

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）
实施方案

深圳市福田区公共文化体育发展中心

二零二五年七月



目 录

一、 项目概况	1
(一) 项目情况	1
(二) 项目立项情况或实施依据	3
(三) 项目主体	6
(四) 本次计划发行专项债情况	6
二、 事前绩效评估	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	6
(二) 项目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	7
(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	8
(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	10
(九) 整体结论	10
三、 项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	12
(一) 投资估算	12
(二) 筹措方案	14
(三) 资金使用计划	14
四、 项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
1. 项目收入测算	15
2. 项目成本及相关税费	20
3. 项目损益情况	24
(二) 融资收益平衡情况	26
(三) 债券资金管理	27
五、 项目风险评估	27
(一) 潜在风险及控制措施	27
(二) 项目单位对项目资产的承诺	28
六、 其他需要说明事项	28

一、项目概况

（一）项目情况

项目名称：深圳市福田区群众文化中心项目（以下简称本项目）

项目单位：深圳市福田区公共文化体育发展中心、深圳市福田区建筑工务署、深圳市福田区文化广电旅游体育局、深圳市福田区委宣传部

主管部门：深圳市福田区公共文化体育发展中心

项目位置：深圳市福田区

项目内容：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，具体如下：

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、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

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。

（二）项目立项情况或实施依据

1. 国家有关法律法规、政策文件及规范性文件

中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；

《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）；

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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）；

《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）；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

2. 深圳市有关法规、政策文件

《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的行动方案（2019—2025）》；

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《福田“十四五”规划和2035年远景目标的建议》；

深圳市的其他相关法规、政策文件。

3. 委托单位提供的有关资料

《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目（侨香文化馆项目）确认立项的复函》（深福发改函〔2018〕1498号）；

《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目建议

书的批复》（深福发改〔2020〕30号）；

《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕110号）；

《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕423号）；

《福田区发展和改革局关于国际体育文化交流中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕469号）；

《福田区发展和改革局关于国际体育文化交流中心建设工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2020〕733号）；

《福田区发展和改革局关于国际演艺中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕385号）；

《福田区发展和改革局关于国际演艺中心建设工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2022〕159号）；

《福田区发展和改革局关于深圳金融文化中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕302号）；

《福田区发展和改革局关于深圳金融文化中心建设工程可行性研究报告的批复》（深福发改〔2021〕551号）；

《福田区发展和改革局关于福田区融媒体中心建设项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕188号）；

《福田区发展和改革局关于福田区梦工场功能完善工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕149号）；

《国际体育文化交流中心建设工程项目可行性研究报告》

(深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司2020年11月)；

其他项目相关资料。

(三) 项目主体

本项目中，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深圳市福田区宣传部。

(四) 本次计划发行专项债情况

本项目计划总投资616,852万元（其中工程建设静态成本总投资为614,181万元），共计发行和调整使用专项债券融资183,788万元，占总投资的30%。本次计划发行专项债券募集资金15,900万元，期限15年，每半年付息一次，到期一次性还本。本次发行计划如下：

表1-1 本次专项债券发行计划表

时间	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
2025年7月	15,900	15	每半年付息一次，到期一次性还本

二、事前绩效评估

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

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。

本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）项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家相关法律法规和政策，符合深圳市相关法规和政策，项目已获得发改部门批复通过，且已取得相关用地规划、建设工程规划、施工、物业授权使用等的许可证。

本项目已进行较为全面的前期规划、可行性研究与收入成本测算，在建设规划、招标采购、运营管理等方面具备较强经验和执行力，具备一定的成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为616,852万元，拟通过财政资金、发行和调整使用专项债券的方式进行融资，其中通过财政资金投入

433,064万元，按照年度资金需求逐年到位。本项目本次计划于2025年7月通过发行专项债券筹集资金共计15,900万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 测算依据

项目严格依据国家有关法律法规、政策文件及规范性文件和广东省及深圳市有关法规、政策性文件进行测算。

2. 收入预测

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，本项目拟安排国际体育文化交流中心建设工程相关收入以及财政补贴收入用于本次拟发行债券的还本付息。

（五）债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目计划通过发行专项债筹集资金。本项目已考虑运营收益因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债券资金可降低融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

本项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排国际体育文化交

流中心建设工程的运营收入以及财政补贴收入等作为偿还债券本息的主要来源。依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。

2. 偿债风险点

（1）项目建设相关风险

在工程项目建设期间，可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟，导致不能按时完成、工程投资增加。另外，本项目位于我国华南地区，台风、雷雨天气多发，可能对项目建设过程中产生一定影响，进而影响偿债计划。

（2）收益风险

本项目收入来源为国际体育文化交流中心建设工程的运营收入以及财政补贴收入，运营收入具体包括主题场馆收入、租赁收入、停车位收入等，收入水平受市场需求影响大，如果未来经济环境恶化或市场竞争加剧，可能导致出租率下降或租金水平不如预期，从而影响偿债资金来源。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。本项目将依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推

动提高专项债券资金使用绩效。

（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 2-1 专项债券项目绩效目标表

（2025 年度）

项目名称	深圳市福田区群众文化中心项目	投向领域	文化旅游
项目主管部门	深圳市福田区公共文化体育发展中心	项目单位	深圳市福田区公共文化体育发展中心、深圳市福田区建筑工务署、深圳市福田区文化广电旅游体育局、深圳市福田区委宣传部
政策依据	《福田区发展和改革局关于福田区群众文化中心项目总概算的批复》（深福发改〔2020〕423号）、《福田区发展和改革局关于国际体育文化交流中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕469号）、《福田区发展和改革局关于国际演艺中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕385号）、《福田区发展和改革局关于深圳金融文化中心建设工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕302号）等		
计划开工时间	2020 年	计划竣工时间	2028 年
项目实施内容	本项目包含：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。		
总体资金需求	债券资金需求：183,788 万元； 其他资金：433,064 万元	年度 资金需求	债券资金需求：41,100 万元； 其他资金：28,064 万元
以前年度 发行债券情况	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 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。以前年度发行债券已在发行当年安排了充足的收益和财政补贴满足还本付息要求，本方案暂不考虑。		

年度绩效目标		福田区群众文化中心项目：完成灯光视频安装调试，完成座椅安装； 国际体育文化交流中心建设工程：地下室土建工程完成100%，地上主体工程完成85%； 国际演艺中心建设工程：地下室主体工程完成100%，地上主体混凝土结构封底； 深圳金融文化中心建设工程：机电安装工程施工完成100%，幕墙工程施工完成100%。		
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	项目建设开展数量	4个
		质量指标	工程完成情况	合格
		时效指标	项目开工时间	及时
		成本指标	成本节约率	项目成本不超出预算，成本结余率 $\geq 5\%$
	效益指标	经济效益指标	促进辖区文旅产业发展	有效促进
		社会效益指标	提升福田区文化建设水平	有效
		生态效益指标	人居环境	良好
		可持续影响指标	不适用	不适用
		服务对象满意度指标	适用对象满意度	$\geq 80\%$
	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

根据项目的相关批复文件，本项目子项目开发建设总成本为614,181万元，具体如下表所示：

表3-1 项目开发建设总成本明细表

单位：人民币万元

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
合计		614,181

注：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。

本项目拟通过财政资金、发行和调整使用专项债券的方式进行融资，本项目计划投入财政资金433,064万元，占总投资的比例为70%，按照年度资金需求逐年到位，未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债券的方式筹集。

为保障建设期间资金需求，本项目需要通过发行和调整使用专项债券筹集资金，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；上述已发行和调整使用的债券资金在历次发行中安排了福田区群众文化

中心项目、国际演艺中心建设工程和深圳金融文化中心建设工程的运营收入用于还本付息，因前述三个项目在后续运营期拟采用委托运营模式，如福田区群众文化中心项目，根据其《运营实施方案》，至少保障音乐厅83场/年，大剧院52场/年，4个黑匣子共249场/年档期场次给到第三方运营，剩下档期按40%进行取值。故为便于后续开展委托运营，本次拟对往年实施方案中上述三个项目的收益进行适当调减，调减后收益仍可覆盖历次发行和调整使用债券资金的还本付息。

上述已发行和调整使用债券资金的还本付息已在发行当年安排相应运营收入和财政补贴收入实现融资平衡，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。根据发行安排测算得到，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，具体如下表所示：

表3-2 项目总投资构成表

单位：人民币万元

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，下同。

结合本项目建设投资规模及建设进度，项目总体的资金使用

计划如下表所示：

表3-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至2022年底	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
深圳市福田区群众文化中心项目	127,160	80,426	77,177	69,164	144,259	97,924	20,741	616,852

（二）筹措方案

项目建设期投资总成本616,852万元，其中财政资金433,064万元，共占总投资的70%，其他资金为发行和调整使用专项债券募集的资金，项目资金筹集情况如下表所示：

表3-4 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次发行专项债金额	以前发行和调整专项债金额	计划以后发行专项债金额		
616,852	433,064	-	15,900	167,888	-	-	-

（三）资金使用计划

根据投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，制作了建设期的资金使用计划表：

表3-5 总投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

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
3	资金结余	-	-	-	-	-	-	-	-

本项目工程建设静态成本总投资概算为614,181元；根据投

资计划，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划以及各项费用支出情况，建设期各年度工程静态投资计划及资金筹措方案如表3-6所示。

表3-6 静态投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

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	-	-	-	-	-	-	-	-

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

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

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 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。

(f) 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：

表4-1 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，本项目本次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，详见表4-2。

（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，为保障拟发行债券的还本付息，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。

2. 项目成本及相关税费

（1）项目成本

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）项目税费

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。

本项目以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还本付息来源，债券存续期间的项目损益详见下表：

表4-2 项目收入成本表

单位：人民币万元

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

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2	财政补贴	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

表4-2 项目收入成本表（续上表）

单位：人民币万元

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1-6月	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	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

（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。还本付息详见下表：

表4-3 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

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

表4-3 专项债券还本付息表（续上表）

单位：人民币万元

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	-	

3. 项目损益情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析，详见下表：

表4-4 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

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
现金流入总额	127,160	80,426	77,177	69,164	144,259	101,811	24,695	3,953	4,169	4,339
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
现金流出总额	127,160	80,426	77,177	69,164	144,259	98,101	20,920	978	1,233	1,238
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	3,710	3,775	2,975	2,937	3,101
期末累计现金结存额	-	-	-	-	-	3,710	7,485	10,460	13,397	16,498

表4-4 现金流模拟测算表（续上表）

单位：人民币万元

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1-6月	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
现金流入总额	4,339	4,539	4,539	4,539	7,119	7,119	7,119	7,119	5,050	688,641
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
现金流出总额	1,238	1,238	1,238	1,238	6,231	6,134	6,038	5,942	21,527	671,482
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
期末累计现金结存额	19,599	22,900	26,201	29,502	30,391	31,376	32,458	33,636	17,159	

（二）融资收益平衡情况

考虑到运营收入成本和利率因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响时，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述因素进行敏感性分析和压力测试，分析收入成本和利率在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

表4-5 单因素变动压力测试表

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

注：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

基于上表，专项债券本息资金覆盖率能抵抗收入成本或债券利率在±15%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±15%情况下，专项债券本息资金覆盖倍数最低1.09倍，最高1.47倍；当债券利率变动达±15%情况下，专项债券本息资金覆盖倍数最低1.30倍，最高1.26倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

（三）债券资金管理

本项目资金融资方案暂未计划市场化融资，后续存在市场化融资，将实行分账管理，对市场化融资承担全部偿还责任。本项目专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。本项目根据专项债券发行金额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排，按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理；同时对项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性进行管理，保证优先偿还专项债券。

五、项目风险评估

（一）潜在风险及控制措施

1. 项目建设风险及控制措施

（1）工程建设延期

福田区文化类项目涉及工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受政策、管理水平等因素影响，导致项目延期。项目建设期内债券需支付利息，如果工期拖延，将导致财务费用增加、运营收入延后实现，并且工期拖延将影响项目的债券资金支出进度。

风险控制措施：

严格落实项目管理单位和管理人员，做好项目规划、设计、建设方案，按进度推进项目实施，选择经验丰富、信誉良好的

施工方确保交付能力，按需筹集、拨付项目资金，确保项目按期交付。

（2）工程事故

设施项目施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善有可能导致工程事故。应当在事故防范上引起足够的重视。工程事故会引起人员伤亡，投资超出控制，工程延期等。

风险控制措施：

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，保障工程质量与进度的同时，确保工程安全性。通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，安全合规开展工程。

（二）项目单位对项目资产的承诺

项目单位明确承诺，关于本次发行对应项目资产，在还清本次发行专项债券本金和利息前不会用于任何融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

六、其他需要说明的事项

无。