

2026 年深圳市政府专项债券（二十一期） -  
深圳市坪山区中心片区全民  
健身中心项目（续发）  
实施方案

深圳市坪山区文化广电旅游体育局

2026 年 6 月



# 目录

一、项目概况 .....	- 1 -
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	- 1 -
(二) 项目情况 .....	- 2 -
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	- 7 -
(四) 项目主体 .....	- 8 -
(五) 本次计划发行专项债券情况 .....	- 8 -
二、事前绩效评估 .....	- 9 -
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	- 9 -
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	- 10 -
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	- 11 -
(四) 项目收入、成本、收益预测的合理性 .....	- 11 -
(五) 债券资金需求合理性 .....	- 12 -
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	- 13 -
(七) 绩效目标合理性 .....	- 14 -
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	- 15 -
(九) 整体结论 .....	- 15 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	- 17 -
(一) 投资估算 .....	- 17 -
(二) 筹措方案 .....	- 19 -
(三) 资金使用计划 .....	- 20 -
四、项目收益与融资平衡情况 .....	- 21 -
(一) 项目预期成本收益 .....	- 21 -
(二) 融资收益平衡情况 .....	- 34 -
(三) 债券资金管理 .....	- 35 -
五、项目风险评估 .....	- 35 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	- 35 -
(二) 项目单位对项目资产的承诺 .....	- 37 -
六、其他需要说明的事项 .....	- 37 -

一、项目概况

(一) 项目所处区域财政经济情况

坪山区位于深圳东北部，辖区总面积约 166.31 平方公里，下辖坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭 6 个街道办事处共 24 个社区，全区常住人口总数 61.61 万人。其中，常住户籍人口 17.65 万人，占常住人口比重 28.7%；常住非户籍人口 43.96 万人，占常住人口比重 71.3%。2025 年地区生产总值达 1,602.89 亿元，同比增长 10.5%；社会消费品零售总额 270.37 亿元，同比增长 10.2%；固定资产投资总额下降 43.5%；2025 年全区一般公共预算收入 69.94 亿元，全区政府性基金预算总收入 93.11 亿元。

坪山区位于深圳东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深港澳科技创新走廊的重要节点，被市委、市政府定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业试验区。坪山区经济、财政状况如下：

表 1-1 坪山区经济、财政状况

坪山区经济状况			
2023—2025 年坪山区经济基本状况			
年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	1329.89	1443.76	1602.89
地区生产总值增速（%）	18.0	9.0	10.5
第一产业（亿元）	2.49	1.48	0.94
第二产业（亿元）	944.39	1032.79	1189.46
第三产业（亿元）	383.01	409.5	412.5
产业结构			
第一产业（%）	0.1	0.1	0.1

第二产业（%）	71.1	71.5	74.2
第三产业（%）	28.8	28.4	25.7
2023—2025 年坪山区财政收支状况			
年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算（地方本级）收入（亿）	80.73	70.29	69.94
一般公共预算（地方本级）支出（亿）	160.37	135.97	106.99
政府性基金总收入（亿元）	123.65	85.71	93.11

注：政府性基金收入含上级补助收入。

坪山区连续三年以来经济发展增速均居深圳各区前列，经济运行质量向好，产业发展提质增效，二三产业比例为 74.2 : 25.7。

### 坪山区财政平衡能力和稳定性：

2025 年一般公共预算总收入为 141.78 亿元；总支出为 141.78 亿元。继续保持收支平衡、稳健运行。

### 坪山区政府性基金财力状况：

2025 年坪山区实现政府性基金总收入 93.11 亿元，完成总支出 93.11 亿元，支出重点用于产业园区基础配套设施、医疗卫生、文化体育等重点领域项目建设，收支平衡。

### 坪山区地方政府债务情况：

截至 2025 年底，坪山区地方政府债务限额 272.26 亿元，比上年新增 32.60 亿元，其中：一般债务限额 7.30 亿元、专项债务限额 264.96 亿元。截至 2025 年底，坪山区地方政府债务余额为 269.39 亿元，控制在债务限额以内，其中：一般债务余额 7.09 亿元、专项债务余额 262.30 亿元。

## （二）项目情况

### 1.项目背景

(1) “十四五”时期夯实体育强国建设三步走根基。体育强则中国强，国运兴则体育兴。体育是提高人民健康水平的重要途径，是满足人民群众对美好生活向往、促进人的全面发展的重要手段，是促进经济社会发展的重要动力，是展示国家文化软实力的重要平台。

《“十四五”体育发展规划》指出，“十四五”时期，我国体育发展仍然处于重要战略机遇期。

“十四五”时期是体育强国建设的强基阶段，改革和发展的任务艰巨繁重，全行业务必勠力同心，努力推动体育各领域取得新进展、创造新成就。

(2) 深圳打造国际著名体育城市和建设国家体育消费试点城市

2021年12月，广东省人民政府印发《广东省全民健身实施计划（2021—2025年）》，提出以广东、香港、澳门三地联合承办第十五届全国运动会为契机，构建粤港澳大湾区全民健身合作平台，加强区域全民健身深度融合，形成具有国际领先水平的优质体育生活圈。该计划提到，支持广州建设世界体育名城、深圳建设国际著名体育城市，吸引国际体育组织和知名企业在广州、深圳设立总部或地区总部。

2019年8月，中共中央、国务院出台《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，对深圳体育事业的发展提出了更高的要求，《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行

示范区的意见》指出，支持深圳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。2020年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》，深圳体育正紧握“双区”建设历史机遇、综合改革试点赋予的创新使命，进一步做大做强。

### （3）坪山区建设“创新坪山”，打造“未来之城”

2021年10月，中国共产党深圳市坪山区第二次代表大会开幕，区委书记在会上作了题为《牢记使命继往开来跑出社会主义现代化建设加速度奋力书写“创新坪山、未来之城”新篇章》的报告。报告总结了区第一次党代会以来的重大工作，深入分析了发展面临的形势与挑战，科学提出了未来五年的奋斗目标，对建设“创新坪山、未来之城”作出系统全面部署。报告提出未来五年要完善公共文化服务供给，发挥坪山文化集聚效应，擦亮“书话坪山”“大家书房”等品牌，深化法人治理结构改革，推广“文物保护+文化服务/文创空间”模式，实施文艺精品创作“十大计划”，加快深圳自然博物馆、国家羽毛球队训练基地等重大项目建设，打造坪山市民文化节、体育节等公共文化服务品牌。

2018年出台的《坪山区关于加快体育发展的若干意见》，为辖区体育事业踏上新征程吹响了冲锋号角。《坪山区关于加快体育发展的若干意见》指出要重点推进群众体育、竞技体育和体育产业的发展，坚持社会效益优先，落实政府责任，确保体育事

业均衡发展，充分激发市场活力，加快体育产业发展，构建坪山特色的体育产业链，促进城区发展和增进人民健康福祉，努力打造“品质体育、活力坪山”。全民健身更加深入，产业基础更加坚实，大力发展体育竞赛表演、体育健身休闲、体育健康服务等体育服务业，推动体育与文化、教育、医疗、旅游等融合发展。体育文化更加繁荣，以全民健身活动月、市民长跑日、自主 IP 赛事为载体，以大型体育场馆为阵地，加强社会主义核心价值观及中华体育精神等方面的建设，将体育文化融入体育健身全周期和全过程。加快基本公共体育设施布局建设，重点建设一批健身场地设施，逐步建成区、街道、社区三级群众健身场地设施网络，推进建设“15 分钟健身圈”。加大大型体育场馆规划建设力度，优化现有大型体育场馆的服务功能。加强体育场馆的运行维护管理，探索大型体育场馆所有权与经营权分离的运作模式，完善政府购买体育场馆公益性服务的机制和标准，健全体育场馆公益性开放评估体系。

## 2.项目基本情况

本次拟通过发行专项债券筹集资金对深圳市坪山区中心片区全民健身中心项目（原名称为坪山体育聚落）进行改造建设，项目建成后将集合坪山区现有及新建各类体育设施，整体统筹打造，提升坪山体育产业的发展，形成东部体育产业的新高地，成为坪山区乃至深圳市东部的城市新地标。本项目的行业主管部门为深圳市坪山区文化广电旅游体育局，建设单位为深圳市坪山区

建筑工务署。

### 3.建设内容及规模

深圳市坪山区中心片区全民健身中心项目，拟建设为多元化创新型全民健身中心，该项目定位为大众健身、体育培训等全方位体育综合体和大型全民健身中心，主要包括体育场、多功能活动空间馆和全民健身中心，可满足日益增长的大众健身的日常消费需求。

项目位于坪山大道、丹梓西路和行政一路围合处，规划总用地面积 78,294 平方米。项目总建筑面积为 129,724.42 平方米，其中改造建筑面积为 13,329.45 平方米，新建建筑面积为 116,394.97 平方米，含地上建筑面积 93,994.97 平方米，地下建筑面积 22,400 平方米。主要建设内容包括：原游泳馆和综合楼改造工程、新建地下室、篮球馆、多功能馆、游泳馆副馆、运动场馆（活力馆）、室外架空连廊、室外工程和其他附属工程等。

### 4.项目实施进度

根据《深圳市建设工程施工工期定额（2017）》，并参考深圳市同类工程建设的情况，本项目建设包括项目前期工作、实施建设和竣工交付 3 个阶段，总工期约需 58 个月。项目实施进度控制情况详见下表：

表1-2项目实施进度控制表

阶段	序号	工作内容	工期（月）	
前期工作	1	项目建议书及可研编制、审批	12	15
	2	设计招标、初步设计及概算审批	3	
建设实施	3	施工图设计	2	40
	4	监理招标、施工招标	2	

阶段	序号	工作内容	工期（月）	
	5	建筑安装工程施工	30	
	6	装修及室外工程施工	6	
竣工交付	7	工程调试、验收及交付使用	3	3

本项目预计 2026 年竣工验收后交付运营单位，运营单位需对各种设备进行安装及调试，因此预估该项目将在 2027 年正式投入运营。

## 5.投资估算

本项目静态建设总投资 109,233.32 万元，其中建安工程费用 80,767.41 万元，工程建设其他费用 7,076.72 万元，预备费 4,392.21 万元，代建管理费 2,877.12 万元，基础工程 14,119.86 万元。

表 1-3 项目静态建设总投资估算表（单位：万元）

序号	项目	总额
1	建安工程费用	80,767.41
2	工程建设其他费用	7,076.72
3	预备费	4,392.21
4	代建管理费	2,877.12
5	基础工程	14,119.86
合计	项目静态建设总投资	109,233.32

注：因数据取万元保留 2 位小数，四舍五入后可能存在尾差（下同）。

### （三）项目立项情况或实施依据

1.《广东省人民政府关于印发广东省体育强省建设实施纲要的通知》；

2.《深圳市体育发展“十三五”规划》（深文体旅〔2016〕251 号）；

3.《深圳市加快推进重大文体设施建设规划》；

4.《深圳市坪山区 2019 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2020 年计划草案》；

5.《关于下达坪山区兰田西路市政工程等 66 个项目立项的通知》（深坪发改复〔2020〕45 号）；

6.《坪山区发展和改革局关于坪山体育聚落可行性研究报告的批复》（深坪发改复〔2022〕48 号）；

7.《坪山区大工业区体育中心改造可行性研究报告》；

8.《坪山区发展和改革局关于坪山区体育聚落—基础工程总概算批复》（深坪发改复〔2022〕78 号）；

9.《坪山区发展和改革局关于坪山区体育聚落总概算批复》（深坪发改复〔2023〕37 号）。

#### （四）项目主体

深圳市坪山区文化广电旅游体育局作为本次拟发行专项债券项目的行业主管部门，深圳市坪山区建筑工务署为建设单位。项目完工验收合格后由深圳市坪山区文化广电旅游体育局负责运营维护。

#### （五）本次计划发行专项债券情况

本项目本次计划发行专项债券情况如下：

表 1-4 本次专项债券发行情况

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
本次拟发行债券	2,000	20	每半年付息一次，2037 年—2046 年每年还本 10%。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1.必要性

本项目建设是为了落实深圳市体育发展规划关于“加大区级公共体育设施建设”的要求。本项目属于区级重大文体设施建设项目。

本项目作为深圳市文体旅游发展重大文体设施项目、坪山区2020年重点项目，有助于优化坪山区体育设施布局，改善提高坪山区公共服务设施的水准，是坪山区完成深圳市文体旅游发展“十四五”规划与辖区社会经济的持续发展的重要举措。

本项目定位为集合大众健身、体育培训、儿童早教、演艺会展为一体的坪山全民健身综合体和时尚体育文化目的地，有利于提升与完善场馆和基础设施配置，增加区域优质公共文体服务设施供给，助力体育产业高质量发展的模块，提高群众精神文明生活水平。

综上所述，本项目符合全民健身的需求，符合建设体育强国和体育强省的需求，符合深圳建设国家体育消费试点城市的要求，有助于完善坪山区自身硬件设施和提升功能服务，因此本项目建设具有必要性。

#### 2.公益性

本项目的实施有助于推动文体基础设施建设全覆盖，打造更加完备、服务功能更加丰富的便民基础服务设施。本项目建设是

推进体育强国战略和深圳建设中国特色社会主义先行示范区的重要举措，是坪山区打造“品质体育、活力坪山”的基本保障，是增加区域优质公共文体服务设施供给、提升群众精神文明生活水平的惠民工程。本项目的建设强化了“城市社区运动场地设施建设”试点工作，配置一个全民健身中心，充分考虑体育设施的近便可达，满足居民对体育设施的实际需求，完善社区10分钟健身圈，以不断满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，构建新发展格局，促进文化软实力全面跃升，将文化体育旅游打造成为创新坪山的优质环境要素，不断增强城区自然、人文魅力。因此本项目实施具有公益性。

### 3.收益性

随着社会经济水平的日益提高、科学技术的不断进步、生活方式的逐步改变，人们越来越重视生活质量，对科普教育、文化服务等公共服务配套工程也有了更高的要求及更多的需求。本项目建设内容涵盖文化类、体育类场馆等，收益主要来源于举办活动场地租赁收入(含文体配套用房租赁收入、全民健身中心收入、游泳馆收入等)、停车场收入、广告收入。经测算项目收入能满足专项债券的还本付息要求，因此本项目具有收益性。

#### (二) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设投资符合国家、广东省及深圳市有关法律法规、政策文件及规范性文件要求。项目取得了相应的批复文件，建设手续齐备，是已开展实施的成熟项目，资金到位后可以立即形成

实质工作量，保障资金使用效率。具体批复文件见报告第一部分中项目实施依据。

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资概算 109,233.32 万元（不含发行费、服务费、债券利息等），其中建设期计划通过发行和调整使用专项债券融资 67,500 万元，占比 61.79%，财政资金投入 41,733.32 万元，占比 38.21%。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，也可考虑发行债券方式筹集。

总体来看，财政资金能够保证按时到位，对项目完成有较好的保障。专项债券部分以最终实际发行计划为准。

### （四）项目收入、成本、收益预测的合理性

#### 1.项目收入合理性

本项目的收入来源主要为体育馆租赁收入、游泳馆收入、全民健身中心收入、文体配套用房租赁收入、停车位收入、广告收入和政府补助收入等，参考同类型场馆后进行保守预测，并结合预期情况设置了适当的增长率，预测较为合理。

#### 2.项目成本的合理性

本项目运营成本主要构成为人工成本、水电能耗、物业管理费及维修费，其中人工成本主要为管理人员的人工工资，预计管理人员共 70 名，每名人员工资（含社保）按 10,000 元/月计算，工资每 3 年增长 5%；能耗成本主要为电费及水费，按建筑面积

预计项目每平方米年电耗 72.3kW·h，电费 656.41 万元/年；按建筑面积预计项目每平方米年水耗 1 吨，水费 61.75 万元/年；物业管理费支出参考相关文体馆的物业支出情况，预计物业管理费单价 5 元/m<sup>2</sup>，物业管理费每三年增加 5%；维修费按建设成本 2.5% 列支。项目成本构成符合主要收入来源对应的成本，构成合理。

本项目财务费用包括专项债券发行费、每年的利息支付以及还本付息服务费，发行费用按照深圳市专项债券发行标准执行，利息根据实际发行票面利率计算支付，还本付息服务费按照深圳市相关要求执行。

### 3.收益预测的合理性

本项目的收入参照了同类型场馆的相关情况，并结合本期专项债券还本付息实际资金需求进行了预测，收益具有相对的合理性。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目动态投资额 113,441.83 万元，资金来源主要有两方面，分别是财政资金和通过发行专项债券筹集的资金，其中财政资金 45,941.83 万元，占比 40.50%，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投入时间，为保障项目建设期间资金需求，项目拟通过发行和调整使用债券筹集资金共计 67,500 万元，占比 59.50%，截至 2026 年 4 月已发行和调整使用专项债券共计 65,500 万元，本次计划发行专项债券 2,000 万元。

通过测算，本项目在专项债券存续期内，预计可实现收益

119,787.85 万元，专项债券本金资金覆盖率可达 1.49 倍，专项债券本息资金覆盖率可达 1.36 倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达 1.31 倍，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

通过对项目的融资平衡的测算，一方面通过债券发行能满足项目建设资金的需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。预计本项目可实现收益约 119,787.85 万元，专项债券本金资金覆盖率可达 1.49 倍，专项债券本息资金覆盖率可达 1.36 倍，专项债券本息资金覆盖倍数可达 1.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

偿债风险点如下：

##### （1）租赁情况不理想

本次专项债券的还款主要来源是各类场馆租赁收入，如果租赁情况不理想，导致租赁收入不稳定，则会影响整个项目收益。

风险控制措施：本项目完工后由深圳市坪山区文化广电旅游体育局运营管理，为群众提供综合性文化设施和文化服务，本项目作为向社会开放的公益性文化活动场所，可为群众提供综合性文化设施和文化服务。运营单位应提前做好招商引流工作、提高

服务质量，确保租金收益的实现。

## （2）租赁收入下降

本项目的租赁收入预测主要依据现有场馆的经验数据测算得到，在实际运营过程中，租赁方与运营单位协商租赁费用，因此可能会存在租赁收入比预测收入低的情况，从而导致收益无法实现。

风险控制措施：本项目预计 2027 年开始对外进行租赁；运营单位应提高整体服务质量，确保收益实现。

## （七）绩效目标合理性

在本次事前绩效目标的申报中，已根据项目情况设置了质量目标、效益目标等事前绩效目标。已设置的绩效目标及指标均可量化考核，匹配项目实际情况，基本已完整覆盖，契合了本项目对我市基础设施推进作用的实质，与产出和效益目标紧密相连。具体绩效目标可分为质量目标和效益性目标。

本项目的主要绩效目标是建设完成 4 个设施功能模块，项目建成后将集合坪山区现有及新建各类体育设施，整体统筹打造提升坪山体育产业的发展，形成东部体育产业的新高地，成为坪山区乃至深圳市东部的城市新地标；集合大众健身、体育培训、儿童早教、演艺会展为一体的坪山全民健身综合体和时尚体育文化目的地，有利于提升与完善场馆和基础设施配置，增加区域优质公共文体服务设施供给，助力体育产业高质量发展的模块，提高群众精神文明生活水平，因此绩效目标具有合理性。其中 2026 年

绩效目标详见下表。

#### (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专项债券项目绩效目标表（2026年度）

项目名称	深圳市坪山区中心片区全民健身中心项目		投向领域	其他社会事业
项目主管部门	深圳市坪山区文化广电旅游体育局		项目单位	深圳市坪山区建筑工务署
政策依据	《关于下达坪山区兰田西路市政工程等66个项目立项的通知》（深坪发改复〔2020〕45号）； 《坪山区发展和改革局关于坪山体育聚落可行性研究报告的批复》（深坪发改复〔2022〕48号）； 《坪山区发展和改革局关于坪山区体育聚落—基础工程总概算批复》（深坪发改复〔2022〕78号）； 《坪山区发展和改革局关于坪山区体育聚落总概算批复》（深坪发改复〔2023〕37号）。			
计划开工时间	2023年8月		计划竣工时间	2026年6月
项目实施内容	深圳市坪山区中心片区全民健身中心项目拟建设为多元化创新型全民健身中心，该项目定位为大众健身、体育培训等全方位体育综合体和大型全民健身中心，建设包括体育场、多功能活动空间馆和全民健身中心、文体配套用房、室外架空连廊等。			
总体资金需求	专项债券资金需求：67,500万元；其他资金：41,733.32万元（不含债券利息、服务费用等）		年度资金需求	专项债券资金需求：2,000万元；其他资金：3,500万元（不含债券利息、服务费用等）
以前年度发行债券情况	项目已于2022年6月发行专项债券5,000万元〔2022年深圳市政府专项债券（二十七期）〕、2023年发行使用专项债券14,500万元〔2023年深圳市政府专项债券（七十期）〕、2024年8月发行专项债券18,000万元〔2024年深圳市政府专项债券（四十期）〕、2024年10月调整使用专项债券12,000万元〔2023年深圳市政府专项债券（二十九期）〕、2025年2月发行专项债券2,000万元〔2025年深圳市政府专项债券（五期）〕、2025年5月发行专项债券3,000万元〔2025年深圳市政府专项债券（二十一期）〕、2025年8月发行专项债券2,000万元〔2025年深圳市政府专项债券（四十三期）〕、2025年11月发行专项债券9,000万元〔2025年深圳市政府专项债券（六十八期）〕。			
年度绩效目标	2026年全面完成项目工程建设，实现工程完工率、质量验收合格率均达100%；完善坪山区全民健身公共体育服务设施体系，大幅提升区域公共体育设施供给能力和服务水平，全力保障全民健身公共服务设施项目落地见效，切实满足群众体育健身需求。			

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	建设设施功能模块数量	≥4 个
		质量指标	工程质量验收合格率	100%
		时效指标	项目完工时间	2026 年 12 月 31 日
		成本指标	年度建设投资金额	≥5500 万元
	效益指标	经济效益指标	单位建设造价金额	≤1.5 万元/平方米
		社会效益指标	提供健身场馆数量	≥4 个
		生态效益指标	噪声投诉处置率	100%
		可持续影响指标	项目建成后设施正常使用率	≥95%
		服务对象满意度指标	辖区群众对全民健身设施满意度	≥95%
	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, 项目处于建设期, 由项目资本金保障付息等。
		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%

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

##### 1. 分年投资计划

项目静态建设总投资 109,233.32 万元(不含发行费、服务费、债券利息等)，预计于 2027 年正式运营，2028 年支付结算、决算款项等。项目分年投资计划安排如下。

表 3-1 项目分年投资计划安排表(单位:万元)

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金安排	331.48	5,100.00	20,000.00	30,000.00	16,000.00	5,500.00	-	32,301.84	109,233.32

##### 2. 项目建设总成本估算(含债券利息、发行费等)

本项目静态建设总投资 109,233.32 万元,通过发行专项债券融资 67,500 万元,其中:

2022 年 6 月已发行专项债券 5,000 万元〔2022 年深圳市政府专项债券(二十七期),利率 3.23%,期限 20 年〕,每半年付息一次,2033 年—2042 年每年偿还本金 10%(即 500 万元);

2023 年已发行专项债券 14,500 万元〔2023 年深圳市政府专项债券(七十期),利率 2.87%,期限 20 年〕,每半年付息一次,2029 年—2038 年每年偿还本金 6%(即 870 万元),2039 年—2043 年每年偿还本金 8%(即 1,160 万元);

2024 年 8 月已发行专项债券 18,000 万元〔2024 年深圳市政府专项债券(四十期),利率 2.37%,期限 20 年〕,每半年付息

一次，2030 年—2039 年每年偿还本金的 6%（即 1,080 万元），2040 年—2044 年每年偿还本金的 8%（即 1,440 万元）；

2024 年 10 月调整使用专项债券资金 12,000 万元〔2023 年深圳市政府专项债券（二十九期）调整〕，票面利率 2.99%，债券期限 15 年，2029 年—2038 年每年偿还本金的 10%（即 1,200 万元）；

2025 年 2 月已发行专项债券 2,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（五期）〕，票面利率 2.05%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）；

2025 年 5 月已发行专项债券 3,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（二十一期）〕，票面利率 2.07%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 300 万元）；

2025 年 8 月已发行专项债券 2,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（四十三期）〕，票面利率 2.32%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）；

2025 年 11 月发行专项债券资金 9,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（六十八期）〕，期限 20 年，票面利率 2.38%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 900 万元）；

本次计划发行专项债券资金 2,000 万元，期限 20 年，参考利率 2.33%（以 2026 年 5 月 8 日前 5 个工作日 20 年期国债均价保留 2 位小数加 10BP 得到），2037 年—2046 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）。

根据上述重新得到项目的总成本 113,441.83 万元（含债券利息、发行费等），具体如下表所示：

表 3-2 项目建设总成本估算表（单位：万元）

序号	项目费用名称	总成本
1	项目静态建设总投资	109,233.32
2	债券利息	4,163.95
3	债券发行费	40.80
4	债券登记费用	3.55
5	债券还本付息服务费	0.21
项目建设总成本		113,441.83

注1：2025年以前年度已发行的专项债券发行费按发行额的千分之零点八测算，2025年已发行以及计划发行的专项债券的发行费按发行额的千分之零点六测算，专项债券发行登记费按发行额的万分之零点六四测算；

注2：调整使用专项债券的发行费及登记费由原单位承担，本项目方案不考虑；

注3：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算；

注4：项目建设期专项债券利息通过对应专项债收入或项目资本金偿还。

## （二）筹措方案

### 1. 资金筹措原则

结合本项目建设总投资成本、运营收入情况，资金筹措时遵循以下原则：

- （1）项目投入一定资本金，保证项目顺利完成。
- （2）发行专项债券从社会筹资。

### 2. 项目资金来源

本项目建设资金来源主要有两个方面，一是通过发行专项债券筹集资金，二是通过财政资金投入。

项目总成本 113,441.83 万元（含债券利息、发行费等），其中通过发行和调整使用专项债券融资 67,500 万元，占比 59.50%；财政资金投入 45,941.83 万元，占比 40.50%，截至 2025 年底已投

入财政资金约 8,388.52 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，也可以考虑发行债券方式筹集。

根据上述章节的成本、收益、现金流等测算，项目收益能够完全覆盖债务和本息，因此对项目实施做以下安排。

表 3-3 项目资金筹措情况（单位：万元）

项目建设总成本	财政性资金	专项债券融资			市场化融资	其他
		本次计划发行专项债券金额	以前发行和调整使用专项债券金额	后续计划发行专项债券金额		
113,441.83	45,941.83	2,000.00	65,500.00	-	-	-

### （三）资金使用计划

根据项目的投资计划以及专项债券发行计划和其他资金流入安排，本项目建设期各年度资金筹措与使用情况详见下表：

表 3-4 项目建设期资金平衡表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
<b>资金需求</b>									
建设资金需求	331.48	5,100.00	20,000.00	30,000.00	16,000.00	5,500.00	-	32,301.84	109,233.32
债券发行费	-	4.00	11.60	14.40	9.60	1.20	-	-	40.80
债券登记费	-	0.32	0.93	1.15	1.02	0.13	-	-	3.55
债券利息	-	80.75	161.50	757.05	1,414.60	1,750.05	-	-	4,163.95
还本付息服务费	-	0.00	0.01	0.04	0.07	0.09	-	-	0.21
<b>合计</b>	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	-	32,301.84	113,441.83
<b>资金流入</b>									
财政资金投入	331.48	185.07	5,674.04	772.64	1,425.29	5,251.47	-	32,301.84	45,941.83
已发行使用专项债券流入	-	5,000.00	14,500.00	30,000.00	16,000.00	-	-	-	65,500.00
本次拟发行专项债券流入	-	-	-	-	-	2,000.00	-	-	2,000.00
<b>合计</b>	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	-	32,301.84	113,441.83
<b>资金余额 (资金流入-资金需求)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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

项目本次计划发行专项债券 2,000 万元，预计整体专项债券到期日为 2046 年。本项目预计从 2027 年开始运营，专项债券对应的运营期为 2027 年—2046 年（为保守估计，收入计算至 2046 年 5 月）。项目收入来源主要是体育馆租赁收入、游泳馆收入、全民健身中心收入、文体配套用房租赁收入、停车位收入、广告收入和政府补助收入等。

##### (1) 场地租赁收入

①体育馆租赁收入：本项目拟建设 1 个 3,000 座体育场（2,000 固定座椅+1,000 活动座椅），举办赛事等级为丙级。参考深圳市场馆举办大型活动次数，预计每年举办各类商业演出活动、企业活动共计 10 场。因深圳市内场馆租赁价格数据涉及商业秘密，各场馆未对外公布价格，本次预计场次收入参考为网络渠道获得的其他二、三线城市类似场馆收费标准，预计平均每场收入 30 万元/次。选取可比的场馆举办活动场次如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	深圳湾体育中心	福田体育公园	宝安体育中心
地址	深圳市南山区滨海大道 3001 号	深圳市福田区福强路 3030 号	广东省深圳市宝安区新湖路 2112 号
承接场次	大型活动 10—12 场，总场次约 70 场/年	每年举办大型活动约 50 场，接待人次约 30 万人次	每年举办各类活动 65 场（赛事活动 43 场，展览展销 11 场，企业活动，庆典 11 场）

预计每三年增长 5%，本项目专项债券存续期内体育馆租赁收入具体情况如下：

表 4-1 体育馆租赁收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	167.51	6,691.25

②体育馆（多功能馆）租赁收入：本项目拟建设 1 个 1,800 座（900 固定座椅+900 活动座椅）体育馆（即多功能馆），举办赛事等级为丙级。其中包含运动比赛场地、看台、辅助用房和设施等。运动比赛场地位于多功能馆的二层，可以举办排球比赛、羽毛球比赛和乒乓球比赛等，也可用作展演厅、电竞比赛场、展览、品牌发布会等。根据深圳市同类项目预测，预计每年接待约 5 万人次，平均收费按 80 元/人次计算，选取可比的场地接待人次如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	坪山区大工业区体育中心	宝安体育中心	光明区体育中心
地址	深圳市坪山区深汕路坪山段 339 号	广东省深圳市宝安区新湖路 2112 号	深圳市光明区光侨路 3115 号
接待人次	室内 5.2 万人次、室外 8.64 万人次	室内 10 万人次、室外 220 万人次	接待 6.98 万/人次

预计每三年增长 5%，本项目专项债券存续期内体育馆（多功能馆）收入具体情况如下：

表 4-2 体育馆（多功能馆）租赁收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	441.00	441.00	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	223.35	8,921.67

③游泳馆收入：本项目拟对原有 234 座游泳馆进行改造，并新建一座设有训练短池的游泳副馆，举办赛事等级为丙级，不含跳水池。游泳馆由运动场地、看台、辅助用房和设施等组成。其中，运动场地包括比赛池和热身池；看台包括观众席、运动员席、媒体席等；辅助用房包括观众用房、运动员用房、竞赛管理用房、媒体用房、场馆运营用房、技术设备用房和安保用房等。其功能布局满足比赛要求，具有通用性和灵活性，便于使用和管理，并解决平时与赛时各类用房的利用问题。经测算，游泳馆建筑面积 11,202 m<sup>2</sup>，本项目游泳馆包括改造后的游泳馆（建筑面积 7,898 m<sup>2</sup>）和新建游泳副馆（建筑面积 3,304 m<sup>2</sup>）。根据坪山区游泳馆进场数据及原场馆翻新加上新建场馆预计日均接待人次约 700 人次，预计每年接待 25 万人次，平均收费按 35 元/人次计算，所选取可比的游泳馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	大工业区体育中心游泳馆	罗湖体育馆游泳馆	健祥室内恒温游泳馆
地址	深圳市坪山区深汕路坪山段 339 号	罗湖区罗沙公路径二路	深圳市坪山区坑梓街道双秀路 57 号
单价	成人 40 元/人，儿童 15 元/人	成人 40 元/人，儿童 35 元/人	30-40 元/人

预计每五年增长 5 元，本项目专项债券存续期内游泳馆收入具体情况如下：

表 4-3 游泳馆收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	1,000.00	1,000.00
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	1,125.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	520.83	20,520.83

④全民健身中心收入：全民健身中心拟设置羽毛球、篮球、网球、乒乓球、攀岩、轮滑 6 种常开展的体育活动种类，收入来源主要为对场地使用者收费。全民健身中心建筑情况如下：

序号	用房	建筑面积（㎡）	备注
1	羽毛球场地	4,217.76	拟设置 24 片室内羽毛球场地
2	篮球场地	3,876.00	拟设置 6 片室内篮球场地
3	网球场	4,020.00	拟设置 6 片室内网球场
4	乒乓球场地	831.60	拟设置 25 片乒乓球场地
5	攀岩场地	440.00	拟设置 1 个攀岩场地，预计可同时容纳 80—100 人
6	轮滑场地	1,000.00	拟设置 1 个轮滑场地，预计可同时容纳 50—80 人

全民健身中心场馆室内活动场地按照全年扣除 25 天无偿比赛场次时间，预计还有 340 天可用于平时对外开放，开放时间为 8 点-22 点，其中双休日及寒暑假全天开放，且全时段收费按 14 小时计算，开放天数双休日 104 天，寒暑假日 80 天，共计 2,576 小时；其他工作日及法定节假日天数 156 天，按照每日 17 点-22 点收费，其余时间免费，则每日可收费小时数按 5 小时计算，共计可收费的小时数为 780 小时。由此，总可收费小时数为 3,356

小时。据此假设，我们对以下全民健身中心债券存续期间经营收入进行测算：

1) 羽毛球馆：参考坪山区及深圳市内类似羽毛球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 30-85 元/小时），预估 2027 年该项目羽毛球馆收费为每块场地 65 元/小时，所选取可比的羽毛球馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	锦龙天朋羽毛球馆	大与羽毛球馆	西坑羽毛球馆
地址	深圳市坪山区马峦街道坪环社区锦龙西路 2 号新嘉工业园	深圳市龙岗区横岗街道新园路 88 号大与体育馆休闲度假中心 B 栋 2 楼	深圳市龙岗区横岗镇西坑村委对面
单价（元/小时）	30-70	38-85	60

该场地为训练场地，共计 24 片，每年可收费时长 3,356 小时，每三年增长 5 元/小时，另羽毛球项目受众范围广，喜爱程度高，使用率按 80% 估算，专项债券存续期内总收入 9,855.91 万元。

2) 篮球场馆：该场地为更好地满足各类天气条件下的休闲健身和篮球训练的需求，拟设置 6 片室内篮球场地，能够满足举办群众篮球比赛的场地需求，参考坪山区及深圳市内类似篮球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 180-500 元/小时），保守预估 2027 年该项目篮球馆收费为每块场地 260 元/小时，所选取可比的篮球场收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	坪山文体服务中心	V5 运动公园	海浪文体中心
地址	深圳市坪山区马峦街道体育一路	深圳市龙华区工业路壹方天地 c 区 b1 层 008-009 号	深圳市龙岗区龙城街道吉祥社区彩云路 6 号
单价（元/小时）	500	300-375	180-318

每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 10 元/小时，使用率按 80%估算，专项债券存续期内合计收入 8,994.09 万元。

3）网球场：参考深圳市内类似网球场工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 50-160 元/小时），预估 2027 年该项目网球场收费为每块场地 110 元/小时，所选取可比的网球场收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	星动力体育中心	黄木岗网球中心	罗湖网球中心
地址	深圳市梅坂大道雅南路星河领创天下一楼	深圳市笋岗西路 3072 号	深圳市罗湖区罗沙公路经二路 48 号
单价（元/小时）	117	50-130	110-160

拟设置室内网球场 6 片，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 10 元/小时，使用率按 80%估算，专项债券存续期内合计收入 4,302.38 万元。

4）乒乓球场馆：参考深圳市内类似乒乓球场馆工作日及节假日的收费标准，以及结合该项目所在地区未来的发展前景（目前定价约 40-90 元/小时），预估 2027 年该项目收费为每台 45

元/小时，所选取可比的乒乓球馆收费价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	深保体育中心	厚业文体中心	火乐网球俱乐部
地址	深圳市龙华区龙华街道清湖社区雪岗北路 368 号晋荣混凝土办公楼 101	深圳市罗湖区新安路文锦渡汽车站 3 楼	深圳市福田区梅华路一号梅华 1 号大楼 3 楼
单价（元/小时）	40	60-90	46-70

该乒乓球场拟设置 25 片乒乓球场地，每年可收费时长 3,356 小时（参照羽毛球时长），每三年增长 10 元/小时，乒乓球作为国球，在我国的普及率较高，使用率按 80%估算，专项债券存续期内合计收入 9,455.53 万元。

攀岩场地、轮滑场地该 2 个场地均预计采用按面积对外租赁方式，参考周边类似商业租金市场价格，结合目前坪山区及周边区域成熟大型商业物业租金水平，考虑到该项目具有一定的公益性质，与市场上普遍询价的商业性质不同，预估到 2027 年该 2 个场地租赁价格均为 115 元/m<sup>2</sup>/月，所选取可比场地租赁价格如下：

	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
描述	力高金街	大东城二期	祥祺滨河名苑
地址	深圳市坪山区坪山大道 2002 号	深圳市坪山区龙坪路和新和一路交叉	深圳市坪山区坪山街道云联社区金环路 2 号
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	114	130	130

5) 攀岩场地：拟设置 1 个攀岩场地，建筑面积 440 m<sup>2</sup>，预计可同时容纳 80—100 人，租金每三年增长 5%，专项债券存续期内合计收入 1,354.33 万元。

6) 轮滑场地：拟设置 1 个轮滑场地，建筑面积 1,000 m<sup>2</sup>，预计可同时容纳 50—80 人，租金每三年增长 5%，专项债券存续期内合计收入 3,078.00 万元。

综上，全民健身中心馆场地在专项债券存续期内经营收入共计 37,040.24 万元。

表 4-4 全民健身中心各场地经营收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
羽毛球馆	418.83	418.83	418.83	451.05	451.05	451.05	483.26
篮球馆	418.83	418.83	418.83	434.94	434.94	434.94	451.05
网球场馆	177.20	177.20	177.20	193.31	193.31	193.31	209.41
乒乓球场馆	302.04	302.04	302.04	369.16	369.16	369.16	436.28
攀岩场馆	60.72	60.72	60.72	63.76	63.76	63.76	66.94
轮滑场地	138.00	138.00	138.00	144.90	144.90	144.90	152.15
全民健身中心场馆收入	1,515.62	1,515.62	1,515.62	1,657.12	1,657.12	1,657.12	1,799.09
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
羽毛球馆	483.26	483.26	515.48	515.48	515.48	547.70	547.70
篮球馆	451.05	451.05	467.16	467.16	467.16	483.26	483.26
网球场馆	209.41	209.41	225.52	225.52	225.52	241.63	241.63
乒乓球场馆	436.28	436.28	503.40	503.40	503.40	570.52	570.52
攀岩场馆	66.94	66.94	70.29	70.29	70.29	73.81	73.81
轮滑场地	152.15	152.15	159.75	159.75	159.75	167.74	167.74
全民健身中心场馆收入	1,799.09	1,799.09	1,941.60	1,941.60	1,941.60	2,084.66	2,084.66
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
羽毛球馆	547.70	579.92	579.92	579.92	612.13	255.06	9,855.91
篮球馆	483.26	499.37	499.37	499.37	515.48	214.78	8,994.09
网球场馆	241.63	257.74	257.74	257.74	273.85	114.10	4,302.38
乒乓球场馆	570.52	637.64	637.64	637.64	704.76	293.65	9,455.53
攀岩场馆	73.81	77.50	77.50	77.50	81.37	33.90	1,354.33
轮滑场地	167.74	176.13	176.13	176.13	184.93	77.06	3,078.00
全民健身中心场馆收入	2,084.66	2,228.30	2,228.30	2,228.30	2,372.52	988.55	37,040.24

⑤文体配套用房租赁收入：本项目文体配套用房分散布局在多功能馆首层、篮球馆首层和二层、室内运动场首层和二层、综合馆首层和二层等位置，建筑面积 11,830 m<sup>2</sup>，初始租金参考全民健身中心场馆按面积对外出租场地租金 115 元/m<sup>2</sup>/月计算，利用率第一年按 60%，第二年按 70%，第三年按 90%，第四年及以后按 95%计算。预计租金每三年增长 3%。具体情况如下：

表 4-5 文体配套用房租赁收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	979.52	1,142.78	1,469.29	1,597.44	1,597.44	1,597.44	1,645.36
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	1,645.36	1,645.36	1,694.72	1,694.72	1,694.72	1,745.57	1,745.57
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	1,745.57	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,851.87	771.61	31,658.13

## （2）停车位收入

《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518 号）实行政府定价的社会公共类停车设施停车收费指导标准中，三类地区工作日高峰时段首小时 5 元，第二小时起 0.5 元/半小时。本项目设置每个车位收费标准为 20 元/天，基于谨慎性原则，预计停车场使用率为 50%，实际计入项目收入的车位收费为 10 元/天/车位，本项目设置地下停车位 790 个，考虑本项目地理位置及周边交通状况，停车处可供片区居民日常使用，专项债券存续期内停车场收入具体情况如下：

表 4-6 停车场收入情况（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	120.15	5,598.80

### (3) 广告收入

参照国内同类型场馆的运营情况,本项目室内外广告的收入暂按 50 万元/年进行估算,专项债券存续期内场地广告收入具体情况如下:

表 4-7 广告收入情况 (单位: 万元)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入金额	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	20.83	970.83

根据以上计算依据测算,由此得到专项债券存续期内营业收入合计为: 111,401.75 万元 (详见方案后附表 1-运营收入)。

### (4) 政府补助收入

本项目拟安排财政资金对项目进行补助,政府补助收入安排如下:

表 4-8 政府补助收入情况 (单位: 万元)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
政府补助收入	2,600.00	2,400.00	4,200.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,700.00
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
政府补助收入	4,700.00	4,700.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	5,400.00	5,400.00
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
政府补助收入	5,400.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	-	24,550.00	111,450.00

### (5) 项目收入合计

综上，专项债券存续期内，本项目分年度收入合计为：222,851.75 万元（详见方案后附表 2—项目收入合计表）。

2.项目成本及相关税费

(1) 运营成本

①人工成本

本项目人工成本主要为管理人员的人工工资，预计管理人员共 70 名，根据《2024 年深圳市人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》统计，按分类为社会生产服务和生活服务人员中物业管理服务人员公布的高位工资，每名人员工资（含社保）按 10,000 元/月计算，工资每 3 年增长 5%，人工成本如下：

表 4-9 人工成本测算表（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人工成本	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	926.10
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
人工成本	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
人工成本	1,021.03	1,072.08	1,072.08	1,072.08	1,125.68	469.03	18,735.53

②能耗成本

本项目能耗成本主要为电费及水费，按建筑面积预计项目每平方米年电耗 72.3kW·h，按约 0.7 元/度收费，电费 656.41 万元/年，按建筑面积预计项目每平方米年水耗 1 吨，按 4.76 元/吨收费，水费 61.75 万元/年，存续期内能耗成本如下：

表 4-10 能耗成本测算表（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	299.23	13,944.27

### ③物业管理费

本项目物业管理费支出参考马峦街道文体中心项目，该项目物业面积 20389 平方米，物业费 120 万元/年，物业管理费单价 4.9 元/m<sup>2</sup>/月，因此本项目取整预计物业管理费单价 5 元/m<sup>2</sup>/月，物业管理费每三年增加 5%，存续期内物业管理费如下：

表 4-11 物业管理费测算表（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业管理成本	778.35	778.35	778.35	817.27	817.27	817.27	858.13
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
物业管理成本	858.13	858.13	901.04	901.04	901.04	946.09	946.09
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
物业管理成本	946.09	993.39	993.39	993.39	1,043.06	434.61	17,360.48

### ④维修费用

一般项目建设类维修费提取比例约为 1%—5%，本项目维修费预计按建设成本 2.5%列支，存续期内维修费如下：

表 4-12 维修费测算表（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	1,137.85	53,023.62

根据以上计算依据测算，由此得到专项债券存续期内运营成

本合计为：103,063.91 万元（详见方案后附表 3—运营成本）。

## （2）财务费用

本项目存续期财务费用主要为债券利息及还本付息服务费，已发行债券按实际利率测算，其中：

2022 年 6 月已发行专项债券 5,000 万元〔2022 年深圳市政府专项债券（二十七期），利率 3.23%，期限 20 年〕，每半年付息一次，2033 年—2042 年每年偿还本金 10%（即 500 万元）。

2023 年已发行使用专项债券 14,500 万元〔2023 年深圳市政府专项债券（七十期），利率 2.87%，期限 20 年〕，每半年付息一次，2029 年—2038 年每年偿还本金 6%（即 870 万元），2039 年—2043 年每年偿还本金 8%（即 1,160 万元）。

2024 年 8 月已发行专项债券 18,000 万元〔2024 年深圳市政府专项债券（四十期），利率 2.37%，期限 20 年〕，每半年付息一次，2030 年—2039 年每年偿还本金的 6%（即 1,080 万元），2040 年—2044 年每年偿还本金的 8%（即 1,440 万元）。

2024 年 10 月调整使用专项债券资金 12,000 万元〔2023 年深圳市政府专项债券（二十九期）调整〕，票面利率 2.99%，债券期限 15 年，2029 年—2038 年每年偿还本金的 10%（即 1,200 万元）。

2025 年 2 月已发行专项债券 2,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（五期）〕，票面利率 2.05%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）；

2025 年 5 月已发行专项债券 3,000 万元〔2025 年深圳市政府

专项债券（二十一期）〕，票面利率 2.07%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 300 万元）；

2025 年 8 月已发行专项债券 2,000 万元〔2025 年深圳市政府专项债券（四十三期）〕，票面利率 2.32%，债券期限 20 年，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）；

2025 年 11 月发行专项债券 9,000 万元，期限 20 年，票面利率 2.38%，2036 年—2045 年每年偿还本金的 10%（即 900 万元）。

本次计划发行专项债券资金 2,000 万元，期限 20 年，参考利率 2.33%（以 2026 年 5 月 8 日前 5 个工作日 20 年期国债均价保留 2 位小数加 10BP 得到），2037 年—2046 年每年偿还本金的 10%（即 200 万元）。

根据上述得到专项债券存续期内财务费用为 23,653.18 万元，其中利息费用为 23,648.63 万元（详见方案后附表 4 专项债券存续期财务费用）。

### （3）税费

本项目各类收益均上缴国库中心，暂不考虑各类税费。

## 3.项目损益情况

本项目所需经费由同级财政给予保障，因此本期专项债券募投项目净收益为 119,787.85 万元。

### （二）融资收益平衡情况

根据上述章节还本付息方式，本项目存续期内，每年的现金流都能覆盖当年还本付息的资金需求，专项债券的本金资金覆盖

率 1.49 倍，专项债券本息资金覆盖率为 1.36 倍，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.31 倍，项目收益对未来还款有较好的保障。

（详见附表 5 现金流平衡表）

### （三）债券资金管理

根据专项债券资金核算和账户管理要求，深圳市坪山区建筑工程务署按照专项债券相关政策要求和国库集中支出相关规定，专项债券资金专款用于募投项目。运营期内，深圳市坪山区文化广电旅游体育局明确取得的收入纳入专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期专项债券本金和利息；明确根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排；明确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；明确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. 工期延误及工程事故风险

##### （1）工期延误

拖延项目工期的因素较多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。项目建设期每年的利息金额较大，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专项债券资金支出进度。

## （2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况、施工不当或管理不善引起的，应当对工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、投资增加等。

**风险控制措施：**深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案不必要的变更，避免因设计方案的随意变更而拖延工期或造成报废工程。

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，确保工程的质量与进度符合要求；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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## 2.项目招商引资风险

项目的场地出租预测结果是整个项目建设设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。招商引资的饱和度与服务质量、管理服务水平、租金的高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

**风险控制措施：**本项目完工后由坪山区文化广电旅游体育局负责运营，本项目作为向社会开放的公益性文化场所，可为群众提供综合性文化设施和文化服务。运营单位应提前做好招商引资工作，提高服务质量，确保租金收益的实现。

## 3.偿债风险

### （1）租赁情况不理想

本次专项债券的还款主要来源是各类场馆租赁收入，如果租赁情况不理想，导致租赁收入不稳定，则会影响整个项目收益。

### （2）租赁收入下降

本项目的租赁收入预测主要依据现有场馆的经验数据测算得到，在实际运营过程中，租赁方与运营单位协商租赁费用，因此可能会存在租赁收入比预测收入低的情况，从而导致收益无法实现。

**风险控制措施：**本项目完工后由深圳市坪山区文化广电旅游体育局运营管理，为群众提供综合性文化设施和文化服务，本项目作为向社会开放的公益性文化活动场所，可为群众提供综合性文化设施和文化服务。运营单位应提前做好招商引流工作，提高服务质量，确保租金收益的实现。

本项目预计 2027 年开始对外进行租赁，运营单位应提高整体服务质量，确保收益实现。

### （二）项目单位对项目资产的承诺

深圳市坪山区文化广电旅游体育局、深圳市坪山区建筑工务署承诺，关于发行对应项目资产，在还清发行专项债券本金和利息前不会用于任何为融资提供抵押、质押及其他任何形式担保的事项。

## 六、其他需要说明的事项

本项目运营收入减少和实际发行利率高于本项目预测利率

都是影响整个项目现金流的关键，考虑运营收入减少和专项债券利率增加对本项目所有专项债券本金资金覆盖率、专项债券本息资金覆盖率、专项债券本息资金覆盖倍数的影响，得到如下压力测试的结果：

表 6-1 压力测试表

变量	0	-5%	-10%	-15%
收入变化下专项债券本金资金覆盖率	1.49	1.40	1.32	1.24
收入变化下专项债券本息资金覆盖率	1.36	1.30	1.24	1.18
收入变化下专项债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.25	1.19	1.13
变量	0	+5%	+10%	+15%
利率变化下专项债券本金资金覆盖率	1.49	1.49	1.48	1.48
利率变化下专项债券本息资金覆盖率	1.36	1.36	1.36	1.36
利率变化下专项债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.31	1.31	1.31

基于上表，项目整体专项债券本金资金覆盖率 1.49 倍，专项债券本息资金覆盖率 1.36 倍，专项债券本息资金覆盖倍数 1.31 倍，本项目在单因素变动测试中，收入下浮 15% 时，专项债券本金资金覆盖率依然能大于 1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

1.附表1—运营收入(单位:万元)

场馆/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
体育馆租赁收入	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29
体育馆(多功能馆)收入	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05
游泳馆收入	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,125.00
全民健身中心收入	1,515.62	1,515.62	1,515.62	1,657.12	1,657.12	1,657.12	1,799.09	1,799.09	1,799.09	1,941.60	1,941.60
文体配套用房租赁收入	979.52	1,142.78	1,469.29	1,597.44	1,597.44	1,597.44	1,645.36	1,645.36	1,645.36	1,694.72	1,694.72
停车场收入	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35
广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计	4,408.49	4,571.75	4,898.26	5,202.91	5,202.91	5,327.91	5,554.55	5,554.55	5,554.55	5,785.01	5,910.01
场馆/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	-	合计
体育馆租赁收入	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	167.51	-	6,691.25
体育馆(多功能馆)收入	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	223.35	-	8,921.67
游泳馆收入	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	520.83	-	20,520.83
全民健身中心收入	1,941.60	2,084.66	2,084.66	2,084.66	2,228.30	2,228.30	2,228.30	2,372.52	988.55	-	37,040.24
文体配套用房租赁收入	1,694.72	1,745.57	1,745.57	1,745.57	1,797.93	1,797.93	1,797.93	1,851.87	771.61	-	31,658.13
停车场收入	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	288.35	120.15	-	5,598.80
广告收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	20.83	-	970.83
合计	5,910.01	6,144.43	6,144.43	6,144.43	6,507.97	6,507.97	6,507.97	6,750.81	2,812.83	-	111,401.75

2.附表2—项目收入合计（单位：万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营收入	4,408.49	4,571.75	4,898.26	5,202.91	5,202.91	5,327.91	5,554.55	5,554.55	5,554.55	5,785.01	5,910.01
政府补助收入	2,600.00	2,400.00	4,200.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	6,300.00	6,300.00
合计	7,008.49	6,971.75	9,098.26	10,102.91	10,102.91	10,227.91	10,254.55	10,254.55	10,254.55	12,085.01	12,210.01
年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	—	合计
运营收入	5,910.01	6,144.43	6,144.43	6,144.43	6,507.97	6,507.97	6,507.97	6,750.81	2,812.83	—	111,401.75
政府补助收入	6,300.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	—	24,550.00	—	111,450.00
合计	12,210.01	11,544.43	11,544.43	11,544.43	11,107.97	11,107.97	11,107.97	6,750.81	27,362.83	—	222,851.75

3.附表 3—运营成本 (单位: 万元)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人工成本	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	926.10
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16
物业管理成本	778.35	778.35	778.35	817.27	817.27	817.27	858.13
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83
合计	5,067.34	5,067.34	5,067.34	5,148.26	5,148.26	5,148.26	5,233.22
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
人工成本	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16
物业管理成本	858.13	858.13	901.04	901.04	901.04	946.09	946.09
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83
合计	5,233.22	5,233.22	5,322.43	5,322.43	5,322.43	5,416.10	5,416.10
年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
人工成本	1,021.03	1,072.08	1,072.08	1,072.08	1,125.68	469.03	18,735.53
能耗成本	718.16	718.16	718.16	718.16	718.16	299.23	13,944.27
物业管理成本	946.09	993.39	993.39	993.39	1,043.06	434.61	17,360.48
维修费用	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	2,730.83	1,137.85	53,023.62
合计	5,416.10	5,514.46	5,514.46	5,514.46	5,617.73	2,340.73	103,063.91

4.附表 4—专项债券存续期财务费用（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
利息费用	80.75	161.50	757.05	1,414.60	1,750.05	1,773.35	1,773.35	1,755.41	1,694.56	1,608.12	1,521.67	1,427.15	1,324.56
服务费用	0.00	0.01	0.04	0.07	0.09	0.09	0.09	0.19	0.24	0.24	0.23	0.25	0.25
总财务费用	80.75	161.51	757.09	1,414.67	1,750.14	1,773.44	1,773.44	1,755.60	1,694.80	1,608.35	1,521.90	1,427.40	1,324.80
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
利息费用	1,221.96	1,114.21	972.92	829.29	703.61	587.54	462.94	338.34	221.81	113.36	38.21	2.33	23,648.63
服务费用	0.24	0.32	0.32	0.31	0.26	0.27	0.27	0.26	0.23	0.17	0.09	0.01	4.56
总财务费用	1,222.20	1,114.53	973.24	829.60	703.87	587.81	463.21	338.60	222.04	113.53	38.30	2.34	23,653.18

5.附表 5—现金流平衡表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流模拟测算表														
现金流入														
财政资金投入	331.48	185.07	5,674.04	772.64	1,425.29	5,251.47	-	32,301.84	-	-	-	-	-	-
政府补助收入	-	-	-	-	-	-	2,600.00	2,400.00	4,200.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,700.00	4,700.00
债券资金投入	-	5,000.00	14,500.00	30,000.00	16,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	4,408.49	4,571.75	4,898.26	5,202.91	5,202.91	5,327.91	5,554.55	5,554.55
现金流入总额	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	7,008.49	39,273.59	9,098.26	10,102.91	10,102.91	10,227.91	10,254.55	10,254.55
现金流出														
建设资金投入	331.48	5,100.00	20,000.00	30,000.00	16,000.00	5,500.00	-	32,301.84	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	5,067.34	5,067.34	5,067.34	5,148.26	5,148.26	5,148.26	5,233.22	5,233.22
债券发行费	-	4.00	11.60	14.40	9.60	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	0.32	0.93	1.15	1.02	0.13	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,070.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,650.00	3,650.00
债券付息	-	80.75	161.50	757.05	1,414.60	1,750.05	1,773.35	1,773.35	1,755.41	1,694.56	1,608.12	1,521.67	1,427.15	1,324.56
债券其他服务费	-	0.00	0.01	0.04	0.07	0.09	0.09	0.09	0.19	0.24	0.24	0.23	0.25	0.25
现金流出总额	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	6,840.78	39,142.62	8,892.94	9,993.06	9,906.61	9,820.16	10,310.63	10,208.03
现金净流量														
项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	167.71	130.97	205.32	109.85	196.30	407.75	-56.08	46.52
期末项目累计现金	-	-	-	-	-	-	167.71	298.68	504.00	613.85	810.15	1,217.90	1,161.82	1,208.35

附表5-现金流平衡表续(单位:万元)

年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
现金流模拟测算表													
现金流入													
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,941.83
政府补助收入	4,700.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	-	24,550.00	111,450.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,500.00
运营期现金流入	5,554.55	5,785.01	5,910.01	5,910.01	6,144.43	6,144.43	6,144.43	6,507.97	6,507.97	6,507.97	6,750.81	2,812.83	111,401.75
现金流入总额	10,254.55	12,085.01	12,210.01	12,210.01	11,544.43	11,544.43	11,544.43	11,107.97	11,107.97	11,107.97	6,750.81	27,362.83	336,293.58
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,233.32
运营期现金流出	5,233.22	5,322.43	5,322.43	5,322.43	5,416.10	5,416.10	5,416.10	5,514.46	5,514.46	5,514.46	5,617.73	2,340.73	103,063.91
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.80
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.55
债券还本	3,650.00	5,250.00	5,450.00	5,450.00	4,540.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,400.00	3,240.00	1,800.00	200.00	67,500.00
债券付息	1,221.96	1,114.21	972.92	829.29	703.61	587.54	462.94	338.34	221.81	113.36	38.21	2.33	23,648.63
债券其他服务费	0.24	0.32	0.32	0.31	0.26	0.27	0.27	0.26	0.23	0.17	0.09	0.01	4.56
现金流出总额	10,105.43	11,686.96	11,745.67	11,602.04	10,659.97	10,903.92	10,779.31	10,753.06	10,136.50	8,867.99	7,456.03	2,543.07	303,494.76
现金净流量													
项目现金净流入	149.12	398.05	464.34	607.97	884.46	640.51	765.12	354.91	971.47	2,239.98	-705.22	24,819.77	32,798.82
期末项目累计现金	1,357.47	1,755.52	2,219.86	2,827.83	3,712.29	4,352.80	5,117.92	5,472.83	6,444.30	8,684.28	7,979.06	32,798.82	