预计合计 3,291 万元，包括停车费收入 421 万元、场馆租金收入 2,870 万元。

### (1) 场馆租金收入

本项目新建十一人制足球场 1 片、七人制足球场 1 片、五人制足球场 3 片、篮球场 4 片、网球场 3 片，根据与项目建设单位沟通，初步计划篮球场公益开放，不收费，足球场和网球场，安排一定公益场次和收费场次，收入数据参考沙井及周边同类型运营球场数据。足球场参考沙头足球场-棕榈嘉应青训基地、新桥体育中心收费数据（5 人制足球场 300~400 元/场、7 人制足球场 750~800 元/场、11 人制足球场 1200~1600 元/场），网球场参考沙头社区网球场收费数据（150 元/场），每场次按 2 小时。参考本项目定位，预测收费标准如下：五人制足球场 400 元/场、七人制足球场 800 元/场、十一人制足球场 1200 元/场、网球场 150 元/场，每场次按 2 小时，运营时间按 8:30—22:30，每天预留一定的公益场次，每天可收费场次按 5 场、每年运营天数按 360 天测算，参考周边项目收费场次利用率，按照保守审慎的原则预测，收费场次按每天每片场地一场次测算。

### (2) 停车费收入

根据项目建设单位提供的信息，沙井街道体育公园工程停车位暂按 150 个车位，收费标准参考文件《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)，本项目收费标准分为工作日及非工作日两类。工作日按照首小时5元，第二小时起0.5元/半小时，10元封顶标准收费，按照每辆车平均停车2小时计算。日均周转次数按2次，运营负荷前二年分别为40%、50%，最后稳定在50%。非工作日按照首小时3元，第二小时起0.5元/小时，10元封顶标准收费，按照每辆车平均停车2小时计算。日均周转次数按2次，运营负荷前二年分别为80%、90%，最后稳定在90%。

表 3-7 项目经营性收入情况表

单位：人民币万元

序号	收入类型	收入规模
合计		3,291
1	场馆租金收入	2,870
2	停车费收入	421

注：沙井街道体育公园工程后续计划社会化运营，如用于还本付息的收益来源有变化，届时将及时披露。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-8 分年度经营性收入表

单位：人民币万元

	收入数据	分年收入									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
合计		150	156	159	161	163	166	168	171	173	176
五人制足球场	收入定价（元/场）	400	407	414	421	428	435	443	450	458	466
	付费对象规模（场）	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	收入小计（万元）	43	44	45	45	46	47	48	49	49	50
七人制足球场	收入定价（元/场）	800	814	827	841	856	870	885	900	915	931
	付费对象规模（场）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	收入小计（万元）	29	29	30	30	31	31	32	32	33	34
十一人制足球场	收入定价（元/场）	1,200	1,220	1,241	1,262	1,284	1,306	1,328	1,350	1,373	1,397

	付费对象规模 (场)	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	收入小计(万元)	43	44	45	45	46	47	48	49	49	50	360
网球场	收入定价(元/场)	150	153	155	158	160	163	166	169	172	175	360
	付费对象规模 (场)	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
	收入小计(万元)	16	16	17	17	17	18	18	18	19	19	360
场馆租金收入合计(万元)		131	134	136	138	141	143	145	148	150	153	360
停车费收入(万元)		19	22	23	23	23	23	23	23	23	23	360

续表

	收入数据	分年收入									合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		179	181	184	187	190	194	197	200	135	3,291
五人制足球场	收入定价（元/场）	473	481	490	498	506	515	524	533	542	
	付费对象规模（场）	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	



	收入小计 (万元)	51	52	53	54	55	56	57	58	39	940
七人制足球场	收入定价 (元/场)	947	963	979	996	1,013	1,030	1,048	1,065	1,084	
	付费对象规模 (场)	361	362	363	364	365	366	367	368	369	
	收入小计 (万元)	34	35	36	36	37	38	38	39	27	631
十一人制足球场	收入定价 (元/场)	1,420	1,444	1,469	1,494	1,519	1,545	1,572	1,598	1,625	
	付费对象规模 (场)	361	362	363	364	365	366	367	368	369	
	收入小计 (万元)	51	52	53	54	55	57	58	59	40	946
网球场	收入定价 (元/场)	178	181	184	187	190	193	196	200	203	
	付费对象规模 (场)	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
	收入小计 (万元)	19	20	20	20	21	21	21	22	15	352
场馆租金收入合计 (万元)		156	159	162	165	168	171	174	177	120	2,870
停车费收入 (万元)		23	23	23	23	23	23	23	23	15	421

## （二）项目政府补贴收入

项目所在地政府自 2026 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 20 年，补贴额合计 16,078 万元。其中新桥文化艺术中心升级改造工程 13,492 万元，沙井街道体育公园工程 2,585 万元。

表 3-9 项目分年度政府补贴收入表

单位：人民币万元

年份	分年政府补贴收入额									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
合计	58	154	148	280	870	875	868	866	878	870
新桥文化艺术中心升级改造工程	40	40	40	174	766	762	757	753	766	762
沙井街道体育公园工程	18	114	108	106	103	113	110	114	111	109

续表

年份	分年政府补贴收入额										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计	1,056	1,049	1,041	1,051	1,043	1,035	1,026	1,024	1,033	853	16,078
新桥文化艺术中心升级改造工程	885	881	876	889	884	878	873	868	881	718	13,492
沙井街道体育公园工程	171	168	165	162	159	156	153	156	153	135	2,585

### (三) 项目收入合计 (经营性收入+补贴收入)

综上, 债券存续期内, 本项目分年度收入合计 24,371 万元。其中新桥文化艺术中心升级改造工程 18,495 万元, 沙井街道体育公园工程 5,876 万元。



表 3-10 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：人民币万元

收入类 别	分年收入									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营 性 收入	0	150	156	205	442	449	456	463	470	477
政府补 贴收入	58	154	148	280	870	875	868	866	878	870
合计	58	304	304	485	1,312	1,324	1,324	1,329	1,348	1,348

续表

收入类 别	分年收入										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	

经营性收入	485	492	500	508	516	525	533	542	550	373	8,293
政府补贴收入	1,056	1,049	1,041	1,051	1,043	1,035	1,026	1,024	1,033	853	16,078
合计	1,541	1,541	1,541	1,559	1,559	1,559	1,559	1,565	1,584	1,226	24,371

新桥文化艺术中心升级改造工程分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 3-11 新桥文化艺术中心升级改造工程分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：人民币万元

收入类别	分年收入									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营性	0	0	0	46	281	286	290	295	299	304

收入																		
政府补贴收入	40	40	40	174	766	762	757	753	766	762								
合计	40	40	40	221	1,047	1,047	1,047	1,047	1,066	1,066								

续表

收入类别	分年收入										合计	
	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年		
经营性收入	309	314	319	324	329	334	340	345	351	237	5,003	
政府补贴收入	885	881	876	889	884	878	873	868	881	718	13,492	
合计	1,194	1,194	1,194	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,231	956	18,495	



沙井街道体育公园工程分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 3-12 沙井街道体育公园工程分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：人民币万元

收入类别	分年收入									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营性收入	0	150	156	159	161	163	166	168	171	173
政府补贴收入	18	114	108	106	103	113	110	114	111	109
合计	18	264	264	264	264	276	276	282	282	282

续表

收入类	分年收入	合计
-----	------	----

别	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营 性 收入	176	179	181	184	187	190	194	197	200	135	3,291
政府补 贴收入	171	168	165	162	159	156	153	156	153	135	2,585
合计	347	347	347	347	347	347	347	353	353	270	5,876

#### （四）项目运营成本分析

本项目的成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、其他支出等。

##### 1.新桥文化艺术中心升级改造工程

###### （1）人员支出

根据项目单位提供的信息，项目运营期，人员数量按 15 人，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《深圳市 2024 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》2024 年深圳市文化、体育和娱乐业平均人工成本中位数 10.75 万元/年。根据项目规模，预计有 25 人左右运营团队，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019 年—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目人员成本年增长率设定为 1.7%，2029 年为 12 万元/人。

###### （2）动力材料支出

预计正常运营年份，项目年耗电量约为 123 万度，电费参考深圳市 2024 年 1-6 月工商业用户到户均价（含税含基金附加），按 0.8 元/度测算。预计正常运营年份，项目年用水量约为 3600 吨，根据《深圳市自来水费、污水处理费、垃圾处理费价格标准》，非居民生活用水的水费单价为 5.58 元/吨。

###### （3）管理维护等支出



根据项目单位提供的信息，项目物业管理维护等支出按 8 元/平方米/月，管理面积为 36903 平方米，每年支出为 206.5 万元，设备维保成本每年 50 万元，合计 257 万元。

#### （4）税费支出

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

#### （5）其他支出

参考同类文化艺术中心平均标准，一年组织演出 30 场，演出成本平均 10 万元/场，文化艺术活动 50 场，文化艺术活动平均成本 1 万元/场，合计 350 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 3-13 项目分年度运营支出表

单位：人民币万元

支出类型	支出数据	分年度运营支出									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
合计		—	—	—	167	1,004	1,009	1,014	1,020	1,025	1,030
人员支出	人数	—	—	—	25	25	25	25	25	25	25
	人均支出 (万元/人)	—	—	—	12	12	12	12	13	13	13
	支出小计	—	—	—	49	297	302	308	313	318	324
动力材料支出	电价 (元/kWh)	—	—	—	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	年耗用量 (万 kWh)	—	—	—	123	123	123	123	123	123	123
	水价 (元/吨)	—	—	—	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58
	年耗用量 (吨)	—	—	—	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
	其他支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	支出小计	—	—	—	17	100	100	100	100	100	100

管护支出		—	—	—	43	257	257	257	257	257	257
其他支出		—	—	—	58	350	350	350	350	350	350

续表

支出类型	支出数据	分年度运营支出										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		1,036	1,042	1,047	1,053	1,059	1,065	1,071	1,077	1,083	727	16,529
人员支出	人数	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	人均支出 (万元/人)	13	13	14	14	14	14	15	15	15	15	
动力材料支出	支出小计	329	335	340	346	352	358	364	370	377	255	5,336
	电价(元/kWh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
	年耗用量(万 kWh)	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	
	水价(元/吨)	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	



	年耗用量 (吨)	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	
	其他支出														
	支出小计	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	67	1,590	
管护支出		257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	171	4,061	
其他支出		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	233	5,542	

## 2.沙井街道体育公园工程

### (1) 人员支出

根据项目单位提供的信息，项目运营期，人员数量按 15 人，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《深圳市 2024 年人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》2024 年深圳市文化、体育和娱乐业平均人工成本中位数 10.75 万元/年。根据项目规模，预计有 25 人左右运营团队，根据国家年度统计公报，近 5 年（2019 年—2023 年）居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%、2.0%、0.2%，5 年平均涨幅为 1.7%，本项目人员成本年增长率设定为 1.7%，2029 年为 12 万元/人。

### (2) 动力材料支出

预计正常运营年份，项目年耗电量约为 28.25 万度，电费参考深圳市 2024 年 1-6 月工商业用户到户均价（含税含基金附加），按 0.8 元/度测算。预计正常运营年份，项目年用水量约为 5.472 万吨，根据《深圳市自来水费、污水处理费、垃圾处理费价格标准》，非居民生活用水的水费单价为 5.58 元/吨。

### (3) 管理维护等支出

本项目运营期管理维护等支出另行考虑，不纳入本次计算范围。

### (4) 税费支出

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。

### (5) 其他支出

暂无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：



表 3-14 项目分年度运营支出表

单位：人民币万元

支出类型	支出数据	分年度运营支出									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
合计			243	246	249	252	255	258	261	264	267
	人数	—	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	人均支出 (万元/人)	—	11	11	12	12	12	12	13	13	13
动力材料支出	支出小计	—	170	172	175	178	181	185	188	191	194
	电价 (元 /kWh)	—	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	年耗用量 (万 kWh)	—	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25
	水价 (元/ 吨)	—	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58
	年耗用量 (万吨)	—	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472
	其他支出	—	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	支出小计	—	73	73	73	73	73	73	73	73	73

续表

支出类型	支出数据	分年度运营支出										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
合计		271	274	277	281	284	288	292	295	299	202	5,055
人员支出	人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	人均支出 ( 万 元 / 人 )	13	13	14	14	14	14	15	15	15	15	
	支出小计	197	201	204	208	211	215	218	222	226	153	3,690
动力材料 支出	电价 ( 元 /kWh )	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
	年耗用量 ( 万 kWh )	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	
	水价 ( 元/ 吨 )	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	

	年耗用量 (万吨)	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	5.472	
	其他支出	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	支出小计	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	49	1,365	

(五) 项目收益与融资平衡方案

1.项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目收益为 2,787 万元，其中新桥文化艺术中心升级改造工程 1,966 万元，沙井街道体育公园工程 821 万元。

表 3-15 项目分年度收益表

单位：人民币万元

类别	分年度收益									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	58	304	304	485	1,312	1,324	1,324	1,329	1,348	1,348



运营支出	0	243	246	415	1,256	1,264	1,272	1,280	1,289	1,298
收益	58	62	59	70	56	60	51	49	59	50

续表

类别	分年度收益										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
项目收入	1,541	1,541	1,541	1,559	1,559	1,559	1,559	1,565	1,584	1,226	24,371
运营支出	1,306	1,315	1,324	1,334	1,343	1,353	1,362	1,372	1,382	928	21,584
收益	235	226	217	226	216	207	197	193	201	297	2,787

新桥文化艺术中心升级改造工程分年度收益情况如下表：

表 3-16 项目分年度收益表

单位：人民币万元

类别	分年度收益									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	40	40	40	221	1,047	1,047	1,047	1,047	1,066	1,066
运营支出	0	0	0	167	1,004	1,009	1,014	1,020	1,025	1,030
收益	40	40	40	54	43	38	33	28	41	35

续表

类别	分年度收益										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
项目收入	1,194	1,194	1,194	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,231	956	18,495
运营支出	1,036	1,042	1,047	1,053	1,059	1,065	1,071	1,077	1,083	727	16,529
收益	158	153	147	160	154	148	142	136	148	229	1,966

沙井街道体育公园工程分年度收益情况如下表：

表 3-17 项目分年度收益表

单位：人民币万元

类别	分年度收益									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	18	264	264	264	264	276	276	282	282	282
运营支出	0	243	246	249	252	255	258	261	264	267
收益	18	22	19	16	13	22	19	21	18	15

续表

类别	分年度收益										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
项目收入	347	347	347	347	347	347	347	347	353	270	5,876
运营支出	271	274	277	281	284	288	292	295	299	202	5,055
收益	76	73	69	66	62	59	55	57	54	68	821



## 2.项目融资本息

本项目本批次发行专项债 1,700 万元。债券利率参考本方案测算日的前五日 20 年中债国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.21% 测算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，还本方式为第 11 年至第 20 年每年偿还本金 10%。

项目分年度还本付息明细如下：

表 3-18 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	1,700	0	1,700	2.21%	0	0
2	2026 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
3	2027 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
4	2028 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
5	2029 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
6	2030 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
7	2031 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
8	2032 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
9	2033 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
10	2034 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38
11	2035 年	1,700	0	0	1,700	2.21%	38	38

12	2036 年	1,700	0	170	1,530	2.21%	38	208
13	2037 年	1,530	0	170	1,360	2.21%	34	204
14	2038 年	1,360	0	170	1,190	2.21%	30	200
15	2039 年	1,190	0	170	1,020	2.21%	26	196
16	2040 年	1,020	0	170	850	2.21%	23	193
17	2041 年	850	0	170	680	2.21%	19	189
18	2042 年	680	0	170	510	2.21%	15	185
19	2043 年	510	0	170	340	2.21%	11	181
20	2044 年	340	0	170	170	2.21%	8	178
21	2045 年	170	0	170	0	2.21%	4	174
合计			1,700	1,700			582	2,282

新桥文化艺术中心升级改造工程分年度还本付息明细如下：

表 3-19 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	1,200	0	1,200	2.21%	0	0
2	2026 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
3	2027 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
4	2028 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
5	2029 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27

6	2030 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
7	2031 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
8	2032 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
9	2033 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	2	27
10	2034 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
11	2035 年	1,200	0	0	1,200	2.21%	27	27
12	2036 年	1,200	0	120	1,080	2.21%	27	147
13	2037 年	1,080	0	120	960	2.21%	24	144
14	2038 年	960	0	120	840	2.21%	21	141
15	2039 年	840	0	120	720	2.21%	19	139
16	2040 年	720	0	120	600	2.21%	16	136
17	2041 年	600	0	120	480	2.21%	13	133
18	2042 年	480	0	120	360	2.21%	11	131
19	2043 年	360	0	120	240	2.21%	8	128
20	2044 年	240	0	120	120	2.21%	5	125
21	2045 年	120	0	120	0	2.21%	3	123
合计			1,200	1,200			411	1,611

沙井街道体育公园工程分年度还本付息明细如下：

表 3-20 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
----	----	------	------	------	------	------	------	------



1	2025 年	0	500	0	500	2.21%	0	0
2	2026 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
3	2027 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
4	2028 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
5	2029 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
6	2030 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
7	2031 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
8	2032 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
9	2033 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
10	2034 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
11	2035 年	500	0	0	500	2.21%	11	11
12	2036 年	500	0	50	450	2.21%	11	61
13	2037 年	450	0	50	400	2.21%	10	60
14	2038 年	400	0	50	350	2.21%	9	59
15	2039 年	350	0	50	300	2.21%	8	58
16	2040 年	300	0	50	250	2.21%	7	57
17	2041 年	250	0	50	200	2.21%	6	56
18	2042 年	200	0	50	150	2.21%	4	54
19	2043 年	150	0	50	100	2.21%	3	53
20	2044 年	100	0	50	50	2.21%	2	52
21	2045 年	50	0	50	0	2.21%	1	51

合计			500	500			171	671
----	--	--	-----	-----	--	--	-----	-----

### (六) 项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-21 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年	0	0	0	0	是
2	2026 年	58	0	38	38	是
3	2027 年	62	0	38	38	是
4	2028 年	59	0	38	38	是
5	2029 年	70	0	38	38	是
6	2030 年	56	0	38	38	是
7	2031 年	60	0	38	38	是
8	2032 年	51	0	38	38	是
9	2033 年	49	0	38	38	是
10	2034 年	59	0	38	38	是
11	2035 年	50	0	38	38	是
12	2036 年	235	170	38	208	是
13	2037 年	226	170	34	204	是
14	2038 年	217	170	30	200	是
15	2039 年	226	170	26	196	是
16	2040 年	216	170	23	193	是
17	2041 年	207	170	19	189	是
18	2042 年	197	170	15	185	是
19	2043 年	193	170	11	181	是
20	2044 年	201	170	8	178	是
21	2045 年	297	170	4	174	是
合计		2,787	1,700	582	2,282	是
本息覆盖倍数			1.22			

债券存续期内，新桥文化艺术中心升级改造专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-22 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年		0	0	0	是
2	2026 年	40	0	27	27	是
3	2027 年	40	0	27	27	是
4	2028 年	40	0	27	27	是
5	2029 年	54	0	27	27	是
6	2030 年	43	0	27	27	是
7	2031 年	38	0	27	27	是
8	2032 年	33	0	27	27	是
9	2033 年	28	0	27	27	是
10	2034 年	41	0	27	27	是
11	2035 年	35	0	27	27	是
12	2036 年	158	120	27	147	是
13	2037 年	153	120	24	144	是
14	2038 年	147	120	21	141	是
15	2039 年	160	120	19	139	是
16	2040 年	154	120	16	136	是
17	2041 年	148	120	13	133	是
18	2042 年	142	120	11	131	是
19	2043 年	136	120	8	128	是
20	2044 年	148	120	5	125	是
21	2045 年	229	120	3	123	是
合计		1,966	1,200	411	1,611	是
本息覆盖倍数			1.22			

债券存续期内，沙井街道体育公园工程专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-23 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年		0	0	0	是
2	2026 年	18	0	11	11	是
3	2027 年	22	0	11	11	是
4	2028 年	19	0	11	11	是



5	2029 年	16	0	11	11	是
6	2030 年	13	0	11	11	是
7	2031 年	22	0	11	11	是
8	2032 年	19	0	11	11	是
9	2033 年	21	0	11	11	是
10	2034 年	18	0	11	11	是
11	2035 年	15	0	11	11	是
12	2036 年	76	50	11	61	是
13	2037 年	73	50	10	60	是
14	2038 年	69	50	9	59	是
15	2039 年	66	50	8	58	是
16	2040 年	62	50	7	57	是
17	2041 年	59	50	6	56	是
18	2042 年	55	50	4	54	是
19	2043 年	57	50	3	53	是
20	2044 年	54	50	2	52	是
21	2045 年	68	50	1	51	是
合计		821	500	171	671	是
本息覆盖倍数			1.22			

## (七) 压力测试

### 1. 新桥文化艺术中心升级改造工程

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资金覆盖情况的影响，分析结果见下表：

表 3-24 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.07	1.15	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56
债券本息资金覆盖率	1.05	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.35	1.33	1.32	1.30	1.28	1.27

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22	1.21	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20	1.19	1.18

注：债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1；债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

基于上表，在项目运营收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，项目本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖专项债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

经测算，新桥文化艺术中心升级改造工程收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.22倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

## 2.沙井街道体育公园工程

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资金覆盖情况的影响，分析结果见下表：

表 3-25 单因素变动压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.07	1.16	1.24	1.32	1.40	1.49	1.57
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.36	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.26	1.24	1.22	1.21	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.22	1.21	1.19	1.18

注：债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1；债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

基于上表，在项目运营收入或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，项目本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖专项债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

经测算，沙井街道体育公园工程收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.22倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。



表 3-26 新桥文化艺术中心升级改造工程造价模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>现金流入</b>											
财政资金流入	—	1,725	27	0							
债券资金流入	—	1,200									
运营期现金流入	—	0	40	40	40	221	1,047	1,047	1,047	1,047	1,066
<b>现金流入总额</b>	—	2,925	67	40	40	221	1,047	1,047	1,047	1,047	1,066
<b>现金流出</b>											
建设期资金流出	—	2,924	0	0							
运营期现金流出	—		0	0	0	167	1,004	1,009	1,014	1,020	1,025
债券还本付息	—	0	27	27	27	27	27	27	27	27	27
债券发行费用	—	1.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金流出总额</b>	—	2,925	27	27	27	193	1,031	1,036	1,041	1,046	1,052
<b>现金净流量</b>	—										
当年项目现金净流入	—	0	40	13	13	27	17	12	6	1	14
期末项目累计现金结存 额	—	0	40	53	67	94	111	123	129	130	144

## 续表

单位: 万元

年度	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												1,752
债券资金流入												1,200
运营期现金流入	1,066	1,194	1,194	1,194	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,231	956	18,495
现金流入总额	1,066	1,194	1,194	1,194	1,213	1,213	1,213	1,213	1,213	1,231	956	21,447
现金流出												
建设期资金流出												2,924
运营期现金流出	1,030	1,036	1,042	1,047	1,053	1,059	1,065	1,071	1,077	1,083	727	16,529
债券还本付息	27	147	144	141	139	136	133	131	128	125	123	1,611
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	1
债券还本付息服务费	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.08
现金流出总额	1,057	1,182	1,185	1,188	1,192	1,195	1,198	1,202	1,205	1,209	849	21,065
现金净流量												
当年项目现金净流入	9	12	9	6	21	18	15	11	8	22	106	381
期末项目累计现金结存额	153	165	174	180	201	219	234	245	253	275	381	

表 3-27 沙井街道体育公园工程现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
财政资金流入	—	3,300	6,286	0							
债券资金流入	—	500									
运营期现金流入	—	0	18	264	264	264	264	276	276	282	282
现金流入总额	—	3,800	6,304	264	264	264	264	276	276	282	282
现金流出											
建设期资金流出	—	3,800	6,275	0							
运营期现金流出	—		0	243	246	249	252	255	258	261	264
债券还本付息	—	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11
债券发行费用	—	0.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息服务费	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	—	3,800	6,286	254	257	260	263	266	269	272	275
现金净流量	—										
当年项目现金净流入	—	0	18	11	8	5	2	11	7	10	7
期末项目累计现金结余 额	—	0	18	28	36	41	43	53	61	71	78



## 续表

单位：万元

年度	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												9,586
债券资金流入												500
运营期现金流入	282	347	347	347	347	347	347	347	353	353	270	5,876
现金流入总额	282	347	347	347	347	347	347	347	353	353	270	15,962
现金流出												
建设期资金流出												10,075
运营期现金流出	267	271	274	277	281	284	288	292	295	299	202	5,055
债券还本付息	11	61	60	59	58	57	56	54	53	52	51	671
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
债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03
现金流出总额	278	332	334	336	339	341	343	346	349	351	253	15,802
现金净流量												
当年项目现金净流入	4	15	13	11	8	6	3	1	4	1	17	161
期末项目累计现金结存额	82	97	110	120	128	134	137	138	142	143	161	

