

**2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）
梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目
实施方案**



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	2
六、项目地点及建设工期	3
七、项目审批情况	4
八、债券资金使用合规性	4
九、项目投后管理	5
第二章 项目事前绩效评估情况	6
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	6
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	7
三、项目资金来源和到位可行性	8
四、项目收入、成本、收益预测合理性	8
五、债券资金需求合理性	8
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	9
七、绩效目标合理性	9
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	9
九、整体结论	9
第三章 项目投资与资金筹措	11
一、资金筹措	11
二、项目预期成本收益	11
（一）项目经营性收入分析	11
（二）项目政府补贴收入	18
（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	18
（四）项目运营成本分析	18
（五）项目收益与融资平衡方案	24
（六）项目收益与融资平衡分析	26

第一章 项目概况

梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目总投资 40,527 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 32,000 万元，其中 2025 年本批次发行 15 年期专项债券 10,000 万元，后续计划于 2025 年下一批次申请发行 15 年期专项债券 5,100 万元，2026 年申请发行 10 年期专项债券 16,900 万元¹。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司，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	深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司		
法定代表人	孙同刚	成立日期	1984-07-28
注册资本	100000 万	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	9144030019218179XB		
注册地址	深圳市盐田区沙头角街道田心社区沙深路 63 号蓝郡公馆大厦 D 座 2 层		
经营范围	兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发及商品房销售；建筑工程咨询；经济信息咨询（不含限制项目）；建筑工程（须取得相应的资质证书后方可经营）；物业管理；清洁服务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；		

¹ 项目 2025 年后续批次及 2026 年发行债券金额、期限等可结合届时项目最新情况予以调整。

	园林绿化工程；苗木和花卉的销售；太阳能、风能、热泵等新能源节能产品的研发、销售与系统集成；机电设备的销售与系统集成；合同能源管理。安全咨询服务。新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
单位类型	国有企业
股东及持股比例	深圳市盐田区国有资产监督管理局（集体资产管理局）持股100%

深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司，统一社会信用代码：9144030019218179XB。

四、项目建设内容

本项目建设地址位于深圳市盐田区梅沙街道，项目对基础设施和城市公共空间进行改造利用，按照体育运动产业园、文化演绎产业园、数字科技产业园、创意设计产业园、文创艺术产业园五个板块规划建设，范围约 22 万平方米。包括对项目周边配套进行更新改造、盘活利用、对钢结构连桥进行修复延长、六座人行桥地面及栏杆改造、新建文化孵化中心及其配套连接工程和产业配套用房等。

五、项目投资估算

本项目总投资 40,527 万元，其中工程费用 32,824 万元，占比 80.99%；工程建设其他费用 4,408 万元，占比 10.88%；

预备费 2,979 万元，占比 7.35%；建设期利息 294 万元，占比 0.73%；发行成本²21 万元，占比 0.05%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：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	发行成本	合计
投资估算金额	32,824	4,408	2,979	294	21	40,527
占比	80.99%	10.88%	7.35%	0.73%	0.05%	100.00%

注：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。

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金 8,527 万元，占比 21.04%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金 32,000 万元，占比 78.96%。除以上列示资金来源外，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

本项目建设地点位于深圳市盐田区大梅沙街道。项目位置示意图如下：

² 发行成本包括专项债券发行费用、债券发行登记费用以及债券还本付息服务费。其中债券发行费用按照发债金额的万分之六计取，债券发行登记费用按照发债金额的百万分之六十四计取，债券还本付息服务费按每年还本付息金额的十万分之五计取。



项目为新建项目，建设期 6 个月，拟于 2025 年 7 月开工，2025 年 12 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

立项审批。2025 年 4 月 23 日，本项目获得深圳市盐田区发展和改革局出具的《深圳市企业投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2025〕125 号）。

综上，本项目已完成立项工作，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，由项目单位按照建设进度，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

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。

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，权益登记在深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司名下。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

2025 年 1 月，国务院办公厅印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，提出发挥文化赋能、旅游带动作用，深化“文旅+百业”“百业+文旅”，提升产品供给能力，丰富消费业态和场景，着力把文化旅游业培育成为支柱产业。在强化财政金融支持方面，加大对符合条件的文化和旅游领域“两新”项目的支持力度。允许地方安排地方政府专项债券资金支持符合条件的文化和旅游类项目。支持各地统筹用好各渠道资金开展文化和旅游消费促进活动。

2021 年 5 月，文化和旅游部印发《“十四五”文化产业发展规划》，提出坚持一手抓建设发展、一手抓规范管理，在全国合理布局一批特色鲜明、主业突出、集聚度高、带动性强的文化产业园区和基地，重点培育壮大一批品牌文化产业园区和品牌运营机构，形成面向区域和行业的协同创新平台、促进文化企业发展的重要载体。坚持政府规划引导、专业机构运营，充分发挥市场机制作用，提升文化产业园区服务企业能力和水平，推动园区由要素集聚空间向创新发展平台转变。进一步完善创建发展和动态管理机制，推动国家级文化产业示范园区（基地）建设成为政策集成、企业集聚、产业集中、引领发展的文化产业先行区。引导各级文化产业示范园区（基地）坚持正确导向、健康有序发展，进一步发

挥示范引领和辐射带动作用。

根据《盐田区产业发展第十四个五年规划》，十四五期间，盐田区将全力推进“旅游+”新业态，带动产业向产业链两端延展、向价值链高端提升。以体验消费、夜间经济等新模式为抓手，充分挖掘旅游消费新业态，培育消费新增长点。立足庞大的湾区客源市场，针对旅游业由观光旅游向“休闲度假+体验消费”复合游转变的趋势，以大小梅沙、东部华侨城、中英街等核心旅游资源升级改造为契机，积极完善消费综合配套，大力挖掘游客深度消费需求，提振二次旅游消费。

本项目将加强梅沙片区基础设施建设，推动文创产业发展、提升园区运营品质，对促进区域经济发展与文化发展具有重要意义。项目有助于实现文创产业园区可持续发展，提升城市文化软实力和经济竞争力，对于打造具有国际影响力的文创产业集群，推动区域经济社会高质量发展具有重要作用。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

本项目收益来源于项目运营收入，根据资金平衡测算分析，项目预计总收益为 51,766 万元，全部融资本息为 39,442 万元，本息覆盖倍数约 1.31 倍，能够满足专项债券还本付息的需求。故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。项目已取得《深圳市企业投资项目备

案证》（深盐田发改备案〔2025〕125号）。项目具备合规性，成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目单位自有资金投入 8,527 万元，占比 21.04%，单位自有资金根据项目建设进度陆续投入；剩余资金拟采用发行债券的方式募集。

总体来看，结合项目单位财务状况，单位自有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

本项目的主要收入为票务收入、二消收入、配套租金收入、停车场收入、现状业态租金收入、配套用房租金收入、光伏储能运营收入、环湖休闲运营收入等，收入预测依据为项目运营方案及其他同类项目收入情况，总体预测较为合理。

项目存续期主要成本为人工成本、营销及活动费用、票务收入经营性成本、管理费及其他费用、燃料动力费（水电能耗）、维修费及保养、二次更新费用、租金成本、配套用房运营及迭代成本、其他维护成本、税费支出等运营成本。

五、债券资金需求合理性

结合项目资金需求及项目单位自有资金投入时间，本项目拟通过发行专项债筹集资金 32,000 万元。

通过测算，项目在专项债券存续期内，本息覆盖倍数为 1.31，能够满足债券还本付息的需求。总体而言，本项目通过发行专项债可降低融资成本，是现阶段解决项目资金问题的较优方案，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

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排项目票务收入、二消收入、配套租金收入、停车场收入、现状业态租金收入、配套用房租金收入、光伏储能运营收入、环湖休闲运营收入等等作为债券还本付息的主要来源。根据项目相关收入可以测算得出本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息，偿债计划具备可行性。

尽管上述收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在项目收益不及预期、利率波动等偿债风险点。需做好项目管理等工作，密切关注市场及宏观经济，以达到抵御风险的目的。

七、绩效目标合理性

本项目绩效目标匹配项目实际情况，可量化考核，设置合理。

1. 总体目标

落实梅沙文化创意产业园及基础设施配套建设，推动文创产业发展、提升园区运营品质，促进区域经济社会发展。

2. 阶段性目标

保证项目按计划完成，同时合法合规使用专项债募集资金，按时兑付专项债本息。

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 2 专项债券项目绩效目标表

项目名称		梅沙文化创意产业园及基础设施配套项目	投向领域	产业园区基础设施
项目主管部门		深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司	项目单位	深圳市盐田区城市建设投资集团有限公司
政策依据		《深圳市企业投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2025〕125号）		
计划开工时间		2025 年 7 月	计划竣工时间	2025 年 12 月
项目实施内容		本项目建设地址位于深圳市盐田区梅沙街道，项目对基础设施和城市公共空间进行改造利用，按照体育运动产业园、文化演绎产业园、数字科技产业园、创意设计产业园、文创艺术产业园五个板块规划建设，范围约 22 万平方米。包括对项目周边配套进行更新改造、盘活利用、对钢结构连桥进行修复延长、六座人行桥地面及栏杆改造、新建文化孵化中心及其配套连接工程和产业配套用房等。		
总体资金需求		债券资金需求：32,000 万元； 其他资金：8,527 万元	年度资金需求	债券资金需求：1,5100 万元； 其他资金：3,340 万元
以前年度发行债券情况		无		
年度绩效目标		完成计划进度		
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	不适用	不适用
		质量指标	质量达标率	≥ 95%
		时效指标	完工及时性	及时完成
		成本指标	项目支出金额	≤ 预算金额
	效益指标	经济效益指标	当地经济发展	贡献当地经济增长
		社会效益指标	配套基础设施	加强配套基础设施
		生态效益指标	片区生态环境	改善片区生态环境
		可持续影响指标	附近居民生活质量	有效提高
		服务对象满意度指标	群众满意度	≥ 85%
	偿债风险指标	年度收支平衡指标	本息覆盖倍数	≥ 1.2
		还本付息指标	还本付息执行率=	100%

			当年实际还本付息 金额/当年应还本 付息金额 (%)	
--	--	--	----------------------------------	--

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。

第三章 项目投资与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 40,527 万元，计划使用单位自有资金 8,527 万元，占比 21.04%，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)32,000 万元，占比 78.96%。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：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				
单位自有资金	3,340	5,187	8,527	21.04%
专项债券（用作项目资本金）				
专项债券（不用作项目资本金）	15,100	16,900	32,000	78.96%
银行贷款				
其他来源资金				
合计	18,440	22,087	40,527	100.00%
分年度占比	45.50%	54.50%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：单位自有资金到位可行性较高，专项债使用符合国家政策导向。

二、项目预期成本收益

（一）项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 132,075 万元，包括：票务收入 29,953 万元、二消收入 4,007 万元、配套租金收入 26,368 万元、停车场收入 21,895 万元、现状业态租金收

入 23,068 万元、配套用房租金收入 14,100 万元、光伏储能运营收入 7,438 万元、环湖休闲运营收入 5,245 万元等。

表 3-2 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		132,075
1	票务收入	29,953
2	二消收入	4,007
3	配套租金收入	26,368
4	停车场收入	21,895
5	现状业态租金收入	23,068
6	配套用房租金收入	14,100
7	光伏储能运营收入	7,438
8	环湖休闲运营收入	5,245

1. 票务收入

根据项目可研报告，本项目建成后共设置观演座席 696 个，分为 VIP 座席及普通座席，座席数量分别为 60 个及 636 个。对标市场同类型产品，票务售价按照 VIP 座席挂牌价为 190 元/人·场，普通座席挂牌价为 120 元/人·场。

根据深圳全年实际天气情况，全年实际可运营天数暂按 200 天计算，同时根据全年节假日情况，将演出场次分为四档，其中黄金假日档按 20 天（3 场/天）、普通假日档按 60 天（3 场/天）、周末档按 50 天（2 场/天）、非周末档按 70 天（1 场/天）进行测算。

对标同类产品上座率，对不同演出档期进行上座率的测算，其中黄金假日档上座率按 90%、普通假日档上座率按 85%、周末档上座率按 70%、非周末档上座率按 40%进行测算。同

时，根据产品渠道费率、优惠幅度形成的计算参数，依据运营经验对不同演出档期产品的折扣率进行测算，其中黄金假日档暂按 15% 的折扣；普通假日档、周末档暂按 20% 的折扣；非周末档暂按 30% 的折扣。

2. 二消收入

根据项目可研报告，二消收入将分为日间与夜间不同营业时段进行测算。

① 日间二消收入：按照运营期第一年日间订单量为 53,750 杯计算，日间订单量增长率按每年增长 5% 预估，结合合同类型项目运营情况，第一年客单价暂按 25 元/人计算，客单价增长率按照每三年增长 5 元预估；

② 夜间二消收入：结合合同类型项目运营情况，按照票务收入覆盖人流的 20% 预估接待量，运营期第一年客单价暂按 40 元/人计算，客单价增长率按照每三年增长 5 元预估；

此外，结合合同类型项目运营情况，二消收入对应的食材、物料等经营成本暂按收入的 40% 计算。

3. 配套租金收入

① 环湖业态租金收入

根据项目可研报告，环湖业态可供出租面积合计为 950 平方米，参考周边同类型项目平均租金情况，运营期第一年租金单价暂按 350 元/平方米·月计算，租金单价阶梯式增长至第十一年达到 410 元/平方米·月后保持稳定。同时，考虑市场培育期，运营期前两年考虑一定的优惠方案，具体为第一年为免租期，第二年按照半价出租。

②市集租金收入

根据项目可研报告，项目共设置 25 个市集摊点，其中 20 个为固定市集，5 个为流动市集。结合同类型项目经验情况，运营期第一年固定市集及流动市集租金单价分别按照 14,000 元/月·个、5,000 元/月·个计算，租金单价按照阶梯式增长。出租率按照 90% 计算。

③异业合作收入

根据项目可研报告，参考项目周边市场异业活动收费情况并结合同类型项目运营经验，运营期第一年异业合作活动场次暂按 10 场/年计算，运营期第一年活动收费暂按 20 万元/场计算，活动场次及收费单价均考虑阶梯式增长。此外，项目另设置有 15 处广告资源，运营期第一年广告活动收费按照 15 万元/处·年计算。

④沿线业态租金收入

根据项目可研报告，项目沿线业态可出租面积合计约为 970 平方米，参考周边同类型项目平均租金情况，运营期第一年租金单价暂按 130 元/平方米·月计算，租金单价按照阶梯式增长至第十一年达到 190 元/平方米·月后保持稳定。同时，考虑市场培育期，运营期第一年考虑一定的优惠方案，具体为第一年为免租期。

4. 停车场收入

根据项目可研报告，项目共设置 1,233 个停车位，按照旺季和淡季分别计算停车场收入，其中旺季按照 214 天、淡季按照 151 天。

①旺季：根据政府定价停车场收费标准，结合同类型项目运营情况，运营期前五年停车收费按照 35 元/车位·次计算，收费单价增长率按照每 5 年增长 5 元预估，运营期每车位周转率按照 1.3-1.45 计算，旺季停车位使用率按照 90% 预估。

②淡季：根据政府定价停车场收费标准，结合同类型项目运营情况，运营期前五年停车收费按照 20 元/车位·次计算，收费单价增长率按照每 5 年增长 5 元预估，运营期第一年每车位周转率按照 0.75-0.8 计算，淡季停车位使用率按照 70%-75% 预估。

5. 现状业态租金收入

根据项目可研报告，项目现状业态可经营面积合计约为 10,197.52 平方米，其中结合业态的区位，可分为两大区位：

①区位一：面积约为 6,895.90 平方米，参考项目周边同类型物业租金情况，运营期第一年租金单价按照 140 元/平方米·月计算，租金单价考虑阶梯式增长至第十一年达到 180 元/平方米·月后保持稳定。运营期前两年出租率暂按 85%，第三年及以后按照 90% 计算。

②区位二：面积约为 3,301.62 平方米，参考项目周边同类型物业租金情况，运营期第一年租金单价按照 100 元/平方米·月计算，租金单价考虑阶梯式增长至第十一年达到 140 元/平方米·月后保持稳定。运营期前两年出租率暂按 85%，第三年及以后按照 90% 计算。

6. 配套用房租金收入

根据项目可研报告，本项目建成后可提供 200 间配套用房，运营期第一年租金单价按照 4,500 元/月计算，租金单价增长按照每四年增长 500 元/月预估，运营期前五年出租率按照 75%，出租率考虑逐年增长至 90%。

7. 光伏储能运营收入

根据项目可研报告，本项目计划在现状物业及停车场铺设光伏车棚，总铺设面积约 22,974 平方米。综合测算，运营期内光伏储能收入约为 531 万元/年。

8. 环湖休闲运营收入

根据项目可研报告，环湖休闲运营收入包括静水运动收入、环湖亲子休闲收入、环湖水上城堡收入。结合同类型项目运营经验，按照项目单位分成 40% 计算收入。

① 静水运动收入

参考同区域同类型项目收费情况，运营期第一年静水运动按照 150 元/人收费，运营期内逐年增长至第十一年达到 210 元/人后保持稳定，收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数，项目年接待人数按照 2 万人/年预估。

② 环湖亲子休闲收入

项目共设置船只 20 只，参考同区域同类型项目收费情况，运营期第一年环湖亲子休闲按照 130 元/人收费，运营期内逐年增长至第十一年达到 190 元/人后保持稳定，收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数，按照全年经营 200 天，每条船只全年周转率为 5 次进行预估。

③环湖水上城堡收入

参考同区域同类型项目收费情况，运营期第一年环湖水上城堡按照 50 元/人收费，运营期内逐年增长至第十年达到 80 元/人后保持稳定，收费单价折扣率为 80%。结合项目可承载人流及全年经营天数，按照四个档期计算全年接待人次，其中黄金假日档按 20 天（600 人/天）、普通假日档按 60 天（480 人/天）、周末档按 50 天（360 人/天）、非周末档按 70 天（180 人/天），另接待人次保守不考虑增长。

表 3-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合计		7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550	9,665
票务收入	收入小计	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139
二消收入	收入小计	183	187	191	227	232	238	279	286
配套租金收入	收入小计	754	1,105	1,305	1,655	1,655	1,655	2,055	2,055
停车场收入	收入小计	1,276	1,276	1,276	1,318	1,318	1,527	1,574	1,574
现状业态租金收入	收入小计	1,321	1,321	1,509	1,509	1,620	1,620	1,620	1,730
配套用房租金收入	收入小计	810	810	810	810	900	960	960	960
光伏储能运营收入	收入小计	551	548	545	542	539	536	533	530
环湖休闲运营收入	收入小计	293	293	293	342	342	342	390	390
收入类型	收入数据	分年收入						合计	
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
合计		9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	132,075	
票务收入	收入小计	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139	29,953	
二消收入	收入	294	340	350	361	413	426	4,007	

	小计							
配套租金收入	收入小计	2,055	2,055	2,505	2,505	2,505	2,505	26,368
停车场收入	收入小计	1,609	1,609	1,885	1,885	1,885	1,885	21,895
现状业态租金收入	收入小计	1,730	1,730	1,840	1,840	1,840	1,840	23,068
配套用房租金收入	收入小计	1,056	1,056	1,188	1,188	1,296	1,296	14,100
光伏储能运营收入	收入小计	527	524	520	517	514	511	7,438
环湖休闲运营收入	收入小计	390	413	439	439	439	439	5,245

（二）项目政府补贴收入

本项目不涉及政府补贴收入。

（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（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 3-4 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：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
经营性收入	7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550	9,665
政府补贴收入								
合计	7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550	9,665
收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计	
经营性收入	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	132,075	
政府补贴收入								
合计	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	132,075	

（四）项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 80,308 万元，包括：人工成本 17,450 万元、营销及活动费用 5,200 万元、票务

收入经营性成本 1,498 万元、管理费及其他费用 5,126 万元、燃料动力费（水电能耗）4,200 万元、维修费及保养 3,900 万元、二次更新费用（迭代费用）3,700 万元、租金成本 17,020 万元、配套用房运营及迭代成本 6,892 万元、其他维护成本 2,800 万元、税费支出 12,522 万元等。

1. 人工成本

根据项目可研报告，本项目人工成本包括现场管理及运营人员、日常安保保洁及停车场管理人员、活动安保等三部分。

①现场管理及运营人员：综合项目经营需求，按照 55 人预估，平均人工成本按照 12 万元/人预估，增长率为每 3 年增长 2%。

②日常安保保洁及停车场管理人员：综合项目经营需求，按照 60 人预估，平均人工成本按照 7 万元/人预估，运营期前三年不考虑增长，运营期第四年开始增长率按每年增长 2%。

③活动安保：按照每年举办三次大型活动，单次大型活动安保费用 30 万元计算，运营期前三年不考虑增长，运营期第四年开始增长率按每年增长 2%。

2. 营销及活动费用

根据项目可研报告，结合同类型项目经营情况，本项目年均营销及活动费用暂按 300 万元/年计算，其中运营期前三年投入较大，运营期第七年以及第十一年叠加项目迭代需求，暂按 500 万元/年计算。

3. 票务收入经营性成本

根据项目可研报告，按照票务收入的 5% 计算。

4. 管理费及其他费用

根据项目可研报告，按照 300 万元/年计算，增长率按照每年增长 3% 预估。

5. 燃料动力费（水电能耗）

根据项目可研报告，按照 300 万元/年计算。

6. 维修费及保养

根据项目可研报告，按照 300 万元/年计算。其中运营期前三年考虑仍在质保期，按照 200 万元/年计算。

7. 二次更新费用（迭代费用）

根据项目可研报告，主要包括常规经营性迭代费用以及项目提升迭代费用。常规经营性迭代费用按照每三年进行一次，合计费用约为 425 万元/年，项目提升迭代费用包括常规提升和大型提升，常规提升计划在运营期第四年、第十二年进行，费用约为 500 万元/年，大型提升计划在运营期第八年进行，费用约为 1,000 万元/年。

8. 租金成本

根据项目可研报告，主要包括沿线业态租金成本、现状业态租金成本、停车场租金成本以及配套用房租金成本。

① 沿线业态租金成本

根据项目可研报告，项目沿线业态可出租面积合计约为 970 平方米，租金成本按照 75 元/平方米·月计算，增长率按照每三年增长 5%。

② 现状业态租金成本

根据项目可研报告，项目现状业态可经营面积合计约为 10,197.52 平方米，其中结合业态的区位，可分为两大区位，区位一面积约为 6,895.90 平方米，结合反馈无租金成本，区位二面积约为 3,301.62 平方米，租金成本按照 75 元/平方米·月计算，增长率按照每三年增长 5%。

③停车场租金成本

根据项目可研报告，项目停车场面积合计约为 16,662.92 平方米，租金成本按照 12 元/平方米·月计算，增长率按照每三年增长 5%。

④配套用房租金成本

根据项目可研报告，项目配套用房面积合计约为 6,200 平方米，租金成本按照 65 元/平方米·月计算，增长率按照每三年增长 5%。

9. 配套用房运营及迭代成本

根据项目可研报告，配套用房运营成本按照 50 元/间·天计算，增长率按照每 5 年增长 10 元/间预估。结合项目经营情况，全年经营天数暂按照 360 天预估，运营期前五年入住率约为 75%，每五年一增长至 90%后保持稳定。同时，考虑配套用房老化、提升等因素，计划在运营期第六年、第十一年进行迭代，年均迭代成本按照 1,000 万元/年预估。

10. 其他维护成本

根据项目可研报告，项目其他维护成本暂按 200 万元/年计算。

11. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、印花税和所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

①增值税

2019年3月20日，财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日执行，主要包括：增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

按规定，商业出租收入增值税税率按照9%计算、票务经营收入增值税税率按照6%计算。

②城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税额按照增值税的12%计算。

③房产税³

根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），本项目出租不动产以租金收入为房产税的计税依据，税率按照12%计算。

④印花税

项目主要涉及房屋出租，印花税按照0.1%计算。

⑤所得税

³ 本项目房产税具体金额以届时主管税局的核定情况为准。

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号）中相关规定，本项目涉及的企业所得税税率为25%。

债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 3-5 项目分年度运营支出表

单位：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
合计		5,026	4,440	4,917	4,986	4,528	6,056	5,121	6,332
人工成本	支出小计	1,170	1,170	1,170	1,193	1,204	1,214	1,239	1,250
营销及活动费用	支出小计	500	500	500	300	300	300	500	300
票务收入经营性成本	支出小计	107	107	107	107	107	107	107	107
管理费及其他费用	支出小计	300	309	318	328	338	348	358	369
燃料动力费（水电能耗）	支出小计	300	300	300	300	300	300	300	300
维修费及保养	支出小计	200	200	200	300	300	300	300	300
二次更新费用（迭代费用）	支出小计	—	—	425	500	—	425	—	1,000
租金成本	支出小计	1,108	1,108	1,108	1,163	1,163	1,163	1,222	1,222
配套用房运营及迭代成本	支出小计	270	270	270	270	270	1,346	346	346
其他维护成本	支出小计	200	200	200	200	200	200	200	200
税费支出	支出小计	871	276	319	324	346	353	550	939
支出类型	支出数据	分年度运营支出							合计
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年		
合计		6,024	5,839	7,060	6,966	6,496	6,517	80,308	
人工成本	支出小计	1,261	1,286	1,298	1,310	1,336	1,349	17,450	

营销及活动费用	支出小计	300	300	500	300	300	300	5,200
票务收入经营性成本	支出小计	107	107	107	107	107	107	1,498
管理费及其他费用	支出小计	380	391	403	415	428	441	5,126
燃料动力费（水电能耗）	支出小计	300	300	300	300	300	300	4,200
维修费及保养	支出小计	300	300	300	300	300	300	3,900
二次更新费用（迭代费用）	支出小计	425	-	-	925	-	-	3,700
租金成本	支出小计	1,222	1,283	1,283	1,283	1,347	1,347	17,020
配套用房运营及迭代成本	支出小计	346	346	1,454	454	454	454	6,892
其他维护成本	支出小计	200	200	200	200	200	200	2,800
税费支出	支出小计	1,184	1,326	1,216	1,373	1,725	1,721	12,522

（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，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-6 项目分年度收益表

单位：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
项目收入	7,329	7,681	8,069	8,542	8,745	9,016	9,550	9,665
运营支出	5,026	4,440	4,917	4,986	4,528	6,056	5,121	6,332
收益	2,303	3,241	3,152	3,556	4,217	2,960	4,428	3,332
类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计	
项目收入	9,800	9,866	10,866	10,874	11,031	11,041	132,075	
运营支出	6,024	5,839	7,060	6,966	6,496	6,517	80,308	
收益	3,776	4,028	3,806	3,908	4,536	4,525	51,766	

2. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 32,000 万元，其中 2025 年本批次发行 15 年期专项债券 10,000 万元，后续计划于 2025 年下一批次申请发行 15 年期专项债券 5,100 万元，2026 年申请发行 10 年期专项债券 16,900 万元。债券利率参考本报告测算日的前五日⁴同期限中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即 10 年期按 1.79%、15 年期按 1.95%进行测算，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-7 专项债券应付本息情况表

单位：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	15,100		15,100	-		0
2	2026 年	15,100	16,900		32,000	-	294	294
3	2027 年	32,000			32,000	-	597	597
4	2028 年	32,000			32,000	-	597	597
5	2029 年	32,000			32,000	-	597	597
6	2030 年	32,000			32,000	-	597	597
7	2031 年	32,000			32,000	-	597	597
8	2032 年	32,000			32,000	-	597	597
9	2033 年	32,000			32,000	-	597	597
10	2034 年	32,000			32,000	-	597	597
11	2035 年	32,000			32,000	-	597	597
12	2036 年	32,000		16,900	15,100	-	597	17,497
13	2037 年	15,100			15,100	-	294	294
14	2038 年	15,100			15,100	-	294	294
15	2039 年	15,100			15,100	-	294	294
16	2040 年	15,100		15,100	0	-	294	15,394
合计			32,000	32,000			7,442	39,442

⁴2025 年 6 月 18 日前五日的中国债券信息网公布的 15 年期中债国债收益率平均值。

（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 3-8 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：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	
2	2026 年	2,303	0	294	294	可平衡
3	2027 年	5,544	0	597	597	可平衡
4	2028 年	8,696	0	597	597	可平衡
5	2029 年	12,252	0	597	597	可平衡
6	2030 年	16,469	0	597	597	可平衡
7	2031 年	19,429	0	597	597	可平衡
8	2032 年	23,858	0	597	597	可平衡
9	2033 年	27,190	0	597	597	可平衡
10	2034 年	30,966	0	597	597	可平衡
11	2035 年	34,994	0	597	597	可平衡
12	2036 年	38,800	16,900	597	17,497	可平衡
13	2037 年	42,709	0	294	294	可平衡
14	2038 年	47,244	0	294	294	可平衡
15	2039 年	51,769	0	294	294	可平衡
16	2040 年	51,769	15,100	294	15,394	可平衡
合计			32,000	7,442	39,442	可平衡
本息覆盖倍数			1.31			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.31，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

另外，在对运营成本、运营收入以及债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营成本上升 10%、运营收入下降 10%或债券利率上升 10%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。

表 3-9 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)	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营成本变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率 ⁵	1.55	1.47	1.39	1.32	1.23
债券本息资金覆盖率	1.44	1.38	1.32	1.26	1.19
债券本息资金覆盖倍数	1.44	1.37	1.31	1.25	1.18
运营收入变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.09	1.25	1.39	1.53	1.67
债券本息资金覆盖率	1.07	1.20	1.32	1.43	1.54
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.20	1.31	1.42	1.53
利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.41	1.40	1.39	1.39	1.38
债券本息资金覆盖率	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29

⁵ 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

