



西夏区全民健身中心建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

宁夏昊源联合会计师事务所（普通合伙）

咨询报告

西夏区全民健身中心建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

宁夏昊源联合会计师事务所（普通合伙）





声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。



目 录

一、 项目基本情况.....	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目实施单位	2
(四) 项目主管部门	2
二、 项目概算及资金筹措.....	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	2
三、 项目运营收益与融资平衡情况.....	3
(三) 财务评估依据	3
(四) 项目收益预测假设	3
(五) 运营收入	4
(六) 运营成本	13
(七) 债券还本付息安排	17
(八) 收益与融资平衡情况	17
(九) 其他事项说明	20
四、 评估结论	22
(一) 结论意见	22
(二) 使用限制	22



**西夏区全民健身中心建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告**

宁昊咨字[2025]010 号

银川市西夏区文化旅游体育广电局：

我们接受银川市西夏区文化旅游体育广电局委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对贵单位负责建设的西夏区全民健身中心建设项目（以下简称本项目）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：西夏区全民健身中心建设项目

主管部门：银川市西夏区人民政府

项目建设地址：银川市公安局西夏区分局东侧，北接四号路、东临西花园北巷、南临政通路，两条长边分别沿北侧的四号楼和西侧紧邻的西夏区公安分局地块展开。

项目性质：新建项目

建设期：2025 年 12 月至 2027 年 10 月。

项目设计寿命：50 年，项目运营期大于项目专项债券存续期。

建设规模与内容：项目占地面积 5189.27 平米，总建筑面积 6459.43 平米容积率 0.52。其中体育运动场地 3947.58 平方米，其中：篮球馆 786.95m 羽毛球 941.01m、乒乓球 190.19m；游泳馆 2511.85 平方米；配套用房 1033.51m；场及道路面积 2892.78 平方米；地面配套停车位 40 个。

（二）项目立项审批情况

项目批复情况表



序号	批复文件	批文号
1	《关于西夏区全民健身中心建设项目可行性研究报告的批复》	银西审服批发〔2025〕138号
2	《关于西夏区全民健身中心建设项目建议书的批复》	银西审服批发〔2025〕132号

（三）项目实施单位

银川市西夏区文化旅游体育广电局，统一社会信用代码为1164010345412039XU，机构地址位于银川市西夏区文昌北街18号。

（四）项目主管部门

本项目主管部门为银川市西夏区人民政府。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资为8,029.00万元，工程费用6,794.31万元，占比84.62%；工程建设其他费用609.49万元，占比7.59%；预备费415.37万元，占比5.17%；建设期利息209.83万元，占比2.61%，投资构成明细见下表：

项目总投资估算表

序号	项目	估算价值（万元）	占比
一	工程费用	6,794.31	84.62%
二	其他费用	609.49	7.59%
三	预备费	415.37	5.17%
四	建设期利息	209.83	2.61%
总计		8,029.00	100.00%

（二）资金筹措

项目资金来源8,029.00万元，其中：项目资本金1,829.00元，占项目总投资的22.78%，由财政资金筹集并根据项目进度逐步安排到位。计划于2025年底发行1,721.00万元，2026年5月预计发行4,479.00万元。



资金筹措计划表

资金来源	金额(万元)	占比	分年度投资计划（万元）		
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年
项目总投资	8,029.00	100.00%	1,721.00	5,574.70	733.30
1. 财政资金	1,829.00	22.78%		1,095.70	733.30
2. 专项债券	6,200.00	77.22%	1,721.00	4,479.00	

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目申请发行地方政府专项债券 6,200.00 万元，2025 年底发行 1,721.00 万元，2025 年末已发行债券 1,721.00 万元的利率为 2.15%，2026 年 5 月预计发行 4,479.00 万元，债券期限为 10 年。

（2）剩余资金由财政配套资金分年度落实到位，用于项目建设期利息和部分建设成本，该部分资金届时根据项目实施进度保障如期到位。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（三）财务评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《西夏区全民健身中心建设项目可行性研究报告》；
6. 其他与项目相关的依据。

（四）项目收益预测假设

1. 预测期内国家政策、法律法规以及社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；



3. 预测期内金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
6. 预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；
7. 项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
8. 项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；
9. 假设预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取；

10. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响；

本报告评估意见是以上述预测假设为前提得出的，若上述假设变化时，本报告评估结论无效。

（五）运营收入

项目运营预期收入包括：场地租赁收入、游泳馆收入、青少年拓展训练收入、健身房收入、活动收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入、商业配套出租收入。债券存续期内，项目运营预期收入合计 14,447.58 万元。

1. 场馆租赁收入

测算遵循《公共体育场馆运营规范》和《宁夏回族自治区定价目录的通知》，项目规划的篮球场1块、羽毛球场4块、乒乓球场8块；参考宁夏自治区体育馆羽毛球按场地平均收费为55元/小时·场地；乒乓球平均收费约为30元/小时·场地；篮球平均收费为1200元/天/场地；按羽毛球、乒乓球、篮球三大核心板块，分别计算板块平均运营时长（含日均时长、年均时长），同时兼顾政策要求与实际客流需求，羽毛球馆按日均15小时、乒乓球馆14小时；运营天数为360天；项目按照运营期第一年按照50%，结合宁夏本地公共体育场馆行业的平均增长水平，近3年同类场馆场地预订量、运营负荷年均增幅约4%-6%，预计每年增长5%，基于谨慎性原则



暂考虑，素负荷增长至 65%不再增长，测算运营期场馆租赁收入为 1,584.07 万元。

2.游泳馆收入

基于场地承载能力 2511.85 m²为标准中型游泳馆，确定单次最大承载 50 人；结合全民健身中心公益属性及银川市游泳馆运营规律，实际运营中“高峰时段利用率 80%、平峰时段利用率 40%”，测算日均有效服务人次，平峰时段 90，高峰时段 60 人次。日均散客人次 150 人次，单价参考市场价格 80 元/次，剔除设备维护、法定闭馆等特殊情况，按全年运营 350 天计算（行业通用标准）计算，项目按照运营期第一年按照 50%，结合宁夏本地公共体育场馆行业的平均增长水平，近 3 年同类场馆场地预订量、运营负荷年均增幅约 4%-6%，预计每年增长 5%，基于谨慎性原则暂考虑，素负荷增长至 65%不再增长，测算游泳馆场地运营期收入为 2,058.00 万元。

游泳馆办卡收入：需要结合西夏区的人口结构、游泳消费习惯、游泳馆竞争情况等因素，对办卡人数进行合理估算，再根据成人及学生年卡的收费标准来衡量，成人办卡人数约为 1,000 人，成人年卡价格为 2,200 元/年，学生办卡人数约为 200 人，学生年卡收入 1,000 元/年，测算游泳卡运营期收入为 1,176.00 万元。

综上，游泳馆收入共计为 3,234.00 万元。

3.青少年拓展训练收入

结合体育培训市场培育规律与场馆运营，依据《宁夏回族自治区全民健身实施计划》中“鼓励开展青少年体育培训”的要求，各阶段均侧重青训业务布局，匹配政策支持方向，参考银川公共体育场馆篮球培训每课时平均收费约 200 元，羽毛球培训每课时平均收费约 150 元，乒乓球培训每课时平均收费约 120 元；篮球培训 500 人、羽毛球平均培训人次 500 人、乒乓球 600 人；全年培训时长均为 50 课时，项目按照运营期第一年按照 50%，结合宁夏本地公共体育场馆行业的平均增长水平，近 3 年同类场馆场地预订量、运营负荷年均增幅约 4%-6%，预计每年增长 5%，基于谨慎性原则暂考虑，素负荷增长至 65%不再增长，测算青少年拓展训练运营期收入为 6,051.50 万元。



4.健身房收入

依据《公共体育场馆运营规范》中“健身卡定价不得高于当地同类商业场馆 70%”的要求，通过调研银川西夏区当地同类商业健身房（如连锁健身品牌、本土健身机构等）的卡种定价情况，结合全民健身中心的公益属性定位，在商业场馆定价基础上按不高于 60% 设定自身卡种价格，同时考虑场馆设施（如配备先进健身器材、独立淋浴区等）、特色服务（免费健身指导、定制健身计划）等优势，预估各类卡种的销售数量，进而测算收入。本次测算月卡、年卡、私教体验卡价格分别为 168 元、1,560 元、210 元，销售数量分别为 1,000 张、1,500 张、300 张，测算健身房运营期收入为 2,030.40 万元。

5.活动收入

政策文件依据《宁夏回族自治区全民健身实施计划》等政策，鼓励举办各类体育赛事活动，推动体育产业发展，结合《银川市公共体育场馆开放使用综合试点工作方案》全年组织赛事活动不少于 12 次，结合场馆定位，收入测算以“场地、配套活动服务”为核心，通过承接全民健身活动、商业文体活动、企业团建等多元化活动，保守预计承接活动和相关赛事活动 12 场，定价方面，以成本为底线、结合本地市场行情合理确定：经测算，单场活动需摊销场馆折旧、人员工资等固定成本、灯光电费、器材损耗等赛事专项变动成本，单场活动综合成本约 3 万元。结合银川市同类场馆市场行情，按覆盖成本与合理收益原则，保守核定单场活动综合收入为 4 万元/场，测算活动费运营期收入为 384.00 万元。

6.广告费收入

依据《体育场馆广告运营指南》，广告位资源梳理：场馆外，建筑外立面大型广告牌、入口处灯箱广告等。场馆内：看台围板广告、健身区域周边灯箱广告、走廊墙面广告等，计划拟定 50 个广告位，每个广告位每月收费 1000.00 元，项目按照运营期第一年按照 70%，结合宁夏自治区体育馆等本地公共场馆的广告位出租率，近年随场馆知名度提升、客流增长，年均利用率增幅约 2%-4%，本项目参照每年增长 3%，基于谨慎性原则暂考虑，素负荷增长至 90%不再增长，测算广告费运营期



收入为 401.58 万元。

7. 停车费收入

停车位规划个数为 40 个，参考《银川市进一步规范停车场管理服务工作实施意见》中社会停车场 A 类区收费标准：2 小时内 3 元，2 小时以上每小时加收 1.5 元，结合健身中心运营特点，设定日均停车 4 小时/次，车位日周转率 3 次，单次停车费用：4 小时停车费 6 元，年度收入 365 天，测算停车费运营期收入为 210.24 万元。

8. 充电桩收入

本项目拟配置 40 个直流快充充电桩，服务场馆及周边来访车辆充电需求。测算参数结合银川本地公共停车场充电设施运营现状、主流新能源车市场情况，充电桩按照 40 个快充充电桩全额配置，参考当前银川市主流新能源汽车电池容量约 50kWh，结合用户实际补电习惯，非满充、按需补电，单次充电量按 30kWh 测算，对应补电比例约 60%，每车每次充电用电为 30 度电。快充耗时 2-3 小时，充电桩使用率按 2 次/天计算，则每天用电为 60 度，40 个充电桩总用电量 2400 度；参考银川体育馆按照分时段计价，结合“赛事/健身活动集中在白天及傍晚”的运营特征，其快充充电桩的实际加权平均单价约为 0.64 元/度，每年按运营期 365 天计算，测算充电桩运营期收入 448.51 万元。

9. 商业配套出租收入

本项目配套商业用房建筑面积 120.98 m²，拟通过对外出租实现收益，参考银川西夏区商圈租赁市场数据情况，考虑本项目配套商业以服务场馆健身、赛事人群为主，客流消费属性偏功能性，非核心商圈，因此租金水平按西夏区同类配套商业的较低区间值核定，预计基础租金单价为 80 元/m²/月，根据《宁夏统计年鉴》，近十年宁夏全区居民价格指数(CPI)年均上涨 2%以上，考虑宏观经济通胀因素，预计租金每年增长 3%，租赁周期按自然年计算，测算商业配套运营期出租收入为 103.28 万元。

项目收入测算详见：表 3-1 项目收入预测明细表

表3-1 项目收入预测明细表

单位: 万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	项目运营预期收入	14,447.58	0.00	0.00	0.00	1,546.90	1,659.96	1,773.03	1,886.12	1,888.30	1,895.59	1,897.97	1,899.71
1	场馆租赁收入	1,584.07	0.00	0.00	0.00	161.64	177.80	193.97	210.13	210.13	210.13	210.13	210.13
1.1	羽毛球场地租赁收入	582.12	0.00	0.00	0.00	59.40	65.34	71.28	77.22	77.22	77.22	77.22	77.22
1.1.1	场地规模	块	0.00	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.1.2	日均运营时长	小时	0.00	0.00	0.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.3	收费标准	元/小时/场地	0.00	0.00	0.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
1.1.4	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.1.5	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
1.2	乒乓球场地租赁收入	790.27	0.00	0.00	0.00	80.64	88.70	96.77	104.83	104.83	104.83	104.83	104.83
1.2.1	场地规模	块	0.00	0.00	0.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.2	日均运营时长	小时	0.00	0.00	0.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
1.2.3	收费标准	元/小时/场地	0.00	0.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.4	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.2.5	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
1.3	篮球场租赁收入	211.68	0.00	0.00	0.00	21.60	23.76	25.92	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08
1.3.1	场地规模	块	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.3.2	收费标准	元/天/场地	0.00	0.00	0.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
1.3.3	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.3.4	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
2	游泳馆收入	3,234.00	0.00	0.00	0.00	330.00	363.00	396.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00

表3-1 项目收入预测明细表

单位: 万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2.1	游泳馆场地租赁	2,058.00	0.00	0.00	0.00	210.00	231.00	252.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
2.1.1	日均人次	天/人次	0.00	0.00	0.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.1.2	平峰时段	天/人次	0.00	0.00	0.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2.1.3	高峰时段	天/人次	0.00	0.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1.4	收费标准	元/人次	0.00	0.00	0.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2.1.5	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2.1.6	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
2.2	游泳卡收入	1,176.00	0.00	0.00	0.00	120.00	132.00	144.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
2.2.1	成人卡办卡人数	人	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.2.2	成人年卡价格	元/人/年	0.00	0.00	0.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
2.2.3	学生卡办卡人数	人	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.2.4	学生年卡价格	元/人/年	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.2.5	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
3	青少年拓展训练收入	6,051.50	0.00	0.00	0.00	617.50	679.25	741.00	802.75	802.75	802.75	802.75	802.75
3.1	篮球场馆培训收入	2,450.00	0.00	0.00	0.00	250.00	275.00	300.00	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00
3.1.1	年培训人次	次/人	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.1.2	全年课时	课时/人	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.1.3	培训收费	元/人/课时	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.1.4	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
3.2	羽毛球场馆培训收入	1,837.50	0.00	0.00	0.00	187.50	206.25	225.00	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75

表3-1 项目收入预测明细表

单位: 万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
3.2.1	年培训人次	次/人	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.2	全年课时	课时/人	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2.3	培训收费 (元/人·学期)	元/人/课时	0.00	0.00	0.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3.2.4	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
3.3	乒乓球场地培训收入	1,764.00	0.00	0.00	0.00	180.00	198.00	216.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
3.3.1	年培训人次	次/人	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.3.2	全年课时	课时/人	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.3.3	培训收费 (元/人·学期)	元/人/课时	0.00	0.00	0.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3.3.4	经营负荷	%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
4	健身房销售收入	2,030.40	0.00	0.00	0.00	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80
4.1	健身房月卡收入	115.20	0.00	0.00	0.00	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
4.1.1	当地同类商业场馆均价	元	0.00	0.00	0.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
4.1.2	全民健身中心定价	≤60%， 元	0.00	0.00	0.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
4.1.3	销售数量	张	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
4.2	健身房年卡收入	1,872.00	0.00	0.00	0.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
4.2.1	当地同类商业场馆均价	元	0.00	0.00	0.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
4.2.2	全民健身中心定价	≤60%， 元	0.00	0.00	0.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
4.2.3	销售数量	张	0.00	0.00	0.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
4.3	私教体验卡收入	43.20	0.00	0.00	0.00	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
4.3.1	当地同类商业场馆均价	元	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

表3-1 项目收入预测明细表

单位: 万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
4.3.2	全民健身中心定价	≤60%，元	0.00	0.00	0.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.3.3	销售数量	张	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	赛事活动收入	384.00	0.00	0.00	0.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
5.1	赛事活动次数	次/年	0.00	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5.2	场地活动使用费	万元/次	0.00	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
6	广告费收入	401.58	0.00	0.00	0.00	42.00	43.80	45.60	47.40	49.20	56.10	58.08	59.40
6.1	广告牌数量	块	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
6.2	每块收费单价	元/块/月	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
6.3	运营月数	月	0.00	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6.4	运营负荷	%	0%	0%	0%	70%	73%	76%	79%	82%	85%	88%	90%
7	停车费收入	210.24	0.00	0.00	0.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
7.1	停车位	个	0.00	0.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7.2	日均停车	小时/次	0.00	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
7.3	车位日周转率	次/车位/天	0.00	0.00	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
7.4	单次停车费用	元/车位/次	0.00	0.00	0.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
7.5	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
8	充电桩收入	448.51	0.00	0.00	0.00	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
8.1	充电桩数量	个	0.00	0.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
8.2	每个充电桩每天用电量	度/个/天	0.00	0.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
8.3	加权平均单价	元/度	0.00	0.00	0.00	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64

表3-1 项目收入预测明细表

单位: 万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
8.4	运营天数	天	0.00	0.00	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
9	商业配套出租收入	103.28	0.00	0.00	0.00	11.61	11.96	12.32	12.69	13.07	13.46	13.87	14.28
9.1	场地面积	m ²	0.00	0.00	0.00	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98
9.2	月租单价	元/m ² /月	0.00	0.00	0.00	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39
9.3	租赁月数	月	0.00	0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00



（六）运营成本

项目运营支出包括：人员薪酬、燃料动力费、修理费、管理费、税金，债券存续期内，项目运营支出合计 5,356.17 万元。

1. 人员薪酬

结合西夏区全民健身中心建设项目运营需求，参考银川市同行业（体育场馆运营）人力市场薪酬水平，对运营管理、服务团队、专业教练三类人员，按“月薪×人数×12个月+社保公积金（年工资总额×30%）”模式核定成本，考虑通胀因素，人员成本每3年增长5%，按照本次标准核定上述人员运营期总成本为1,929.00万元。

人工成本测算明细表

人员类别	人数	月薪 (万元/人)	年工资总额 (万元)	年社保公积金 (年工资 ×30%)	年人力成本总 计(万元)
项目主任	2	0.7	16.8	5.04	21.84
管理人员	2	0.7	16.8	5.04	21.84
专业教练	20	0.6	144	43.2	187.2
人力成本 合计	-	-	177.60	53.28	230.88

2. 燃料动力费

依据公共建筑能耗标准及本地能源价格（电费、水费、燃气费），结合场馆实际规模（面积、泳池、供暖需求），对电力、水资源、燃气三类能耗成本分别核定。测算结果三类能耗运营期总成本为678.31万元。

能耗每年成本测算表

能耗类型	测算依据	年成本 (万元)
电力	场馆面积 6459.43 m ² ，按公共建筑能耗标准 150kWh/m ² ·年，电费 0.56 元/kWh (6459.43×150×0.5)	54.26
水资源	泳池 9000 m ² +日常用水 20000 m ² ，水费 3.7 元/m ²	10.73



能耗类型	测算依据	年成本 (万元)
	$((3000+10000) \times 3.7)$	
燃气	供暖面积 6000 m ² ，按 15m ³ /m ² ·年，气费 2.2 元/m ³ (6000×15×2.2)	19.80
能耗成本 合计	—	84.79

3.维护保养成本

参考公共体育场馆场地维护的行业标准，结合西夏区全民健身中心建设项目场馆面积 6459.43 m²，按 30 元/m²·年的场地维护单价核定。该单价涵盖场地日常清洁、地面修补、设施防腐防锈等常规维护工作，测算得出年场地维护费为 19.38 万元。依据固定资产维修管理规范，结合项目设备预估的原值 2180 万元，按 1.5%/年的比例计提设备维修费。该比例覆盖设备日常故障维修、预防性维护及小型升级改造费用，测算得出年设备维修费为 32.70 万元，项目年维护保养成本合计为 52.08 万元，按 8 年运营期测算，维护保养总成本为 416.64 万元。项目运营期内，前 10 年假设不产生大修理支出，相关大修成本未纳入现金流测算模型。

4.管理费

管理费按当年人工薪酬的 8%计算，债券存续期内，测算管理费运营期总成本为 154.32 万元。

5.税金及附加

(1) 房产税

项目预估项目建筑物预计的总投资 5,269 万元，采用房产税从价计征方式，适用税率 1.2%，参照宁夏地区常规 30%房产原值扣除比例测算，以房产计税余值为计税依据，核算得出该房产每年需缴纳房产税 46.34 万元，测算运营年度需要缴纳的房产税为 354.08 万元。

(2) 土地使用税

项目占地面积 5,189.27 m²，位于宁夏银川市西夏区，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》及《宁夏回族自治区城镇土地使用税实施办法》，参考西夏区城镇土地使用税税额标准，考虑到项目地理位置，按城镇土地使用税税额标



准 4 元/m²/年，每年应纳土地使用税约 2.08 万元，测算运营年度需要缴纳的土地使用税为 16.61 万元。

（3）增值税

项目建设产生的留底税额按照工程费用 6,794.31 万元，预估应税部分占比 90%，按建筑行和标准 9% 计算，进项税 550.33 万元；其他费用 609.61 万元，预估应税部分占比 80%，按照服务业 6% 税率计算，进项税额为 29.26 万元，预估进项税合计为 579.59 万元。

项目经营收入销项税税率按照 6% 计取。项目成本中，动力费按照 13%，维修费按照 6% 计取。预计运营期间缴纳的增值税为 189.56 万元。

（4）增值税附加税

城市维护建设按纳税人所在地 7% 进行缴纳，教育费附加按 3% 计，地方教育费附加按 2% 计，测算运营期税金及附加运营期总支出为 16.39 万元。

6. 所得税

本项目所得税测算，以项目固定资产折旧的税盾效应为核心，结合税法规定、项目偿债压力及税收筹划目标进行，建筑物投资 5,269 万元，按《企业所得税法实施条例》规定，房屋建筑物最低折旧年限为 20 年，不考虑残值的情况下，年折旧额 263.47 万元/年，设备投资 2,180 万元，按税法规定，与生产经营相关的器具、工具最低折旧年限为 5 年，不考虑残值的情况下，年折旧额 436 万元/年，缩短设备折旧年限、采用税法允许的最低折旧年限，可在项目运营前期计提更多折旧，形成更大的税前扣除额，降低应纳税所得额，减少前期所得税支出，直接改善项目经营性现金流，缓解项目建设及运营初期的债务偿还压力，本测算严格遵循《企业所得税法实施条例》关于固定资产最低折旧年限的规定，通过合理利用折旧优化税赋，测算运营期所得税支出金额为 1,601.27 万元。

详见附表：表 3-2 项目运营成本支出预测明细表

表3-2 项目运营成本支出预测明细表

单位：万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	项目运营支出	5,356.17	0.00	0.00	0.00	536.28	564.54	592.81	630.43	630.98	741.80	827.02	832.31
1	人员薪酬	1,929.00	0.00	0.00	0.00	230.88	230.88	230.88	242.42	242.42	242.42	254.55	254.55
2	燃料动力费	678.31	0.00	0.00	0.00	84.79	84.79	84.79	84.79	84.79	84.79	84.79	84.79
3	维护保养成本	416.64	0.00	0.00	0.00	52.08	52.08	52.08	52.08	52.08	52.08	52.08	52.08
4	管理费	154.32	0.00	0.00	0.00	18.47	18.47	18.47	19.39	19.39	19.39	20.36	20.36
5	税金及附加	576.63	0.00	0.00	0.00	46.34	46.34	46.34	46.34	46.34	46.34	146.08	152.54
5.1	土地使用税	16.61	0.00	0.00	0.00	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08
5.2	房产税	354.08	0.00	0.00	0.00	44.26	44.26	44.26	44.26	44.26	44.26	44.26	44.26
5.1	城市维护建设税 (7%)	9.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.92	6.64
5.2	教育费附加 (5%)	6.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.09	4.74
5.3	增值税	189.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.73	94.83
5.3.1	销项税额	817.79	0.00	0.00	0.00	87.56	93.96	100.36	106.76	106.88	107.30	107.43	107.53
5.3.2	进项税额	101.62	0.00	0.00	0.00	12.70	12.70	12.70	12.70	12.70	12.70	12.70	12.70
5.3.3	留抵进项税额		0.00	0.00	579.59	504.73	423.47	335.82	241.76	147.58	52.98	0.00	0.00
6	所得税	1,601.27	0.00	0.00	0.00	103.72	131.99	160.26	185.41	185.96	296.78	269.17	267.98
7	折旧	4,287.60	0.00	0.00	0.00	699.45	699.45	699.45	699.45	699.45	263.45	263.45	263.45



(七) 债券还本付息安排

1. 还本付息

本项目计划申请发行 10 年期专项债券 6,200.00 万元，2025 年末已发行债券 1,721.00 万元的利率为 2.15%，以年利率 2.15% 预计每年利息支出，按照每半年支付一次利息，到期一次性还本。

专项债券和其它融资还本付息预测表

单位：万元

年份	本年新增债券本金	债券本金	偿还债券本金	债券利息支出	还本付息
2025 年	1,721.00	1,721.00		—	—
2026 年	4,479.00	6,200.00		76.53	76.53
2027 年		6,200.00		133.30	133.30
2028 年		6,200.00		133.30	133.30
2029 年		6,200.00		133.30	133.30
2030 年		6,200.00		133.30	133.30
2031 年		6,200.00		133.30	133.30
2032 年		6,200.00		133.30	133.30
2033 年		6,200.00		133.30	133.30
2034 年		6,200.00		133.30	133.30
2035 年		6,200.00		133.30	6,333.30
合计	6,200.00	—	6,200.00	1,276.23	7,476.23

(八) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目累计可实现收入 14,447.58 万元，总运营成本 5,356.17 万元，可偿债收益为 9,091.41 万元，总债务还本付息为 7,476.23 万元。项目可偿债收益大于总债务本息，总债务覆盖倍数为 1.22。

项目收益与融资平衡详见表 3 资金测算平衡表

表3 资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	项目现金流入	22,476.58	1,721.00	5,574.70	733.30	1,546.90	1,659.96	1,773.03	1,886.12	1,888.30	1,895.59	1,897.97	1,899.71
1	项目运营期收入	14,447.58	0.00	0.00	0.00	1,546.90	1,659.96	1,773.03	1,886.12	1,888.30	1,895.59	1,897.97	1,899.71
1.1	场馆租赁收入	1,584.07	0.00	0.00	0.00	161.64	177.80	193.97	210.13	210.13	210.13	210.13	210.13
1.2	游泳馆收入	3,234.00	0.00	0.00	0.00	330.00	363.00	396.00	429.00	429.00	429.00	429.00	429.00
1.3	青少年拓展训练收入	6,051.50	0.00	0.00	0.00	617.50	679.25	741.00	802.75	802.75	802.75	802.75	802.75
1.4	健身房销售收入	2,030.40	0.00	0.00	0.00	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80	253.80
1.5	赛事活动收入	384.00	0.00	0.00	0.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
1.6	广告费收入	401.58	0.00	0.00	0.00	42.00	43.80	45.60	47.40	49.20	56.10	58.08	59.40
1.7	停车费收入	210.24	0.00	0.00	0.00	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
1.8	充电桩收入	448.51	0.00	0.00	0.00	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
1.9	商业配套出租收入	103.28	0.00	0.00	0.00	11.61	11.96	12.32	12.69	13.07	13.46	13.87	14.28
2	融资活动现金流入	8,029.00	1,721.00	5,574.70	733.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	6,200.00	1,721.00	4,479.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	1,829.00	0.00	1,095.70	733.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入												
二	项目现金流出	20,651.57	0.00	6,595.70	1,433.30	669.58	697.84	726.11	763.73	764.28	875.10	960.32	7,165.61
1	项目建设现金流出	7,819.17	0.00	6,519.17	1,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表3 资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期			运营期							
			2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2	业务活动现金流出	5,356.17	0.00	0.00	0.00	536.28	564.54	592.81	630.43	630.98	741.80	827.02	832.31
2.1	项目运营成本支出	5,356.17	0.00	0.00	0.00	536.28	564.54	592.81	630.43	630.98	741.80	827.02	832.31
3	融资活动现金流出	7,476.23	0.00	76.53	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	6,333.30
3.1	偿还融资利息	1,276.23	0.00	76.53	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30
3.2	偿还融资本金	6,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,200.00
3.3	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	1,825.01	1,721.00	-1,021.00	-700.00	877.32	962.12	1,046.92	1,122.38	1,124.02	1,020.49	937.65	-5,265.90
四	起初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	期末现金	1,825.01	1,721.00	700.00	0.00	877.32	1,839.44	2,886.36	4,008.74	5,132.76	6,153.25	7,090.90	1,825.01
	偿债覆盖率	1.22											



（九）其他事项说明

1. 现金流充足性

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，债券本息资金覆盖率可达到 1.22，我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2035 年项目本息偿还后，仍有 1,825.01 万元的期末结余资金。

债券存续期内资金留存情况如表 2 项目还本付息现金流测算表：

表2 项目还本付息现金流测算表

单位：万元

序号	建设期资金平衡表	建设期			运营期								合计
		2025年12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
1	资金筹措												
2	专项资金		1,095.70	733.30									1,829.00
3	其他融资												
4	专项债券资金	1,721.00	4,479.00										6,200.00
5	运营收入流入				1,546.90	1,659.96	1,773.03	1,886.12	1,888.30	1,895.59	1,897.97	1,899.71	14,447.58
6	现金流入合计	1,721.00	5,574.70	733.30	1,546.90	1,659.96	1,773.03	1,886.12	1,888.30	1,895.59	1,897.97	1,899.71	22,476.58
7	资金使用												
8	建设期资金流出		6,519.17	1,300.00									7,819.17
9	专项债券付息		76.53	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30	1,276.23
10	专项债券还本金额											6,200.00	6,200.00
11	运营成本支出				536.28	564.54	592.81	630.43	630.98	741.80	827.02	832.31	5,356.17
12	现金流出合计	0.00	6,595.70	1,433.30	669.58	697.84	726.11	763.73	764.28	875.10	960.32	7,165.61	20,651.57
13	当年现金流量 (资金筹措-资金使用)	1,721.00	-1,021.00	-700.00	877.32	962.12	1,046.92	1,122.38	1,124.02	1,020.49	937.65	-5,265.90	1,825.01
14	期末项目累计现金结存额	1,721.00	700.00	0.00	877.32	1,839.44	2,886.36	4,008.74	5,132.76	6,153.25	7,090.90	1,825.01	
偿债覆盖率													1.22
利率采用专项债券利率2.15%利率计算。													



四、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为西夏区全民健身中心建设项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（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，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。



中国·银川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年3月15日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91640106788219875U



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 宁夏昊源联合会计师事务所 (普通合伙)

出资额 伍拾万圆整

类型 普通合伙企业

成立日期 2006年09月01日

执行事务合伙人 张彤晖

主要经营场所 宁夏回族自治区银川市贺兰县德胜商
住区虹桥南街以西陕商大厦C座商办综
合楼308号房

经营范围 验资、审计、并出具报告;会计、税务、管理咨询。(依法
须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2024 年 08 月 28 日



会计师事务所
执业证书

名称:宁夏昊源联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:张彤晖

主任会计师:

经营场所:宁夏回族自治区银川市贺兰县德胜商住区虹桥南街以西陕商大厦C座商办综合楼308号房

组织形式:普通合伙

执业证书编号:64010019

批准执业文号:宁财(会)发『2006』671号

批准执业日期:2006年08月10日

证书序号: 0014775

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇二四年九月三日

中华人民共和国财政部制

注册会计师姓名

张彤晖

证书编号

640100030015



注册会计师姓名

陈 晶

证书编号

110003410026



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 陈晶
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-02-26
工作单位 Working unit 北京哲明会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 640204199002260022

姓名: 陈晶
证书编号: 110003410026



2019年9月



格, 继续有效一年。



陈晶 110003410026

2024

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号: 110003410026

发证日期: 2018 年 09 月 17 日
Date of Issuance



陈晶 110003410026

2025年

年 月 日