

**2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）  
——深圳市福田区群众文化中心项目  
（续发）  
财务评估咨询报告**

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2025 年 6 月



**2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）**  
**——深圳市福田区群众文化中心项目（续发）**  
**财务评估咨询报告**

上会深报字〔2025〕第 0293 号

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（三十三期）之深圳市福田区群众文化中心项目（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

相关实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设证据的分析评价，在相关建设项目按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为财务评估咨询报告提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。本评估报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经评估分析，总体评价结果详见本报告下文。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

二〇二五年六月



# 目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目背景.....	1
(二) 项目概况.....	1
(三) 项目主体.....	4
二、评估要素.....	4
(一) 基本假设.....	5
(二) 资金充足性.....	6
1. 项目建设成本投资估算.....	6
2. 建设成本资金筹措方案.....	6
3. 项目总投资成本估算.....	7
4. 项目总投资资金筹措和平衡方案.....	8
5. 资金覆盖率.....	9
6. 小结.....	12
(三) 资金稳定性.....	12
三、风险分析.....	13
四、评估结论.....	13
附件：预期收益及成本分析.....	15
(一) 预期收益分析.....	15
(二) 成本分析.....	20
免责声明.....	24

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

中共中央、国务院 2019 年出台《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，要求深圳践行社会主义核心价值观，构建高水平的公共文化服务体系 and 现代文化产业体系，打造城市文明典范。福田区委、区政府 2021 年提出构建“家门口的公共文体服务圈”，优化重大文体设施建设总体布局，推动群众文化中心等特色文体设施建设，提升福田区作为粤港澳大湾区核心城区的文化影响力。

深圳市福田区群众文化中心项目的建设和运营有助于扩大福田区辖区内演艺场馆特别是优质演艺场馆的供给，缓解公共文化资源紧张现状，提升福田区文化软实力，促使福田区公共文化服务水平和文化环境达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市；同时有助于丰富公共文化服务内容，提升金融核心区竞争力和公共文化服务品质，打造凸显福田特色的国际公共文化服务品牌。

### （二）项目概况

本项目共包括国际体育文化交流中心建设工程、福田区群众文化中心项目、国际演艺中心建设工程、深圳金融文化中心建设工程、福田区融媒体中心建设项目、福田区梦工场功能完善工程项目共 6 个子项目，项目工程建设概况具体情况如下：

#### 1. 国际体育文化交流中心建设工程

项目建设地点位于深圳市福田区凯丰路以西、梅林路以北、梅丰路以东、林丰路以南。建设内容：总建筑面积 94,371 平方米，包括 IN 空间、多功能馆、展厅、名人堂、多功能厅、VR 体验馆、音乐互动空间、大堂、社区管理用房、社区健康服务中心，室外跑道、游泳馆、包括架空空间、地下车库及设备用房等。具体功能包括综合运动中心、体育文化交流中心、主体俱乐部中心、屋顶运动场地、水上运动中心、全民健身中心，辅以赛事策划运营、体育媒体中心、康复与体能训练中心、体育教育培训、美食广场及配套零售等商业设施。

## 2. 福田区群众文化中心项目

项目建设地点位于深圳市福田区侨香四道以南、侨香三道以北、安托山六路以西，占地面积 10,609 平方米，拟新建 1 栋综合楼（群众文化中心）、1 所幼儿园（九班制）及地下室，总建筑面积 105,276 平方米（地上 64,381 平方米，地下 40,895 平方米），其中：综合楼地上 30 层，建筑面积 60,385 平方米，幼儿园地上 4 层，建筑面积 3,996 平方米；地下室 5 层（含下沉广场、机动车库、设备设施及人防等），共提供 500 个停车位。主要建设内容包括：剧院、展览厅、图书馆、文化配套、文化共享中心、安全文化教育中心、教育活动中心、体育中心、文化服务配套、设备设施和幼儿园等。

## 3. 国际演艺中心建设工程安装工程

项目建设地点位于福田区香蜜湖片区中区、深南大道北侧、香蜜湖山海生态通廊东侧。总建筑面积为 73,000 平方米，其中地上建筑面积 29,236.22 平方米，地下建筑面积 43,763.78 平方米，地上 5 层、地下 3 层、建筑高度 38 米。项目主要包括土石方及基础工程、建筑工程、安装工程、室外及其他工程、结构隔振等。

#### 4. 深圳金融文化中心建设工程

项目建设地点位于福田区香蜜湖片区中区，深南大道北侧，生态通廊公园西侧。总建筑面积 63,915 平方米，其中地上建筑面积 23,281 平方米，地下建筑面积 40,634 平方米。地上 3 层、地下 3 层、建筑高度 37.9 米。项目主要包括土石方及基础工程、建筑工程、安装工程、室外及配套工程、会议系统工程等。

#### 5. 福田区融媒体中心建设项目

项目建设地点位于深南大道和皇岗路交界处深圳国际创新中心 B 座 17 层和 37 层。建设内容：包括建筑面积约 3.954.57 平方米的装修工程及安装工程（17 层建筑面积 1,965.91 平方米，37 层建筑面积 1,988.66 平方米）；融媒体中心技术平台和开展相关业务所需的软硬件设备设施，融媒体中心信息化平台包括 7 个系统（安全等保系统、无纸化会议系统、智慧安防系统、智慧办公系统、发布大厅大屏及音响系统、全息展示系统、走道 LED 屏系统）；设备购置部分包括外宣新闻专题采访设备、专题制作生产设备、4K 演播室设备。

## 6. 福田区梦工场功能完善工程项目

项目建设地点位于福田区景田东路8号。建设内容：总建筑面积7,299.49平方米，主要建设内容包括地上装饰工程、地下室环氧地坪改造工程、空调工程、消防排烟工程、电气工程、屋顶花园安装工程、给排水工程、弱电工程、视频系统等。

### （三）项目主体

主管部门：深圳市福田区公共文化体育发展中心。

本项目实施主体：福田区群众文化中心项目和福田区梦工场功能完善工程项目实施主体为深圳市福田区公共文化体育发展中心，国际演艺中心建设工程和深圳金融文化中心建设工程实施主体为深圳市福田区文化广电旅游体育局，国际体育文化交流中心建设工程实施主体为深圳市福田区建筑工务署，福田区融媒体中心建设项目实施主体为福田区委宣传部。

## 二、评估要素

2018年财政部公布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年10月，财政部《关于支持做好地方政府专项债券

发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）文件中提出，要求地方规范专项债券发行和使用，实现对专项债券“借、用、管、还”的穿透式、全过程、跨部门监管。

财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

此外，财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

#### （一）基本假设

1. 国家及地方的现行法律法规无重大变化；
2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
5. 项目资金预期筹集与投资计划未发生重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## （二）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.33，本息覆盖倍数可达到 1.28 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

### 1. 项目建设成本投资估算

本项目开发建设总成本为 614,181 万元，详细估算数据如表 1 所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	国际体育文化交流中心建设工程	118,536
2	福田区群众文化中心项目	121,139
3	国际演艺中心建设工程	221,742
4	深圳金融文化中心建设工程	142,320
5	福田区融媒体中心建设项目	6,511
6	福田区梦工场功能完善工程项目	3,933
总计		614,181

注 1：上述数据来源于项目单位提供的投资计划，暂未考虑建设期利息、债券发行费用、债券发行登记费和债券还本付息服务费等。

注 1：由于本报告中的数值取整呈现，故报告中实际合计数和分项加总数可能存在尾差。（下同）

### 2. 建设成本资金筹措方案

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，

在建设期间内的财政资金由财政拨款支付。本项目静态总投资概算 614,181 万元（不含发行费、服务费、债券利息等），其中建设期计划通过发行专项债券融资 183,788 万元，占比 29.92%，自有资金投入 430,393 万元，占比 70.08%。未来年度计划的自有资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑发行债券方式筹集。项目主体单位根据项目建设期间投资安排，在建设期内安排到位，详见表 2。

表 2：静态投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	截至 2022 年底	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	投资计划	127,160	80,426	77,177	68,891	143,460	97,125	19,942	614,181
2	资金筹措	127,160	80,426	77,177	68,891	143,460	97,125	19,942	614,181
2.1	资本金	41,072	64,426	36,577	27,791	143,460	97,125	19,942	430,393
2.2	发行和调整使用专项债券	86,088	16,000	40,600	41,100	-	-	-	183,788
3	资金结余	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3. 项目总投资成本估算

本项目总成本估算 616,852 万元（含建设期利息费用等），其中通过发行专项债券融资 183,788 万元，占比 29.79%，其中，本项目已于 2020 年发行专项债券 10,000 万元，于 2021 年发行和调整使用专项债券合计 19,800 万元，于 2022 年发行专项债券 56,288 万元，于 2023 年发行专项债券 16,000 万元，于 2024 年调整使用专项债券 40,600 万元。上述已发行债券资金的还本付息已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑。本项目已于 2025 年发行专项债券 25,200 万元，本次计划通过

发行专项债券筹集资金 15,900 万元。根据发行安排测算，项目建设期利息及其他费用 2,671 万元，经上述调整与计算，本项目的总投资调整为 616,852 万元。具体如下表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	建设投资	614,181
2	债券发行费用	30
3	债券发行登记费	3
4	还本付息服务费	0.1
5	建设期利息	2,639
合计		616,852

注：由于本方案中的数值取整呈现，故报告中实际合计数和分项加总数可能存在尾差，不影响测算结果，以下同。

#### 4. 项目总投资资金筹措和平衡方案

前述财政资金和专项债券筹集节点结合项目建设进度安排进行，若条件允许，后续财政资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。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表。

表 4：项目总投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	截至 2022 年底	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	投资计划	127,160	80,426	77,177	69,164	144,259	97,924	20,741	616,852
2	资金筹措	127,160	80,426	77,177	69,164	144,259	97,924	20,741	616,852
2.1	资本金	41,072	64,426	36,577	28,064	144,259	97,924	20,741	433,064
2.2	发行和调整使用专项债券	86,088	16,000	40,600	41,100	-	-	-	183,788

序号	项目	截至 2022 年底	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
3	资金结余	-	-	-	-	-	-	-	-

## 5. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的《实施方案》中的“现金流模拟测试表”，结合本报告中的现金流量分析测算表，本期项目经营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，本项目对债券本金资金覆盖率为 1.42，对债券本息资金覆盖率为 1.33；债券本息资金覆盖倍数为 1.28 倍，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

根据本项目压力测试结果，当收益和债券利率等影响债券还本付息的因素在  $\pm 15\%$  范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率  $>1$ ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力。各年度现金流量分析测算表详见“表 5 债券资金覆盖率压力测试表”及“表 6 现金流分析测试表”。

表 5：债券资金覆盖率压力测试表

项目	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入成本变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.17	1.26	1.34	1.42	1.50	1.58	1.66
债券本息资金覆盖率	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39	1.46	1.52
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.43	1.43	1.42	1.42	1.41	1.41	1.40
债券本息资金覆盖率	1.35	1.34	1.34	1.33	1.32	1.32	1.31
债券本息资金覆盖倍数	1.30	1.29	1.28	1.28	1.27	1.27	1.26

表 6: 现金流模拟测算表

单位: 万元

项目	截至 2022 年底	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政资金流入	41,072	64,426	36,577	28,064	144,259	97,924	20,741	-	-	-
债券资金流入	86,088	16,000	40,600	41,100	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	3,887	3,953	3,953	4,169	4,339
<b>现金流入总额</b>	<b>127,160</b>	<b>80,426</b>	<b>77,177</b>	<b>69,164</b>	<b>144,259</b>	<b>101,811</b>	<b>24,695</b>	<b>3,953</b>	<b>4,169</b>	<b>4,339</b>
建设期资金流出	127,160	80,426	77,177	68,891	143,460	97,125	19,942	-	-	-
运营期资金流出	-	-	-	-	-	177	179	179	434	439
债券发行费用	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-
债券发行登记费	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	-	0.01	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券还本付息	-	-	-	241	799	799	799	799	799	799
<b>现金流出总额</b>	<b>127,160</b>	<b>80,426</b>	<b>77,177</b>	<b>69,164</b>	<b>144,259</b>	<b>98,101</b>	<b>20,920</b>	<b>978</b>	<b>1,233</b>	<b>1,238</b>
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	3,710	3,775	2,975	2,937	3,101
<b>期末累计现金结存额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,710</b>	<b>7,485</b>	<b>10,460</b>	<b>13,397</b>	<b>16,498</b>

表 6 现金流模拟测算表（续上表）

单位：万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433,064
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,788
运营期现金流入	4,339	4,539	4,539	4,539	7,119	7,119	7,119	7,119	5,050	71,789
<b>现金流入总额</b>	<b>4,339</b>	<b>4,539</b>	<b>4,539</b>	<b>4,539</b>	<b>7,119</b>	<b>7,119</b>	<b>7,119</b>	<b>7,119</b>	<b>5,050</b>	<b>688,641</b>
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614,181
运营期资金流出	439	439	439	439	439	439	439	439	220	5,139
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
债券发行登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.3	0.3	0.3	0.3	1	3
债券还本付息	799	799	799	799	5,791	5,695	5,599	5,502	21,306	52,127
<b>现金流出总额</b>	<b>1,238</b>	<b>1,238</b>	<b>1,238</b>	<b>1,238</b>	<b>6,231</b>	<b>6,134</b>	<b>6,038</b>	<b>5,942</b>	<b>21,527</b>	<b>671,482</b>
当年项目现金净流入	3,101	3,301	3,301	3,301	889	985	1,081	1,178	-16,477	17,159
<b>期末累计现金结存额</b>	<b>19,599</b>	<b>22,900</b>	<b>26,201</b>	<b>29,502</b>	<b>30,391</b>	<b>31,376</b>	<b>32,458</b>	<b>33,636</b>	<b>17,159</b>	

## 6. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### （三）资金稳定性

本次发行的债券 15,900 万元，本项目本次拟安排国际体育文化交流中心建设工程和深圳金融文化中心建设工程项目部分相关收入作为本期专项债券还本付息资金来源，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。各年度现金流分析测算表详见表 6。

本项目在 2040 年 7 月偿还专项债券本金后仍有 17,159 万元现金结余，在专项债券存续期间内，本项目债券存续期内资金留存情况详见图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保障。

单位：万元

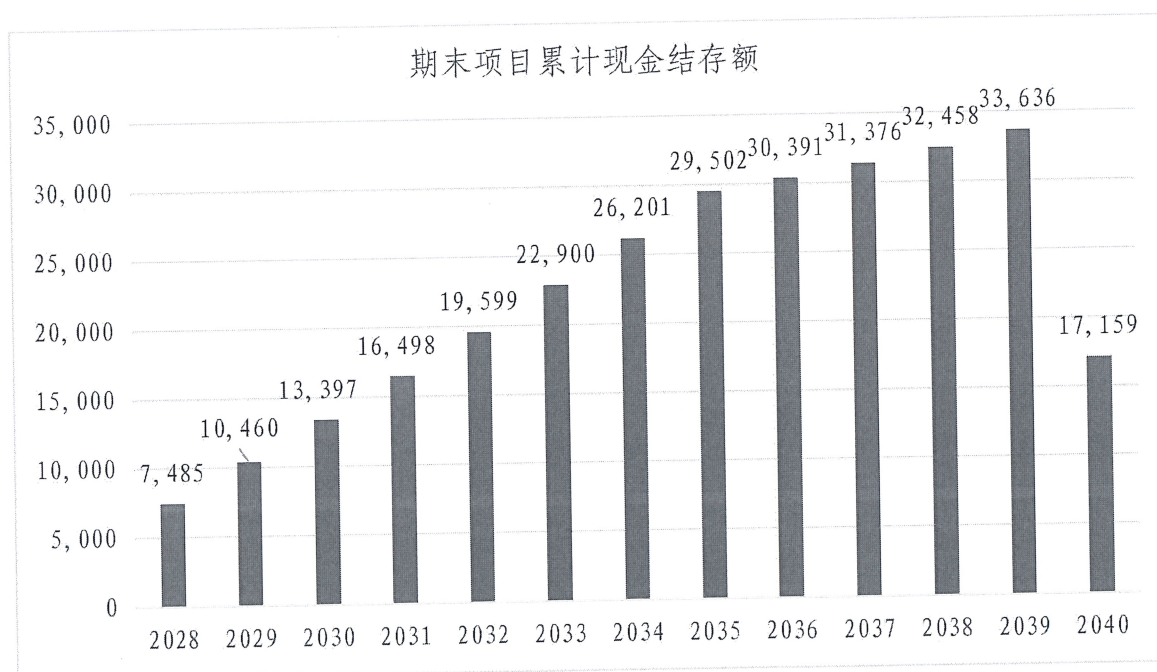


图 1: 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

### 三、风险分析

总体而言，本项目本次拟安排国际体育文化交流中心建设工程和深圳金融文化中心建设工程项目部分相关收入及政府财政补贴收入作为本期专项债券还本付息资金来源，为项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于未来可能受到国际体育文化交流中心建设工程经营收入、融资利率等影响因素浮动的影响较大，建议审慎考虑相关风险要素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关项目收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

根据本项目《实施方案》中收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，项目的资金覆盖率仍然 $>1$ ，还本付息资金对运营收入和债券利率的变动具有基本的稳定性与风险抵抗能力。本项目通过发行专项债券可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以国际体育文化交流中心建设工程经营收入和财政补贴收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在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，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## 附件：预期收益及成本分析

### （一）预期收益分析

本项目的建设能够缓解福田区公共文化资源紧张现状，促进福田区文化、体育及金融事业进一步提升，满足福田区落实粤港澳大湾区及中国特色社会主义先行示范区建设要求。本项目本次拟安排国际体育文化交流中心建设工程的运营收入和财政补贴收入作为本期拟发行专项债券还本付息资金来源，具体安排如下：

#### 1. 国际体育文化交流中心建设工程营业收入

根据《国际体育文化交流中心建设工程项目可行性研究报告》及项目单位提供的材料，国际体育文化交流中心建设工程项目收入来源主要包括主题场馆收入（综合运动中心、全民健身中心、主题俱乐部中心、体育文化交流中心、水上运动中心、屋顶运动场）、服务配套租赁收入和停车位收入。结合项目单位出具的经济测算文件，从保守谨慎的角度出发，本方案收入预测中暂不考虑价格上涨等因素；根据本期债券还本付息需要，拟安排该项目的营业收入用于本次计划发行债券的还本付息。国际体育文化交流中心建设工程项目收入测算如下：

##### （1）主题场馆收入

###### ①综合运动中心

根据项目单位提供的材料，综合运动中心收入来源主要包括赛事活动收入、日常活动收入两部分。其中：赛事活动收入

按综合运动中心第1年举办赛事活动10场，第2~3年20场，第4年25场，第5年以后30场，场地费用按2万元/场估算。

日常活动收入包括篮球场（3片）、羽毛球场（12片）场地收入。篮球场工作日17:00前使用时长按8小时预估，收费标准按255元/场/小时估算，17:00后使用时长按6小时预估，收费标准按300元/场/小时估算；羽毛球场周末使用时长按14小时预估，收费标准按95元/场/小时估算。每年工作日按258天计算，双休日按107天计算。场地各年出租率按50%预估。

## ②全民健身中心

根据项目单位提供的材料，全民健身中心收入来源主要包括赛事活动收入、日常活动收入两部分。其中：赛事活动收入按全民健身中心第1年举办赛事活动5场，第2~3年8场，第4年以后10场，场地费用按0.5万元/场估算。

日常活动收入包括羽毛球场场地费、击剑项目会员费、舞蹈教室/瑜伽教室场地费、健身房会员费等，其中：羽毛球场3片，工作日17:00前使用时长按8小时预估，收费标准按60元/场/小时估算，17:00后使用时长按6小时预估，收费标准按90元/场/小时估算。羽毛球场周末使用时长按14小时预估，收费标准按90元/场/小时估算。每年工作日按258天计算，双休日按107天计算。场地各年出租率按50%预估。

击剑项目采取会员制，年费按9,000元/人/年估算，预计年会员数400人。体育舞蹈教室2间，预计单个教室可同时容

纳六人上课，单价按 20 元/人次估算，使用时长按 6 小时/天预估，每节课时 1 小时。瑜伽教室 3 间，预计单个教室可同时容纳四人上课，单价按 50 元/人次估算，使用时间按 6 小时/天预估，每节课时 1 小时。健身房采取会员制，年费按 3,000 元/人/年估算，预计年会员数 500 人。

### ③主题俱乐部中心

根据项目单位提供的材料，主题俱乐部中心收入来源主要包括赛事活动收入、日常活动收入及其他收入。其中，赛事活动收入按主题俱乐部中心第 1 年举办赛事活动 5 场，第 2~3 年 10 场，第 4 年以后 15 场，场地费用按 1 万元/场估算。

日常活动收入包括足球场场地收入，其中工作日 18:00 前使用时长按 9 小时预估，收费标准按 250 元/场/小时估算，18:00 后使用时长按 5 小时预估，收费标准按 290 元/场/小时估算；周末使用时长按 14 小时预估，收费标准按 290 元/场/小时估算。每年工作日按 258 天计算，双休日按 107 天计算，足球场共 2 片。场地各年出租率按 50% 预估。其他收入包括主题俱乐部中心场地出租收入，参照深圳市俱乐部业态租金平均水平，租金按 80 元/平方米/月估算。

### ④体育文化交流中心

根据项目单位提供的材料，体育文化交流中心收入来源主要包括赛事活动收入、日常活动收入两部分。其中，赛事活动收入按体育文化交流中心第 1-3 年举办赛事活动 20 场，第 4 年

以后 50 场，场地费用按 2 万元/场估算。

日常活动收入包括门票收入，体育文化交流中心设置座位 1,000 个，按第 1 年举办日常活动 20 场，第 2 至 3 年 30 场，第 4 年 40 场，第 5 年以后 80 场，门票按 80 元/人次/场估算，出票率按 50% 预估。

#### ⑤水上运动中心

根据项目单位提供的材料，水上运动中心收入来源主要包括日常活动收入，门票按 40 元/人次/场估算，年入场人次按 12 万人次估算。

#### ⑥屋顶运动场

根据项目单位提供的材料，屋顶运动场收入来源主要包括日常活动收入，网球场共 2 片，工作日 18:00 前使用时长按 9 小时预估，收费标准按 50 元/场/小时估算，18:00 后使用时长按 5 小时预估，收费标准按 90 元/场/小时估算；非工作日 18:00 前收费标准按 60 元/场/小时估算，18:00 后收费标准按 100 元/场/小时估算。每年工作日按 258 天计算，双休日按 107 天计算。场地各年出租率按 50% 预估。

### (2) 服务配套租赁收入

根据项目单位提供的材料，服务配套包括赛事策划运营、体育媒体中心、康复与体能训练中心建筑面积约 37,272 平方米，体育教育培训建筑面积 4,361 平方米，美食广场、配套零售建筑面积约 3,173 平方米，主题俱乐部中心建筑面积约 2,608 平

方米。各业态出租标准预估如下：

附表 1：各业态出租情况表

项目	收费标准	租赁面积（平方米）	出租率
主力机构租赁	40元/平方米/月	37,272	70%
体育教育/培训机构租赁	60元/平方米/月	4,361	
其他机构租赁	80元/平方米/月	3,173	
主题俱乐部中心	80元/平方米/月	2,608	

### （3）停车位收入

根据项目单位提供的材料，国际体育文化交流中心配套停车位 600 个，停车位按首小时 5 元、首小时后按 1 元/小时估算。基于谨慎性原则，假设停车时长为 3 小时，车位使用率按 50%，周转率为 3，天数按 365 天估算。

基于以上，拟安排国际体育文化交流中心建设工程经营收入共计约 54,789 万元用于本次拟发行债券的还本付息，详见附表 2。

### 2. 财政补贴收入

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及经济效益考虑，为保障拟发行债券还本付息，债券存续期内，本项目本次拟安排财政补贴收入用于本次拟发行债券的还本付息，财政补贴收入共计约 17,000 万元。

综上，本项目以国际体育文化交流中心建设工程经营收入和财政补贴收入作为还本付息来源，债券存续期间的项目收入

与成本费用详见附表 2。

附表 2：项目收入成本表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目收入							
1	国际体育文化交流中心建设工程	3,787	3,853	3,853	3,969	4,139	4,139	4,139
2	财政补贴收入	100	100	100	200	200	200	400
	收入合计	3,887	3,953	3,953	4,169	4,339	4,339	4,539
二	成本税费合计	177	179	179	434	439	439	439

(续上表)

单位：万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	项目收入								
1	国际体育文化交流中心建设工程	4,139	4,139	4,139	4,139	4,139	4,139	2,070	54,789
2	财政补贴收入	400	400	2,980	2,980	2,980	2,980	2,980	17,000
	收入合计	4,539	4,539	7,119	7,119	7,119	7,119	5,050	71,789
二	成本税费合计	439	439	439	439	439	439	220	5,139

## (二) 成本分析

### 1. 运营成本

国际体育文化交流中心建设工程在运营期间的各类支出列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

### 2. 税费

增值税：根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）相关规定，本项目涉及的收

入分别按照 5%、3%的征收率暂估应纳税额。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》、（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的 7%、3%、2%计取。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 第 588 号），依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；根据《关于体育场馆房产税和城镇土地使用税政策的通知》（财税〔2015〕130 号），用于体育活动的房产，免征房产税。本项目涉及的房产税按照租金收入的 12%暂估。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月），本项目涉及的印花税按照租金收入的 0.10%暂估。

土地使用税：根据《关于体育场馆房产税和城镇土地使用税政策的通知》（财税〔2015〕130 号），用于体育活动的土地，免征城镇土地使用税。根据《深圳市地方税务局关于城镇土地使用税有关问题的公告》（深圳市地方税务局公告〔2016〕3 号）规定，土地使用税纳税人计税依据为实际占用的土地面积；根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号），本项目土地使用税按实际占用的土地面积按年进行缴纳，税额

为 9 元/平方米。

债券存续期间的项目税费详见上表之附表 2。

### 3. 财务费用

本项目运营期间涉及的财务费用主要为债券利息及还本付息手续费。本次拟通过发行专项债券筹集资金 15,900 万元，存续期利息计算依据的债券利率为参考测算日 2025 年 6 月 7 日前 5 个工作日的 15 年期基准国债利率均值，上浮 15 个基本点，即 2.00%是现实合理的。

债券利息每半年支付一次，到期一次性还本。

本项目专项债券还本付息表如附表 3 所示。

附表 3: 专项债券还本付息表

单位: 万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券期初余额	-	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100
本期借入	41,100	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	241	799	799	799	799	799	799	799	799
本期还款	241	799	799	799	799	799	799	799	799
其中: 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	241	799	799	799	799	799	799	799	799
债券期末余额	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100

(续上表)

单位: 万元

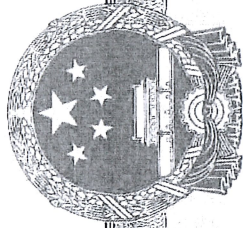
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
债券期初余额	41,100	41,100	41,100	36,060	31,020	25,980	20,940	
本期借入	-	-	-	-	-	-	-	41,100
利息支出	799	799	751	655	559	462	366	11,027
本期还款	799	799	5,791	5,695	5,599	5,502	21,306	52,127
其中: 本金	-	-	5,040	5,040	5,040	5,040	20,940	41,100
利息	799	799	751	655	559	462	366	11,027
债券期末余额	41,100	41,100	36,060	31,020	25,980	20,940	-	

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- e. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护上会会计师事务所（特殊普通合伙），其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



统一社会信用代码  
91440300094329834Y

# 营业执照

(副本)



名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所  
类型 合伙企业分支机构  
负责人 杨小磊

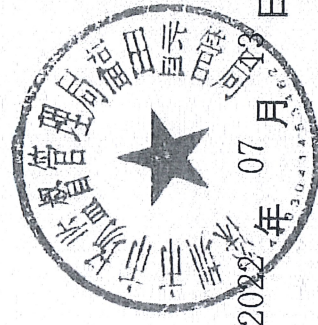
成立日期 2014年04月02日

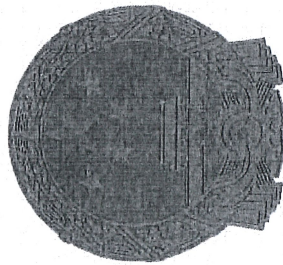
经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





## 会计师事务所分所 执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨小磊

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1002



分所执业证书编号：3100000084701

批准执业文号：深财会〔2013〕35号

批准执业日期：2013年09月22日

证书序号：5001991

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

深圳市财政局

二〇一三年七月二十六日

中华人民共和国财政部制