

2026 年深圳市政府专项债券（十一期）
—深圳市龙岗区宝龙片区
全民健身设施建设项目
财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2026〕00004 号

目 录

一、项目介绍 1

 （一）项目背景 1

 （二）项目概述 3

二、基本假设 4

三、评估要素 4

 （一）资金充足性 6

 1. 投资估算 6

 2. 资金筹措 8

 3. 资金覆盖率 9

 4. 小结 10

 （二）资金稳定性 10

四、风险分析 14

五、评估结论 15

附件 预期收益及成本分析 16



2026 年深圳市政府专项债券（十一期） —深圳市龙岗区宝龙片区 全民健身设施建设项目 财务评估咨询报告

众环鹭综字〔2026〕00004 号

深圳市龙岗区财政局:

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（十一期）—深圳市龙岗区宝龙片区全民健身设施建设项目的项目实施方案资金平衡部分的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础。并且，我们认为这些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。

一、项目介绍

（一）项目背景

2019 年 8 月，中共中央、国务院出台了《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称《意见》），明确了深圳“高质量发展高地、法治城市示范、城市

文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋”的战略定位以及“建成现代化国际化创新型城市”的发展目标。意见指出，深圳要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，成为新时代举旗帜、聚民心、育新人、兴文化、展形象的引领者，打造城市文明典范；要率先建设体现高质量发展要求的现代化经济体系，加快形成全面深化改革开放新格局，支持举办国际大型体育赛事和文化交流活动，建设国家队训练基地，承办重大主场外交活动。到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。

2019 年 12 月，为全面响应顶层设计，深圳市委、市政府印发了《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）》（以下简称“行动方案”）。行动方案指出，要大力发展“文化+”新型业态，推动文化和旅游融合发展，规划建设文化旅游综合体，创建国家级文化产业示范园区，打造国家文化和科技融合示范基地，鼓励组织举办大型文创展览，携手港澳规划举办国际专业展、特色主题展。

近年来，随着文体事业的发展和人民生活水平的不断提高，龙岗区现有的文体设施和文体活动场所已远远满足不了人民群众文体活动的需求，制约了龙岗区文体事业的发展，不利

于龙岗区文体事业的对外交流。为落实国家、省、市文体事业发展目标，做大做强文体事业和文体产业，建设国际、国内一流水平的公共文体服务网络，龙岗区围绕“健康中国”的战略目标，不断加强文体基础设施建设。项目建设有利于解决人民日益增长的文体活动需求和现有场地设施不足的矛盾，推动龙岗区文体事业发展。

（二）项目概述

本项目由深圳市龙岗区文化广电旅游体育局实施，共计包括 1 个子项目，具体如下：

宝龙文体中心建设工程（项目单位：深圳市龙岗区宝龙街道办事处），项目国家编码：2017-440307-85-01-700739，属于专项债券重点支持的其他社会事业领域项目。

本项目属于宝龙龙湖体育运动公园建设及宝龙片区道路改造工程的子项，位于龙岗区冬青路与宝龙大道交汇处西北侧，宝龙文体中心用地面积为 23,708.88 平方米，总建筑面积 77,780.38 平方米，其中地上 41,172.26 平方米，地下 36,608.12 平方米。包括 1 号楼、2 号楼、地下室。1 号楼地上一层地下二层，建筑高度 40.23 米，主要为体育馆、配套用房、架空公共空间等；2 号楼地上五层地下二层，建筑高度 30.9 米，主要为剧场、游泳馆、文化馆、乒乓球馆、配套用房等，地下室共两层，主要为地下停车场、设备房及训练馆等，设置地下停车位 701 个。人防工程设在地下一层和地下二

层，第一、二、三防护单元防护等级为核六级常六级，第四防护单元、人防电站防护等级为核五级常五级，人防工程面积为15,242平方米。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入及成本费用均在正常范围内变动；

（五）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、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

高中、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。

此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（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入和融资平衡情况。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。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。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据财预〔2017〕89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。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，对本项目专项债券的收益与融资平衡情况分析如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在债券整体存续期内，本项目的债券本金资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖率可达到 1.23，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍，专项债券在存续期内还本付息资金充足。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. 投资估算¹

根据项目批复文件等相关材料，本项目开发建设总成本 70,928 万元。项目开发建设总成本估算表如表 1 所示：

¹ 由于本报告数据取整呈现，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。

表 1：项目开发建设总成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	总投资
1	工程费用	70,928
	项目开发建设总成本	70,928

注：1. 上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；

2. 由于工程招标下浮等原因，各项目实际总投资可能小于此金额。

结合建设资金需求及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，本项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 12,000 万元，不用作项目资本金。其中 2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 8,000 万元，2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 3,500 万元，本期计划发行 15 年期专项债券 500 万元。专项债券发行计划详见下表 2：

表 2：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2024年9月	8,000	15年期
2	2025年5月	3,500	15年期
3	2026年本期	500	15年期
	合计	12,000	

2024 年 9 月已发行专项债券利率参考《2024 年 9 月 23 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 2.28%计算；2025 年 5 月已发行专项债券利率参考《2025 年 5 月 12 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 2.00%计算；本次发行专项债券期限为 15 年期，债券利率参考项目实施方案测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.20%进行

测算。

债券发行费用相关包括债券发行费用和发行登记服务费，发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费暂按发行债券金额 0.0064%计算。债券还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算。

根据项目建设期发生的相关债券利息、发行费用、还本付息服务费对项目概算投资进行重新测算后，本项目总投资调整为 71,414 万元。测算项目总投资估算如表 3 所示：

表 3：项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目工程估算表	金额
1	工程费用	70,928
2	建设期利息	475
3	债券发行费用	9.50
4	债券发行登记费	0.77
5	债券还本付息服务费	0.02
	总建设投资	71,414

注：1. 本期计划发行债券利率暂按 2.20%进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

2. 建设期利息资金，根据有关规定，从相应的项目相关专项收入及项目财政资金中弥补。

2. 资金筹措

本项目估算总投资 71,414 万元，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。财政资金为投资估算的 83.20%，共计约 59,414 万元，按照年度建设资金需求逐年到位；为保障项目建设期间资金需求，项目拟通过发行专项债券

筹集资金共计 12,000 万元。其中 2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 8,000 万元，2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 3,500 万元，本期计划发行 15 年期专项债券 500 万元。专项债券发行计划详见上表 2。

项目建设期资金平衡情况详见表 4 所示：

表 4：建设期资金平衡情况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
投资计划	13,057	21,000	14,000	8,007	3,720	11,629	71,414
资金筹措	13,057	21,000	14,000	8,007	3,720	11,629	71,414
其中：财政资金	13,057	21,000	14,000	7	220	11,129	59,414
发行专项债券	-	-	-	8,000	3,500	500	12,000
资金结余	-	-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资自求平衡分析结果，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.30，债券本息资金覆盖率可达到 1.23，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.20 倍。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在考虑运营收益、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仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 小结

综上，在整个专项债券存续期内，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。

（二）资金稳定性

本项目的专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入作为债券还本付息的主要来源，按照既定的收入与资金结余进行测算，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。债券存续期间现金流状况测算如下表 5 所示，项目预期收益详见附件一。

本项目在偿还专项债券本金后仍有 3,653 万元现金结余，在整个专项债券存续期间内，本项目期末累计净现金结余如下图 1 所示，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。

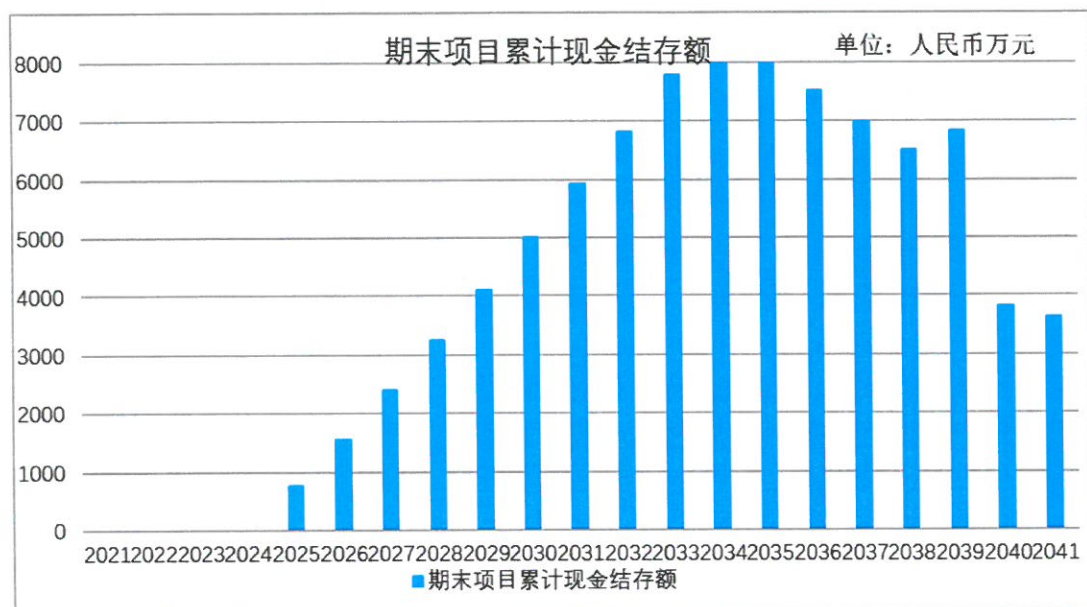


图 1 债券存续期内资金留存情况

表 5：现金流测算表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入							
财政资金流入	13,057	21,000	14,000	7	220	11,129	-
债券资金流入	-	-	-	8,000	3,500	500	-
运营期现金流入	-	-	-	-	779	779	1,625
现金流入总额	13,057	21,000	14,000	8,007	4,499	12,408	1,625
现金流出							
建设期资金流出	13,057	21,000	14,000	8,000	3,500	11,371	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	508
债券还本付息	-	-	-	-	217	258	263
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	6.91	3.02	0.43	0.00
还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	13,057	21,000	14,000	8,007	3,720	11,629	771
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	-	779	779	854
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	779	1,558	2,412

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入							
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,625	1,625	1,816	1,816	1,816	2,008	2,008
现金流入总额	1,625	1,625	1,816	1,816	1,816	2,008	2,008
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	508	508	650	650	650	791	791
债券还本付息	263	263	263	263	263	263	263
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	771	771	913	913	913	1,054	1,054
现金净流量							
当年项目现金净流入	854	854	903	903	903	954	954
期末项目累计现金结存额	3,265	4,119	5,021	5,924	6,827	7,780	8,734

表 5：现金流测算表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入								
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	59,414
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	12,000
运营期现金流入	2,008	2,200	2,200	2,200	3,107	1,593	780	29,985
现金流入总额	2,008	2,200	2,200	2,200	3,107	1,593	780	101,399
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	70,928
运营期现金流出	791	932	932	932	1,067	1,067	444	11,221
债券还本付息	1,863	1,827	1,790	1,754	1,717	3,546	505	15,586
债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10
还本付息服务费	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.03	0.78
现金流出总额	2,654	2,759	2,723	2,686	2,785	4,613	950	97,746
现金净流量								
当年项目现金净流入	-646	-559	-523	-486	322	-3,020	-170	3,653
期末项目累计现金结存额	8,087	7,528	7,006	6,520	6,842	3,822	3,653	

四、风险分析

总体而言，项目以国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入作为本项目专项债券提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于项目收入受政策、市场环境等因素影响较大，建议审慎考虑相关风险因素。如项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入，进而导致未能及时偿还到期债券本金时，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本金等方式来满足还本要求。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个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。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通
合伙）厦门分所



中国·厦门

中国注册会计师：宋强

二〇二六年五月

附件 预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计²

本项目将由行业主管部门深圳市龙岗区文化广电旅游体育局委托第三方负责运营和管理。在债券存续期内，由深圳市龙岗区文化广电旅游体育局统筹承担债券还款责任。

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入作为债券还本付息的主要来源。

本项目预计完工后对龙岗区整体投资价值将带来较大积极影响。考虑到街道级文体中心的建成，将补充人民群众文体活动的需求，解决人民日益增长的文体活动需求和现有场地设施不足的矛盾，促进龙岗区文体事业的发展，进而对宝龙街道及周边片区经济社会发展起到正向效益，吸引优秀人才入驻龙岗，共同建设经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的“美丽龙岗”和“东部中心”。按照政府的规划依据并结合项目定位，从项目完工后的经济效益考虑，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目相关的国有土地使用权出让收入、城市更新用地出让收入、项目运营收入和财政补贴收入作为债券还本付息来源。有关国有土地使用权出让收入将关联到具体地块，提高项目与收益来源之间的关联性，确保收益能够切实取得，有效保障专项债券按

² 相关收入测算仅作初步预估，具体以后期实际运营收入金额为准。

时偿还本息，避免产生债券本息偿还风险。

（一）国有土地使用权出让收入

依照深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的相关数据，本次拟安排辖区内部分国有土地使用权出让收入作为本项目专项债券还本付息来源。

结合本项目专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙岗区拟安排如下国有土地使用权出让收入用于本项目发行的专项债券还本付息。具体土地信息及土地出让计划表³如下：

附表 1：用于本期债券各街道土地信息表⁴

序号	所属街道	宗地号	土地性质	综合楼面价格 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	土地出让收入 (万元)	可用于还本付息的收入 (万元)	可用于本项目还本付息的收入 (万元)
1	龙城街道	[南约地区] 法定图则 08—04 地块	二类居住用地	17,287	173,537	300,000	8,712	8,712
合计					173,537	300,000	8,712	8,712

³ 本次土地出让收入计划数据系为开展本项目专项债券土地出让收入工作的说明，实际工作需按市政府批准的年度土地供应计划执行，年度具体出让宗地相应调整，最终以实际统计数据为准。

⁴ 后续如出台国土收入用于专项债项目偿债的相关区级办法，使得该项目收入来源不再明确至具体地块，将在保障项目自求平衡的基础上按照最新办法执行，详细变动情况将于后续存续期进行公示。

附表 2：用于本期债券土地出让计划表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让比例	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
建筑面积 (平方米)	600	600	600	600	600	600	600	600

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让比例	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.63%	5.53%
建筑面积 (平方米)	600	600	600	600	600	600	1,190	9,590

附表 3：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让土地面积 (平方米)	600	600	600	600	600	600	600	600
土地出让收入 (万元)	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
土地刚性支出 及政策性支出 扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
土地出让收入 (万元)	788	788	788	788	788	788	788	788
龙岗区分成比 例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
用于本项目还 本付息的收入 (万元)	552	552	552	552	552	552	552	552

附表 3：运营期用于本项目还本付息的土地出让收入表（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让土地面积 （平方米）	600	600	600	600	600	600	1,190	9,590
土地出让收入 （万元）	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,890	16,590
土地刚性支出 及政策性支出 扣减比例	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
土地出让收入 （万元）	788	788	788	788	788	788	1,418	12,450
龙岗区分成比 例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
用于本项目还 本付息的收入 （万元）	552	552	552	552	552	552	984	8,712

基于上述土地单价以及预计用于还本付息的出让土地面积，结合深圳市市区财政体制，可以测算得出本项目未来用于还本付息的土地出让收益。

结合龙岗区的实际情况及与相关部门的沟通结果，龙岗区国有土地使用权出让收入涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为相关服务费用、资金和基金计提，其中计提的资金和基金主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）⁵。

参考龙岗区的历史数据情况，龙岗区国有土地出让收入的刚性支出和土地整备投入比例暂按 25%预估来测算本项目中

⁵ 按照《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）和《深圳市水利建设基金筹集和使用管理办法》规定。

国有土地出让收入的刚性支出扣减比例。扣除上述支出以及市本级收入后，剩余部分为该项目用于本次专项债的还本付息的收入。

(二) 城市更新用地出让收入

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，龙岗区拟安排如下街道的城市更新土地出让用于偿还本次本息。

附表 4：用于本期债券城市更新土地信息表

序号	所属街道	宗地号	土地性质	综合楼面价格 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	土地出让收入 (万元)	可用于还本付息的收入 (万元)	可用于本项目还本付息的收入 (万元)
1	宝龙街道	G09306—0007	普通工业用地	631	97,940	6,181	3,709	3,708
合计					97,940	6,181	3,709	3,708

结合深圳市规划和自然资源局龙岗管理局提供的数据情况，对应的债券偿还期城市更新用地出让收入计划如下：

附表 5：运营期城市更新用地出让收入计划表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让比例	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%
建筑面积 (平方米)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000

附表 5：运营期城市更新用地出让收入计划表（续）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
出让比例	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	14.18%	100.00%
建筑面积 (平方米)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	13,940	97,940

综上，本项目可用于还本付息的城市更新用地出让收入⁶如下表所示：

附表 6：用于本项目还本付息的土地出让收入表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
可使用城市更新用地收入 (万元)	379	379	379	379	379	379	379	379
龙岗区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
用于本项目还本付息的收入 (万元)	227	227	227	227	227	227	227	227

项目	2033 年	2034	2035	2036	2037 年	2038 年	2039 年	合计
可使用城市更新用地收入 (万元)	379	379	379	379	379	379	875	6,181
龙岗区分成比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
用于本项目还本付息的收入 (万元)	227	227	227	227	227	227	530	3,708

注：1. 以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

2. 因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致部分街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以债券还本付息。

（三）项目运营收入—充电桩收入

本项目普通充电桩数量设 16 个，按照单价 1.4 元/千瓦

⁶ 龙岗区往期发行的专项债券使用的城市更新用地出让收入已在项目实施方案中充分考虑，本期债券使用的城市更新出让用地收入不涉及往期已考虑收入。

时，单桩最大充电量 120 千瓦，单桩利用率在 2027 年、2028 年、2029 年为 12%，每 3 年增加 3%。超级充电桩数量设 8 个，按照单价 1.8 元/千瓦时，单桩最大充电量 480 千瓦，单桩利用率在 2027 年、2028 年、2029 年为 6%，每 3 年增加 2%。

附表 7：运营期用于本项目还本付息的充电桩收入表

金额单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
宝龙片区全民健身设施建设项目	646	646	646	837	837	837	1,029	1,029
合计	646	646	646	837	837	837	1,029	1,029

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
宝龙片区全民健身设施建设项目	1,029	1,221	1,221	1,221	1,393	1,393	580	14,565
合计	1,029	1,221	1,221	1,221	1,393	1,393	580	14,565

注：2039 年包含的期间为 1—5 月。

（四）财政补贴收入

为保证项目还本付息，项目所在地政府计划于 2027 年至 2041 年每年度安排财政补贴收入 200 万元，合计 3,000 万元。

二、项目运营资金流出预计

（一）运营成本费用

1. 电费

充电桩运营电费按 1.2 元/千瓦时测算。

2. 设施维护费用

充电桩设施维护费用按 1 万元/桩/年测算。

3. 本项目其他相关支出由行业主管部门统筹安排列支，暂不纳入本次测算范围。

附表 8：用于本期债券的项目运营成本表

金额单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
宝龙片区全民健身设施建设项目	508	508	508	650	650	650	791	791
合计	508	508	508	650	650	650	791	791

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
宝龙片区全民健身设施建设项目	791	932	932	932	1,067	1,067	444	11,221
合计	791	932	932	932	1,067	1,067	444	11,221

（二）财务费用

本项目财务费用包括专项债券发行费用、还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 9。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 12,000 万元，其中 2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 8,000 万元，已发行债券利率为 2.28%，还本方式为第 11 年至第 15 年每年偿还本金 20%，付息频率为每半年付息一次；其中 2025 年 5 月已发行 15 年期专项债券 3,500 万元，已发行债券利率为 2.00%，还本方式为到期一次性偿还本金，付息频率为每半年付息一次；本期计划申请发行 15 年期专项债券 500 万元，债

券利率参考实施方案测算日的前五日 15 年期国债收益率的平均值，上浮 10 个基本点，即按 2.20%进行测算，还本方式为到期一次性偿还本金，付息频率为每半年付息一次。债券发行费用相关包括债券发行费用和发行登记服务费，发行费用于 2025 年 4 月前按发行债券金额的 0.08%测算，2025 年 4 月后按发行债券金额的 0.06%测算，发行登记服务费暂按发行债券金额 0.0064%计算。债券还本付息服务费按还本付息金额的 0.005%计算。

（三）税费

本项目运营期产生的税费另行考虑，不纳入本次计算范围。国有土地使用权出让收入属于政府性基金预算收入，暂不考虑各类其他税收。

附表 9：专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

还本付息表	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
专项债券期初余额	-	8,000	11,500	12,000	12,000	12,000
债券发行	8,000	3,500	500	-	-	-
利息支出	-	217	258	263	263	263
本期还款	-	217	258	263	263	263
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-
其中：利息	-	217	258	263	263	263
专项债券期末余额	8,000	11,500	12,000	12,000	12,000	12,000

还本付息表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
专项债券期初余额	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	263	263	263	263	263	263
本期还款	263	263	263	263	263	1,863
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	1,600
其中：利息	263	263	263	263	263	263
专项债券期末余额	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	10,400

还本付息表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
专项债券期初余额	10,400	8,800	7,200	5,600	4,000	500	
债券发行	-	-	-	-	-	-	12,000
利息支出	227	190	154	117	46	5	3,586
本期还款	1,827	1,790	1,754	1,717	3,546	505	15,586
其中：本金偿还	1,600	1,600	1,600	1,600	3,500	500	12,000
其中：利息	227	190	154	117	46	5	3,586
专项债券期末余额	8,800	7,200	5,600	4,000	500	-	