

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）财务评估咨询报告

久安咨字〔2026〕第 00012 号



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）  
二〇二六年六月

# 目录

内容	页次
一、报告正文	1-12
二、附件：预期收益及成本分析	13-29
三、会计师事务所营业执照及资质证书	



## 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）财务评估咨询报告

久安咨字〔2026〕第 00012 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 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、项目概述

#### （一）项目建设内容及规模

本次发债项目为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），拟通过发行专项债券筹集资金进行改造建设，项目建成后将集合坪山区现有及新建各类体育设施，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



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。项目于 2022 年开工，预计 2026 年完工。

## （二）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。

## （三）本次计划发行专项债券情况

本次拟发行专项债券募集资金计划如下：

表 1 专项债券发行计划表

年份	金额（万元）	期限（年）	还本付息方式
2026 年计划发行债券	2,000	20	每半年付息一次，2037 年—2046 年每年还本 10%

## 二、评估要素

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》（以下简称“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的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。

2024年12月国务院办公厅发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），提出对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。

#### （一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，专项债券本金覆盖率为1.49倍，专项债券本息覆盖率为1.36倍，专项债券本息覆盖倍数为1.31倍。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 1. 投资估算

本项目静态建设总投资109,233.32万元（不含发行费、



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）**  
**SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)**

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 2-1 分年投资计划表

单位：人民币万元

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

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 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）〕，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 2-2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目费用名称	金额
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
建设项目总成本		113,441.83



注：2025年以前年度已发行债券的债券发行费按发行额的千分之零点八测算，2025年已发行债券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；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；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；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。

## 2. 项目筹资

本项目资金筹措总额 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%。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。

表 2-3 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

项目建设总成本	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次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	-	-	-

根据子项目的投资计划及资金使用计划，本项目建设期各年度资金筹措与使用情况详见下表：



表 2-4 项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金需求									
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
合计	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	-	32,301.84	113,441.83
资金流入									
财政资金投入	331.48	185.07	5,674.04	772.64	1,425.29	5,251.47	-	32,301.84	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
合计	331.48	5,185.07	20,174.04	30,772.64	17,425.29	7,251.47	-	32,301.84	113,441.83
资金余额（资金流入 - 资金需求）	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异。



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平衡分析结果，本项目专项债券本金覆盖率为 1.49 倍，专项债券本息覆盖率为 1.36 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.31 倍。现金流平衡情况见表 3 现金流模拟测算表。

### 4. 小结

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

## （二）资金稳定性

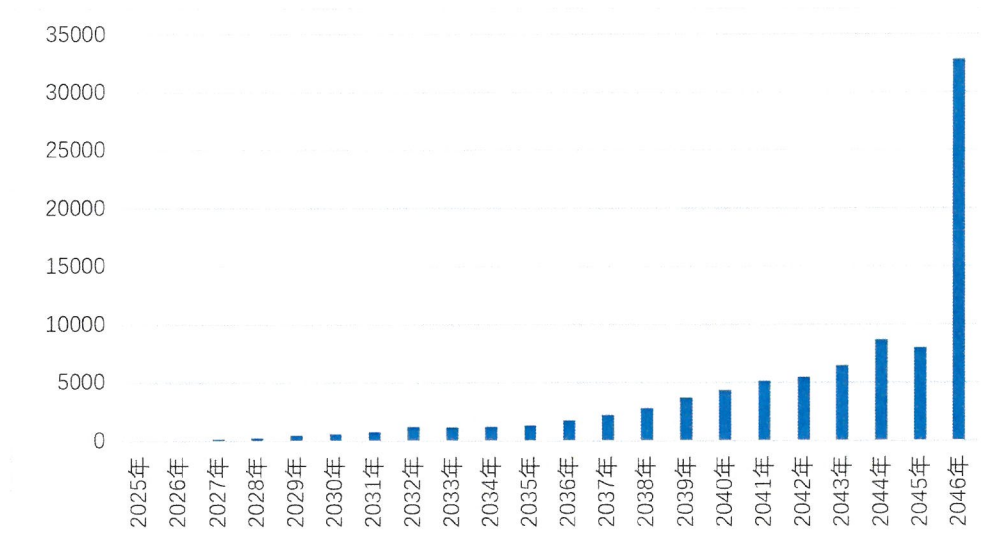
债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以项目对应的体育馆租赁收入、游泳馆收入、全民健身中心收入、文体配套用房租赁收入等为基础。对债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2046 年项目本金偿还完毕后仍有 32,798.82 万元的资金结余，项目收益对未来还款有较好保障。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。



图一债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元



### 三、风险分析

项目潜在的风险情况主要有：工期延误及工程事故风险；项目招商引流情况不理想，导致租赁收入下降。针对上述潜在风险情况，本项目实施方案已制定风险控制措施。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，本项目专项债券本金覆盖率为 1.49 倍，专项债券本息覆盖率为 1.36 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.31 倍，能够满足专项债券还本付息的需求。当项目收入下降 15%或利率上浮 15%情况下，债券本金覆盖率依然能大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的现金流收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高。



#### 四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目对应的体育馆租赁收入、游泳馆收入、全民健身中心收入、文体配套用房租赁收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，预期项目收益能够合理保障偿还融资资金的本金和利息。专项债券本金覆盖率为1.49倍，专项债券本息覆盖率为1.36倍，专项债券本息覆盖倍数为1.31倍。通过对本项目资金平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年六月八日





表 3 现金流模拟测算表（单位：人民币万元）

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														
财政资金流入	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
债券资金流入	-	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														
建设期资金流出	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



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）  
SHENZHENJIUANCPAS (SPECIAL PARTNERSHIP)

续上表

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													
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	



附件：预期收益及成本分析

一、项目收入测算

（一）项目运营收入

本项目预计从 2027 年开始运营，债券对应的运营期为 2027 年至 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、广告收入等。

1. 场地租赁收入

（1）体育馆租赁收入：体育馆拟建设 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。预计每年举办各类商业演出活动、企业活动共计 10 场，平均每场收入 30 万元/次，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。预计每三年增长 5%，专项债券运营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：人民币万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金额	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
金额	347.29	347.29	364.65	364.65	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：本馆拟建设 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、品牌发布会等使用。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。预计每三年增长 5%，专项债券运营期内体育馆（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：人民币万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金额	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
金额	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	223.35	8,921.67

（3）游泳馆收入：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。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。预计每五年增长 5 元，专项债券运营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：人民币万元）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金额	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

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
金额	1,125.00	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

（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：

表 4-4 全民健身中心各场地情况

序号	用房	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	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 8-22 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 17-22 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，对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。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，债券存续期内总收入 9,855.91 万元。

2) 篮球场馆：该场地为更好的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 180-1000 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。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，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。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，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。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，债券存续期内合计收入 9,455.53 万元。

5) 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，参考类似周边商业租金市场价格，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。

6) 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%，债券存续期内合计收入 1,354.33 万元。

7) 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%，债券存续期内合计收入 3,078.00 万元。



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）**  
SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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

表 4-5 全民健身中心各场地经营收入情况（单位：人民币万元）

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%，债券存续期内收入具体情况如下：

表 4-6 文体配套用房租赁收入情况（单位：人民币万元）

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 4-7 停车场收入情况（单位：人民币万元）



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）**  
SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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 4-8 广告收入情况（单位：人民币万元）

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

### 4. 可用于还款的收入合计

根据上述计算依据测算，由此得到债券存续期内营业收入合计为 111,401.75 万元，详见附表一：运营收入。

#### （二）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：



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）  
SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

表 4-9 政府补助收入情况（单位：人民币万元）

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

（三）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，详见附表二：项目收入合计。

二、运营成本测算

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 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 4-10 人工成本测算表（单位：人民币万元）

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 4-11 能耗成本测算表（单位：人民币万元）

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的物业支出情况，马峦街道文体中心项目物业面积 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，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 4-12 物业管理费测算表（单位：人民币万元）

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 4-13 维修费测算表（单位：人民币万元）

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，详见附表三运营成本。

### 三、财务费用测算

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



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）**  
**SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)**

---

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，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）。



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）**  
SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

---

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，详见附表四专项债券存续期财务费用。

#### **四、相关税费**

本项目各类收益为非税收入，暂不考虑各类税费。

#### **五、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。



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）  
SHENZHENJIUANCPAS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

附表一：运营收入（单位：人民币万元）

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



附表二：项目收入合计（单位：人民币万元）

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



附表三：运营成本（单位：人民币万元）

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



附表四：专项债券存续期财务费用（单位：人民币万元）

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