

2021年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）—2021年厦门市政府专项债券（五期）  
实施方案



二〇二一年四月

## 目录

一、厦门市情况.....	3
(一) 厦门市基本情况.....	3
(二) 厦门市经济、财政和债务状况.....	3
二、厦门市新体育中心项目基本情况.....	5
(一) 项目概况.....	5
(二) 项目建设计划.....	7
(三) 项目实施进度.....	7
三、项目效益分析.....	8
(一) 社会效益.....	8
(二) 经济效益.....	8
四、项目投资估算及资金筹措.....	10
(一) 投资估算.....	10
(二) 资金筹措计划.....	10
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	11
(一) 项目运营收入和成本.....	11
(二) 还本付息表.....	14
(三) 资金平衡情况.....	15
(四) 敏感性分析.....	17
(五) 结论.....	17
六、项目潜在风险评估.....	18
(一) 相关风险及应对措施.....	18
(二) 防范和降低风险措施.....	19



## 一、厦门市情况

### （一）厦门市基本情况

厦门市位于福建省东南沿海，台湾海峡西岸中部、闽南金三角的中心，北部与泉州地区南安市、安溪县相接，西部与漳州市长泰县、龙海市相接，东面隔海与金门县、龙海市相望。厦门市境域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成。处于“东抗台澎，南连百粤”（清道光《厦门志》）的重要位置，形成了海陆空交通之枢纽。厦门是全国首批实行对外开放的五个经济特区之一，是海峡西岸的重要中心城市及著名的海港风景旅游城市，也是祖国大陆对台和世界各国交往的重要基地，是福建省对外开放的重要窗口。

厦门市域由福建省东南部沿厦门湾的大陆地区和厦门岛、鼓浪屿等岛屿以及厦门湾组成，2003年5月国务院批复厦门市行政区划调整为六个行政区，即思明区、湖里区、海沧区、集美区、同安区、翔安区，并成立鼓浪屿—万石山风景名胜區管委会。厦门市域土地面积为1699平方公里，其中厦门本岛土地面积为141.09平方公里（含鼓浪屿）。

截至2019年，全市下辖6个区，总面积1700.61平方公里，建成区面积397.84平方千米，常住人口429万人，户籍人口261.10万人，常住外来人口达221万人。

### （二）厦门市经济、财政和债务状况

#### 1、经济状况

2020年全年地区生产总值（GDP）6384.02亿元，按可比价格计算，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值28.89亿元，增长2.5%；第二产业增加值2519.84亿元，增长6.1%；第三产业增加值3835.29亿元，增长5.5%。三次产业结构为0.4：39.5：60.1。全市万元地区生产总值耗电456.19千瓦时，比上年减少15.83千瓦时；万元地区生产总值耗水6.85吨，减少0.45吨。

#### 2、财政状况

##### （1）一般公共预算

2020年，全市一般公共预算总收入1351.3亿元，为预算的98.8%，增长1.7%。其中：地方级收入783.9亿元，为预算的99.5%，增长2%；上划中央收入567.4亿元，增长1.3%。全市一般公共预算支出976.9亿元，其中：当年预算支出939.9亿元，完成预算的97.1%。

市本级一般公共预算地方级收入547亿元，为预算的99.2%，增长2.1%。市本级一般公共预算支出505.9亿元，其中：当年预算支出481.5亿元，完成预算的96.2%。

##### （2）政府性基金预算

2020年，全市政府性基金预算收入821.6亿元，为预算的136.9%。全市政府性基金预算支出1035.9亿元，其中：当年预算支出1033.6亿元，完成预算的98.6%。市本级政府性基金预算收入562.5亿元，为预算的112.5%。

市本级政府性基金预算支出 535.5 亿元，其中：当年预算支出 533.9 亿元，完成预算的 98.2%。

### （3）国有资本经营预算

2020 年，全市国有资本经营预算收入 44.9 亿元，为预算的 113%。全市国有资本经营预算支出 30.8 亿元，其中：当年预算支出 30.8 亿元，完成预算的 77.9%。

市本级国有资本经营预算收入 39.7 亿元，为预算的 105.3%。市本级国有资本经营预算支出 28 亿元，其中：当年预算支出 28 亿元，完成预算的 73.6%。

### 3、债务状况

2020 年，全市发行地方政府债券 372 亿元，其中：新增债券 343 亿元、再融资债券 29 亿元。截至 2020 年底，全市政府债务余额 1112.1 亿元，债务风险安全可控。



## 二、厦门市新体育中心项目基本情况

2021 年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）—2021 年厦门市政府专项债券（五期）债券期限 7 年，发行规模 70,000.00 万元，利息按年支付，到期还本并支付最后一期利息。

### （一）项目概况

新体育中心位于东部体育新城片区，建设单位为厦门市体育局，代建单位为厦门路桥工程投资发展有限公司，项目地址为厦门市翔安区刘五店社区。项目总用地面积 66.64 万平方米，主要建设内容为体育场、体育和综合训练馆、游泳馆及配套设施等。

#### 1、项目背景

随着厦门岛开发建设的逐渐饱和，跨岛发展成为厦门城市升级的关键。随着美丽厦门战略中东部市级中心的确立，标志着厦门的发展重心从岛内转向岛外。东部市级中心分为东部新城起步区、翔安南部新城、东坑湾生活片区、翔安火炬产业区、同安新城生活片区、现代服务业基地丙洲片区、现代服务业基地美峰片区、丙洲岛旅游片区等。其中，东部新城起步区就位于翔安隧道口西侧，隔翔安大道与翔安南部新城 CBD 片区交相辉映，这里将建设成以商贸物流、会议会展、体育休闲及高端居住为主的复合功能新区，并通过翔安隧道、第二东通道与厦门岛东部的观音山营运中心、两岸金融中心、五缘湾高端居住区连片成势。东部新城片区的区位优势对于体育事业发展具有重要支持。

《厦门市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中将完善公共服务体系、增加文化产业产值作为重要的发展目标之一，提出“市民文明素质和社会文明程度显著提升，市民精神健康向上，城市公共文明指数位居全国前列，公共文化服务提质增效，基本建成与国际都市相匹配的现代公共文化服务体系。城市文化特色更加鲜明，对外影响力进一步提升，建成中国东南沿海重要的文化中心”的发展目标。

《厦门市体育发展“十三五”专项规划》（下面简称《规划》）中明确指出厦门市的体育发展提出明确的目标为群众体育发展要达到新水平、体育产业量质齐升。落实“全民健身”和“健康中国”国家战略，贯彻落实《“健康中国 2030”规划纲要》，全面实施《厦门市全民健身实施计划（2016—2020 年）》，构建场地设施更加完善、组织网络更加健全、健身活动更加丰富、人群覆盖更加全面的全民健身服务体系。逐步建立与厦门经济社会发展水平相适应的充满活力、富有效率、更加开放的体育产业体系，不断满足广大市民日益增长的多层次、多元化、多样性的体育消费需求；再引进和打造 1-2 项具有国际影响力的体育品牌赛事，体育竞赛市场进一步繁荣；建成 1-2 个具有集聚效应的国家体育产业基地和示范项目。《规划》提出大力发展体育产业，繁荣体育竞赛表演业。打造“海峡西岸赛事中心城市”。加强体育赛事和体育产业的规划和布局，积极引进和培育符合厦门经济特区优势和城市特质的国际高水平品牌赛事，构建多层次赛事体系，培育

体育赛事产业链。

## 2、项目说明

新体育中心项目位于东部体育会展新城片区，基地东南侧为东界西路，西侧为滨海花园大道，东北侧、北侧和西北侧为体育路。总建筑面积 57.35 万平方米(含地下部分 14.24 万平方米，地上建筑面积 43.11 万平方米)，其中：6 万座的体育场一座，建筑面积约 19.35 万平方米，建筑高度 85 米，结构跨度 350 米；1.8 万座的体育馆一座（配套综合训练馆），建筑面积约 16.17 万平方米，建筑高度 45.47 米，结构跨度 144 米；5000 座游泳馆一座，建筑面积约 7.78 万平方米，建筑高度 33.18 米，结构跨度 112 米；商业配套设施约 13.84 万平方米；室外热身健身场地配套设施约 0.19 万平方米。项目主要建设内容：体育场、体育馆综合训练馆、游泳馆及配套设施等。项目容积率 0.692，建筑密度 33.43%，绿地率 35%。机动车停车位 2700 个（地上 940 个、地下 1760 个）。非机动车停车位 2841 个。

建筑风格体育场造型亦取传统大厝之曲线神韵、再现瓦屋顶之斑驳肌理，寓古于新、大气磅礴；体育馆与训练馆、游泳馆恰似三角梅之花瓣，又如白鹭飞扬之身姿，新体育中心以蓬勃升腾之势，塑造出厦门滨海地域、独有之当代体育建筑形象。

图1：新体育中心项目位于东部综合中心的规划区域图



图2：新体育中心项目位于东部综合中心的规划区域图





## （二）项目建设计划

项目建设工期为2020年至2022年，已于2020年2月18日正式开工建设，预计2022年11月27日建成，施工总工期1013天。

表1：新体育中心项目建设计划

主要控制点	计划时间
新体育中心基坑支护及土石方工程	2020年2月18日—2020年5月17
新体育中心工程（施工）I标段	2020年6月30日—2022年11月27日
新体育中心工程（施工）II标段	2020年6月30日—2022年11月27日
交工验收	2022年11月27日

## （三）项目实施进度

截至2020年12月31日，新体育中心项目已完成投资99,426.38万元，主要为工程款及其他费用。

### 三、项目效益分析

#### （一）社会效益

##### 1、对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

新体育中心是为市民服务的体育综合体，是为满足新城片区市民体育健身、休闲娱乐的需求和全国乃至国际大型体育赛事的举办而建设的。新体育中心的建设将改善当地市民的体育环境，在很大程度上保护了其所在地居民的利益，一定程度上提升了所在地区居民的生活水平和生活质量。

##### 2、对所在地区居民就业的影响

（1）新体育中心的实施需要勘察、设计、监理、施工、项目管理等多方面的专业人才，以及由这些专业人才延伸需求的服务人才，新体育中心项目的建设将提供可观的就业机会。

（2）新体育中心建成后，将改善当地市民的文体娱乐环境，吸引更多的市民进行体育运动，推动全民健身，从而需要配置更多的工作人员以满足公众的需求。

总之，新体育中心的实施和运营能一定程度上带动一部分人就业，从而提高所在地的就业率。

##### 3、对当地基础设施和社会服务容量的影响

厦门市群众体育的开展不充分源于当地基础设施建设的不完善，在当前社会的发展态势下，这一问题显得更为重要和紧迫。新体育中心的建设能够极大地提升当地基础设施水平，为群众提供综合性体育设施和文化服务，满足当地开展体育健身的需求。

#### （二）经济效益

##### 1、将为区域经济发展提供智力支持

新体育中心的建成将充分发挥体育多元化功能，走多元化、社会化道路，逐步建立以体养体的适合市场经济的运行机制。它不仅在实施全民健身中发挥巨大的作用，同时也为体育事业以及经济的发展有着极其重要的意义。该项目建成后，将会为厦门市开展体育改革与研究提供强有力的后劲，对提高当地经济水平有着巨大的推动作用，同时也有利于当地的经济发展和社会进步，从而影响并导引整个社会经济政治的发展进程。项目建设将弥补会展新城片区体育设施的不足，将促进片区体育文化的大发展大繁荣，将为片区经济提供智力支持。

##### 2、将带动城市经济发展和商业升级

公共体育设施的运营是在坚持公益属性的前提下，不断完善大型公共体育设施市场运营机制。体育设施的运营对健身休闲群体消费需求具有刺激作用。项目建设将完善厦门市新城片区体育服务设施，加快片区体育设施的发展规划，提高市民文化水平，激活片区的文化市场，从而带动城市经济发展和商业升级。

##### 3、对城市体育产业及其他产业的拉动作用

赛事资源、运动员资源和场馆资源被认为是体育产业的三大核心。要遵循体



育产业的发展规律，以公共体育设施为平台和依托，重点培育、扩大和提升健身休闲服务业、竞赛表演业等核心产业，发挥核心产业的延伸和拉动作用。推动体育用品、体育旅游、体育会展、体育广告、体育传媒服务及体育建筑等相关产业全面发展。该项目选址于东部体育会展新城片区，有利于完善中心地区的功能，实现带动建筑、餐饮、宾馆、饭店、金融、旅游等其他产业共同发展。

#### 4、增强城市竞争力

项目建设将搭建国际化的体育赛事交流平台，全面提升厦门市体育配套设施水平。新体育中心的实施与市民的日常生活、体育健身、休闲娱乐等密切相关，满足人民群众不断增长的需求，是完善城市功能的重要举措。随着厦门市经济的发展和人民生活水平的不断提高，项目建设将成为厦门市城市建设的精华和城市发展的缩影，是市容市貌中最绚丽的景观。也将吸引外来商业资本到本地投资，极大地增强厦门市的竞争力。

#### 5、促进地区经济的发展和创建和谐社会

构建和谐社会是时代发展的必然，是全面建设小康社会的内在要求。和谐社会对当前中国社会是相当有针对性的，包括教育、医疗、体育、文化、社保等社会热点在内的基本公共服务均等化，以及比较敏感的民主权利保障制度，拓宽社情民意表达渠道都是和谐社会理论的具体内容。

体育因其深刻的内涵和时代特征而独树一帜。在构建和谐社会的进程中，发挥精神支撑作用是体育理念的传递，这与构建和谐社会的目标是一致的。体育运动给人们提供积极、健康的生活方式以促进社会和谐发展。随着民众生活水平的提高、健身意识的增强，如何切切实实地为构建和谐社会，提高市民健康水平，尽快建立完善各级部门开展全民健身运动三级指导网络迫在眉睫。

综上所述，项目的建设将为区域经济发展提供智力支持，带动城市经济发展和商业升级，带动城市体育产业及其他产业的发展，增强城市竞争力促进地区经济的发展和创建和谐社会。从区域经济影响的角度分析，项目的区域经济效益显著。

## 四、项目投资估算及资金筹措

### （一）投资估算

#### 1、编制范围

项目投资估算包括：建筑安装工程费用、工程建设其他费用、基本预备费以及建设期利息和债券发行费用等。其中主体建筑的建筑安装工程费用包括内容为：桩基础工程、基坑支护及土方、建筑工程、钢结构工程、内檐装修工程、金属屋面及外檐装修工程、给排水工程、消防工程、暖通工程、电气工程、弱电工程、电梯工程、抗震支架、变电工工艺、柴油发电机、夜景照明、标识、体育工艺、升降看台及活动看台。室外工程建筑安装工程费用包括内容为：绿色景观、道路广场铺装、室外运动场地体育工艺、健身场地、栈桥、其他景观及设施、土方平衡、水工工程、室外管网工程、电力工程建设费、燃气工程等。

#### 2、估算总额

本期专项债涉及的项目主要为体育场、体育馆综合训练馆、游泳馆及配套设施等。项目估算投资总额1,231,925万元，其中，建设投资1,225,560万元、债券发行费用500万元、建设期利息5,865万元。详见下表：

表 2：项目总投资估算表

		单位：人民币万元
项目		金额
一	建设投资	1,225,560.00
二	建设期利息	5,865.00
三	债券发行费用	500.00
	估算总额	1,231,925.00

### （二）资金筹措计划

本期专项债券涉及的厦门市新体育中心项目建设总投资估算1,231,925.00万元，截至2020年12月累计已投99,426.38万元，预计需再投入1,132,498.62万元。其中，50亿元拟通过发行专项债券予以解决。本期拟发债金额7亿元，拟发行期限7年，按年付息，其余资金缺口将由财政统筹安排或发行专项债券。



## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

厦门市新体育中心项目偿债资金主要来源于票务收入、房屋租金收入、车库收入、游泳馆经营权转让、广告及商业赞助和土地出让收入等。预估运营期第一年日常开放使用率为 30%，运营期第二年日常开放使用率为 50%，运营期第三年日常开放使用率为 75%，运营期第四年起日常开放使用率达到 100%。

### （一）项目运营收入和成本

#### 1、项目运营收入

##### （1）票务收入

根据新体育中心项目可行性研究报告，票务收入分为体育场票务收入、体育馆票务收入、游泳馆票务收入，基于体育场馆的规模，结合未来大型体育比赛的举办规划，积极进行赛事活动的引进，分为顶级赛事活动、民众喜爱的项目和特色体育项目，在满足人民需求的同时填补市场短板，每年体育场拟举办赛事活动 3 场、体育馆拟举办赛事活动 5 场、游泳馆拟举办赛事活动 3 场。其中体育场座位数为 60,000 个，票务单价为 100.00 元/人；体育馆座位数为 18,000 个，票务单价为 100.00 元/人；游泳馆座位数为 5,000 个，票务单价为 100.00 元/人。基于谨慎性原则，座位使用率按照 80%测算。

##### （2）房屋租金收入

###### ①配套商业出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，配套商业可出租面积 80,434.00 m<sup>2</sup>，出租租金均价水平按 1,387.00 元/m<sup>2</sup>/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

###### ②体育场出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，体育场可出租面积 26,833.35 m<sup>2</sup>，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m<sup>2</sup>/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

###### ③体育馆出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，体育馆可出租面积 5,853.25 m<sup>2</sup>，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m<sup>2</sup>/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

###### ④游泳馆出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，游泳馆可出租面积 8,080.20 m<sup>2</sup>，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m<sup>2</sup>/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

##### （3）车库收入

根据新体育中心项目可行性研究报告，可出租车位 2,700 个，车位租金为 2 元/小时，预计 8 小时/天/辆。

表 3：停车位情况

停车位类型	车位数（辆）
地上停车位	940
其中地面标准停车位	874
地面大巴停车位	60
地面特种车辆停车位	6



地下停车位	1,760
机动车总停车数	2,700

#### (4) 游泳馆经营权转让

根据新体育中心项目可行性研究报告，游泳馆经营权转让考虑每年产生游泳馆经营权转让，可转让面积为 45,787.80 m<sup>2</sup>，均价水平按 109.50 元/m<sup>2</sup>/年测算。

#### (5) 广告及商业赞助

根据新体育中心项目可行性研究报告，广告及商业赞助按照 2,000.00 万元/年测算。

#### (6) 土地出让收入

表 4: 拟出让土地情况

土地出让片区	项目预计出让收入(万元)
东部体育会展新城	800,000.00
合计	800,000.00

注：东部体育会展新城片区拟出让土地收入的 80 亿元作为本项目部分收入来源。

### 2、项目运营成本

本项目债券存续期内成本费用主要为物业支出、电费、水费、管理人员费用、维护维修、大修费用、土地收储成本，项目成本明细如下：

#### (1) 物业支出、电费、水费

根据新体育中心项目可行性研究报告，物业支出、电费、水费如下：

表 5: 物业支出、电费、水费情况

序号	支出细项	单位	数量(年)	单价	比率
1	物业支出	m <sup>2</sup>	556,700.00	66.00	100%
2	电费				
2.1	体育场	度	107,047,200.00	0.72	10%
2.2	体育馆	度	140,160,000.00	0.72	15%
2.3	游泳馆	度	96,360,000.00	0.72	35%
2.4	商业配套	度	46,866,000.00	0.72	40%
3	水费				
3.1	体育场	吨	368,854.40	3.70	30%
3.2	体育馆、游泳馆	吨	852,786.00	3.70	50%
3.3	商业配套	吨	2,044,000.00	3.70	40%

#### (2) 管理人员费用

根据新体育中心项目可行性研究报告，管理人员 309 人，每年按 25 万元/人计算。

#### (3) 维护维修

根据新体育中心项目可行性研究报告，维护维修按 3,163.80 万元/年计算。

#### (4) 大修费用

根据新体育中心项目可行性研究报告，大修费用按 2,531.04 万元/次计算，

平均每五年进行一次大修。

(5) 土地收储成本

土地收储成本为土地出让印花税，按土地出让收入的 0.05% 计算。



3、项目运营收入及成本预测

表6：项目运营收入及成本预测表

单位：人民币万元

序号	年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	运营收入	160,000.00	160,000.00	165,187.69	168,646.14	172,969.22	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	895,972.20
1.1	票务收入	-	-	684.00	1,140.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	12,654.00
1.2	房屋租金收入	-	-	3,280.23	5,467.06	8,200.58	10,934.11	10,934.11	10,934.11	10,934.11	60,684.32
1.3	车库收入	-	-	473.04	788.40	1,182.60	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	8,751.24
1.4	游泳馆经营权转让	-	-	150.41	250.69	376.03	501.38	501.38	501.38	501.38	2,782.64
1.5	广告及商业赞助	-	-	600.00	1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	11,100.00
1.6	土地出让收入	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	-	-	-	-	800,000.00
2	运营成本	80.00	80.00	6,420.10	10,646.83	15,930.25	21,133.67	23,664.71	21,133.67	21,133.67	120,222.88
2.1	物业支出	-	-	1,102.27	1,837.11	2,755.67	3,674.22	3,674.22	3,674.22	3,674.22	20,391.92
2.2	电费	-	-	1,818.74	3,031.24	4,546.86	6,062.48	6,062.48	6,062.48	6,062.48	33,646.77
2.3	水费	-	-	150.37	250.61	375.92	501.22	501.22	501.22	501.22	2,781.77
2.4	管理人员费用	-	-	2,319.58	3,865.97	5,798.96	7,731.94	7,731.94	7,731.94	7,731.94	42,912.29
2.5	维护维修	-	-	949.14	1,581.90	2,372.85	3,163.80	3,163.80	3,163.80	3,163.80	17,559.09
2.6	大修费用	-	-	-	-	-	-	2,531.04	-	-	2,531.04
2.7	土地收储成本	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	-	-	-	-	400.00

(二) 还本付息表

1、本期债券还本付息表

本期拟发行7亿元7年期专项债券，每年支付利息，到期偿还债券本金，发行利率暂按3.45%估算。

表7：项目还本付息表



单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
债券利率	3.45%									
期初专项债券余额	-	170,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	330,000.00	-
本期专项债券发行	170,000.00	330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00
利息支出	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	11,385.00	120,750.00
本期还款	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	187,250.00	341,385.00	620,750.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	170,000.00	330,000.00	500,000.00
付息	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	11,385.00	120,750.00
期末专项债券余额	170,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	330,000.00	-	-

### （三）资金平衡情况

根据项目收益与融资平衡分析结果，新体育中心项目本期债券存续期内专项债券还本付息的资金覆盖率可达到1.24倍，能够满足资金筹措充足性的要求。本项目专项债券在存续期的资金平衡测算情况详见下表：

表8：资金测算平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
现金流入						
自筹资金流入	99,426.38	157,296.84	85,103.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75
债券资金流入	-	170,000.00	330,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	160,000.00	160,000.00	165,187.69	168,646.14	172,969.22
现金流入总额	99,426.38	487,296.84	575,103.54	328,751.10	295,187.21	272,962.97
现金流出						
建设期资金流出	99,426.38	327,126.84	408,908.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75
运营期现金流出	-	80.00	80.00	7,005.69	11,622.82	17,394.23



债券还本付息	-	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00
债券发行费用	-	170.00	330.00	-	-	-
现金流出总额	99,426.38	327,376.84	415,183.54	187,819.11	155,413.89	134,637.98
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	159,920.00	159,920.00	140,932.00	139,773.33	138,324.99
期末项目累计现金结存额	-	159,920.00	319,840.00	460,772.00	600,545.32	738,870.31

资金测算平衡标（续表）

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	合计
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	731,925.00
债券资金流入	-	-	-	-	500,000.00
运营期现金流入	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	895,972.20
现金流入总额	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	2,127,897.20
现金流出					-
建设期资金流出	-	-	-	-	1,225,560.00
运营期现金流出	23,085.64	25,616.68	23,085.64	23,085.64	131,056.33
债券还本付息	17,250.00	17,250.00	187,250.00	341,385.00	620,750.00
债券发行费用	-	-	-	-	500.00
现金流出总额	40,335.64	42,866.68	210,335.64	364,470.64	1,977,866.33
现金净流量					
当年项目现金净流入	-23,043.35	-25,574.39	-193,043.35	-347,178.35	-
期末项目累计现金结存额	715,826.96	690,252.57	497,209.22	150,030.88	-



#### （四）敏感性分析

考虑收入、成本的变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试。本项目分别在收益变动15%、利率成本变动15%情况下，债券本息覆盖率均大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体情况详见下表：

表9：压力测试表

单位：人民币万元

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	1.07	1.15	1.22	1.30	1.38	1.45	1.53
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.43
本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29	1.28	1.27
债券本息资金覆盖率	1.28	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21
本息资金覆盖倍数	1.27	1.26	1.24	1.23	1.22	1.21	1.20

#### （五）结论

通过对本期专项债券募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，在全部专项债券存续期内对专项债券还本付息的资金覆盖率可达到1.24倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了收入、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。如假设条件发生变化，导致收入暂时难以实现，进而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。通过分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，本期申请的7亿元专项债券的还本付息资金可以得到充足保障



## 六、项目潜在风险评估

### （一）相关风险及应对措施

根据本项目风险识别的具体情况，对项目进行风险估计，估计影响本项目的  
主要风险因素如下。

#### 1、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目建设过程和经营过程造成的  
影响，以及对项目直接破坏，从而造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：  
火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

#### 2、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给本项目建设和运营带来各种不同形式  
的经济损失。政府的政策对项目的影 响是全局性的，因此由于政策的变化而带来  
的风险将对项目建设运营产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：政  
治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、  
环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

#### 3、经济风险

经济风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：  
财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险等。  
本项目财务风险和融资风险主要表现为资金供应不足或者来源中断导致项目工  
期拖延甚至被迫终止。

#### 4、技术风险

本项目先进技术的实施风险、建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和  
工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建  
筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险。

#### 5、工程施工风险

主要为工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、  
投资增加，工期延长。

#### 6、社会风险

社会风险因素主要是指由于项目的建设对周围居民和单位造成影响，居民反  
对项目建设影响项目实施进展。

#### 7、内部决策和管理风险

内部决策和管理风险主要存在于项目前期及项目建设运营过程中人、财、物  
组织管理风险等。

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力  
不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公  
司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进  
展或收益。相应在项目管理、资金运筹等诸多方面对合作公司均提出了高的要求。  
公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将

为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

## （二）防范和降低风险措施

### 1、应对人身伤害风险的措施

（1）对于不安全的地方，容易发生人身事故的地段，除设置危险标志外，要设置护栏，设置明显的警示标志，完善安全防范措施。

（2）施工现场有警示围界的区域禁止人员和车辆进入，因擅自使用或进入造成的后果自行承担。

### 2、应对投资额变动风险的措施

（1）对工程进行优化设计，确认合理的实施方案，减少实施过程中的变更，规避因此而增加的投资额。

（2）推行限额设计，按批准的设计任务书和投资估算，控制施工图设计。当然限额设计不能一味地考虑节省投资，而应尊重科学，尊重实际，在实行限额设计的同时注重优化设计，兼顾功能提高。

（3）工程项目的审计人员要结合竣工资料坚持现场测量比对，在对整个工程的设计和施工有系统的认识后，对工程量、定额、取费以及签证等方面进行全面审核，把好审计关。建设工程管理人员要全力配合审计人员，为他们提供第一手资料，对图纸和签证不清楚的地方做好解释工作；同时对发现的投资管理上的问题加以注意，在日后的建设工程中避免。

### 3、应对运营风险的措施

（1）积极开发利用各场馆，树立现代场馆管理新理念，把握市场定位，增加各场馆的服务项目，创造新的市场和消费，逐步拓展市场，增加各文化场馆的经济效益。从源头上改变场馆闲置、基础设施使用率不高和投资难以回报等问题。

（2）提高风险管理水平，建立健全风险管理机制，充分利用各种风险转移技术以降低风险。

### 4、应对管理风险的措施

吸收具有丰富运营管理方面经验的专业人才进入公司管理层；规范公司治理，制定完善各项管理制度，保障股东和投资者的合法权益；加强对管理人员组织结构、管理制度、管理方法等方面的内部培训、外部培训，提高其整体素质和经营管理水平；推行目标成本全面管理，加强成本控制；倡导组织创新、思想创新，以适应不断变化的外部环境。通过加强管理来控制风险，良好的项目管理是重要的保证。项目全过程的投资、进度和质量是重点，加强项目管理，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

