2026年深圳市政府专项债券（四十一期）——深圳市罗湖区公共体育设施建设项目实施方案

深圳市罗湖区建筑工务署

2026年9月

目录

一、项目概况 1
（一）区域财政经济情况 1
（二）项目情况 3
（三）项目主体 14
二、事前绩效评估 14
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 14
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 15
（三）项目资金来源和到位可行性 15
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 16
（五）债券资金需求合理性 16
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点 16
（七）绩效目标合理性 18
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项 18
（九）整体结论 19
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 23
（一）投资估算 23
（二）筹措方案 27
（三）资金使用计划 28
（四）建设资金平衡方案 29
四、项目预期成本收益情况 29
（一）项目收入测算 29
（二）项目成本及相关税费 31
（三）现金流模拟分析 34
（四）压力测试 34
五、项目风险评估 34
（一）工程延期风险 34
（二）项目投资超概风险 35
附表一：运营收入成本表 37
附表二：专项债券还本付息表 39
附表三：现金流模拟测算表 40

一、项目概况

（一）区域财政经济情况

1. 罗湖区经济发展概况

罗湖区位于深圳经济特区中部，是深圳经济特区开发最早的城区，闻名全国的“深圳速度”在这里诞生，是传统的金融强区、商贸大区和商业旺区，是全国最大的黄金珠宝首饰加工基地。

2023年罗湖实现地区生产总值（GDP）2,808.19亿元。其中，第一产业增加值0.40亿元，比上年下降14.1%；第二产业增加值163.42亿元，增长6.1%；第三产业增加值2,644.36亿元，增长7.3%。三次产业结构为0.0:5.8:94.2。生产性服务业实现增加值1675.85亿元，增长6.9%，占GDP比重59.7%，占第三产业比重63.4%，对全区经济增长的贡献率为57.9%;现代服务业增加值2,022.31亿元,增长8.7%,占GDP比重72.0%,占第三产业比重76.5%,贡献率为86.0%。全年固定资产投资增长7.4%。在固定资产投资中，房地产开发投资增长14.7%，非房地产开发投资下降1.5%。一般公共预算收入139.50亿元，同比增长56.1%；一般公共预算支出188.99亿元；政府性基金预算本级收入1.65亿元，政府性基金预算本级支出32.86亿元。

2024年罗湖实现地区生产总值（GDP）2,478.55亿元。其中，第一产业增加值0.32亿元，比上年下降16.6%；第二产业增加值179.62亿元，增长4.8%；第三产业增加值

2,298.61 亿元，增长 2.8%。三次产业结构为 0.0: 7.2: 92.7。生产性服务业实现增加值 1,508.91 亿元，增长 5.3%，占 GDP 比重 60.9%，占第三产业比重 65.6%，对全区经济增长的贡献率为 105.5%；现代服务业增加值 1,706.24 亿元，增长 2.4%，占 GDP 比重 68.8%，占第三产业比重 74.2%，贡献率为 61.1%。全年固定资产投资下降 9.4%。在固定资产投资中，房地产开发投资下降 20.1%，非房地产开发投资增长 8.7%。一般公共预算收入 123.05 亿元，比上年同期下降 11.8%，一般公共预算支出 171.87 亿元，比 2023 年下降 9.1%，主要是 2024 年冲减产业空间购置支出 27 亿元，剔除该因素后，同口径比 2023 年增长 5.2%。罗湖区政府性基金预算收入总计为 55.2 亿元，比 2023 年增长 18.6%，政府性基金预算支出总计为 55.2 亿元。

2025 年，罗湖区一般公共预算收入完成 120 亿元，比 2024 年下降 2.4%，下降的主要原因是 2024 年存在一次性利息收入垫高基数，剔除该因素后，同口径比 2024 年增长 7.8%。2025 年，罗湖区一般公共预算支出完成 151.66 亿元，比 2024 年下降 11.8%，下降的主要原因是冲减以前年度已列支的项目结余等款项 31 亿元。罗湖区政府性基金预算收入总计为 73.4 亿元，比 2024 年增长 33%，政府性基金预算支出总计为 73.4 亿元。

2. 政策背景

《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》提出加强基层

文体旅游设施建设。加大基层公共文体设施和场馆的建设投入，推动各区规划建设、提升改造重大文体旅游设施。开展“文化基础设施提质增效工程”，加快推进新成立区和新拆分街道的区级、街道公共文体设施建设，鼓励设立片区文体服务中心，创新打造一批具有鲜明特色和人文品质的新型公共文化空间，打造“十分钟文化服务圈”。

《深圳市罗湖区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出“打造优质公共文体服务集聚地。高质量建设文化生态休闲区，建设高水平文体设施，完成一批重大公共文化及体育设施建设”。

3. 项目背景

深圳市罗湖区公共体育设施建设项目（以下简称本项目）共计包含 18 个子项目，即布心小学拆建工程、桂园中学改扩建工程、布心中学改扩建工程、翠竹外国语学校（一部）拆建工程、松泉中学改扩建工程、水库小学改扩建工程、淘金山小学改扩建工程、翠湖文体公园建设项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程、翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程、笋岗片区打造新罗湖会客厅项目、红岗公园改造提升及周边生态廊桥建设工程、罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程、滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程、莲南小学改扩建工程。本次针对以上项目的公共体育设施发债。

（二）项目情况

1. 红桂中学改扩建工程（国家编码：2205-440303-04-01-272996）（本期发债）

对红桂中学实施改扩建，学校总用地面积 11,388 平方米，拆除现状教学楼、综合楼、实验楼、行政楼、办公楼及体育休息室建筑面积共11,443平方米,新建建筑面积33,749平方米，其中地上 19,847 平方米、地下 13902 平方米。主要建设内容包括：新建一栋地上 6 层地下 2 层教学综合楼。

本次为公共体育设施工程发债。

2. 莲南小学改扩建工程（国家编码：2020-440303-83-01-012489）

项目主要建设内容为新建建面 27,818 平方米，包括教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、微格教室、教职工宿舍、地下室及车位、架空层及连廊。保留现有小学建面，进行建筑立面改造，拆除现有教学楼局部羽毛球馆及局部餐厅，新增建筑面积 1,295 平方米。扩建后办学规模增加至 42 班，提供 1,890 个学位。

本次为公共体育设施工程发债。

3. 滨河实验学校新建工程（国家编码：2201-440303-04-01-752572）（本期发债）

项目位于船步街棚户区改造项目范围内，嘉宾路、船步街、和平路及新郊街围合区域，新建一所 54 班九年一贯制学校，提供 2,550 个学位，学校总用地面积 24,414 平方米，新建建筑面积 87,997 平方米，其中地上 55,200 平方米、地

下 32,797 平方米。主要建设内容包括：新建 2 层地下室、一栋地上 6 层教学综合楼、一栋地上 12 层办公楼、一栋地上 18 层宿舍楼，地下为停车场、篮球场、羽毛球场、舞蹈教室、创客室、探究实验室等，地上为普通教室、机动教室、合班教室、象棋教室、劳动技术教室、计算机教室、理化生实验室、科学教室、美术教室、午休用房、行政办公室、教师办公室、图书馆、厨房、食堂、新型教学用房、室内培育、音乐教室、德育展览室、社团活动室、乐器排练室、微格教室、阅览室、讨论室、教师宿舍等。

本次为公共体育设施工程发债。

4. 罗沙南地块学校新建工程（国家编码：2103-440303-04-01-744246）

项目位于罗湖区莲塘罗沙南片区，北侧为长岭路，南侧为深圳河，西侧为长岭幼儿园，东侧为京基御景天峦府，用地面积 8,700 平方米，拟建总建筑面积 30,462 平方米（其中地上 20,925 平方米、地下 9,537 平方米），办学规模为 24 班小学，提供 1,080 个学位。主要建设内容包括：新建 1 栋地上 5 层、地下 2 层的教学综合楼，地上为普通教室、机动教室、合班教室、艺术教室、音乐教室、舞蹈教室、社团活动室、科学教室、综合实践活动室、教师宿舍、图书馆、多功能厅、保健室、心理健康室、创新实验室、值班室、器材室、教师办公室、总务用房、中心信息机房、屋顶足球场等，地下为庭院阅览区、体育馆、音乐器材室、乐器排练室、

厨房、餐厅、消防水池及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

5. 布心小学拆建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102739）

项目位于罗湖区东乐路 68 号，东侧为深圳市第十二幼儿园、布心花园-四区，南侧为布心花园，西侧为东乐路，北侧为太白路，用地面积 11,881 平方米，项目原址拆除重建布心小学，新建总建筑面积 44,213 平方米（其中地上 23,124 平方米、地下 21,089 平方米），办学规模 48 班，提供 2,160 个学位。主要建设内容：拆除旧教学楼、住宅楼等现有建筑，拆除面积 9,840 平方米；新建 3 层地下室建筑面积 21,089 平方米、1 栋地上 6 层（局部 4 层）教学楼建筑面积 11,993 平方米、1 栋地上 13 层综合楼建筑面积 11,131 平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、音乐教室、音乐器材室、舞蹈教室、计算机语言教室、图书馆（室）、社团活动室、心理咨询室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、接待室、档案室、网络控制室、消防控制室、午休室、教师宿舍、卫生间、值班室等，地下为报告厅、教师活动室、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、教师食堂、学生食堂、厨房、工具间、淋浴室、卫生间、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

6. 桂园中学改扩建工程（国家编码：

2019-440303-47-01-104152）

项目位于罗湖区桂园北路232号，东侧为大塘垅小区，南侧为桂园北街，西侧为华凯大厦，北侧为笋岗东路，用地面积23,957平方米，保留原有综合楼、食堂、教师宿舍楼建筑面积5,100平方米，拟新建建筑面积74,206平方米（地上41,626平方米、地下32,580平方米），改扩后学校总建筑面积为79,306平方米，办学规模为中学48班，提供学位2,400个。主要建设内容包括：拆除校内原有第一教学楼、第二教学楼、行政办公楼、实验楼及体育馆，拆除总建筑面积10,763平方米；新建1栋地上6层（局部1~5层）、地下2层教学综合楼，地上为普通教室、物理电学实验室、物理热学实验室、生物实验室、化学实验室、探究实验室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、技术教室、多功能厅、社团活动室、心理咨询室、办公室、广播室、团队室、安防监控室、卫生间、午休室等，地下为音乐教室、合班教室、图书室、体育馆、游泳池、教师餐厅、学生餐厅、厨房、辅助用房、器材室、设备用房及车库等；改造保留的综合楼、食堂外立面、门窗等，改造总建筑面积2,599平方米。

本次为公共体育设施工程发债。

7. 松泉中学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102736）

项目位于罗湖区太白路4058号，东侧为松泉山庄小区、

深圳明珠中英文小学，南侧为太白路，西侧为雍翠华府小区，北侧为围岭公园，用地面积 20,667 平方米，保留原有教学楼建筑面积 9,640 平方米，新建建筑面积 50,891 平方米（地上 31,823 平方米、地下 19,068 平方米），改扩建后学校总建筑面积为 60,531 平方米。主要建设内容：拆除校内原有体育馆、职工宿舍楼，拆除面积 5,918 平方米；改造保留的教学楼；新建 1 栋地上 6 层（局部 5 层）教学楼建筑面积 16,500 平方米、1 栋地上 14 层综合楼建筑面积 11,627 平方米、2 层地下室建筑面积 19,068 平方米，地上为普通教室、机动教室、科学教室、科学教室辅房、理化生实验室、探究实验室、音乐教室、器乐排练室、器材室、舞蹈教室、美术教室、史地教室、计算机教室、报告厅、合班教室、阅览室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、行政办公室、广播室、团队室、会议室、消防控制室、午休室、教师宿舍等，地下为阅览室、体育馆、攀岩训练基地、更衣室、器材室、总务库房、教师食堂、学生食堂、厨房、设备用房及车库等；另新建地上 4 层攀岩基地建筑面积 3,696 平方米，含攀岩墙、辅助用房、办公室、卫生间及设备用房等。

本次为公共体育设施工程发债。

8. 淘金山小学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102737）

项目位于罗湖区翠荫路北侧，东侧为山体，南侧和西侧为淘金山湖景花园，北侧为淘金山幼儿园，用地面积 13,064

平方米，保留建筑面积7,891平方米，拟新建建筑面积25,635平方米（其中地上12,035平方米、地下13,600平方米），建成后总建筑面积33,526平方米，办学规模为36班小学，提供1,620个学位。主要建设内容包括：拆除学校大门及保安室，拆除面积38平方米，改造保留的教学楼，新建3层地下室、1栋地上12层综合楼，地上为普通教室、多功能教室、社团活动室、美术教室、科学教室、计算机（语言）教室、多功能艺术室、音乐教室、图书室、电子阅览区、教师阅览室、藏书室、舞蹈更衣室、教师科组活动室、教师办公室、多功能用房、总务用房、教师宿舍、消防控制室、网络控制室等，地下为礼堂、放映控制室、多功能体育馆、体育器材室、餐厅、厨房、更衣室、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

9. 布心中学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-100048）

项目位于罗湖区东湖路西南侧，布心村东侧，规划路北侧，用地面积23,525平方米，拆除校内原有部分建筑24,038平方米，改扩建后学校总建筑面积为56,788平方米，其中保留科技楼建筑面积3,998平方米，新建建筑面积52,790平方米（地上26,320平方米、地下26,470平方米）。主要建设内容包括：拆除原有教学楼、教师宿舍等校舍，保留并改造科技楼，新建一栋6层教学楼、一栋4层文体楼、2层地下室、风雨连廊、门卫室、校门等室外配套设施。教学楼

含普通教室、美术教室、计算机（语言）教室、展厅、多功能厅、实验室、教工办公室、行政办公室、社团活动室、活动用房等，文体楼含食堂、音乐教室、舞蹈教室、羽毛球场、器材室、屋顶露天网球场等，地下室含篮球馆、展品储藏间、车库及设备用房等。

本次为公共体育设施工程发债。

10. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102734）

项目位于罗湖区东门北路和华丽路交汇处西南侧，东侧为华丽路，南侧为木头龙更新单元，西侧为翠园中学，北侧为东门北路，用地面积 11,244 平方米，新建总建筑面积 44,020 平方米（其中地上 22,663 平方米、地下 21,357 平方米），办学规模为 30 班小学，提供 1,350 个学位。主要建设内容：拆除原有教学楼、办公楼、综合楼及居民楼，新建 3 层地下室建筑面积 21,357 平方米、1 栋地上 6 层教学楼建筑面积 17,790 平方米、1 栋地上 6 层综合楼建筑面积 4,873 平方米，地上为普通教室、教学辅助用房、美术教室、科学辅助用房、教师办公室、校长室、行政办公室、档案室、队部室、展厅、校医室、器材室、广播室、值班室、活动室、生活服务用房、辅助用房、卫生间等，地下为多功能厅、图书馆、体育馆、游泳馆、体育器材室、总务用房、厨房、餐厅、卫生间、设备用房及车库等。

本次为公共体育设施工程发债。

11. 水库小学改扩建工程（国家编码：2019-440303-83-01-102738）

项目地处罗湖区太安路南侧，东乐路东侧，喜荟城北侧，用地面积21,608平方米，保留原有建筑面积8,877平方米，加建建筑面积895平方米，拟新建建筑面积34,112平方米（地上18,312平方米、地下15,800平方米），改扩建后学校总建筑面积为43,884平方米。主要建设内容包括：拆除校内原有至真楼及保安室；改造原教学楼外立面，并在2~5层加建建筑面积895平方米；新建1栋地上13层（局部6层）、地下3层综合楼，地上为普通教室、机动教室、计算机教室、合班教室、社团活动室、心理咨询室、德育展览室、教师办公室、行政办公室、会议接待室、卫生保健室、午休房、教师宿舍等，地下为多功能体育馆、礼堂、图书室、食堂、厨房、设备用房及车库等；另新建地上2层临时教学用房4,564平方米，含普通教室、办公室、保管室、卫生间等。

本次为公共体育设施工程发债。

12. 翠湖文体公园建设项目（国家编码：2103-440303-04-01-474859）

本项目将翠湖社区公园以及周边包括布心山头在内的可整合利用土地，整体提升改造为翠湖文体公园，公园占地面积24.71万平方米，含广场区、儿童活动区、停车场、溪流区、运动区、山体区、入口区等。

13. 粤海体育休闲公园（二期）新建工程（国家编码：

2020-440303-48-01-012158）

粤海体育休闲公园（二期）北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，为原东益汽车交易广场所在地块，占地面积12.16 万平方米，含下沉绿地、主入口广场、北入口广场、康体活动空间、运动场区、亲水活动空间、供水文化展示空间。

14. 翠湖文体公园 11 人制足球场新建工程（国家编码：2303-440303-04-01-825407）

在翠荫路南侧翠湖文体公园北部新建 1 座标准 11 人制足球场，用地面积 11,299 平方米，主要建设内容包括：新建足球场 9,243 平方米和配套看台，看台设置钢结构太阳能光伏板顶棚，看台下设置配套用房 224 平方米，看台西侧新建跑道连接翠湖文体公园跑步道，以及球场围栏、LED 比分显示屏、照明系统、广播音响系统、边坡防护、标识系统、球场周边降温喷淋系统等。

15. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目（国家编码：2205-440303-04-01-408045）

项目建设内容为对笋岗街道笋岗片区进行整体改造提升，东至宝岗路，西至红岭北路，南至笋岗东路，北至泥岗东路。主要建设内容为：系统改造展艺一街～六街共 6 条道路约 2.77 万平方米，含更换道路铺装等；微改造宝安北路、红岭北路等 6 条道路约 17.78 万平方米，含更换人行道铺砖，翻新车行道破损区域，增设非机动车道等；改造泥岗东路绿

廊公园、红岭北路绿廊公园和笋岗东路绿廊公园约 4.40 万平方米；改造片区内建筑立面及屋顶，新建二层连廊等约 16.09 万平方米；安装裸眼 3D 屏、泛光照明、标识系统以及交通疏解等。

16.红岗公园改造提升及其周边生态廊桥建设工程（国家编码：一期：2303-440303-04-01-674434、二期：2404-440303-04-01-164776）

项目分两期建设。一期主要建设内容如下：本项目对红岗公园进行品质提升改造,公园占地面积约 26.88 万平方米，其中东马岭 18.37 万平方米、西马岭 8.51 万平方米，主要包括新建、改造园路，新建森林门户（含立体车库）、多彩峡谷、崖壁驿站、智峰眺望、环山客厅、山林科普径、科普营地、芳香康养径等 8 处景观节点，改造现状台阶、排水沟等。二期主要建设内容如下：本项目改造提升红岗公园西马岭东北侧区域，建设两座生态廊桥。西马岭东北侧区域打造山下际会节点，改造面积 10,410 平方米，含主入口及聚会入口广场、健康办公剧场、交流际会草坪区、全龄活力乐园、地面停车场。新建鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥），其中：西廊桥横跨红岗路和玉平大道，连通银湖山郊野公园与红岗公园西马岭，桥长 195 米，主体结构宽 12.4 米；中廊桥上跨清水河三路，连通红岗公园西马岭与东马岭，桥长 217.41 米，主体结构宽 12.4 米。主要建设内容包括公园改造（山下际会）、鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲

鹏径三号桥（中廊桥）、防火巡护道（林业直服设施）、管线迁改等。

17.罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程（国家编码:2307-440303-04-01-562617）

本项目将罗湖区清水河街道银湖相思林公园内生活垃圾分类教育体验馆改造为零碳展馆，并对吊脚楼及室外配套进行提升改造，改造后总建筑面积为1,401平方米，含展示空间、青创基地、办公区、洽谈区、新质生产力创新学堂、创想吧、阅享天地、母幼室、茶水间、卫生间等。主要建设内容包括：主展馆改造、吊脚楼改造、室外配套、信息化、设备购置。

18.泰宁小学拆建工程（国家编码：2019-440303-83-01-100046）

拆除校内原有全部建筑，新建一栋教学综合楼，总建筑面积30,891.42平方米，其中A区地上12层、B区地上1层，建筑面积19,823.74平方米，A区地下3层、B区地下1层，建筑面积11,067.68平方米，并新建室外配套设施。

本次为公共体育设施工程发债。

（三）项目主体

本期发债项目的项目主管部门为罗湖区教育局，实施主体为罗湖区建筑工务署。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：国务院2014年10月印发的《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》提出“营造重视体育、支持体育、参与体育的社会氛围，将全民健身上升为国家战略”；深圳在全国率先出台《深圳经济特区促进全民健身条例》，建立了保障全民健身组织建设、活动开展、健身设施、经费投入的长效机制。体育基础设施是城市体育事业发展和人们体育生活的重要载体，公共体育设施的建设是城市发展的必然要求。因此，从市民政策方面来看，该项目是非常必要的。

公益性：随着城市发展的日新月异，人们的生活水平日益提高，进而人们对于体育运动也提出更高的要求，建设公共体育设施的需求也逐年提高。该项目的实施符合罗湖区城市发展规划，有利于完善罗湖区体育基础设施，一定程度上解决罗湖区市民运动基础设施短缺问题，满足周边区域人民群众日益增长的多元化运动需求，推进全民运动健身。

收益性：本项目主要收入来源为项目建成后的体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童活动区设施收入以及财政补贴。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律、法规、政策文件及规范性文件。各子项目均取得了相应的批复文件，建设手续齐备，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金来源于自筹资金和发行专项债券筹集的资金。结合罗湖区财政情况，总体来看，资金到位可行性较高，专项债部分以最终实际发行计划为准。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为公共体育设施建设，预计于 2027 年底所有子项目均能完成建设。随着本项目的建成并投入使用，将进一步提升辖区公共配套水平，提高辖区居民居住幸福感，对罗湖整体投资价值带来较大积极影响。为保障本项目专项债券还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童活动区设施收入以及财政补贴作为债券还本付息的主要来源。

本项目运营成本主要包括项目日常经营费用。

根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.45，债券本息资金覆盖率可达到 1.31，债券本息资金覆盖倍数可达到1.25。能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 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。项目收入、成本、收益预测具备合理性。

（五）债券资金需求合理性

资金投资估算依据立项批复等公示数据。投资计划符合项目实施进度和资金筹措计划，该项目债券资金需求合理。

本次专项债券项目保障还本付息能力较强，受市场波动

风险较小，对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，债券兑付能力强，是充分可行的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.偿债计划可行性

为保障此次专项债券的本息支付，专项债券使用单位将建立资金使用台账，提前做好还本付息的资金安排，做好财务规划工作。若本项目收入无法覆盖本息时，将按照相关文件规定进行处理。项目具备较强的抗风险能力。

2.偿债风险点

（1）工期延误风险

本项目工程量较大且较为繁杂，建设进度可能会因设计方案偏差、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，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；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，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（2）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而

影响项目投资收益的平衡。

风险管理措施：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。

（七）绩效目标合理性

我单位已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进工作的实质，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性目标。

1.项目完成质量目标

制定项目运行方案，根据项目运行方案，细化任务，合理配置资源，建立项目管制管理机制，规避项目风险，以确保整个项目的质量及完成率。

2.项目的效益性目标

本项目中的资金投资估算以及绩效依据国家发展改革委等公示数据为基准进行收入、成本、收益的预测，根据项目与所在地互适性分析、社会效益分析、工程内容成本估算出项目建设总投资绩效目标，目标合理性强。

项目的建设符合广东省的投资发展方向和国家产业政策，符合深圳市总体规划，项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1.该项目建设应按照《深圳市政府投资项目管理条例》的有关规定，严格进行工程项目的管理。

2.由于该项目含有18个子项目，工程量大、工期时间较长且涉及内容较多，建议项目建设单位全面统筹安排，抓紧工程设计及施工阶段的各项工作，使工程尽快实施，以确保工程如期投入使用。

3.由于本工程施工队对现场周边人员日常工作有一定的影响，建议各类分项工程进行充分沟通，争取统一同步实施，降低对场地周边人员日常工作的影响等；并且建设期间采取严禁夜间施工，降低噪声等措施减少对周围环境的影响。

（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：罗湖区公共体育设施建设项目绩效目标表

（2026年度）

项目名称	深圳市罗湖区公共体育设施建设项目	**投向领域**	其他社会事业
项目主管部门	罗湖区教育局	**项目单位**	罗湖区建筑工务署等
政策依据	《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕62号）； 《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程总概算的批复》罗		

	发改投〔2025〕1号）； 《罗湖区发展和改革局关于罗沙南地块学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕12号）； 《罗湖区发展和改革局关于下达泰宁小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕38号）； 《罗湖区发展和改革局关于布心小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕53号）； 《罗湖区发展和改革局关于桂园中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕158号）； 《罗湖区发展和改革局关于下达布心中学改扩建工程项目总概算的批复》（罗发改投〔2020〕40号）； 《罗湖区发展和改革局关于翠竹外国语学校（一部）拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕1号）； 《罗湖区发展和改革局关于松泉中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕70号）； 《罗湖区发展和改革局关于水库小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕159号）； 《罗湖区发展和改革局关于淘金山小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕108号）； 《罗湖区发展和改革局翠湖文体公园项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕83号）； 《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园（二期）新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

	《罗湖区发展和改革局关于明确罗湖区公共体育设施建设工程总投资和年度计划投资的通知》（罗发改投〔2023〕71号）； 《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（一期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕15号）； 《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（二期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕52号）； 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕150号）； 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕69号）； 《罗湖区发展和改革局关于罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕41号）； 《罗湖区发展和改革局关于莲南小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕59号）。		
计划开工时间	2020年	**计划竣工时间**	2027年
项目实施内容	本项目包含滨河实验学校新建工程、泰宁小学拆建工程、罗沙南地块学校新建工程、红桂中学改扩建工程、布心小学拆建工程、桂园中学改扩建工程、布心中学改扩建工程、翠竹外国语学校（一部）拆建工程、松泉中学改扩建工程、水库小学改扩建工程、淘金山小学改扩建工程、翠湖文体公园建设项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程和翠湖文体公园11人制足球场新建工程、笋岗片区打造新罗湖会客厅项目、红岗公园改造提升及其周边生态廊桥建设工程、罗湖人才公园		

	低碳生活和工作示范工程、莲南小学改扩建工程。			
总体资金需求	债券资金需求：38,700 万元 其他资金需求：107,922 万元		**年度资金需求**	债券资金需求：4,900 万元 其他资金需求：2,250 万元
拟发债期限内项目收益	本项目收入来源为项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童活动区设施收入以及财政补贴。			
年度绩效目标	按时、按质、按量完成当年建设计划。			
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	达到年度预期建设数量	100%
		质量指标	工程完成情况	合格
		时效指标	项目开工时间	及时
			项目按计划开工率（%）	100%
		成本指标	成本节约率	完成项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率≥2%
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用
		社会效益指标	提高辖区内公共体育设施建设水平	完善辖区体育配套设施、提升辖区文体服务质量

		生态效益指标	不适用	不适用
		服务对象满意度指标	服务对象满意度	＞70%
	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%

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 资金方案编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件:

➢ 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）;

➢ 《财政部关于印发〈政府非税收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕33号）;

➢ 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）;

➢ 《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）；

➢ 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

➢ 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（2）项目单位提供的有关资料:

➢ 《罗湖区发展和改革局关于红桂中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕62号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于滨河实验学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2025〕1号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于罗沙南地块学校新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2023〕12号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于下达泰宁小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕38号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于布心小学拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕53号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于桂园中学改扩建工程总

概算的批复》（罗发改投〔2020〕158号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于下达布心中学改扩建工程项目总概算的批复》（罗发改投〔2020〕40号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于翠竹外国语学校(一部)拆建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕1号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于松泉中学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕70号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于水库小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2020〕159号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于淘金山小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2022〕108号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局翠湖文体公园项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕83号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园（二期）新建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕12号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于明确罗湖区公共体育设施建设工程总投资和年度计划投资的通知》（罗发改投〔2023〕71号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（一期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕15号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于笋岗片区打造新罗湖会客厅工程（二期）项目总概算的批复》（罗发改投〔2023〕

52 号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）总概算的批复》（罗发改投〔2023〕150 号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）总概算的批复》（罗发改投〔2024〕69 号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于罗湖人才公园低碳生活和工作示范工程总概算的批复》（罗发改投〔2024〕41 号）；

➢ 《罗湖区发展和改革局关于莲南小学改扩建工程总概算的批复》（罗发改投〔2021〕59 号）。

2. 项目总投资

根据各子项目批复文件及相关资料，本项目开发建设总成本约为 143,005 万元。由于本项目采用发行专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目自筹资金[1]相应进行调整，项目自筹资金为 107,922 万元，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，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 38,700 万元，其中 2023 年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券 16,000 万元，票面利率 2.82%；2023 年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券 11,200 万元，票面利率 3.07%；2025 年

[1]若条件允许，后续资本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。

深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，债券利率参考本报告测算日20年期中国地方政府债券收益率[2]，上浮25个基本点，即按2.50%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为146,622万元。

（二）筹措方案

项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的73.61%，共计约107,922万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合项目建设资金需求及自筹资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计38,700万元，其中2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，

[2]2026年9月2日中国债券信息网公布的20年期财政部-中国地方政府债券收益率为2.25%。

债券利率参考本报告测算日 20 年期中国地方政府债券收益率，上浮 25 个基本点，即按 2.50%进行测算。

专项债券发行计划如下表所示：

表 2：债券发行计划表

单位：万元人民币

发行时间	发行额度	发行期限
2023年（已发行）	27,200	20年期
2025年（已发行）	6,600	20年期
2026年本期拟发行	4,900	20年期

（三）资金使用计划

根据项目情况，结合项目分项投资计划，本项目投资使用计划如下：

表 3：建设期投资安排表

单位：万元人民币

项目	截至2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
投资估算	12,078	36,860	40,240	35,224	6,216	12,388	**143,005**

注：

1. 上述建设期投资安排表源自提供的各子工程项目资金投资及使用计划表；

2. 上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；

3. 上述建设期投资安排表合计数参考各项目概算批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

4. 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。

（四）建设资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 4：建设期资金平衡表

单位：万元人民币

建设期资金平衡表	截至 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措							
自筹资金	12,078	9,683	41,035	29,436	2,250	13,441	**107,922**
专项债券发行	-	27,200	-	6,600	4,900	-	**38,700**
合计	**12,078**	**36,883**	**41,035**	**36,036**	**7,150**	**13,441**	**146,622**
资金使用							
建设资金使用金额合计	**12,078**	**36,883**	**41,035**	**36,036**	**7,150**	**13,441**	**146,622**
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

四、项目预期成本收益情况

（一）项目收入测算

本项目主要收入来源为项目建成后对应体育设施服务费收入、广告租赁收入、儿童活动区设施收入以及财政补贴，出于谨慎性考虑，本项目各项运营收入最后一年仅考虑 8 个月收入。

1. 笋岗片区打造新罗湖会客厅项目

（1）体育场使用服务费

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括 6 片标准篮球场、6 片网球场和 6 片羽毛球场，收费按篮球场使用费 300 元/小时，网球场使用费 150 元/小时，羽毛球场使用费 50 元/小时，单片球场全年使用

1,440 小时计算。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（2）儿童活动区设施

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目包括儿童活动设施 2 套，参考深圳市其他儿童游乐设施运营情况，儿童活动设施按 20 元/人次，日平均 500 人次预估。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（3）地标裸眼 3D 屏租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目将安装地标裸眼 3D 屏 750 平方米，可用于广告位租赁，租金水平参考深圳同类裸眼 3D 屏单价取 0.06 万元/周/平方米计算，年出租率 60%，暂不考虑增长率。

（4）广告位租赁收入

根据《笋岗片区打造新罗湖会客厅工程可行性研究报告》，本项目拥有 3,757 平方米的广告位，租金水平参考深圳其他室外广告租赁价格，取 1 万元/年/平方米计算，年出租率 50%，暂不考虑增长率。

2. 其他收入

（1）学校体育场馆使用费

根据《教育部 国家体育总局关于推进学校体育场馆向社会开放的实施意见》，结合深圳目前已有超过 400 所学校实现室外体育场地的全面开放和专业化运营的实际情况，本项目涉及的学校体育场馆将按照工作日晚上开放不少于 2 小时，周末、节假日开放时间不少于 8 小时。参考同类学校体

育场馆及罗湖区其他体育场馆收费情况，本项目场地按照篮球场 300 元/小时，羽毛球场 50 元/小时，游泳池 30 元/次，乒乓球场 30 元/小时收费。根据沟通，本项目共有 22 片篮球场、18 片羽毛球场、3 个游泳池、14 片乒乓球场。游泳池暂按开放天数 40 天，每天 20 人计算，其余场地暂按每年使用时间 500 小时计算。基于谨慎性原则，暂不考虑增长率。

（2）财政补贴

按照政府的规划并结合项目定位，从项目实施后的社会效益和经济效益考虑，根据与财政的沟通，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，每年对该项目给予一定额度运营补贴，累计补贴 19 年，每年约 1,700 万元。

（二）项目成本及相关税费

1. 运营成本费用

运营成本费用主要包括员工薪资、水电费、租赁成本以及儿童活动区设施运维成本。

（1）员工薪资

本项目员工薪资费用参考项目所在区域类似项目运营情况，包括日常运维等岗位人工成本。

（2）水费

根据《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010），基于谨慎估计，用水定额为 3 升/平方米·日，结合项目涉及公共体育部分的用水计费总建筑面积约 10 万平方米，考虑到部分子项目水景建设存在用水，因此用水量计算总面积暂按

照 11.9 万平方米预估，预估年用水量预计为 13.07 万吨。根据《深圳市发展和改革委员会关于我市自来水价格调整与政策优化的通知》（深发改〔2025〕354 号），非居民用水价格为 4.76 元/立方米，则本项目年用水费为 62.21 万元。

（3）电费

根据《教育建筑电气设计规范》（JGJ310-2013）、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019），参考同类建筑的实际运行能耗数据，本项目用电主要为照明系统及通风系统用电，负荷指标按 21W/平方米计算，需要系数 0.8，同时系数 0.9，结合项目涉及公共体育部分的用电计费总建筑面积约 10 万平方米，电耗计算时间参照各场馆使用时间（即学校场馆年对外使用时间约 500 小时，其他场馆正常开放）暂按 900 小时预估，因此本项目年用电量暂按 140.92 万 kWh 计算。参照深圳市工商业及其他用电峰谷比价关系表，非居民用电电价平时段为 1 元/千瓦时，则本项目年用电费为 140.92 万元。

（4）租赁成本

租赁成本主要包括笋岗片区打造新罗湖会客厅工程电费、运维费、内容制作费及其他杂费。

参照同类广告位运营情况，年用电量暂按 789.54 万千瓦时计算，运维费按 0.15 万元/年/平方米计算，内容制作费、其他杂费合并按照 0.04 万元/年/平方米计算。参照深圳市工商业及其他用电峰谷比价关系表，非居民用电电价平

时段为1元/千瓦时，则本项目年用电费为789.54万元、年运维费675.98万元、年内容制作费及其他杂费180.26万元。

（5）设备维修管理费

儿童活动区设施运维成本按收入的60%计算。

2. 财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表二。

本项目部分融资采用发行专项债券的方式进行筹集，已将2023年之前存量债券纳入罗湖区建筑工务署文体设施包续发项目考虑，2023年深圳市政府专项债券（五十期）已发行债券16,000万元，票面利率2.82%，最后十年等额还本；2023年深圳市政府专项债券（六十四期）已发行债券11,200万元，票面利率3.07%，最后十年等额还本；2025年深圳市政府专项债券（十二期）已发行债券1,200万元，票面利率1.99%，到期一次性还本；2025年深圳市政府专项债券（三十四期）已发行债券4,200万元，票面利率2.00%，到期一次性还本；2025年深圳市政府专项债券（四十二期）已发行债券1,200万元，票面利率2.31%；2026年本期拟发行债券4,900万元，债券利率参考本报告测算日20年期中国地方政府债券收益率，上浮25个基本点，即按2.50%进行测算。结合项目收益情况，本次发行债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

3. 税费

本项目所需资金由罗湖区财政全额统筹，项目实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。

（三）现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见附表三。

（四）压力测试

结合本项目具体情况，考虑收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况[3]的影响，分析结果见下表：

表 5：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%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.18	1.27	1.36	1.45	1.54	1.63	1.72
债券本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37	1.43
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.46	1.45	1.45	1.45	1.45	1.44	1.44
债券本息资金覆盖率	1.32	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24	1.24

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在±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≥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。

五、项目风险评估

（一）工程延期风险

本次专项债募集资金用于 18 个子项目建设，总体投资

[3]其中，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。

规模大，如果在项目的建设过程中出现管理不善等问题，则有可能使项目实际投资施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益实现产生不利影响。

控制措施:

一是要求施工单位编制完善施工组织设计，做好现场勘察工作，重点做好施工方案、施工平面布置图、建设进度计划、劳动力及材料供应计划、施工机械设备的选用、成本控制措施等，做好工作分工，责任到人，确保工作能如期完成，顺利实现项目交付。

二是做好施工前的各项准备工作。按照国家和地方有关规定，加快完善基本建设程序。施工单位要做好施工机械、设备的准备，及时联系好材料供应商以保障材料的及时有效供应。联系确定好施工队伍，确保有足够的人员进行施工工作。定期召开工程例会，施工过程中出现任何问题要及时汇报沟通，及时向政府部门提交项目进度计划和实际进展情况报告。

（二）项目投资超概风险

项目投资可能超出概算的风险主要是指由于国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等因素导致项目实际资金需求超出概算的情形。

控制措施:

一是加强资金拨付和使用监管。建立资金拨付和使用监管制度，定期对项目资金使用情况进行跟踪掌握，确保项目

实际投资控制在概算范围内。

二是做好勘察设计工作，做好投资概算编制，选择经验和业务水平较高的编制单位。确因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因需增加投资概算的，应提出调整方案及资金来源，按照规定的程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核对。确需增加的投资部门，财政部门将及时通过安排财政预算资金解决，或者通过其他多渠道解决资金。

附表一：运营收入成本表[4]

单位：万元人民币

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
学校体育场馆使用费	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403
体育设施使用费	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
儿童活动区设施收入	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
裸眼 3D 屏租赁收入	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878
财政补贴	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
收入合计	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**
员工薪资	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
水费	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
电费	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
租赁成本	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646
儿童活动区设施运维成本	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432
成本合计	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**

[4] 结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年 2046 年暂按 8 个月计算收入。另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。

附表一：运营收入成本表（续表）

单位：万元人民币

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
学校体育场馆使用费	403	403	403	403	403	403	403	403	269	**7,526**
体育设施使用费	432	432	432	432	432	432	432	432	288	**8,064**
儿童活动区设施收入	720	720	720	720	720	720	720	720	480	**13,440**
裸眼3D屏租赁收入	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	919	**25,730**
广告租赁收入	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,878	1,252	**35,061**
财政补贴	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	**32,300**
收入合计	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**4,908**	**122,121**
员工薪资	513	513	513	513	513	513	513	513	342	**9,576**
水费	62	62	62	62	62	62	62	62	41	**1,161**
电费	141	141	141	141	141	141	141	141	94	**2,631**
租赁成本	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	1,097	**30,721**
儿童活动区设施运维成本	432	432	432	432	432	432	432	432	288	**8,064**
成本合计	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**2,794**	**1,863**	**52,153**

附表二：专项债券还本付息表

单位：万元人民币

年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
期初专项债券余额	-	27,200	27,200	33,800	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	35,980
本期专项债券发行	27,200	-	6,600	4,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	974
本期还款	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	3,773	3,694
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,720	2,720
付息	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	974
期末专项债券余额	27,200	27,200	33,800	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	38,700	35,980	33,260

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
期初专项债券余额	33,260	30,540	27,820	25,100	22,380	19,660	16,940	14,220	11,500	11,500	4,900	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**38,700**
利息支出	894	815	735	656	576	497	417	338	258	246	123	**17,485**
本期还款	3,614	3,535	3,455	3,376	3,296	3,217	3,137	3,058	258	6,846	5,023	**56,185**
其中：还本	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	2,720	-	6,600	4,900	**38,700**
付息	894	815	735	656	576	497	417	338	258	246	123	**17,485**
期末专项债券余额	30,540	27,820	25,100	22,380	19,660	16,940	14,220	11,500	11,500	4,900	-	

附表三：现金流模拟测算表

单位：万元人民币

年度	截止至2022年底	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入								
自筹资金流入	12,078	9,683	41,035	29,436	2,250	13,441	-	-
债券资金流入	-	27,200	-	6,600	4,900	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	6,512	6,512
现金流入总额	**12,078**	**36,883**	**41,035**	**36,036**	**7,150**	**13,441**	**6,512**	**6,512**
现金流出								
建设期资金流出	12,078	36,860	40,240	35,224	6,216	12,388	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	2,794	2,794
债券还本付息	-	-	795	807	931	1,053	1,053	1,053
债券还本付息服务费	-	-	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05
债券发行费用	-	23.50	-	4	3	-	-	-
现金流出总额	**12,078**	**36,883**	**41,035**	**36,036**	**7,150**	**13,441**	**3,847**	**3,847**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,665**	**2,665**
期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,665**	**5,329**

附表三：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
现金流入									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512
现金流入总额	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794
债券还本付息	1,053	1,053	1,053	1,053	3,773	3,694	3,614	3,535	3,455
债券还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.19	0.18	0.18	0.18	0.17
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**3,847**	**3,847**	**3,847**	**3,847**	**6,567**	**6,488**	**6,408**	**6,329**	**6,249**
现金净流量									
当年项目现金净流入	**2,665**	**2,665**	**2,665**	**2,665**	**-55**	**24**	**104**	**183**	**263**
期末项目累计现金结存额	**7,994**	**10,659**	**13,324**	**15,988**	**15,933**	**15,957**	**16,061**	**16,244**	**16,507**

附表三：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	**107,922**
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	**38,700**
运营期现金流入	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	6,512	4,908	**122,121**
现金流入总额	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**6,512**	**4,908**	**268,743**
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	**143,005**
运营期现金流出	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	2,794	1,863	**52,153**
债券还本付息	3,376	3,296	3,217	3,137	3,058	258	6,846	5,023	**56,185**
债券还本付息服务费	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.01	0.34	0.25	**3**
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	**31**
现金流出总额	**6,170**	**6,090**	**6,011**	**5,931**	**5,852**	**3,052**	**9,640**	**6,885**	**251,377**
现金净流量									
当年项目现金净流入	**342**	**422**	**501**	**581**	**660**	**3,460**	**-3,129**	**-1,977**	
期末项目累计现金结存额	**16,849**	**17,270**	**17,772**	**18,352**	**19,012**	**22,472**	**19,344**	**17,366**	