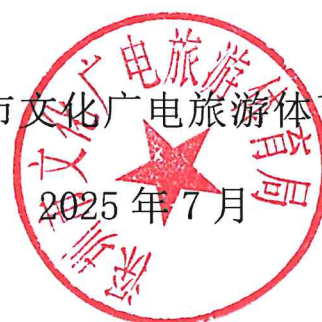


2025 年深圳市政府专项债券（三十六期）
深圳歌剧院项目
实施方案

深圳市文化广电旅游体育局



一、项目概况

（一）项目情况

1. 项目建设规模及内容

深圳歌剧院项目（以下简称歌剧院），拟建于深圳市南山区蛇口东角头片区，后海大道与望海路交汇处东南侧，主要建设内容包括：总建筑面积 211,503 平方米。其中南区建筑面积 205,503 平方米，包括主要展演功能区 96,346 平方米（含底层架空层 10,996 平方米），公共服务和文创体验区 21,074 平方米，配套及停车设备用房 54,880 平方米，大屋面空间 33,203 平方米；地下连接体按 6,000 平方米暂列。

歌剧院是代表一个城市文化发展水平的最高艺术殿堂，本项目拟把深圳歌剧院打造成世界级高标准艺术殿堂、粤港澳大湾区文化交流新平台、深圳艺术文化新地标和世界旅游目的地。歌剧院功能包括演出、排练、创作、文献、会议、展示、培训、旅游等，它不只是一个演出的场所，也是一个综合性的文化综合体，属于有一定收益的公益性项目。

2. 项目总投资估算

本项目总投资概算 555,177 万元，其中，工程费用 481,253.03 万元，工程建设其他费用 47,486.74 万元，预备费 26,437.23 万元。

2024 年 12 月 27 日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设工程规划许可证》(建字第 4403052024GG0147449 号)，载明项目建设单位为深圳市文化广电旅游体育局，项目名称为深圳歌剧院，位于南山区蛇口街道望海路东南侧，总建筑面积 150,511.94 平方米。

4. 环评备案。项目不涉及环评备案审批。

5. 施工许可。2024 年 3 月 7 日，深圳市住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》(工程编号 2018-440300-86-01-70652301)，载明项目建设单位为深圳市建筑工务署工程管理中心，工程名称为深圳歌剧院项目土石方、基坑支护和桩基工程，建设面积 106,190.17 平方米；2025 年 2 月 27 日，深圳市住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》(工程编号 2018-440300-86-01-70652302)，载明项目建设单位为深圳市建筑工务署工程管理中心，工程名称为深圳歌剧院项目主体工程，建设面积 250,138.58 平方米。

(三) 项目主体

本项目行业主管部门和项目单位均为深圳市文化广电旅游体育局，由深圳市建筑工务署工程管理中心作为建设主体，项目建成后深圳市文化广电旅游体育局负责资产登记。

(四) 本次计划发行专项债情况

本次计划发行专项债券 10,000 万元，期限 30 年，还本付息方式为每半年付息一次，2055 年到期一次性偿还本金。

提升深圳的城市艺术品位和市民幸福感。因此本项目具有公益性。

3. 收益性

深圳市文化广电旅游体育局为资产的产权方及主管部门。参考同类项目，歌剧院收入将建立经营创收、社会捐赠、商业赞助等多渠道投入机制保障项目收益。因此本项目具有一定收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

深圳歌剧院的投资估算依据国家建设项目投资估算的有关规定编制，投资测算遵循“符合规范、结合实际、经济合理、不重不漏、计算正确”的指导原则。并通过了深圳市发展和改革委员会关于本项目总概算的批复。

项目的资金使用制定了完善的资金预算计划和整体实施方案，为项目的顺利实施提供了充足的保证。项目办理好相应的批复文件、建设手续，资金到位后可以立即形成实物工作量，保障资金使用率。

因此，项目规模适度、投资合理、资金有保障、资金需求合理，项目建设具有较强的合规性和可行性。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资概算 555,177 万元（不含发行费、服务费、利息等），本项目拟采用发行专项债券的方式进行融资，结合项目实际情况，财政性资金投入 525,177 万元，占比 94.60%；对于财政性资金投入部分，在满足合法合规、资金平衡要求的

付息服务费，发行费用按照深圳市债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

3. 收益预测的合理性

项目的收入与成本均参照相应的标准进行了合理的预测，项目收益为项目收入与项目成本的差额，详细测算见实施方案“四、项目收益与融资平衡情况”部分。

（五）债券资金需求合理性

本项目建设资金来源于财政性资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政性资金投入占总投资 94.60%，共计 525,177 万元，预计能按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政性资金投入时间，为保障项目建设期间资金需求，项目已于 2024 通过发行专项债券筹集资金 10,000 万元，2025 年计划通过发行专项债券 20,000 万元，其中 2025 年 5 月已发行第一期专项债券 10,000 万元，本次申请发行 2025 年第二期专项债券 10,000 万元。

通过测算，本项目在专项债券存续期内，预计可实现收益约 124,999 万元，专项债券本金覆盖率可达 3.51，专项债券本息覆盖率可达 2.52，本息覆盖倍数 2.52，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

本项目主要目标是完成本年项目桩基工程建设进度达 100% 且主体工程完成 60%，且于年底前完成所有债券资金支付。本项目的建设是有助于提升深圳的文化品位，促进文化事业的发展；有利于更好地满足市民对高雅艺术的需求，提高市民的文化素养，项目的建设将可以承担起高雅艺术普及的重任，将文化惠民落到实处，为市民创造更多享用高雅艺术的机会，是各级政府始终坚持的重要工作。综上所述目标具备合理性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 分年投资计划

项目静态总投资 555,177 万元（不含发行费、服务费、利息等），根据项目建设安排，预计于 2028 年结束，分年资金使用计划情况如下表。

表 3-1 分年投资计划表（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
计划投资金额	35,000.00	65,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	555,177.00

2. 项目总成本估算（含发行费、服务费、利息等）

本项目静态总投资 555,177 万元，计划发行专项债券 30,000 万元，其中 2024 年 6 月已发行专项债券融资 10,000 万元，期限 30 年，票面利率 2.48%；2025 年拟发行专项债券 20,000 万元，其中 2025 年 5 月已发行第一期专项债券融资 10,000 万元，期限 30 年，票面利率 2.04%；本次申请发行 2025 年第二期专项债券 10,000 万元，期限 30 年，参考 2025 年 5 月 20 日前五个工作日国债 30 年期五日均利率 1.88%加 15BP 后得到利率 2.03%测算，根据上述重新得到项目的总成本 557,739.55 万元（含发行费、服务费、利息等），具体如下表所示：

表 3-4 项目建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金需求						
建设资金需求	35,000.00	65,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	555,177.00
债券发行费	8.00	12.00	-	-	-	20.00
债券登记费	0.64	1.28	-	-	-	1.92
债券利息	124.00	451.50	655.00	655.00	655.00	2,540.50
还本付息服务费	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.13
合计	35,132.65	65,464.80	126,455.03	152,655.03	178,032.03	557,739.55
资金流入						
财政资金投入	25,000.00	45,000.00	125,800.00	152,000.00	177,377.00	525,177.00
已发行专项债券流入	10,000.00	10,000.00	-	-	-	20,000.00
本次专项债券流入	-	10,000.00	-	-	-	10,000.00
政府补贴收入	132.65	464.80	655.03	655.03	655.03	2,562.55
合计	35,132.65	65,464.80	126,455.03	152,655.03	178,032.03	557,739.55
资金余额	-	-	-	-	-	-

个剧场不同类型演出以及艺术普及场次，运营初期四厅票价均价暂定 280 元，销售率首年预计 70%，逐步提高上座率预计前 7 年每年提高 2.5% 每年（之后稳定在 85%），在运营成熟后预计第 9 年逐渐达到 400 场每年的演出主办场次，年接待观众逾百万人次，同时引进更多场次高水平演出及公益性演出。

（3）艺术街区场地租赁收入

艺术街区场地租赁主要包括艺术培训、轻餐饮、零售展销、文化创意体验展览和周边等特色文化场地租赁收入。租赁收入计算按可出租面积约 2 万平方米，出租单价 150 元/月/m²，出租单价逐年递增 3%，根据未来规划和现行租金水平并适当考虑出租率预测，首年出租率 75%（首年免租半年），第二年出租率 80%，第三年出租率 90%，第四年出租率达到 100%，后续收入逐年稳定上涨 3%。

（4）商业收入（赞助、广告位、无形资产等）

广告位收入主要根据未来可提供广告位置预测。根据未来场馆冠名情况，参照国内现行场馆冠名收入情况预测。包厢收入主要根据设计包厢可出租数量，区分包厢大小，并考虑出租率及出租价格合理预测。首年预计收入 1,000 万元，前 5 年逐年上涨 5%，后续逐年上涨 2%。

（5）停车场收入

根据《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）文件，本项目

表 4-1 项目债券存续期内可用于还款收入情况表（单位：万元）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-
场租收入	3,000.00	3,375.00	3,750.00	4,125.00	4,500.00	4,875.00	5,250.00	5,625.00	6,000.00	-
票房收入	5,292.00	6,166.13	7,087.50	8,056.13	9,072.00	10,135.13	11,245.50	12,048.75	12,852.00	-
艺术街区租赁	1,350.00	2,966.40	3,437.32	3,933.82	4,051.83	4,173.39	4,298.59	4,427.55	4,560.37	-
赞助、广告位、无形资产等	1,000.00	1,050.00	1,102.50	1,157.63	1,215.51	1,239.82	1,264.61	1,289.90	1,315.70	-
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	-
合计	11,033.71	13,949.24	15,769.03	17,664.28	19,231.05	20,815.04	22,450.41	23,782.91	25,119.79	-
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	-
场租收入	6,090.00	6,181.35	6,274.07	6,368.18	6,463.70	6,560.66	6,659.07	6,758.96	6,860.34	-
票房收入	13,044.78	13,240.45	13,439.06	13,640.64	13,845.25	14,052.93	14,263.73	14,477.68	14,694.85	-
艺术街区租赁	4,697.18	4,838.10	4,983.24	5,132.74	5,286.72	5,445.32	5,608.68	5,776.94	5,950.25	-
赞助、广告位、无形资产等	1,342.02	1,368.86	1,396.23	1,424.16	1,452.64	1,481.70	1,511.33	1,541.56	1,572.39	-
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	-
合计	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85	29,469.54	-
年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
场租收入	6,963.24	7,067.69	7,173.71	7,281.31	7,390.53	7,501.39	7,613.91	7,728.12	3,268.35	160,704.61
票房收入	14,915.27	15,139.00	15,366.08	15,596.58	15,830.52	16,067.98	16,309.00	16,553.64	7,000.81	339,433.39
艺术街区租赁	6,128.76	6,312.62	6,502.00	6,697.06	6,897.97	7,104.91	7,318.06	7,537.60	3,234.89	138,652.32
赞助、广告位、无形资产等	1,603.83	1,635.91	1,668.63	1,702.00	1,736.04	1,770.76	1,806.18	1,842.30	782.98	38,275.19
停车场收入	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	391.71	163.21	10,347.70
合计	30,002.82	30,546.94	31,102.13	31,668.66	32,246.78	32,836.76	33,438.86	34,053.37	14,450.24	687,413.20

2055 年到期一次性偿还本金，参考利率 2.03% 进行计算。另每年需支付十万分之五的还本付息服务费。根据上述得到专项债券存续期内财务费用 19,674.40 万元。（详见表 4-4 项目债券存续期内财务费用情况表）。

表 4-4 项目债券存续期内财务费用情况表（单位：万元）

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
发行费、登记费	8.64	13.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息费用	124.00	451.50	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
服务费用	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
合计	132.65	464.80	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
发行费、登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息费用	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
服务费用	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
合计	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03
年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
发行费、登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.92
利息费用	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	531.00	203.50	19,650.00
服务费用	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.53	1.01	2.48
合计	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	655.03	531.53	204.51	19,674.40

经测算，本项目增值税及附加、所得税明细如下：

表 4-6 项目税费明细表（单位：万元）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	119.54	540.66	706.05	883.89	1,031.27	1,088.11	1,239.32	1,401.37	1,493.40	-
合计	119.54	540.66	706.05	883.89	1,031.27	1,088.11	1,239.32	1,401.37	1,493.40	-
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	-
增值税及附加	-	-	-	-	88.80	112.94	71.50	67.84	95.56	-
所得税	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,377.20	1,355.46	1,207.14	1,189.38	1,280.13	-
合计	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,466.01	1,468.40	1,278.64	1,257.22	1,375.69	-
年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
增值税及附加	88.12	83.54	34.25	29.02	61.45	55.45	45.95	-	-	834.43
所得税	1,248.31	1,225.88	1,047.76	1,021.89	1,126.20	1,096.64	1,054.11	872.56	352.20	29,544.51
合计	1,336.44	1,309.42	1,082.01	1,050.91	1,187.66	1,152.09	1,100.07	872.56	352.20	30,378.94

专项债券。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 工程技术风险

项目计划 2028 年 12 月竣工，场馆进行试运营，本项目投资大、工程施工量大、分项工程多，工程设计及施工难度大，项目前期工期稍有滞后，现处于项目建设初始阶段，设计进度、招标的实施、供应商的交付能力、项目财政资金到位情况等各方面因素均有可能影响工期。若工期延后将影响本项目施工进度、造价以及 2029 年按期实现收益。

风险控制措施：保证财政资金到位情况，严格按工期计划推进工程建设控制和工程概算控制，进一步提高项目团队建设管理水平，确保项目如期竣工。

2. 突发事件引发的经营风险

如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件等事项，对本项目的经营可能产生不利影响。

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

表 6-1 压力测试表

变量	0%	-5%	-10%	-15%
收入变化下本金覆盖率	3.51	3.30	2.41	1.48
收入变化下本息覆盖率	2.52	2.39	1.85	1.29
收入变化下本息覆盖倍数	2.52	2.39	1.85	1.29
变量	0%	+5%	+10%	+15%
成本变化下本金覆盖率	3.51	2.85	2.17	1.48
成本变化下本息覆盖率	2.52	2.12	1.71	1.29
成本变化下本息覆盖倍数	2.52	2.12	1.71	1.29
变量	0%	+5%	+10%	+15%
利率变化下本金覆盖率	3.51	3.50	3.50	3.49
利率变化下本息覆盖率	2.52	2.50	2.49	2.48
利率变化下本息覆盖倍数	2.52	2.50	2.49	2.48

基于上表，项目整体专项债券本金资金覆盖率 3.51，专项债券本息覆盖率 2.52，专项债券本息覆盖倍数 2.52，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15%、成本和利率上浮 15%时，债券本金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

项目现金流平衡表 续上表（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
现金流模拟测算表											
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	22,450.41	23,782.91	25,119.79	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85
现金流入总额	22,450.41	23,782.91	25,119.79	25,565.69	26,020.47	26,484.32	26,957.44	27,440.03	27,932.32	28,434.52	28,946.85
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营税金及附加	1,239.32	1,401.37	1,493.40	1,484.16	1,355.80	1,332.34	1,413.71	1,466.01	1,468.40	1,278.64	1,257.22
运营期现金流出	16,227.76	16,859.32	17,792.00	18,270.84	19,263.46	19,820.25	19,941.64	20,478.05	21,029.90	22,197.67	22,781.81
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00
债券其他服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	18,122.12	18,915.72	19,940.43	20,410.04	21,274.30	21,807.63	22,010.39	22,599.08	23,153.34	24,131.35	24,694.06
现金净流量											
项目现金净流入	4,328.30	4,867.19	5,179.35	5,155.65	4,746.17	4,676.69	4,947.05	4,840.95	4,778.98	4,303.17	4,252.79
期末项目累计现金	19,984.36	24,851.55	30,030.91	35,186.56	39,932.73	44,609.42	49,556.47	54,397.42	59,176.41	63,479.58	67,732.37