

福田区2022年财政第二次预算调整方案

福田区财政局局长 罗希德

二〇二二年十二月

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）《中华人民共和国预算法实施条例》（以下简称《预算法实施条例》）及相关规定，为落实区委区政府重点工作部署，推动我区经济社会平稳运行，结合预算执行中出现的预算调整情况，现编制我区2022年财政第二次预算调整方案，具体如下：

一、预算调整的主要原因

（一）新增举借地方政府债务。经国务院和财政部批准，市财政新增下达福田区8亿元专项债务限额，于2022年10月31日成功发行，相应增加我区政府性基金预算总支出8亿元。该事项属于《预算法》第六十七条中“需要增加或者减少预算总支出的”及“需要增加举借债务数额的”情况，应当进行预算调整。市财政2022年累计下达我区新增地方政府债务限额76亿元，其中一般债务限额2亿元，专项债务限额74亿元。上述76亿元新增债务限额中，18亿元已提前下达并按程序纳入年初预算，经区八届人大二次会议审议通过；50亿元已纳入2022年第一次财政预算调整方案，经区八届人大常委会八次会议审议通过。

（二）增加预算总支出。2022年我区经受多轮大规模疫情冲

击，抗疫支出大幅增加，同时财政收入减收严重。为优先保障疫情防控资金需求，一方面大力压减非急需、非刚性支出，另一方面进一步加大三本预算资金统筹力度，同时动用预算稳定调节基金。调整后，一般公共预算支出增加15.61亿元。上述事项属于《预算法》第六十七条中“需要增加或者减少预算总支出的”和“需要调入预算稳定调节基金的”情况，应当进行预算调整。

二、资金安排原则

（一）加强调度，保障重点。立足重点支出保障需求，加强财政预算资金统筹调度，加强对我区经济社会发展急需资金支持的重点领域、重大项目的保障力度，全力做好年度财政收支平衡。

（二）依法依规，紧抓执行。严格贯彻《预算法》及人大对预算审查监督的相关要求。落实中央关于加快预算执行进度、提高财政资金使用效率的要求，切实提升财政资金支出质效。坚持政府债券“资金跟着项目走”的基本原则，优先支持成熟项目，对年内确实无法及时形成实物工作量的债券资金，及时调整用途用于符合条件的项目。

（三）注重绩效，规范监管。厉行“安排必执行，执行必问效，无效必问责”原则，新增项目按要求纳入预算绩效管理，加强财政资金监督管理，切实提高预算单位财务管理水平，确保财政资金使用安全、规范和高效。

三、一般公共预算调整情况

本次预算调整调增一般公共预算收支总规模15.61亿元，具体

如下:

(一) 收入调整

本次预算调整将一般公共预算总收入年度预算调整至322.69亿元,较调整前增加15.61亿元。

1. 增加非税收入1.45亿元。区引导基金公司上缴利润1.45亿元。

2. 增加转移支付收入25亿元。根据第六轮市区财政体制改革实施方案,市下达我区2021年体制回补财力12亿元,预计安排2020年至2022年学位建设补助13亿元。

3. 增加调入资金18.16亿元。从政府性基金预算调入国土出让收入18亿元,从国有资本经营预算调入资金0.16亿元,统筹用于疫情防控等方面。

4. 增加动用预算稳定调节基金3亿元。年初预算动用预算稳定调节基金14亿元,第一次预算调整动用预算稳定调节基金3亿元,现根据实际需要,增加动用预算稳定调节基金3亿元。

5. 调减税收分成收入32亿元。本年度受疫情和减税降费等因素影响,辖区财税收入减收严重,预计区级税收收入较年初预算减收32亿元。本次调整后,我区2022年税收分成收入年度预算调整为184.65亿元。

(二) 支出调整

1. 收回部门预算结余资金2.39亿元。根据各单位预算执行情况,收回各单位非急需、非刚性支出预算资金,统筹运用于疫情

防控等方面。

2. 增加教育领域政府投资计划支出6亿元。根据《关于加快学位建设推进基础教育优质发展的实施意见》(深发〔2020〕11号)等文件要求,各区应加快基础教育学位建设。现统筹6亿元资金用于华富村中心学校建设、福强小学改扩建等项目。

3. 增加财政统筹预留资金12亿元。追加“事业产业及公共服务专项”资金12亿元,统筹用于疫情防控、稳企纾困、棚户区改造、专项资金等重点领域。其中,棚改项目资金1亿元,用于南华村棚改项目征地拆迁补偿等事项;补充专项资金0.57亿元,其中,区工信局产业专项资金0.35亿元,区科创局产业专项资金0.08亿元,区金融局产业专项资金0.07亿元,区投推和企服中心产业专项资金0.02亿元,区委宣传部宣传文体专项资金0.03亿元;补充区物业中心产业用房租金0.32亿元。上述财政统筹预留资金安排情况将根据实际支出需求及时进行统筹调剂。

四、政府性基金预算调整情况

本次预算调整增加政府性基金预算收支总规模17.95亿元,具体如下:

(一) 收入调整

1. 新增发行地方政府专项债券收入10.93亿元。10月31日,市代我区新增发行2022年第四批地方政府专项债券8亿元,分别为“2022年深圳市政府专项债券(四十五期)”3.25亿元和“2022年深圳市离岸人民币地方政府债券(2年期)”4.75亿元;12月21日,

市代我区新增发行2022年地方政府再融资债券2.93亿元，相应增加我区政府性基金预算地方政府专项债券转贷收入10.93亿元。

2. 调减专项债券对应项目专项收入0.78亿元。根据专项债券项目单位运营情况，对应调减该部分专项收入0.78亿元。

3. 调增国有土地使用权出让金收入7.80亿元。根据我区城市更新、棚改项目土地出让收入缴库情况，预计2022年市返拨我区国土出让收入28.30亿元，较年初预算增加7.80亿元。

（二）支出调整

1. 2022年专项债券资金用途调整2.51亿元。2022年市代我区发行“2022年深圳市政府专项债券（二十三期）—深圳市福田区治水提质工程”4.29亿元和“2022年深圳市政府专项债券（二十七期）—深圳市福田区群众文化中心项目”4.05亿元。受疫情影响，项目建设进度未达预期，现收回深圳市福田区治水提质工程债券资金0.84亿元、深圳市福田区群众文化中心项目债券资金1.67亿元，调整至福田区湾区智慧广场建设等项目统筹使用。根据《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）及相关规定，专项债券发行后调整用途的，应报区政府同意后，汇总至市财政局上报市政府批准并向社会公开。专项债券用途调整涉及调减预算安排的专项债券重点支出数额的，应提请同级人大常委会审议。

2. 调减国有土地使用权出让收入安排的支出10.78亿元。2022年国有土地使用权出让收入安排的支出共20.98亿元，用于政府投

资计划、南华村棚改房屋征收等方面。现因部分政府投资项目改通过新发行的专项债券等资金保障，同时结合南华村棚改项目实际资金需求，收回其中10.78亿元，调入一般公共预算统筹使用。

3. 新增安排地方政府专项债券项目支出8亿元。其中，产业园区基础设施专项债券项目支出4.75亿元，文化旅游专项债券项目支出3.25亿元，均为政府投资计划项目支出。

4. 增加地方政府专项债券付息及发行费用支出2.46亿元。主要为新增地方政府专项债券付息支出约2.45亿元和发行费用支出约69万元。

5. 增加调出支出18亿元。根据《国务院关于印发推进财政资金统筹使用方案的通知》（国发〔2015〕35号）关于加大财政资金统筹调度力度的相关要求，结合2022年财政收支情况，将国土出让收入18亿元调入一般公共预算统筹使用。

收支相抵，政府性基金预算结转结余资金增加0.26亿元，结转下年使用。

五、国有资本经营预算调整情况

本次预算调整调增国有资本经营预算收支总规模0.16亿元，具体如下：

（一）收入调整

本次预算调整根据2022年区属国有企业利润上缴情况，调增国有资本经营预算收入0.16亿元。

（二）支出调整

增加调出资金0.16亿元，全部调入一般公共预算统筹使用。

六、债务管理情况

截至2022年11月，我区地方政府债务限额207.30亿元，其中一般债务限额2亿元、专项债务限额205.30亿元。2022年当年新增债务限额76亿元，其中一般债务限额2亿元、专项债务限额74亿元。我区地方政府债务余额202.34亿元，其中一般债务余额2亿元，专项债务余额200.34亿元，均处于债务限额内。经初步核算，预计我区2022年法定债务率为65.99%，仍处于地方政府债务绿色区间，整体债务风险较低。

根据中共中央办公厅、国务院办公厅2019年6月印发的《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》中“对预算拟安排新增专项债券的项目通过先行调度库款的办法，加快项目建设进度，债券发行后及时回补”相关规定，我区部分项目已纳入年度预算，在债券资金未下达前由库款先行垫付，拟待本次预算调整完成后进行相关账务调整，并将相关资金继续用于政府投资计划等重点领域。此外，我区2022年发行的部分地方政府专项债券拟在原债券项目内进行用途调剂。

- 附件：1. 福田区2022年一般公共预算收入调整对照表
2. 福田区2022年一般公共预算支出调整对照表
3. 福田区2022年政府性基金预算收入调整对照表
4. 福田区2022年政府性基金预算支出调整对照表

5. 福田区2022年国有资本经营预算收支调整对照表
6. 福田区2022年地方政府债务限额调整表
7. 福田区2022年地方政府新增专项债务限额资金安排表（第四批）
8. 2022年深圳市政府专项债券（四十五期）—深圳市福田区群众文化中心项目实施方案
9. 2022年深圳市政府专项债券（五十一期）—深圳市福田区香蜜湖新金融中心建设工程实施方案
10. 2022年深圳市政府专项债券（二十三期）—深圳市福田区治水提质工程（调整）实施方案
11. 2022年深圳市政府专项债券（二十七期）—深圳市福田区群众文化中心项目（调整）实施方案

附件 1

福田区 2022 年一般公共预算收入调整对照表

单位：万元

项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、税收收入	2,166,500	1,846,500	—320,000	调减本年度税收收入 32 亿元。
二、非税收入	210,000	224,500	14,500	区引导基金公司上缴利润 1.45 亿元。
本级财政收入合计	2,376,500	2,071,000	—305,500	
三、转移支付收入	470,000	720,000	250,000	第六轮财政体制改革回补 2021 年区级税收分成收入 12 亿元；新增学位建设补助 13 亿元。
四、上年结转收入	29,500	29,500	—	
五、调入资金	4,843	186,406	181,563	调入政府性基金预算收入 18 亿元，国有资本经营预算收入 0.16 亿元。
六、债务转贷收入	20,000	20,000	—	
七、动用预算稳定调节基金	170,000	200,000	30,000	动用预算稳定调节基金 3 亿元。
收入合计	3,070,843	3,226,906	156,063	

附件 2

福田区 2022 年一般公共预算支出调整对照表

单位：万元

项目	调整前预算	调整后预算	增减变动	备注
一、一般公共预算支出	2,877,815	3,033,878	156,063	
其中：一般公共服务支出	219,479	209,779	—9,700	收回各部门结余资金 1 亿元，追加宣传文体专项资金 0.03 亿元。
科学技术支出	172,869	181,769	8,900	追加区工信局、科创局等产业发展专项资金共 0.57 亿元；追加区物业中心产业用房租金 0.32 亿元。
教育支出	613,754	673,754	60,000	统筹用于华富村中心学校建设、福强小学改扩建等项目。
卫生健康支出	597,810	698,600	100,790	统筹用于疫情防控等民生领域。
城乡社区支出	438,624	424,687	—13,937	收回各部门结余资金 1.39 亿元。
住房保障支出	237,027	247,027	10,000	追加南华村棚改项目资金 1 亿元。
债务发行费用支出	0	10	10	追加一般债务发行费用 10 万元。
二、转移性支出	193,028	193,028	—	
支出合计	3,070,843	3,226,906	156,063	

附件 3

福田区 2022 年政府性基金预算收入调整对照表

单位：万元

项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、政府性基金本级收入	75,707	74,921	—7,786	
其中：专项债券对应项目专项收入	73,371	65,585	—7,786	调减建设单位上缴专项债券对应项目专项收入 0.78 亿元。
二、政府性基金转移收入	871,780	1,059,047	187,267	
其中：国有土地使用权出让金收入	205,000	283,000	78,000	市返拨国土出让收入预计增加 7.8 亿元。
地方政府专项债券转贷收入	660,000	769,267	109,267	2022 年第四批新增发行地方政府专项债券资金转贷收入和再融资专项债券资金转贷收入。
三、上年结转收入	1	1	—	
政府性基金当年收入	947,488	1,126,969	179,481	
上年结余	45,535	45,535	—	
收入合计	993,023	1,172,504	179,481	

附件 4

福田区 2022 年政府性基金预算支出调整对照表

单位：万元

项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、文化旅游体育与传媒支出	—	—	—	
二、城乡社区事务支出	281,800	174,000	—107,800	
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	209,800	102,000	—107,800	收回南华村棚改等项目房屋征收资金 0.78 亿元；调减国土出让收入安排的支出 10 亿元，调入一般公共预算统筹使用。
棚户区改造专项债券收入安排的支出	72,000	72,000	—	
三、其他支出	597,677	677,677	80,000	
其中：其他政府性基金及对应专项债务收入安排的支出	588,377	668,377	80,000	增加 2022 年第四批专项债券项目 8 亿元。
四、地方政府专项债务发行费用支出	580	663	83	增加 2022 年第四批新增地方政府专项债券和再融资专项债券发行费用支出。
五、地方政府专项债务付息支出	56,480	81,052	24,572	增加地方政府专项债券付息支出。
六、债务还本支出	29,269	29,269	—	
七、调出资金	—	180,000	180,000	调出 18 亿元国土出让收入至一般公共预算统筹使用。
政府性基金当年支出	965,806	1,142,661	176,855	
结转结余	27,217	29,843	2,626	收支相抵，新增结余资金 0.26 亿元。
支出合计	993,023	1,172,504	179,481	

附件 5

福田区 2022 年国有资本经营预算收支调整对照表

单位：万元

收入预算					支出预算				
项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注	项目	年度预算	调整后预算	增减变动	备注
一、国有资本经营收入	4,843	6,406	1,563		一、解决历史遗留问题及改革成本支出	240	240	—	
二、转移支付收入	240	240	—		二、调出资金	4,843	6,406	1,563	
国资预算当年收入	5,083	6,646	1,563		国资预算当年支出	5,083	6,646	1,563	
上年结余收入	—	—	—		年终结余	—	—	—	
收入合计	5,083	6,646	1,563		支出合计	5,083	6,646	1,563	

附件 6

福田区 2022 年地方政府债务限额调整表

单位：亿元

项目	金额
一、2021 年末地方政府债务限额	131.30
其中：一般债务限额	—
专项债务限额	131.30
二、2022 年新增地方政府债务限额	76.00
其中：一般债务限额	2.00
专项债务限额	74.00
附：提前下达的 2022 年新增地方政府债务限额	18.00
其中：一般债务限额	—
专项债务限额	18.00
三、2022 年地方政府债务限额	207.30
其中：一般债务限额	2.00
专项债务限额	205.30

附件 7

福田区 2022 年地方政府新增专项债务限额 资金安排表（第四批）

单位：万元

序号	项目类型	项目名称	建设单位	安排债券规模
合计				80,000
一、2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）—深圳市福田区群众文化中心项目				32,500
1	文化旅游	福田区群众文化中心项目	深圳市福田区公共文化体育发展中心	20,000
2	文化旅游	深圳金融文化中心建设工程	深圳市建筑工务署 福田区金融局	5,900
3	文化旅游	福田区融媒体中心建设项目	区委宣传部	1,600
4	文化旅游	国际体育文化交流中心建设工程	福田区建筑工务署	5,000
5	文化旅游	福田区梦工场功能完善工程	深圳市福田区公共文化体育发展中心	0
6	文化旅游	国际演艺中心建设工程	深圳市建筑工务署 福田区文化广电旅游体育局	0
二、2022 年深圳市政府专项债券（五十一期）—深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目				47,500
1	产业园区基础设施	福田湾区智慧广场建设项目	深圳市福田区政府 物业管理中心	26,500
2	产业园区基础设施	博今商务广场 A 座 29—51 层改造工程	深圳市福田区政府 物业管理中心	8,000
3	产业园区基础设施	安托山总部大厦低碳示范工程	深圳市福田区政府 物业管理中心	7,000
4	产业园区基础设施	安托山总部大厦活动中心改造工程	深圳市福田区政府 物业管理中心	2,000

序号	项目类型	项目名称	建设单位	安排债券规模
5	产业园区基础设施	深业中城部分楼层改造工程	深圳市福田区政府 物业管理中心	4,000
6	产业园区基础设施	安托山总部大厦项目	深圳市福田区政府 物业管理中心	0

2022 年深圳市政府专项债券（四十五期）
深圳市福田区群众文化中心项目
实施方案

财政部门盖章:



2022 年 10 月

目 录

一、项目概况.....	1
（一）福田区财政经济情况.....	1
（二）项目情况.....	1
（三）项目立项情况或实施依据.....	4
（四）项目主体.....	6
（五）本次计划发行专项债情况.....	6
二、事前绩效评估.....	7
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性.....	7
（二）项目投资合规性与项目成熟度.....	8
（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.....	9
（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.....	10
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	11
（九）整体结论.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	11
（一）投资估算.....	11
（二）筹措方案.....	13
（三）资金使用计划.....	13
四、项目收益与融资平衡情况.....	14
（一）项目预期成本收益.....	14
1. 项目收入测算.....	14
2. 项目成本及相关税费.....	25
3. 项目损益情况.....	28
（二）融资收益平衡情况.....	31
（三）债券资金管理.....	31
五、项目风险评估.....	32
（一）潜在风险及控制措施.....	32
1. 项目建设风险及控制措施.....	32

2. 影响项目收益的风险及控制措施.....	33
3. 利率波动风险.....	34
（二）项目单位对项目资产的承诺.....	34
六、其他需要说明的事项.....	35

一、项目概况

（一）福田区财政经济情况

2021 年，全区地区生产总值 5318.19 亿元，地区生产总值增速 8.6%，其中第一产业 1.6 亿元，第二产业 472.09 亿元，第三产业 4844.5 亿元。

财政收支方面，一般公共预算收入 204.25 亿元，一般公共预算支出 296.29 亿元，政府性基金收入 90.55 亿元，政府性基金支出 93.39 亿元。

截至 2021 年底，全市政府债务余额 129.26 亿元，按类型划分，一般债务 0 亿元，专项债务 129.26 亿元。

（二）项目情况

本次拟申请专项债券的项目包含国际演艺中心建设工程项目、福田区群众文化中心项目、福田区梦工厂功能完善工程、福田区融媒体中心建设项目、深圳金融文化中心建设工程、国际体育文化交流中心建设工程六个子项目（以下统称“本项目”），各子项目具体内容如下：

1. 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。

建设内容：总用地面积 14,984.92 平方米，建设内容为新建一栋地上 5 层、地下 3 层（局部 5 层）的国际演艺中心，

总建筑面积 73,000 平方米,包括:1,800 座梦剧场(含乐池)、600 座多功能演艺空间、排练厅、文化配套、艺术大厅、人防停车库、设备用房、剧场卸货平台、通道、演艺专项、室外配套等。

2. 福田区群众文化中心项目

建设地点: 位于福田区侨香四道以南、侨香三道以北、安托山六路以西。

建设内容: 项目占地面积 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、设备用房及人防等),共提供 500 个停车位。主要建设内容包括剧院(包括剧场、音乐厅、黑匣子)、展览厅、图书馆、文化配套、文化共享中心、安全文化教育中心、老年活动中心、妇女活动中心、教育活动中心、体育中心、文化服务配套用房、设备用房和幼儿园等。

3. 福田区梦工场功能完善工程项目

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。

4. 福田区融媒体中心建设项目

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。

建设内容：包括建筑面积约 3,955 平方米的装修工程及安装工程；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（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）；外宣新闻专题采访设备、专题制作生产设备、4K 演播室设备等。

5. 深圳金融文化中心建设工程

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。

建设内容：总建筑面积 63,920 平方米，主要功能包含金融博物馆平台 20,603 平方米，金融国际交流平台 11,461 平方米，金融交易平台 10,778 平方米，设备用房 5,673 平方米，地下停车场（含人防）15,405 平方米。

6. 国际体育文化交流中心建设工程

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。

（三）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：
 - 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；
 - 《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）；
 - 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 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）；
 - 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 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. 委托单位提供的有关资料：
 - 《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）；

- 《建设用地规划许可证》（地字第 440304202200032 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）；
- 《建筑工程施工许可证》（工程编号：2020-440304-88-01-01770501）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区梦工场功能完善工程 2021 年区政府投资项目新开工计划的通知》（深福发改〔2021〕173 号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区梦工场功能完善工程等 2 个项目 2021 年区政府投资项目前期计划的通知》（深福发改〔2021〕50 号）；
- 《福田区发展和改革局关于福田区梦工场功能完善工程等 11 个项目 2022 年区政府投资项目续建计划的通知》（深福发改〔2021〕121 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）；

- 《国际演艺中心建设工程可行性研究报告》（深圳市华伦投资咨询有限公司 2022年3月）；
- 《福田区国际体育文化交流中心可行性研究报告》（深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司 2020年9月）；
- 其他项目相关材料。

（四）项目主体

本项目中，福田区群众文化中心项目、福田区梦工场功能完善工程项目由福田区文体中心作为实施主体。国际演艺中心建设工程项目、深圳金融文化中心建设工程、福田区融媒体中心建设项目、国际体育文化交流中心建设工程分别由福田区文化广电旅游体育局、福田区金融工作局、福田区委宣传部、福田区建筑工务署作为实施主体，负责项目前期规划论证及后续建设等工作。

（五）本次计划发行专项债情况

本次计划发行专项债 32,500 万元，期限 20 年。2023-2032 年每年仅偿还利息，2033 年-2042 年每年偿还利息和本金，其中本金 3,250 万元。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出到 2035 年建成文化强国。《建议》指出要繁荣发展文化事业和文化产业，提高国家文化软实力。

《福田区关于落实〈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〉全力打造“四大中心”加快建设社会主义现代化典范城区行动方案（2019-2025 年）》提出提升人文高地功能，着力打造更具软实力的“文化教育中心”。

本项目建设将提升福田区文化、体育氛围，缓解公共文化、体育设施资源紧张状态，符合国家、区域发展战略，因此项目建设是必要的。

项目建成后，国际演艺中心可获取收益，预计债券存续期内可实现收入合计 31,869 万元，福田区群众文化中心可实现收入合计 21,361 万元，国际体育文化交流中心可实现收入 8,538 万元，项目收益较好，收益测算详见“四、项目收益与融资平衡情况-（一）项目预期成本收益”。根据资金平衡测算分析，项目预计本金资金覆盖率可达到 1.44 倍，本息资金覆盖率可达到 1.3 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.21 倍，能够满足专项债券还本付息的需求，项目实施具备

收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目为文化体育类项目，项目共计包括 6 个子项目：国际演艺中心建设工程项目、福田区群众文化中心项目、福田区梦工厂功能完善工程、福田区融媒体中心建设项目、深圳金融文化中心建设工程、国际体育文化交流中心建设工程。项目已取得可研等批复，具备建设条件。预计 2022 年项目所需资金将达 77,927 万元，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于财政投入资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金计划占总投资的 82.94%，共计约 512,574 万元。未来年度计划的财政资金投入按照年度建设资金需求逐年到位。结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金。本项目已于 2020 年发行专项债券筹集资金约 15,500 万元，2021 年发行专项债券筹集资金 16,916 万元，2022 年发行专项债券筹集资金 40,540 万元，计划于 2022 年 10 月申请专项债券 32,500 万元。本期债券利率参考 2022 年 9 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.10%进行测算。项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据项目概算、可研等批复文件以及建设单位提供

的数据进行财务分析。同时依据谨慎性原则考虑项目预期收益，并进行压力测试，验证方案可实现资金平衡，整体方案财务分析合理、谨慎。

根据资金平衡测算分析，项目预计本金资金覆盖率可达到 1.44 倍，本息资金覆盖率可达到 1.3 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.21 倍，能够覆盖专项债券还本付息。另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖专项债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

（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，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等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可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目资金来源的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

（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，安排子项目运营收入作为债券偿债的主要来源，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可

行性。

影响项目收益的风险主要有以下两方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。

此外，由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、上座率等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和上座率不及预期，则本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。所以仍存在以上偿债风险点。

针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。第运营单位可通过加大宣传力度，引进优质剧目，在引入配套商业上灵活设置，完善配套设施。密切跟进出租、上座率情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款，做好风险预警工作。

（七）绩效目标合理性

1. 目标明确性

本次申请专项债券用于国际演艺中心建设工程项目、福田区群众文化中心项目、福田区梦工厂功能完善工程、福田区融媒体中心建设项目、深圳金融文化中心建设工程、国际体育文化交流中心建设工程等共计 6 个子项目，目标明确。

2. 目标合理性

文化体育类项目实施有利于福田区文化、体育事业发

展，推动物质文明和精神文明更高水平协调进步，实现区域打造社会主义文化繁荣兴盛文明城区的目标，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

（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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据本项目相关批复文件，六个子项目总投资为613,972 万元。具体项目开发总成本明细表如下表所示：

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	金额
1	国际演艺中心建设工程项目	222,248
2	福田区群众文化中心项目	121,139
3	福田区梦工场功能完善工程	4,422
4	深圳金融文化中心建设工程	140,193
5	福田区融媒体中心建设项目	7,434
6	国际体育文化交流中心建设工程	118,536
7	合计	613,972

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式进行融资，计划投入财政资金约 512,574 万元，占总投资比例的

82.94%，截止到 2021 年底项目累计投入财政资金约 36,471 万元；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的方式筹集。本项目已于 2020 年发行专项债券筹集资金约 15,500 万元，2021 年发行专项债券筹集资金 16,916 万元，2022 年发行专项债券筹集资金 40,540 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑），计划于 2022 年 10 月（本期）通过发行专项债券筹集资金 32,500 万元，期限 20 年。

本期债券利率参考 2022 年 9 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.10%进行测算，利息每半年支付，2033 年-2042 年每年偿还本金 3,250 万元。经上述调整与计算，本项目的总投资调整为 618,030 万元，具体如下表所示：

表 3-2 项目总投资

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设投资	613,972
2	建设期利息	4,030
3	债券发行费用	26
4	债券发行登记费	2.08
5	债券还本付息服务费	0.20
项目总投资		618,030

注 1：债券发行费用，暂按债券发行额的万分之八测算；

注 2：债券发行登记费，暂按债券发行额的发行额的十万分之六点四测算；

注 3：债券还本付息服务费，暂按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注 4：已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑；

注 5：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，不影响测算结果。

本项目建设期持续至 2026 年底，截至 2021 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 11.22%、12.69%、19.47%、24.14%、20.83%、11.64%。

（二）筹措方案

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。本项目财政资金为总投资的 82.94%，共计约 512,574 万元，按照年度资金需求逐年到位。本项目已于 2020 年发行专项债券筹集资金约 15,500 万元，2021 年发行专项债券筹集资金 16,916 万元，2022 年发行专项债券筹集资金 40,540 万元，计划于 2022 年 10 月申请专项债券 32,500 万元。专项债券发行安排如下表所示：

表 3-3 专项债券发行安排

单位：人民币万元

发行年度	发行金额	期限
2020 年	15,500	其中：10,000 万元期限 20 年；约 4,000 万元期限 15 年；1,500 万元期限 10 年
2021 年	16,916	15 年
2022 年 6 月	40,540	20 年
2022 年 10 月	32,500	20 年

（三）资金使用计划

结合本项目建设投资规模及建设进度，项目的资金使用计划如下表：

表 3-4 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
----	---------------	------	------	------	------	------	----

建设投资	68,887	77,899	119,568	148,238	127,920	71,460	613,972
建设期利息	-	-	1,008	1,008	1,008	1,008	4,030
发行费用	-	26	-	-	-	-	26
发行登记服务费	-	2.08	-	-	-	-	2.08
还本付息服务费	-	-	0.05	0.05	0.05	0.05	0.20
合计	68,887	77,927	120,576	149,246	128,928	72,468	618,030

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先行示范区建设要求。区政府拟安排国际演艺中心项目、福田区群众文化中心项目、国际体育文化交流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，具体安排如下：

（1）国际演艺中心营业收入

根据《国际演艺中心建设工程可行性研究报告》，国际演艺中心收入来源包括梦剧场收入、多功能演艺厅收入、配套物业出租收入、停车位收入。结合项目单位出具的《关于部分项目经营情况预测数据的复函》，从保守谨慎的角度出发，本方案收入预测中暂不考虑票价上涨等因素；根据本期债券还本付息需要，拟安排营业收入的 28%用于债券还本付息，其中最后一年营业收入暂按 9 个月计算。广州、深圳中

心城区已建成剧院运营情况调研及国际演艺中心收入测算如下：

表 4-1 广州、深圳中心城区已建成剧院运营情况调研表

项目	演出场次/年	剧目类型 档次	特色	上座率 经济效益
广州 大剧院	300	国内外著名大型歌剧、音乐剧、话剧、交响乐	被誉为世界十大歌剧院，由中演院线运营	75% 市场化运营，运营有一定盈利
南山文体中心剧场	270	中型歌剧、音乐剧、话剧、交响乐、儿童剧，部分国内外著名剧目	聚橙网运营，自由票务系统及儿童剧剧目	76% 市场化运营，运营有一定盈利
南山 保利剧院	180	中型歌剧、音乐剧、话剧、交响乐、儿童剧，部分国内外著名剧目	保利剧院运营，自有票务系统及全国最大的剧院运营体系	72% 市场化运营，在保利集团支持下，运营保持收支平衡
深圳少年宫剧场	220	中小型音乐剧、话剧、交响乐、儿童剧	青少年剧目、儿童剧，具备一定的公益性，收费低于市场价	70% 政府差额补贴支持下，保证公益性和收支平衡
维也纳国家歌剧院	229	歌剧、芭蕾、儿童剧	维也纳国家歌剧院是世界上最著名的歌剧院之一。也是“音乐之都”维也纳的主要象征，素有“世界歌剧中心”之称	98.49% 在国家补贴下，保证公益性和收支平衡

注：表格内容引自《国际演艺中心建设工程可行性研究报告》。

a. 梦剧场收入

国际演艺中心规划建设梦剧场（含乐池）1,800 座，剧场票价参考广州、深圳同类型项目平均票价和上座率。梦剧场每张票均价 350 元，上座率按 70%，演出场次按 8 次/月进

行测算。参考深圳音乐厅、保利剧院等同类型场馆商演情况，并综合考虑场馆拟设定的休息日、节假日等因素，梦剧场闲时出租收入以 3,000 元/小时，平均 5 小时/天进行测算。

b. 多功能演艺厅收入

国际演艺中心规划建设多功能演艺空间 600 座，票价参考广州、深圳同类型项目平均票价和上座率。多功能演艺空间每张票均价 300 元，上座率按 70%，演出场次按 5 次/月进行测算。参考深圳音乐厅、保利剧院等同类型场馆商演情况，并综合考虑场馆拟设定的休息日、节假日等因素，多功能演艺厅闲时出租收入预计为 500 元/小时，按平均 5 小时/天测算。

c. 配套物业出租收入

国际演艺中心规划可供出租文化配套物业面积为 6,300 平方米，出租单价按照 200 元/平方米·月测算。

d. 停车位收入

国际演艺中心项目配套停车位 99 个，预计配套停车位按 800 元/月的标准进行收费。

（2）群众文化中心营业收入

福田区群众文化中心项目收入来源主要为场馆租金收入和停车位租金收入。收入测算如下：

a. 场馆租金收入

福田区群众文化中心规划建设剧场 1,000 座，音乐厅 500 座，黑匣子 4 个，参考福田区同类型场馆形态租金情况，预

计剧场租金为 10 万元/天，音乐厅租金为 5 万元/天，黑匣子租金为 5 万元/天。参考福田区同类型场馆商演情况，并综合考虑场馆拟设定的休息日、节假日等因素，预计场馆每年商演天数为全年的 50%。参考深圳市其他同类型文体中心的运营情况，场馆租金在债券存续期内每 5 年上浮 5%。

针对本项目发债额度与债券期限，并结合项目未来运营规划，本方案将场馆租金租入的一定比例专项用于本项目债券还本付息，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 9 个月收入。

表 4-2 用于本项目债券还本付息的场馆租金比例

年份	2024-2031	2032-2040 年
场馆租金比例	30%	25%

b. 停车位租金收入

福田区群众文化中心配套停车位 500 个，参考文件《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1 号）对商业场所配套停车场收费指导标准：

表 4-3 商业场所配套停车场收费指导标准表

单位：（元/天）

类型标准	一类地区	二类地区	三类地区
小车	60	35	25
大车	120	70	50
超大型车	180	105	75
摩托车	2	1	1

预计配套停车位按 60 元/天的标准进行收费，参考周边

商业场所停车位使用率，基于谨慎性原则，对项目停车位2041-2042年使用率按照60%计算。

（3）国际体育文化交流中心营业收入

根据《福田区国际体育文化交流中心建设工程可行性研究报告》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《关于部分项目经营情况预测数据的复函》，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，拟安排营业收入的14%用于债券还本付息，其中最后一年营业收入暂按9个月计算。国际体育文化交流中心收入测算如下：

a. 主题场馆收入

(a) 综合运动中心

根据项目单位提供的材料，综合运动中心建筑面积约9,581平方米，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（2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，全民健身中心建筑面积约 2,673 平方米，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。

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。

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，主题俱乐部中心建筑面积约 2,608 平方米，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（2 片）场地收入，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。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，体育文化交流中心建筑面积约 4,608 平方米，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 座，按第 1 年举办日常活动 20 场，第 2-3 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，水上运动中心建筑面积约 2,608 平方米，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（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。

b. 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。各业态出租标准预估如下：

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	

c. 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 270 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%、周转率按 3、天数按 365 天估算。

各年度收入情况详见下表：

表 4-4 各年度收入情况表

单位：人民币万元

序号	项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	国际演艺中心										
1	梦剧场	-	-	-	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337
2	多功能演艺厅	-	-	-	237	237	237	237	237	237	237
3	配套物业出租收入	-	-	-	423	423	423	423	423	423	423
4	停车位收入	-	-	-	27	27	27	27	27	27	27
	小计	-	-	-	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023
二	群众文化中心										
1	剧场租金收入	1,095	1,095	1,095	1,095	1,150	1,150	1,150	1,150	958	1,006
2	停车位收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	1,095	1,095	1,095	1,095	1,150	1,150	1,150	1,150	958	1,006
三	国际体育文化交流中心										
1	主题场馆收入	-	-	-	223	232	232	249	272	272	272
2	服务配套租赁收入	-	-	-	236	236	236	236	236	236	236
3	停车位收入	-	-	-	43	43	43	43	43	43	43
	小计	-	-	-	502	512	512	528	552	552	552
四	用于本期债券收入合计	1,095	1,095	1,095	3,621	3,685	3,685	3,701	3,725	3,533	3,581

表 4-4 各年度收入情况表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一	国际演艺中心										
1	梦剧场	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,337	1,002	21,052
2	多功能演艺厅	237	237	237	237	237	237	237	237	178	3,731
3	配套物业出租收入	423	423	423	423	423	423	423	423	318	6,668
4	停车位收入	27	27	27	27	27	27	27	27	20	419
	小计	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	2,023	1,518	31,869
二	群众文化中心										
1	剧场租金收入	1,031	1,031	1,031	1,031	1,083	1,083	1,083	1,083	812	20,211
2	停车位收入	-	-	-	-	-	-	-	657	493	1,150
	小计	1,031	1,031	1,031	1,031	1,083	1,083	1,083	1,740	1,305	21,361
三	国际体育文化交流中心										
1	主题场馆收入	272	272	272	272	272	272	272	272	204	4,137
2	服务配套租赁收入	236	236	236	236	236	236	236	236	177	3,716
3	停车位收入	43	43	43	43	43	43	43	43	33	685
	小计	552	552	552	552	552	552	552	552	414	8,538
四	用于本期债券收入合计	3,606	3,606	3,606	3,606	3,658	3,658	3,658	4,315	3,236	61,768

注：本期债券计划于 2022 年 10 月份发行，2042 年收入暂按 9 个月计算。

2. 项目成本及相关税费

（1）运营成本费用

本项目在运营期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）财务费用

债券利率参考 2022 年 9 月 19 日的前五日 20 年期国债收益率的平均值¹，上浮 15 个基本点，即按 3.10% 预计。债券发行费用包括发行费和发行登记服务费，分别按照发行债券金额的万分之八和万分之零点六四进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。

本项目财务费用包括债券发行费、还本付息以及还本付息服务费，债券发行及还款情况见下表：

¹ 2022 年 9 月 19 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率均值为 2.95%。

表 4-5 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
专项债券期初余额	-	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500
本期债券发行	32,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
本期还款	-	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	-	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
专项债券期末余额	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
专项债券期初余额	32,500	29,250	26,000	22,750	19,500	16,250	13,000	9,750	6,500	3,250	-
本期债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,500
利息支出	1,008	907	806	705	605	504	403	302	202	101	15,616
本期还款	4,258	4,157	4,056	3,955	3,855	3,754	3,653	3,552	3,452	3,351	48,116
其中：本金	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	32,500
利息	1,008	907	806	705	605	504	403	302	202	101	15,616
专项债券期末余额	29,250	26,000	22,750	19,500	16,250	13,000	9,750	6,500	3,250	-	-

（3）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)²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），本项目土地适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。

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：

² <http://www.rihaocpa.com/news/cszx/254.html>

表 4-6 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入												
财政资金流入	36,471	4,887	120,576	149,246	128,928	72,468	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	32,416	73,040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	1,095	1,095	1,095	3,621	3,685	3,685	3,701	3,725	3,533
现金流入总额	68,887	77,927	120,576	150,341	130,023	73,563	3,621	3,685	3,685	3,701	3,725	3,533
现金流出												
建设期资金流出	68,887	77,899	119,568	148,238	127,920	71,460	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出						-	211	211	211	212	213	213
债券还本付息	-	-	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
债券发行费用	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	-	-	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
现金流出总额	68,887	77,927	120,576	149,246	128,928	72,468	1,218	1,219	1,219	1,220	1,221	1,221
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	1,095	1,095	1,095	2,403	2,466	2,466	2,482	2,504	2,313
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,095	2,190	3,285	5,688	8,154	10,620	13,102	15,606	17,919

表 4-6 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	512,574
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,456
运营期现金流入	3,581	3,606	3,606	3,606	3,606	3,658	3,658	3,658	4,315	3,236	61,768
现金流入总额	3,581	3,606	3,606	3,606	3,606	3,658	3,658	3,658	4,315	3,236	679,798
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	613,972
运营期现金流出	213	213	213	213	213	213	213	213	213	161	3,352
债券还本付息	4,258	4,157	4,056	3,955	3,855	3,754	3,653	3,552	3,452	3,351	48,116
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
还本付息服务费	0.21	0.21	0.20	0.20	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	2.41
现金流出总额	4,471	4,370	4,269	4,169	4,068	3,967	3,866	3,766	3,665	3,512	665,470
现金净流量											
当年项目现金净流入	-890	-764	-663	-562	-461	-309	-208	-108	650	-276	
期末项目累计现金结存额	17,029	16,265	15,602	15,040	14,579	14,270	14,061	13,953	14,604	14,328	

（二）融资收益平衡情况

考虑当运营收入、债券利率等因素变动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，分析各因素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 4-7 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.16	1.25	1.35	1.44	1.54	1.63	1.73
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.49	1.48	1.46	1.44	1.42	1.41	1.39
债券本息资金覆盖率	1.35	1.33	1.31	1.30	1.28	1.27	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.25	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16

基于上表，在项目运营收入或债券发行利率单独在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

（三）债券资金管理

为保障此次专项债券的本息支付，项目取得的收入将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。

项目单位将根据项目专项债券月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。

项目单位将建立资金使用台账，提前做好还本付息的资金安排，做好财务规划工作，确保满足收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

若本项目收入无法覆盖本息时，将按照《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》有关要求办理。项目具备较强的抗风险能力。

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

福田区文化体育类项目涉及工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受当地政策、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，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。应当在工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，合规安全开展工程。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）项目收入的实现

本次专项债券的还款来源为国际演艺中心项目、福田区群众文化中心项目、国际体育文化交流中心项目相关收入。根据《国际演艺中心建设工程可行性研究报告》，国际演艺中心收入来源包括梦剧场收入、多功能演艺厅收入、配套物业出租收入、停车位收入；福田区群众文化中心项目收入来源主要为场馆租金收入和停车位租金收入；根据《福田区国际体育文化交流中心建设工程可行性研究报告》，国际体育文化交流中心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。若项目运营不如预期或受其他因素影响，可能导致项目收入不如预期，进而影响项目发债计划和还款安排。

风险控制措施：项目上座率对项目营业收入及支出有较大影响，第三方运营单位可通过加大宣传力度，引进优质剧目，在引入配套商业上灵活设置，完善配套设施，打造深圳中部文化集聚中心。

3. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理安排债券发行金额和债券期限，做好期限配比、还款计划和准备。密切关注宏观经济市场，充分和市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

（二）项目单位对项目资产的承诺

深圳市福田区公共文化体育发展中心等项目单位明确承诺，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

暂无。

专项债券项目绩效目标表

（2022 年度）

项目名称		福田区群众文化中心项目 /福田区梦工场功能完善工程		投向领域	文体设施
项目行业主管部门		福田区文化广电旅游体育局		项目单位	深圳市福田区公共文化体育发展中心
政策依据		概算批复：深福发改〔2020〕423 号/深福发改〔2021〕149 号			
计划开工时间		2018.8/2022.6		计划竣工时间	2023.6/2022.12
项目实施内容		福田区群众文化中心项目：该项目占地面积约为 10609.04 平方米，拟建项目包括文化馆、妇儿活动中心、青年活动、老人职工活动、幼儿园、剧场、地下停车场等。 福田区梦工场功能完善工程：该工程改造涉及总建筑面积 7299.49 平方米，建设内容包括剧场室内及其辅助用房、地下一层设备用房及车库、地上一至五层、屋顶防水等工程及剧场座椅、舞台机械、灯光音响、屋顶绿化、电梯、电力、家具、智能化等设备购置。			
总体资金需求		项目总需求：125561 万元； 债券资金需求：45400 万元	年度 资金需求	债券资金需求：20000 万元； 非债券资金需求：0 万元	
拟发债期限内 项目收入		两个项目正在建设阶段，暂无收入。			
总体绩效目标		建成建筑面积 66228.35m ² 的群众文化中心并投入使用；完善梦工场内部装饰、提升功能硬件设施设备配置并投入使用。			
年度绩效目标		福田区群众文化中心项目完成项目主体结构工程，开始幕墙安装及精装修工程；福田区梦工场功能完善工程开始设备安装调试。			
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	设备购置数		2 批
			建筑层数		10 层
		质量指标	按法律法规及合同执行		合格
		时效指标	按合同及年度计划		正常
		成本指标	当年投资计划		20000 万元
	效益指标	经济效益指标	不适用		不适用
		社会效益指标	品牌效应、社会影响力		有所提升
		生态效益指标	不适用		不适用
		可持续影响指标	不适用		不适用
		服务对象满意度指标	本年度不适用		不适用
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/ 当年还本付息金额		1.2
还本付息指标		还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应		100%	

			还本付息金额（%）	
	资金管理指标	债券资金拨付 和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券 资金当年拨付金额/项目 当年计划发债金额（%）	100%
			债券资金实际使用进度= 债券资金当年实际使用 金额/债券资金当年拨付 金额（%）	100%

项目名称		深圳金融文化中心建设工程		投向领域	文化旅游
项目行业主管部门		深圳市福田区金融工作局		项目单位	深圳市福田区金融工作局
政策依据		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）			
计划开工时间		2021年12月		计划竣工时间	2024年9月
项目实施内容		项目建设地点位于深圳市福田区核心地段，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63920平方米，其中地上建筑面积19855平方米、地下建筑面积44065平方米，主要功能包含金融博物馆平台20603平方米，金融国际交流平台11461平方米，金融交易平台10778平方米，设备用房5673平方米，地下停车场（含人防）15405平方米。			
总体资金需求		非债券资金需求9704万元， 债券资金需求11686万元	年度 资金需求	非债券资金需求9704万元， 债券资金需求11686万元	
拟发债期限内 项目收入		本项目处于前期阶段，暂无收益。			
总体绩效目标		本项目的开发建设和运营提升了深圳城市品牌效应，带动了金融、文化产业发展。项目建设充分体现了绿色发展理念，充分挖掘了项目区位、景观、环境资源价值，实现项目社会效益、环境效益和经济效益的有机结合。			
年度绩效目标		本项目的开发建设和运营提升了深圳城市品牌效应，带动了金融、文化产业发展。项目建设充分体现了绿色发展理念，充分挖掘了项目区位、景观、环境资源价值，实现项目社会效益、环境效益和经济效益的有机结合。			
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	建筑面积		63920平方米
		质量指标	项目效益情况		良好
		时效指标	竣工时间		2024年9月
		成本指标	概算控制		资金不超概算
	效益指标	经济效益指标	由政府对项目运营给予一定财政补贴，确保项目经济可行		/
		社会效益指标	有利于开展金融对外交流合作		良好
			有利于丰富市民生活		良好
		生态效益指标	绿色建筑		绿建三星
		可持续影响指标	可持续影响		良好

		服务对象满意度指标	使用对象满意度	满意
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/ 当年还本付息金额	/
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	/
	资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额（%）	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额（%）	100%

项目名称		国际体育文化交流中心建设工程		投向领域	文体设施
项目行业主管部门		福田区建筑工务署		项目单位	福田区建筑工务署
政策依据		《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）			
计划开工时间		2021		计划竣工时间	2025
项目实施内容		拟建国际体育文化交流中心，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、室外跑道、游泳馆等。			
总体资金需求		债券资金需求：5000 万元 其他资金：0 万元		年度 资金需求	债券资金需求：5000 万元 其他资金：0 万元
拟发债期限内 项目收入		暂无收入			
总体绩效目标		总体绩效完成 100%			
年度绩效目标		总体绩效完成 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	建设规模（平方米）		按设计要求开展建设工作
			总建筑面积 94731 平方米		
		质量指标	合格		按国家相关建设标准开展工作，并达到规划要求。
		时效指标	2022 年年底完成 5000 万元资金支付		2022 年年底 100%完成 5000 万元资金支付
		成本指标	按合同要素条件支付工程款		按合同要求 100%完成专项债 5000 万元
	效益指标	经济效益指标	不适用		不适用
		社会效益指标	满足文化体育基础设施要求和完成公共资源优化配置		项目竣工验收移交后达到相关指标
		生态效益指标	不适用		不适用
		可持续影响指标	不适用		不适用
		服务对象满意度指	市民群众满意度		建设完成后，确保梅林

		标		片区活力增强，市民获得感、幸福感增强
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	1.2
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%
	资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额（%）	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额（%）	100%

注：1. 产出指标和效益指标，根据项目实际情况自设三级指标；
2. 采用具体数据或百分比等明确目标值，其中：融资与收益平衡指标应>1。

项目名称	福田区融媒体中心建设项目	投向领域	新闻宣传
------	--------------	------	------

项目行业主管部门		福田区区委宣传部		项目单位	福田区区委宣传部
政策依据		《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）			
计划开工时间		2021年8月		计划竣工时间	2022年10月
项目实施内容		项目选址位于深南大道和皇岗路交界处深圳国际创新中心B座37层和17层，项目建设内容包括建筑面积约3954.57平方米的装修工程及安装工程（17层建筑面积1965.91平方米，37层建筑面积1988.66平方米）			
总体资金需求		债券资金需求：1600万元		年度资金需求	债券资金需求：1600万元
拟发债期限内项目收入		暂无收入			
总体绩效目标		建立全媒体智慧采编发数据管理平台，集办公、采访、演播、访谈采编、信息传播功能与公共服务功能于一体，打通融媒体传播的更高平台和渠道，利用网络数据共享平台、媒体平台等承接面向社会的政务宣传和便民服务。			
年度绩效目标		完成项目建设工作			
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	建设规模（平方米）	3900余平米	
		质量指标	施工质量验收达标率（%）	达到竣工验收标准	
		时效指标	工程计量拨款及时率（%）	预计今年年底前完成建设	
		成本指标	厉行节约，节省政府资金，总投资控制在总概算批复范围内。	7434万元	
	效益指标	经济效益指标	不适用	不适用	
		社会效益指标	实现传统媒体和新媒体之间的融合，新闻影响传播力进一步增强	更好地宣传福田融媒体形象，提升品牌价值	
		生态效益指标	不适用	不适用	
		可持续影响指标	不适用	不适用	
		服务对象满意度指标	利用建设的融媒体中心平台广泛新闻宣传，达到群众广泛知晓	普遍满意	

	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	1.2
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额（%）	100%
	资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额（%）	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额（%）	100%

2022 年深圳市政府专项债券（五十一期）
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区
基础设施建设项目实施方案



2022 年 10 月

目 录

一、项目概况.....	1
（一）福田区财政经济情况.....	1
（二）项目情况.....	1
（三）项目立项情况或实施依据.....	1
（四）项目主体.....	3
（五）本次计划发行专项债情况.....	3
二、事前绩效评估.....	3
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性.....	3
（二）项目投资合规性与项目成熟度.....	4
（三）项目资金来源和到位可行性.....	4
（四）项目收入、成本、收益预测合理性.....	5
（五）债券资金需求合理性.....	5
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	6
（七）绩效目标合理性.....	6
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	7
（九）整体结论.....	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	7
（一）投资估算.....	7
（二）筹措方案.....	9
（三）资金使用计划.....	9
四、项目收益与融资平衡情况.....	10
（一）项目预期成本收益.....	10
1. 项目收入测算.....	10
2. 项目成本及相关税费.....	13
3. 项目损益情况.....	16
（二）融资收益平衡情况.....	19
（三）债券资金管理.....	19
五、项目风险评估.....	20

（一）潜在风险及控制措施.....	20
1. 项目建设风险及控制措施.....	20
2. 影响项目收益的风险及控制措施.....	21
3. 利率波动风险.....	22
（二）项目单位对项目资产的承诺.....	22
六、其他需要说明的事项.....	22

一、项目概况

（一）福田区财政经济情况

2021 年，全区地区生产总值 5318.19 亿元，地区生产总值增速 8.6%，其中第一产业 1.6 亿元，第二产业 472.09 亿元，第三产业 4844.5 亿元。

财政收支方面，一般公共预算收入 204.25 亿元，一般公共预算支出 296.29 亿元，政府性基金收入 90.55 亿元，政府性基金支出 93.39 亿元。

截至 2021 年底，全市政府债务余额 129.26 亿元，按类型划分，一般债务 0 亿元，专项债务 129.26 亿元。

（二）项目情况

本次拟申请发行专项债券的深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）共包括 6 个子项目，各子项目具体情况如下：

表 1-1 各子项目具体情况

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
1	深圳市福田区政府物业管理中心	安托山总部大厦低碳示范工程	《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦低碳示范工程总概算的批复》（深福发改〔2022〕209号）	建设地点：福田区安托山六路与北环交汇处。 建设内容：光伏低碳机电工程、低碳智慧园区系统、绿电实验室网络和双碳技术展示厅等。
2	深圳市福田区政府物业管理中心	福田湾区智慧广场建设项目	《福田区发展和改革局关于福田湾区智慧广场建设项目可行性研究报告的批复》（深福发改〔2022〕218号）	建设地点：福田区华富村东、西区 01-02 地块，深圳中心公园东侧。 建设内容：包含产业用房等的新建工程、室外配套工程及其他工程等。
3	深圳市福田区政府物业管理中心	深业中城部分楼层改造工程	《福田区发展和改革局关于深业中城部分楼层改造工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕57号）	建设内容：项目总建筑面积为 65,090.08 平方米，一栋高为 177.00 米的塔楼及高为 18.10 米的四层裙房组成的超高层建筑。现根据用户要求，需将 6 号商务综合楼 6A 座三层、四层改为餐厅及厨房、六层及三十四层作为办公使用。主要包括：室内拆除、内部精装修装饰、加装软硬件等。
4	深圳市福田区政府物业管理中心	博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程	《福田区发展和改革局关于博今商务广场 A 座 29-51 层改造工程总概算的批复》（深福发改〔2021〕549号）	建设地点：福田区沙头街道车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 A 座 29 层至 51 层。 建设内容：包括结构加固、装修施工、设备购置以及其他相关配套服务等。
5	福田区政府物业管理中心	安托山总部大厦项目	《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕359号）	建设地点：福田区安托山六路与北环交汇处，汇聚 2 条地铁线交汇（7、9 号线）。 建设内容：包括的物业分为 A 座、B 座、C 座 3 栋建筑物，总面积为 10.78 万平方米，其中研发用房 7.55 万平方米，宿舍用房 2.76 万平方米，其他用房 0.47 万平方米，规划停

序号	项目单位	具体项目明细	批复文号	建设内容
				车位 600 个。
6	福田区政府 物业管理中 心	安托山总部大厦活动 中心改造工程	《福田区发展和改革局关于安托山总 部大厦活动中心改造工程总概算的批 复》（深福发改〔2021〕515 号）	建设地点：安托山六路与北环交汇处安托山总部大厦西侧广场。 建设内容：土建工程、幕墙工程、装饰工程、暖通工程、消防工程、给排水工程、燃气 工程、室外工程、强电工程、弱电工程。

注：

1. 根据《福田区政府投资全过程管理办法》（福田区人民政府 2019 年 12 月 20 日）第二章第七条：符合以下情形的项目，可免于项目可行性研究报告审批，直接申报初步设计和概算并增加项目可行性研究的内容：（一）总投资（匡算或估算）5,000 万元以下的项目；（二）单纯装修装饰、设备购置、房屋购置、维修改造、绿化提升以及公交停靠站、交通安全设施、城市照明等建设项目；（三）投资补助类项目；（四）上级文件明确规定可免于编制可行性研究报告的项目。

（三）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：

- 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；
- 《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 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. 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《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：

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006 年）；

➤ 各子项目批复文件，详见表 1-1。

（四）项目主体

项目实施单位为深圳市福田区政府物业管理中心，主要职能是区政府物业资产的管理部门，代表区政府对政府物业资产行使所有权、管理权、处分权、调配权和产权界定权，并进行统一接收、登记和统筹管理。

（五）本次计划发行专项债情况

本次计划发行专项债 47,500 万元，期限 20 年。2023-2037 年每年仅偿还利息，2038 年-2042 年每年偿还利息和本金，其中本金 9,500 万元。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

“十四五”时期，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会主义现代化典范城区。2030 年，福田将建成更高水平的社会主义现代化典范城区，2035 年将建成全面建设社会主义现代化强国的城区典范，本世纪中叶，将成竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市先锋区。

本项目建设完成后将显著改善城市环境、吸引高端人

才、完善公共配套，推进深圳市人才立市战略，促进深圳市可持续发展提供重要贡献，项目建设意义重大。

项目建成后，安托山总部大厦出租可获取收益，预计债券存续期内可实现收入合计 107,224 万元，项目收益较好，收益测算详见“四、项目收益与融资平衡情况-（一）项目预期成本收益”。根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.67，债券本息资金覆盖率可达到 1.28，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20，能够满足专项债券还本付息的需求，项目实施具备收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目为产业园区基础设施项目，属于财政部、国家发改委正式下发《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）中重点投资领域。项目投资符合相关规定、流程，已取得《福田区发展和改革局关于安托山总部大厦项目总概算的批复》（深福发改〔2021〕359 号）等批复文件，详见表 1-1，取得必要论证，具备建设条件。预计 2022 年项目所需资金将达 243,140 万元，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于财政投入资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金计划占总投资的 92.52%，共计约 1,019,514 万元，截至 2021 年底项目累计投入财政资金 215,742 万元。未来年度计划的财政资金投入按照年度建设

资金需求逐年到位。结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金。本项目已于 2020 年-2022 年 5 月共计发行专项债券 34,976 万元，计划于 2022 年 10 月（本期）申请发行债券 47,500 万元。债券利率参考 2022 年 9 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.10% 进行测算。项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据项目概算、可研等批复文件以及建设单位提供的数据进行财务分析。同时依据谨慎性原则考虑项目预期收益，并进行压力测试，验证方案可实现资金平衡，整体方案财务分析合理、谨慎。

根据资金平衡测算分析，项目预计本金资金覆盖率可达到 1.67，债券本息资金覆盖率可达到 1.28，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20，能够覆盖专项债券还本付息。另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖专项债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

（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，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能

力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等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可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目资金来源的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目以安托山总部大厦物业部分租金作为专项债券还本付息的资金来源，主要风险点在于物业租赁价格波动、空置风险以及项目延误等因素影响收入来源。当前深圳市场环境良好，物业租赁存在较大需求，政府可通过多种渠道向市场提供物业租赁服务，统筹项目租赁，密切关注物业租赁收入的实现情况。根据压力测试分析，项目收入下降 15%的情况下仍可覆盖债券本息，因此，若租赁情况不如预期，可通过调控本次物业租金水平吸引客户，以确保有充足收入来源偿还债券本息。根据资金平衡测算，租金收入足够覆盖专项债券本息，具备可行性。

（七）绩效目标合理性

1. 目标明确性

本次申请专项债券用于深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目，包括香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目（续发）等共计 6 个子项目，目标明确。

2. 目标合理性

本项目实施后，能够进一步加大大区属优质产业及研发用

房供应，为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

（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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据各子项目的相关文件（以下简称“情况文件”），本项目开发建设总成本为 1,096,059 万元，详细数据如下表所示：

表 3-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元

项目	金额
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目	1,096,059
合计	1,096,059

注 1：上述项目总投资来源于项目情况文件及与项目单位的沟通结果，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 2：根据项目单位反馈，部分项目的总投资在考虑工程实际支付计划的情况下，与项目概算批复金额稍有调整。

本项目拟通过财政资金和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际情况，政府计划投入财政资金约 1,019,514

万元，约占总投资比例的 92.52%；截至 2021 年底本项目累计投入财政资金约 215,742 万元。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的方式筹集。本项目已于 2020 年-2022 年 5 月发行专项债券共计约 34,976 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑）。本项目计划于 2022 年 10 月（本期）通过发行专项债券筹集资金 47,500 万元，期限 20 年。

债券利率参考 2022 年 9 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.10%进行测算，利息每半年支付，2037-2042 年每年偿还本金 9,500 万元。经重新计算，本项目的总投资额调整为 1,101,990 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

项目	金额
建设投资	1,096,059
建设期利息	5,890
债券发行费用	38
债券发行登记费	3.04
还本付息服务费	0.29
项目总投资	1,101,990

注 1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

注 2：已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

注 3：由于本方案数据取整呈现，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。

（二）筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金约为总投资 92.52%，共计约 1,019,514 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目已于 2020 年-2022 年 5 月共计发行专项债券 34,976 万元，计划于 2022 年 10 月（本期）申请发行债券 47,500 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 3-3 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
截至 2021 年底	215,742	16,171
2022 年	176,835	66,305
2023 年	293,848	-
2024 年	131,694	-
2025 年	114,975	-
2026 年	86,421	-
合计	1,019,514	82,476

（三）资金使用计划

本项目建设期持续至 2026 年底，截至 2021 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 21.04%、22.06%、26.67%、11.95%、10.43%、7.84%。

结合各子项目投资规模及建设进度，本项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 3-4 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目	231,912	243,140	293,848	131,694	114,975	86,421	1,101,990

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

本项目实施后，可以为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响。区政府拟安排安托山总部大厦物业部分租金收入，作为本期专项债券的还款来源，具体安排如下：

根据区政府物业管理中心提供的资料，安托山总部大厦位于福田区安托山六路，建筑面积 126,250.62 平方米，包括商业 4,704.22 平方米、研发用房 75,538.49 平方米、宿舍 27,556.07 平方米、办公 18,084.49 平方米、物业服务用房 248.92 平方米、人防报警间 14.44 平方米、垃圾房 103.99 平方米。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 2021 年出具的《房地产租金咨询报告》（档号：F/SZ/2108/2498/PLE）显示，安托山总部大厦整体均价约 124 元/平方米·月，详

见下表：

表 4-1 安托山总部大厦租金咨询结果

单位：平方米，元/平方米·月

序号	物业名称	规划用于	建筑面积	平均租金
1	A 栋 2-39 层	研发办公	74,029.03	128
2	B 栋 2-33 层	配套宿舍	27,555.46	98
3	C 栋负 1 层-4 层	商业	4,704.22	152
4	C 栋 5 层-21 层	商业办公（含研发办公）	19,591.47	119
整体均价			125,880.18	124

注：以上数据引自《房地产租金咨询报告》，因评估时间为 2021 年 8 月，建筑面积与前文有略微差异。

本方案中，安托山总部大厦出租面积考虑商业、研发用房、宿舍、办公四部分，共计约 125,883 平方米。出租单价以《房地产租金咨询报告》整体均价 124 元/平方米·月为基础，并考虑每三年上涨 5%。2021 年，深圳市整体市场空置率为 16.6%，本方案中，2026 年至 2030 出租率按 80%暂估，2031 年及以后年度按 85%暂估。

基于以上，拟安排用于本期债券的安托山总部大厦部分租金约为 107,224 万元。

安托山总部大厦用于本期专项债券出租收入详见下表：

表 4-2 用于本期专项债券收入

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
安托山总部大厦	2,483	1,656	1,656	1,740	9,245	—	—	—	—
合计	2,483	1,656	1,656	1,740	9,245	—	—	—	—

单位：人民币万元

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
安托山总部大厦	2,042	2,042	17,354	18,227	18,227	18,227	14,325	107,224
合计	2,042	2,042	17,354	18,227	18,227	18,227	14,325	107,224

注：假定本期债券于 2022 年 10 月发行成功，2042 年收入按照 9 个月计算。

2. 项目成本及相关税费

(1) 运营成本费用

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

(2) 财务费用

财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费。

债券利率参考 2022 年 9 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.10%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。还本付息情况表详见下表：

表 4-3 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
期初专项债券余额	-	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500
本期专项债券发行	47,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473
本期还款	-	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473
期末专项债券余额	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
期初专项债券余额	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	38,000	28,500	19,000	9,500	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,500
利息支出	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,178	884	589	295	26,505
本期还款	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	10,973	10,678	10,384	10,089	9,795	74,005
其中：还本	-	-	-	-	-	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	47,500
付息	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,178	884	589	295	26,505
期末专项债券余额	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	38,000	28,500	19,000	9,500	-	-

注：本期债券 20 年期，2037 年-2042 年分 5 年等额还本，每半年付息一次。

（3）税费

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，小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额。本项目中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

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 588 号），依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%，本项目按租金收入的 12% 计取。

印花税：出租部分印花税按租金收入的 0.10% 计算。

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），土地使用税按照 60 万元/年暂估，由于本项目土

地使用税已在前期发行方案中安排缴纳，本方案暂不考虑。

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 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入												
财政资金流入	215,742	176,835	293,848	131,694	114,975	86,421	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	16,171	66,305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	2,483	1,656	1,656	1,740	9,245	-
现金流入总额	231,912	243,140	293,848	131,694	114,975	86,421	2,483	1,656	1,656	1,740	9,245	-
现金流出												
建设期资金流出	231,912	243,099	292,375	130,222	113,502	84,948	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	419	279	279	293	1,559	-
还本付息服务费	-	-	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
债券发行费用	-	41.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473
现金流出总额	231,912	243,140	293,848	131,694	114,975	86,421	1,891	1,752	1,752	1,766	3,031	1,473
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	592	-96	-96	-26	6,214	-1,473
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	592	496	400	374	6,588	5,115

表 4-4 现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,019,514
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,476
运营期现金流入	-	-	-	2,042	2,042	17,354	18,227	18,227	18,227	14,325	107,224
现金流入总额	-	-	-	2,042	2,042	17,354	18,227	18,227	18,227	14,325	1,209,214
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,096,059
运营期现金流出	-	-	-	344	344	2,926	3,073	3,073	3,073	2,415	18,080
还本付息服务费	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.55	0.53	0.52	0.50	0.49	3.70
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.04
债券还本付息	1,473	1,473	1,473	1,473	1,473	10,973	10,678	10,384	10,089	9,795	74,005
现金流出总额	1,473	1,473	1,473	1,817	1,817	13,899	13,752	13,457	13,163	12,210	1,188,189
现金净流量											
当年项目现金净流入	-1,473	-1,473	-1,473	225	225	3,455	4,475	4,770	5,064	2,115	-
期末项目累计现金结存额	3,643	2,170	697	923	1,148	4,602	9,077	13,847	18,911	21,026	-

（二）融资收益平衡情况

考虑本项目收益变动、利率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，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖情况的影响程度。压力测试的具体测算结果详见下表：

表 4-7 压力测试表

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	1.24	1.39	1.53	1.67	1.81	1.96	2.10
债券本息资金覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40	1.46
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.39
利率成本变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.77	1.74	1.70	1.67	1.64	1.61	1.57
债券本息资金覆盖率	1.34	1.32	1.30	1.28	1.27	1.25	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18	1.16	1.14

基于上表，本项目收益、债券利率分别在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，仍可实现债券还本付息的资金需要。

（三）债券资金管理

为保障此次专项债券的本息支付，项目取得的收入将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。

深圳市福田区政府物业管理中心将根据项目专项债券月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。

深圳市福田区政府物业管理中心将建立资金使用台账，提前做好还本付息的资金安排，做好财务规划工作，确保满足收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，保证优先偿还专项债券。

若本项目收入无法覆盖本息时，将按照《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》有关要求办理。项目具备较强的抗风险能力。

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

深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目涉及大量工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受当地政策、管理水平等因素影响，导致项目延期。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，将导致财务费用增加，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，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

的供应商确保交付能力，按需筹集、拨付项目资金，确保项目按期交付。

（2）工程事故

基础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。应当在工事故防范上引起足够的重视。工程事故会引起人员伤亡、投资增加、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，确保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，合规安全开展工程。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）项目收入的实现

本次专项债券的还款来源为安托山总部大厦部分租金收入，将会受到物业租赁情况及出租单价的影响，进而影响项目发债计划安排和还款安排。

风险控制措施：政府相关部门统筹项目整体租赁安排，密切关注相关收入的实现情况和市场动态，积极借鉴市场上物业运营经验，及时根据实际情况调整项目发债计划计划和还款，保障项目还款。

（2）空置风险

本期债券的项目收入主要来源于物业租金收入，物业租

赁情况与市场宏观环境等众多因素有关。物业有可能出现空置的情形，进而影响租金收入和债券的偿付。

风险控制措施：建立专业团队负责项目运营管理，广泛吸取国内外物业运营的成功理念和优秀的管理模式，提高服务水平。根据市场情况，动态调整租金水平。

3. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理安排债券发行金额和债券期限，做好期限配比、还款计划和准备。密切关注宏观经济市场，充分和市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证收益与融资平衡。

（二）项目单位对项目资产的承诺

深圳市福田区政府物业管理中心明确承诺，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

暂无。

福田区产业园区基础设施项目

专项债券项目绩效目标表

(2022 年度)

项目名称		深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目		投向领域	产业园区基础设施
项目行业主管部门		福田区政府物业管理中心		项目单位	福田区政府物业管理中心
政策依据		《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》、《深圳市政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（试行）》			
计划开工时间		2021 年		计划竣工时间	2026 年
项目实施内容		2022 年度 6 个香蜜湖新金融中心园区基础设施建设			
总体资金需求		总投资：1,155,330 万元；		年度资金需求	债券资金需求：297,100 万元；
拟发债期限内项目收入		本项目为 2022 年深圳市福田区香蜜湖新金融中心园区基础设施建设项目的一个子项目。拟安排安托山总部大厦部分租金收入作为还款来源，收入约 135775 万元。			
总体绩效目标		按照各级政府对专项债使用的相关要求，科学规范、高效地使用专项债资金，达到产业园基础设施项目建设的目的，发挥其应有的经济效益、社会效益和生态效益。			
年度绩效目标		规范、高效地使用 2022 年拨付的专项债券资金，年底前全部投入到设施建设当中。			
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	产业空间及配套	完成 40.65 万平方米面积改造	
		质量指标	服务企业	良好	
		时效指标	投入使用	2022 年投入使用	
		成本指标	概算控制	资金不超概算	
	效益指标	经济效益指标	本地经济增长	较好促进	
		社会效益指标	人居环境	良好	
		生态效益指标	生态环境	良好	
		可持续影响指标	可持续影响	良好	

		服务对象满意度指标	使用对象满意度	满意
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	年末息前税后净现金流/当年还本付息金额	1.2
		还本付息指标	还本付息及时率=当年实际还本付息金额/当年应还本付息金额(%)	100%
	资金管理指标	债券资金拨付和支出进度指标	债券资金拨付进度=债券资金当年拨付金额/项目当年计划发债金额(%)	100%
			债券资金实际使用进度=债券资金当年实际使用金额/债券资金当年拨付金额(%)	100%

- 注：** 1. 产出指标和效益指标，根据项目实际情况自设三级指标；
 2. 采用具体数据或百分比等明确目标值，其中：融资与收益平衡指标应>1。

2022 年深圳市政府专项债券(二十三 期调整)

深圳市福田区财政局

二零二二年拾月



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目背景	1
（二）项目概况	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
（一）编制依据	3
（二）项目总投资	4
（三）建设期资金使用计划	6
（四）资金筹措方案	6
（五）建设资金平衡方案	7
三、项目预期收益与成本费用测算	7
（一）项目运作模式	7
（二）预期运营收入	8
（三）预期运营成本	10
（四）财务费用	10
（五）税费	12
四、现金流模拟分析及压力测算	13
（一）现金流模拟分析	13
（二）专项债券资金覆盖分析	16
（三）压力测试与风险分析	16
（四）总体评价	16
五、项目风险提示及风险控制措施	17
（一）工程建设延期	17
（二）突发性工程事故	18
六、绩效评估	18
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	18
（二）项目资金来源和到位可行性	19
（三）项目收入、成本、收益测算合理性	19

（四）债券资金需求合理性	20
（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点	21
（六）绩效目标合理性	22
（七）其他需要纳入事前绩效评估的事项	22

一、项目基本情况

（一）项目背景

2022 年 5 月 25 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十三期），发行规模 629,750 万元，期限 20 年，票面利率 3.24%，其中福田区分区债券规模为 422,200 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市福田区保障性住房项目、福田区城镇污水垃圾处理项目、深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程以及深圳市福田区深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程项目建设中，其中 2022 年福田区城镇污水垃圾处理项目债券资金为 42,900 万元；2022 年 6 月 21 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十七期），发行规模 138,500 万元，期限 20 年，票面利率 3.23%，其中福田区分区债券规模为 57,800 万元，该笔专项债券资金专项用于福田区深圳中心城区医疗基础设施提升工程以及福田区群众文化中心项目建设中，其中福田区群众文化中心项目债券资金为 40,540 万元。

根据关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）以及《深圳市财政局关于报送新增专项债券资金用途调整和配套融资需求的通知》（深财预〔2022〕94 号）关于加快专项债券资金使用进度的指示，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量，本方案拟对 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）以及 2022 年深圳市政

府专项债券（二十七期）部分专项债券资金用途进行适当调整，将 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）中用于 2022 年福田区城镇污水垃圾处理项目约 8,411 万元债券资金以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）中用于福田区群众文化中心项目 16,667 万元债券资金，合计 25,078 万元债券资金，安排至福田湾区智慧广场建设项目。

（二）项目概况

福田湾区智慧广场建设项目（以下简称“本项目”）建设地点位于福田区华富村东、西区 01-02 地块，深圳中心公园东侧。建设内容包含产业用房等的新建工程、室外配套工程及其他工程等。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；
- 《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）；
- 《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 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》；
- 《深圳市财政局关于报送新增专项债券资金用途调整和配套融资需求的通知》（深财预〔2022〕94号）；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

（3）我方单位提供的有关资料：

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）；
- 福田区发展和改革局关于福田湾区智慧广场建设项目可行性研究报告的批复（深福发改〔2022〕218号）。

（二）项目总投资

根据项目的批复文件，本项目开发建设总成本为 556,529 万元，详细数据如下表所示：

表 2-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元	
项目	项目总投资
福田湾区智慧广场建设项目	556,529
合计	556,529

注1：上述项目总投资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和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际情况，政府计划投入财政资金约 528,066 万元，约占总投资比例的 94.26%；截至 2021 年底本项目累

计投入财政资金约 66,121 万元。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的方式筹集。本项目已于 2020 年-2022 年 5 月发行专项债券共计约 7,056 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑）。本项目计划于 2022 年 10 月通过调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）约 8,411 万元，以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）16,667 万元。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，本次调整专项债券约 8,411 万元利率按 3.24% 进行测算，根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）发行结果公告》，本次调整专项债券 16,667 万元利率按 3.23% 进行测算。两笔调整债券利息每半年支付，2033-2042 年每年偿还本金合计约 2,508 万元。经重新计算，本项目的总投资额调整为 560,200 万元，具体如下表所示：

表 2-2 项目总投资构成表

单位：人民币万元

项目	金额
建设投资	556,529
建设期利息	3,649
债券发行费用	20.06
债券发行登记费	1.61
还本付息服务费	0.18
项目总投资	560,200

注1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

注2：已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

注3：由于本方案数据取整呈现，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。

（三）建设期资金使用计划

本项目建设期持续至 2026 年底，截至 2021 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 11.80%、8.19%、20.90%、23.39%、20.41%、15.31%。

结合项目投资规模及建设进度，本项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 2-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
福田湾区智慧广场建设项目	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200

（四）资金筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金约为总投资 94.26%，共计约 528,066 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目已于 2020 年-2022 年 5 月共计发行专项债券 7,056 万元，计划于 2022 年 10 月通过调整使用债券约 25,078 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 2-4 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
----	---------	---------

截至 2021 年底	60,523	5,598
2022 年	19,359	26,536
2023 年	117,078	-
2024 年	131,033	-
2025 年	114,313	-
2026 年	85,759	-
合计	528,066	32,134

（五）建设资金平衡方案

本项目建设期资金平衡情况详见表 2-5。

表 2-5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	截止 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措							
财政资金	60,523	19,359	117,078	131,033	114,313	85,759	528,066
债券发行	5,598	26,536	-	-	-	-	32,134
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200
资金使用							
建设资金使用金额合计	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200
资金余额 (资金筹措 — 资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

三、项目预期收益与成本费用测算

（一）项目运作模式

本项目由福田区政府物业管理中心负责实施。本项目的建设有利于环中心公园片区产业空间拓展打造公园式湾区新兴产业中心，推动区域产业发展升级，强化湾区产业合作发展平台，释放产业效能。

（二）预期运营收入

本项目实施后，可以为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响。区政府拟安排安托山总部大厦物业部分租金收入，作为本期专项债券的还款来源，具体安排如下：

（1）安托山总部大厦出租收入

根据区政府物业管理中心提供的资料，安托山总部大厦位于福田区安托山六路，建筑面积 126,250.62 平方米，包括商业 4,704.22 平方米、研发用房 75,538.49 平方米、宿舍 27,556.07 平方米、办公 18,084.49 平方米、物业服务用房 248.92 平方米、人防报警间 14.44 平方米、垃圾房 103.99 平方米。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 2021 年出具的《房地产租金咨询报告》（档号：F/SZ/2108/2498/PLE）显示，安托山总部大厦整体均价约 124 元/平方米·月，详见表 2-1：

表 2-1 安托山总部大厦租金咨询结果

单位：平方米，元/平方米·月

序号	物业名称	规划用于	建筑面积	平均租金
1	A 栋 2-39 层	研发办公	74,029.03	128
2	B 栋 2-33 层	配套宿舍	27,555.46	98
3	C 栋负 1 层-4 层	商业	4,704.22	152
4	C 栋 5 层-21 层	商业办公（含研发办公）	19,591.47	119
整体均价			125,880.18	124

注：以上数据引自《房地产租金咨询报告》，因评估时间为 2021 年 8 月，建筑面积与前文有略微差异。

本方案中，安托山总部大厦出租面积考虑商业、研发用房、宿舍、办公四部分，共计约 125,883 平方米。出租单价以《房地产租金咨询报告》整体均价 124 元/平方米·月为基础，并考虑每三年上涨 5%。2021 年，深圳市整体市场空置率为 16.6%¹，本方案中，2026 年至 2030 出租率按 80%暂估，2031 年及以后年度按 85%暂估。

基于以上，拟安排用于本期债券的安托山总部大厦部分租金约为 54,307 万元，详见表 2-2。

用于本期调增专项债券收入

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
安托山总部大厦	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-	-	-	-
合计	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-	-	-	-

单位：人民币万元

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
安托山总部大厦	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307
合计	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307

（三）预期运营成本

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

（四）财务费用

财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费，还本付息情况表见表 2-3:

福田湾区智慧广场建设项目项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
期初专项债券余额	-	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078
本期专项债券发行	25,078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	405	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
本期还款	405	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	405	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
期末专项债券余额	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078	25,078

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
期初专项债券余额	25,078	22,570	20,063	17,555	15,047	12,539	10,031	7,523	5,016	2,508	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,078
利息支出	770	689	608	527	446	365	284	203	122	41	12,568
本期还款	3,278	3,197	3,116	3,035	2,954	2,873	2,792	2,711	2,629	2,548	37,647
其中：还本	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	2,508	25,078
付息	770	689	608	527	446	365	284	203	122	41	12,568
期末专项债券余额	22,570	20,063	17,555	15,047	12,539	10,031	7,523	5,016	2,508	-	-

注：本期债券 20 年期，2033 年-2042 年分 10 年等额还本，每半年付息一次。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，本次调整专项债券约 8,411 万元利率按 3.24%进行测算；根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）发行结果公告》，本次调整专项债券 16,667 万元利率按 3.23%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

（五）税费

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，小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额。本项目中租金收入按照 5% 计算缴纳增值税。

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%，本项目按租金收入的 12% 计取。

印花税：出租部分印花税按租金收入的 0.10% 计算。

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）[<http://www.rihaocpa.com/news/cszx/254.html>] 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），土地使用税按照 60 万元/年暂估，由于本项目土地使用税已在前期发行方案中安排缴纳，本方案暂不考虑。

四、现金流模拟分析及压力测算

（一）现金流模拟分析

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，详见表 4-1。

表 4-1 现金流模拟测试表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入												
资本金流入	60,523	19,359	117,078	131,033	114,313	85,759	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	5,598	26,536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-
现金流入总额	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-
现金流出												
建设期资金流出	66,121	45,469	116,267	130,222	113,502	84,948	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	558	558	837	880	156	-
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券发行费用	-	21.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	405	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
现金流出总额	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	1,369	1,369	1,648	1,691	967	811
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	1,942	1,942	3,318	3,529	-42	-811
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	1,942	3,884	7,202	10,732	10,689	9,879

表 4-1 现金流模拟测试表续

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	528,066
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,134
运营期现金流入	-	-	-	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307
现金流入总额	-	-	-	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	614,507
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	556,529
运营期现金流出	-	-	-	2,203	2,203	344	362	362	362	332	9,157
还本付息服务费	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	1.88
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.67
债券还本付息	3,278	3,197	3,116	3,035	2,954	2,873	2,792	2,711	2,629	2,548	37,647
现金流出总额	3,278	3,197	3,116	5,238	5,157	3,217	3,153	3,072	2,991	2,880	603,357
现金净流量											
当年项目现金净流入	-3,278	-3,197	-3,116	7,828	7,909	-1,176	-1,009	-928	-847	-914	-
期末项目累计现金结存额	6,600	3,403	287	8,115	16,024	14,848	13,839	12,911	12,065	11,151	-

（二）专项债券资金覆盖分析

本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.57，本息资金覆盖率为 1.30，本息资金覆盖倍数为 1.20。

（三）压力测试与风险分析

考虑本项目收益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，针对上述因素进行敏感性分析和压力测试，分析因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖情况的影响程度。压力测试的具体测算结果详见表 4-2：

表 4-2 压力测试表

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	1.22	1.34	1.46	1.57	1.69	1.80	1.92
债券本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38

基于上表，本项目收益在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于 1，仍可实现债券还本付息的资金需要。

（四）总体评价

通过测算，本项目债券本金资金覆盖率可达到 1.57，债券本息资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20，能够满足债券还本付息的需求。

另外，当收益下降 15%时，项目仍可实现 1.02 的本息资金覆盖倍数。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

总体而言，本项目通过调整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。

五、项目风险提示及风险控制措施

（一）工程建设延期

本项目涉及方面众多，是一项耗费大量人力、物力和时间的工程。可能因为环境变化、施工不力、管理不善等原因，从而出现资金不足，难以竣工等现象的发生。进而导致工程延期，不能按时完工。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少

风险控制措施：做好项目规划用地的预留工作，减少工程实施难度。深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。要做到注重科学管理，同时完善治理结构和管理规章，并严格落实各项管理要求。

（二）突发性工程事故

基础设施建设项目时间周期长、实施难度大，在项目建设过程中，可能会遇到施工的情况，此时若施工单位管理水平不足，容易造成突发性工程事故，导致项目建设风险。

风险控制措施：需要提前规划好工程进度，同时建立风险防范预警联动机制，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。此外，还需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

六、绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

根据《中共深圳市委关于制定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》的要求，深圳市进一步加强与珠江西岸先进装备制造业联动发展，创新产业园区共建、产业梯度转移、产业链协作机制，促进珠江口东西两岸融合互动。

根据规划，“十四五”时期，福田将围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，聚焦金融、科创、时尚三大产业高质量发展，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，基本建成社会主义现代化典范城区。2030年，福田将建成更高水平的社

会主义现代化典范城区，2035 年将建成全面建设社会主义现代化强国的城区典范。

本项目实施后有助于将福田区打造成为风景优美、经济繁荣、生活方便的文明卫生地区，对福田区乃至整个深圳市的城市建设工作都有重大意义。

（二）项目资金来源和到位可行性

根据项目相关文件，本项目总投资约为 556,529 万元。结合项目实际建设资金需求，本项目计划投入财政资金 528,066 万元，占总投资比例的 94.26%，截至 2021 年底项目累计投入财政资金 66,121 万元，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的方式筹集。

本项目已于 2020 年-2022 年 5 月发行专项债券共计约 7,056 万元。本项目计划于 2022 年 10 月通过调整使用 2022 年深圳市政府专项债券(二十三期)约 8,411 万元，以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）16,667 万元。

（三）项目收入、成本、收益测算合理性

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 and 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，从项目实施后的环境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，区政府拟安托山总部大厦物业部分租金收入作为还款来源，金额共计 54,307 万元。

3. 成本预测

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

4. 收益预测

根据资金平衡测算分析，本项目债券本息资金覆盖率可达 1.28，本息资金覆盖倍数 1.21，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对运营收益或债券利率进行压力测试的结果显示，本项目运营收益或债券利率在一定范围内变动的情况下，项目预期收益仍能覆盖债券的还本付息，显示具备一定的抗风险能力。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

（四）债券资金需求合理性

本项目建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，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，也可考虑发行专项债或市场化融资方式筹集。

本项目中财政资金为投资估算的 94.26%，共计约 528,066 万元，按照年度资金需求在建设期内到位，截至 2021 年底项目累计投入财政资金 66,121 万元。

本项目已于 2020 年-2022 年 5 月发行专项债券共计约 7,056 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑）。本项目计划于 2022 年 10 月通过调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）约 8,411 万元，以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）16,667 万元。以上所筹集的专项债券资金将专项用于深圳市福田区保障性住房项目、福田区城镇污水垃圾处理项目、深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程以及深圳市福田区深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程项目建设中。债券资金筹集方案已聘请专业三方外部机构进行收入预测与资金平衡测算，确保资金用途合理。

（五）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

区政府拟安排辖区内部分安托山总部大厦物业部分租金收入的还款来源。

专项债券测算利率参考 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）票面利率，即按 3.24%进行测算，本项目拟申请 20 年期地方政府专项债券，偿债计划符合专债偿还实际情况，偿债计划可行。

2. 偿债风险点

收入来源主要为安托山总部大厦物业部分租金收入，经测算，辖区每月租金费较为稳定。

（六）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。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当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。

（七）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

2022 年深圳市政府专项债券(二十七期调整)
项目实施方案

深圳市福田区财政局

2022 年 10 月

目录

一、项目概况..... 1

（一）项目所处区域财政经济情况（仅区级项目提供）..... 1

（二）项目情况..... 1

（三）项目立项情况或实施依据..... 1

（四）项目主体..... 2

（五）本次计划发行专项债情况..... 2

二、事前绩效评估..... 3

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性..... 3

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度..... 4

（三）项目资金来源和到位可行性..... 4

（四）项目收入、成本、收益预测合理性..... 4

（五）债券资金需求合理性..... 5

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点..... 5

（七）绩效目标合理性..... 5

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项..... 6

（九）整体结论..... 6

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划..... 6

（一）投资估算..... 6

（二）筹措方案..... 8

（三）资金使用计划..... 8

四、项目收益与融资平衡情况..... 9

（一）项目预期成本收益..... 9

1. 项目收入测算..... 9

2. 项目成本及相关税费..... 11

3. 项目损益情况..... 12

五、项目风险评估..... 13

（一）潜在风险及控制措施..... 13

1. 项目建设风险及控制措施..... 13

2. 影响项目收益的风险及控制措施..... 14

（二）项目单位对项目资产的承诺..... 14

六、其他需要说明的事项..... 14

附表一：现金流模拟测算表..... 15

附表一：现金流模拟测算表（续） 16

一、项目概况

（一）项目所处区域财政经济情况

2021 年福田区财政运行稳中有进，财力均衡可持续发展，税收形势持续向好，财政收入实现增长。2021 年 1-12 月，辖区全口径税收完成 1832.81 亿元，增长 16.37%；一般公共预算收入完成 214.29 亿元，增长 17.17%，完成年度预算的 101.66%，超过时序进度 6.26 个百分点。

（二）项目情况

本次拟调整专项债券的项目包含福田湾区智慧广场建设项目、国际演艺中心建设工程项目、福田区融媒体中心建设工程项目、深圳金融文化中心建设工程项目和国际体育文化交流中心建设工程项目五个子项目。其中福田湾区智慧广场建设项目为此次调整方案新增项目，项目具体内容如下：

1. 福田湾区智慧广场建设项目：

建设地点：福田区华富村东、西区 01-02 地块，深圳中心公园东侧。

建设内容：包含产业用房等的新建工程、室外配套工程及其他工程等，新建工程(含一栋地上 65 层、地下 4 层的产业用房大楼，一栋地上 52 层、地下 4 层的人才公寓，一栋地上 5 层、地下 4 层的裙楼)、室外配套工程及其他工程等。

（三）项目立项情况或实施依据

序号	获得批复名称	发文主体	文号
1	《福田区发展和改革局关于福田湾区智慧广场建设项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2022〕185 号
2	《福田区发展和改革局关于福田湾区智慧广场建设项目可行性研究报告的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2022〕218 号
3	《福田区发展和改革局关于国际演艺中心建设工程项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2022〕155 号

4	《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》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2022〕159 号
5	《福田区发展和改革局关于深圳金融文化中心建设工项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2020〕571 号
6	《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》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2021〕551 号
7	《福田区发展和改革局关于福田区融媒体中心建设项目项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2020〕211 号
8	《福田区发展和改革局关于福田区融媒体中心建设项目可行性研究报告的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2020〕390 号
9	《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》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2021〕188 号
10	《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》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2020〕733 号
11	福田区发展和改革局关于福田区国际体育文化交流中心项目建议书的批复》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2020〕29 号
12	《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》	福田区发展和改革局	深 福 发 改〔2021〕469 号

（四）项目主体

福田湾区智慧广场建设项目的实施主体为福田文体旅游局福田区政府物业管理中心，国际演艺中心建设工程的实施主体为福田文体旅游局，深圳金融文化中心建设工程的实施主体为福田金融局，福田区融媒体中心建设项目的实施主体为区委宣传部，国际体育文化交流中心建设工程的实施主体为福田建工署。

（五）本次计划发行专项债情况

2022 年 5 月 25 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十三期），发行规模 629,750 万元，期限 20 年，票面利率 3.24%，其中福田区分区债券规模为 422,200 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市福田区保障性住房项目、福田区城镇污

水垃圾处理项目、深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程以及深圳市福田区深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程项目建设中，其中 2022 年福田区城镇污水垃圾处理项目债券资金为 42,900 万元；2022 年 6 月 21 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十七期），发行规模 138,500 万元，期限 20 年，票面利率 3.23%，其中福田区分区分区债券规模为 57,800 万元，该笔专项债券资金专项用于福田区深圳中心城区医疗基础设施提升工程以及福田区群众文化中心项目建设中，其中福田区群众文化中心项目债券资金为 40,540 万元。

根据关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）以及《深圳市财政局关于报送新增专项债券资金用途调整和配套融资需求的通知》（深财预〔2022〕94 号）关于加快专项债券资金使用进度的指示，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量，本方案拟对 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）部分专项债券资金用途进行适当调整，将 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）中用于 2022 年福田区城镇污水垃圾处理项目约 8,411 万元债券资金以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）中用于福田区群众文化中心项目 16,667 万元债券资金，合计 25,078 万元债券资金，安排至福田湾区智慧广场建设项目。

二、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目的建设有利于环中心公园片区产业空间拓展打造公园式湾区新兴产业中心，推动区域产业发展升级，强化湾区产业合作发展平台，释放产业效能。本项目实施后，可以为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响，符合国家、区域发展战略，因此项目建设是必要的。区政府拟安排安托山总部大厦物业部分租金收入，作为本期专项债券的还款来源，还款来源稳定，收益测算详见“四、项目收益与融资平衡情况”。根据资金平衡测算分析，本项目债券本金资金覆盖率可达到 1.57，债券本息资

金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20，能够满足债券还本付息的需求，项目实施具备收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目为文化体育类项目，项目共计包括 5 个子项目：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、国际体育文化交流中心建设工程和福田湾区智慧广场建设项目。项目已取得可研等批复，具备建设条件。预计 2022 年项目所需资金将达 42,499 万元，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

2022 年 5 月 25 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十三期），发行规模 629,750 万元，期限 20 年，票面利率 3.24%，其中福田区分区债券规模为 422,200 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市福田区保障性住房项目、福田区城镇污水处理项目、深圳市福田区安托山园区基础设施建设工程以及深圳市福田区深港科技创新合作区园区基础设施及配套设施建设工程项目建设中，其中 2022 年福田区城镇污水处理项目债券资金为 42,900 万元；2022 年 6 月 21 日，2022 年深圳市政府专项债券（二十七期），发行规模 138,500 万元，期限 20 年，票面利率 3.23%，其中福田区分区债券规模为 57,800 万元，该笔专项债券资金专项用于福田区深圳中心城区医疗基础设施提升工程以及福田区群众文化中心项目建设中，其中福田区群众文化中心项目债券资金为 40,540 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据项目概算、可研等批复文件以及建设单位提供的数据进行财务分析。同时依据谨慎性原则考虑项目预期收益，并进行压力测试，验证方案可实现资金平衡，整体方案财务分析合理、谨慎。

根据资金平衡测算分析，本次新增项目预计本金资金覆盖率可达到 1.57，本息资金覆盖率可达到 1.30，本息资金覆盖倍数可达到 1.20，能够覆盖专项债券还本付息。另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖专项债券

的还本付息，项目具备一定的抗风险能力，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

（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，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能力铺排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等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可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目资金来源的推荐方案，申请本次债券资金需求合理。

（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，安排子项目运营收入作为债券偿债的主要来源，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，偿债计划具备可行性。

影响项目收益的风险主要有以下两方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。

此外，由于项目处于建设阶段，对于该项目产生的租金收入、上座率等是基于目前项目市场情况，以及已投入的类似项目进行估算得到的。而本项目实际投入运营后的情况可能与估算不同。如租金收入和上座率不及预期，则本项目的收入将会受到明显影响，从而影响到本债券的本息覆盖情况。所以仍存在以上偿债风险点。

针对以上风险，需要本项目实施主体严格按期推进、密切关注市场变化。第运营单位可通过加大宣传力度，引进优质剧目，在引入配套商业上灵活设置，完善配套设施。密切跟进出租、上座率情况，可根据实际情况调整项目发债节奏，保障项目按时足额还款，做好风险预警工作。

（七）绩效目标合理性

1. 目标明确性

本次申请专项债券用于福田区文化体育类项目，项目包含福田湾区智慧广场建设项目、国际演艺中心建设工程项目、福田区融媒体中心建设项目、深圳金融文化中心建设工程项目和国际体育文化交流中心建设工程项目五个子项目，其中福田湾区智慧广场建设项目为此次调整方案新增项目，目标明确。

2. 目标合理性

文化体育类项目实施有利于福田区文化、体育事业发展，推动物质文明和精神文明更高水平协调进步，实现区域打造社会主义文化繁荣兴盛文明城区的目标，绩效目标合理。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无

(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。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

根据项目的批复文件，本项目开发建设总成本为 556,529 万元，详细数据如下表所示：

表 2-1 项目开发建设总投资表

单位：人民币万元

项目	项目总投资
福田湾区智慧广场建设项目	556,529
合计	556,529

注 1：上述项目总投资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和发行专项债券的方式筹集资金，结合项目实际情况，政府计划投入财政资金约 528,066 万元，约占总投资比例的 94.26%；截至 2021

年底本项目累计投入财政资金约 66,121 万元。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的方式筹集。本项目已于 2020 年-2022 年 5 月发行专项债券共计约 7,056 万元（已发行债券资金已安排相应收入实现融资平衡，本方案暂不考虑）。本项目计划于 2022 年 10 月通过调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）约 8,411 万元，以及 2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）16,667 万元。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，本次调整专项债券约 8,411 万元利率按 3.24% 进行测算，根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）发行结果公告》，本次调整专项债券 16,667 万元利率按 3.23% 进行测算。两笔调整债券利息每半年支付，2033-2042 年每年偿还本金合计约 2,508 万元。经重新计算，本项目的总投资额调整为 560,200 万元，具体如下表所示：

表 2-2 项目总投资构成表

单位：人民币万元

项目	金额
建设投资	556,529
建设期利息	3,649
债券发行费用	20.06
债券发行登记费	1.61
还本付息服务费	0.18
项目总投资	560,200

注 1：债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

注 2：已发行债券建设利息、发行费用、发行登记费、还本付息服务费已通过前期发行方案安排资金保障，本方案暂不考虑。

注 3：由于本方案数据取整呈现，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。

本项目建设期持续至 2026 年底，截至 2021 年底已完成投资以及后续年度的综合建设进度分别为 11.80%、8.19%、20.90%、23.39%、20.41%、15.31%。

结合项目投资规模及建设进度，本项目总体的资金使用计划如下表所示：

表 2-3 分年投资计划表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
福田湾区智慧广场建设项目	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200

（二）筹措方案

本项目资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金约为总投资 94.26%，共计约 528,066 万元，按照年度资金需求逐年到位。

结合项目资金需求及财政资金到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，本项目已于 2020 年-2022 年 5 月共计发行专项债券 7,056 万元，计划于 2022 年 10 月通过调整使用债券约 25,078 万元。上述财政资金和债券资金的具体投入计划如下表所示：

表 2-4 资金投入计划表

单位：人民币万元

年份	财政资金投入额	债券资金投入额
截至 2021 年底	60,523	5,598
2022 年	19,359	26,536
2023 年	117,078	—
2024 年	131,033	—
2025 年	114,313	—
2026 年	85,759	—
合计	528,066	32,134

（三）资金使用计划

本项目建设期资金平衡情况详见表 2-5。

表 2-5 建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	合计
----	---------------	------	------	------	------	------	----

资金筹措							
财政资金	60,523	19,359	117,078	131,033	114,313	85,759	528,066
债券发行	5,598	26,536	-	-	-	-	32,134
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200
资金使用							
建设资金使用金额合计	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	560,200
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

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

本项目由福田区政府物业管理中心负责实施。本项目的建设有利于环中心公园片区产业空间拓展打造公园式湾区新兴产业中心，推动区域产业发展升级，强化湾区产业合作发展平台，释放产业效能。

本项目实施后，可以为福田区招商引资创造更好的条件。总体来看，本项目完成后，将对区域经济增长带来积极影响。区政府拟安排安托山总部大厦物业部分租金收入，作为本期专项债券的还款来源，具体安排如下：

(1) 安托山总部大厦出租收入

根据区政府物业管理中心提供的资料，安托山总部大厦位于福田区安托山六路，建筑面积 126,250.62 平方米，包括商业 4,704.22 平方米、研发用房 75,538.49 平方米、宿舍 27,556.07 平方米、办公 18,084.49 平方米、物业服务用房 248.92 平方米、人防报警间 14.44 平方米、垃圾房 103.99 平方米。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 2021 年出具的《房地产租金咨询报告》（档号：F/SZ/2108/2498/PLE）显示，安托山总部大厦整体均价约 124 元/平方米·月，详见表 3-1：

表 3-1 安托山总部大厦租金咨询结果

单位：平方米，元/平方米·月

序号	物业名称	规划用于	建筑面积	平均租金
1	A 栋 2-39 层	研发办公	74,029.03	128
2	B 栋 2-33 层	配套宿舍	27,555.46	98
3	C 栋负 1 层-4 层	商业	4,704.22	152
4	C 栋 5 层-21 层	商业办公（含研发办公）	19,591.47	119
整体均价			125,880.18	124

注：以上数据引自《房地产租金咨询报告》，因评估时间为 2021 年 8 月，建筑面积与前文有略微差异。

本方案中，安托山总部大厦出租面积考虑商业、研发用房、宿舍、办公四部分，共计约 125,883 平方米。出租单价以《房地产租金咨询报告》整体均价 124 元/平方米·月为基础，并考虑每三年上涨 5%。2021 年，深圳市整体市场空置率为 16.6%¹，本方案中，2026 年至 2030 出租率按 80%暂估，2031 年及以后年度按 85%暂估。

基于以上，拟安排用于本期债券的安托山总部大厦部分租金约为 54,307 万元，详见表 3-2。

表 3-2 项目测算表

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
安托山总部大厦	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-	-	-
合计	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-	-	-

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
安托山总部大厦	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307

¹ 世邦魏理仕公布的《2021 年深圳房地产市场回顾与 2022 年展望》，2021 年度深圳写字楼空置率为 16.6%。

合计	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307
----	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

2. 项目成本及相关税费

本项目涉及的维修、维护及改造等所需费用列入管理部门预算，由财政资金另行保障，本方案暂不计算相关成本。

（1）财务费用

财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表一。

根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十三期）发行结果公告》，本次调整专项债券约 8,411 万元利率按 3.24%进行测算；根据《2022 年深圳市政府专项债券（二十七期）发行结果公告》，本次调整专项债券 16,667 万元利率按 3.23%进行测算；债券发行费用包括发行费和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和十万分之六点四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

（2）税费

财务费用包括债券发行费用、每年支付的利息以及还本付息服务费，还本付息情况表见表 3-3。

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，小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。本项目中租金收入按照 5%计算缴纳增值税。

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%，本项目按租金收入的 12%计取。

印花税：出租部分印花税按租金收入的 0.10%计算。

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)²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), 土地使用税按照 60 万元/年暂估, 由于本项目土地使用税已在前期发行方案中安排缴纳, 本方案暂不考虑。

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, 详见附表一。

(1) 融资收益平衡情况

本项目专项债券本金资金覆盖率为 1.57, 本息资金覆盖率为 1.30, 本息资金覆盖倍数为 1.20。

考虑本项目收益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, 针对上述因素进行敏感性分析和压力测试, 分析因素在有利及不利变动时, 对专项债券本金或本息资金覆盖情况的影响程度。压力测试的具体测算结果详见表 3-3:

表 3-3 压力测试表

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	1.22	1.34	1.46	1.57	1.69	1.80	1.92
债券本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38

基于上表, 本项目收益在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下, 债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于 1, 仍可实现债券还本付息的资金需要。

通过测算, 本项目债券本金资金覆盖率可达到 1.57, 债券本息资金覆盖率可达到 1.30, 债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20, 能够满足债券还本付息的需要。

² <http://www.rihaocpa.com/news/cszx/254.html>

求。

另外，当收益下降 15%时，项目仍可实现 1.02 的本息资金覆盖倍数。综上所述，本项目具备一定的抗风险能力，偿债能力较强。

总体而言，本项目通过调整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。

（2）债券资金管理

本次拟调整专项债券的项目以财政资金和发行专项债券的方式进行融资。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。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券月和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位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。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求，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

a) 工程建设延期

福田区文化体育类项目涉及工程建设，需投入大量人力、物力、资金、时间。建设进度可能受运营、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，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。

b) 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。应当在工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，合规安全开展工程。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

a) 项目收入的实现

本次专项债券新增项目的还款来源为安托山总部大厦出租相关收入。根据区政府物业管理中心提供的资料，安托山总部大厦收入来源包括商业、研发用房、宿舍、办公四部分出租收入。若运营不如预期或受疫情等因素影响，可能导致收入不如预期，进而影响项目发债计划和还款安排。

风险控制措施：安托山总部大厦出租率对项目营业收入及支出有较大影响，第三方运营单位可通过加大宣传力度，引进大量商户，在引入配套商业上灵活设置，完善配套设施，打造深圳中部文化集聚中心。

（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

暂无

附表一：现金流模拟测算表

福田湾区智慧广场建设项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	截至 2021 年底	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入												
财政金流入	60,523	19,359	117,078	131,033	114,313	85,759	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	5,598	26,536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-
现金流入总额	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	3,311	3,311	4,967	5,221	925	-
现金流出												
建设期资金流出	66,121	45,469	116,267	130,222	113,502	84,948	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	558	558	837	880	156	-
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券发行费用	-	21.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	405	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811
现金流出总额	66,121	45,896	117,078	131,033	114,313	85,759	1,369	1,369	1,648	1,691	967	811
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	1,942	1,942	3,318	3,529	-42	-811
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	1,942	3,884	7,202	10,732	10,689	9,879

附表一：现金流模拟测算表（续）

福田湾区智慧广场建设项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入											
财政金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	528,066
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,134
运营期现金流入	-	-	-	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	54,307
现金流入总额	-	-	-	13,066	13,066	2,042	2,144	2,144	2,144	1,966	614,507
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	556,529
运营期现金流出	-	-	-	2,203	2,203	344	362	362	362	332	9,157
还本付息服务费	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	1.88
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.67
债券还本付息	3,278	3,197	3,116	3,035	2,954	2,873	2,792	2,711	2,629	2,548	37,647
现金流出总额	3,278	3,197	3,116	5,238	5,157	3,217	3,153	3,072	2,991	2,880	603,357
现金净流量											
当年项目现金净流入	-3,278	-3,197	-3,116	7,828	7,909	-1,176	-1,009	-928	-847	-914	-
期末项目累计现金结存额	6,600	3,403	287	8,115	16,024	14,848	13,839	12,911	12,065	11,151	-