

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
广州市天河区儿童友好城市服务设施建设
项目募投报告

实施单位盖章：广州市天河区文化广电旅游体育局



主管部门盖章：广州市天河区文化广电旅游体育局

财政部门盖章：广州市天河区财政局



2025 年 8 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	2
(三) 项目情况	4
(四) 项目立项文件或实施依据	5
(五) 责任主体	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	6
(一) 重要性分析	6
(二) 经济效益分析	8
(三) 社会效益分析	8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	9
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	13
(四) 债券资金用途	13
四、项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
(二) 融资收益平衡情况	39
(三) 总体评价	46
五、专项债券管理	47
(一) 债券资金概况	47
(二) 债券资金管理	47
(三) 职责分工	47
六、项目风险控制	49
(一) 潜在风险及控制措施	49
(二) 还款保障措施	56
七、其他需要注意事项	56

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省广州市天河区。广州市天河区东到吉山狮山、前进深涌一带，与黄埔区相连；南到珠江，与海珠区隔江相望；西到广州大道与越秀区相接；北到筲箕窝，与白云区相邻。天河区作为广州乃至华南地区的经济核心区域，经济总量在广州各个区县中遥遥领先。另外，天河区目前拥有珠江新城、天河中央商务区等多个高端服务业集聚地，是广州金融业、现代服务业和科技创新产业的重要载体。

2022年至2024年，广州市分别实现一般公共预算收入1854.70亿元、1928.90亿元、1954.70亿元，2022年至2024年财政收入保持稳步增长。2022-2024年，广州市天河区分别实现一般公共预算收入81.34亿元、82.77亿元、86.16亿元，2022年至2024年财政收入保持稳步增长。2024年，广州天河区地区生产总值以6614.69亿元高居第一，同比增长2.1%。天河区地区生产总值连续17年全市第一，获评2017至2020年度平安中国建设示范县，位列2021年赛迪投资竞争力百强区榜首、中国城区经济高质量发展百强区第二，实现“十四五”良好开局。

表 1 近三年广州市天河区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	6215.72	6551.26	6614.69
一般公共预算收入（亿元）	81.34	82.77	86.16
政府性基金收入（亿元）	47.82	79.78	47.96
其中：国有土地出让收入（亿元）	22.53	79.29	46.15
政府性基金支出（亿元）	28.89	37.34	45.90

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让支出（亿元）	22.16	24.98	19.06

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.本地社会发展规划和行业相关规划

《关于推进儿童友好城市建设的指导意见》提出，坚持儿童优先发展，从儿童视角出发，以儿童需求为导向，以儿童更好成长为目标，完善儿童政策体系，优化儿童公共服务，加强儿童权利保障，拓展儿童成长空间，改善儿童发展环境，全面保障儿童生存、发展、受保护和参与的权利，让儿童友好成为全社会的共同理念、行动、责任和事业，让广大儿童成长为德智体美劳全面发展的社会主义建设者和接班人，不断为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献力量。

丰富儿童文体服务供给，合理规划文体设施布局和功能，推进图书馆、文化馆、美术馆等向儿童免费开放，推动有条件的公共体育设施向儿童低收费或免费开放，组织面向儿童的阅读推广、文艺演出、展览游览等活动。制修订面向儿童的体育设施器材等标准，加强儿童体质监测，丰富儿童体育赛事活动，加强从业人员队伍建设拓展儿童人文参与空间。拓展儿童阅读空间，在公共图书馆设置儿童阅览区，鼓励设置少儿图书馆，提供适宜残疾儿童的阅读资源，开展儿童友好图书馆建设。

扩充儿童美育资源，鼓励学校与美术馆、博物馆、音乐厅等共建校外教育基地。增加儿童校外活动空间，加强儿童劳动教育、课外实践、科技体验、素质拓展等校外活动场所设施建设。

《广东省儿童友好城市建设实施方案》指出，到 2025 年，构建全省统筹规划、全域系统推进、全程多元参与的儿童友好城市工作格局，鼓励一批有建设意愿、基础较好的城市进行儿童友好城市建设探索，全面推动珠江三角洲地区城市和粤东粤西粤北地区中心城市开展儿童友好城市建设，力争 7 个地级以上市纳入国家儿童友好城市建设试点，全省建成 20 个儿童友好示范县（市、区）、200 个儿童友好示范镇（街道）、500 个儿童友好基地。展望到 2035 年，儿童友好建设成为高质量发展的重要内容和导向，全省地级以上市 100%开展儿童友好城市建设，争取有 7 个地级以上市被命名为国家儿童友好城市，打造具有广东特色的民生幸福标杆。

《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出优化儿童发展环境，切实保障儿童生存权、发展权、受保护权和参与权。建立健全各级儿童统计制度，创建儿童友好型城市。明确将儿童友好型城市建设工程列为“十四五”时期民生保障领域重点建设项目和工程，提出建立 1 个儿童友好型示范区，各区分别建设 1 个儿童友好型示范街道（镇）、10 个儿童友好型示范社区（村）。

2. 项目建设必要性

党的二十大报告强调：“优化人口发展战略，建立生育支持政策体系，降低生育、养育、教育成本。”将这项重要任务写入党代会报告，从治国理政的战略高度，明确了生育支持政策导向

和目标，顺应了人民群众的期盼，体现了儿童友好、生育友好的本质内涵。把儿童友好的理念贯穿在经济和社会发展的全过程，构建以人的全面发展为中心的发展格局，有助于减轻家庭负担、提升民生福祉、提高人口素质，有助于构建生育支持政策体系、营造生育友好社会环境、完善人口服务体系，有助于优化生育政策、实现适度生育水平、积极应对少子化。

随着区域经济的稳步增长和居民生活水平的显著提高,民众对于精神文化生活的需求日益旺盛且呈现出多元化、高品质的趋势，同时，随着儿童日常活动空间类型呈现多元化，对高质量服务空间、校外活动空间的需求也日益突出。空间环境对于儿童成长有着显著的影响，低龄儿童更注重强调亲子陪伴、寓教于乐、自然生态感知，因此城市需要提供数量充足、设施完备的儿童活动空间帮助儿童健康快乐成长。

本项目建设后将成为区域文化服务体系中知识传播与普及的核心阵地、成为推动区域文化艺术传承与创新发展的动力源,是构建完整、健全的区域文化服务体系的有力支撑，同时，将“儿童优先”原则融入设施建设中，有助于营造城市少儿阅读氛围助力培育城市文化精神。

（三）项目情况

1.项目建设概况

广州市入选第一批建设国家儿童友好城市名单，本项目是根据国家发展改革委《关于推进儿童友好城市建设的指导意见》推

进儿童友好城市建设的需要。项目主要建设内容包括新建1座含科学、文化、体育功能的儿童校外教育基地，增加儿童活动空间32982平方米；新建图书馆74744平方米（含配套停车场及设备用房21512平方米），配套亲子活动体验区等丰富儿童文体服务供给，改造少年宫4424.39平方米，改造少年儿童图书馆3198平方米。项目有助于完善天河区儿童友好城市服务设施，增加儿童校外活动空间。

2.项目工程方案

具体项目工程建设方案详见可研报告。

（四）项目立项文件或实施依据

根据《广州市天河区发展和改革局关于广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目可行性研究报告的批复》（穗天发改投批〔2024〕107号），广州市天河区发展和改革局同意实施广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目。

（五）责任主体

本项目主管部门为广州市天河区文化广电旅游体育局，实施单位为广州市天河区文化广电旅游体育局，资产持有单位为广州市天河区文化广电旅游体育局及其分管单位。

本项目主管部门为广州市天河区文化广电旅游体育局。项目主管部门应对本部门（单位）专项债券项目审核把关，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案，指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

表 2 项目主管部门、实施单位基本信息

机构名称	广州市天河区文化广电旅游体育局
统一社会信用代码	11440106007508624M
机构性质	机关
机构地址	广东省广州市天河区天府路 1 号 2 号楼 5 楼
负责人	江波

项目的实施单位为广州市天河区文化广电旅游体育局，资产登记单位为广州市天河区文化广电旅游体育局及其分管的行政事业单位。

项目实施单位职责：项目实施单位应提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

资产登记单位职责：资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

党中央、国务院高度重视儿童发展。党的十九大报告提出新时代坚持和发展中国特色社会主义的十四条基本方略，其中第八

条“坚持在发展中保障和改善民生”明确提出了“幼有所育”和“弱有所扶”的新要求，将民生“五有”扩展为“七有”。儿童是幼有所育的直接对象和弱有所扶的重要对象，由此，儿童工作成为党治国理政基本方略的关键内容，其重要性上升到前所未有的战略高度。《纲要》在“一老一小”服务项目的专栏中，专门部署儿童友好城市建设，这是“十四五”时期落实幼有所育和弱有所扶的重要举措。本项目建设后将成为儿童友好城市建设的落脚点，推动儿童友好城市建设，推动儿童友好理念渗入全社会、融入千万家。

习近平总书记指出：“当代中国少年儿童既是实现第一个百年奋斗目标的经历者、见证者，更是实现第二个百年奋斗目标、建设社会主义现代化强国的生力军。”儿童在现代化建设中扮演重要角色，现代化建设始终要求有一代又一代的生力军和建设者。进入新发展阶段，推动高质量发展，要坚持以人民为中心的发展思想，就必须将儿童友好建设作为美好生活的关键考量。本项目建设后将有效扩大面向儿童的文化产品和公共服务供给，拓展儿童人文参与空间、扩充儿童美育资源，增进儿童福祉，促进儿童全面发展，对于全面提高中华民族素质，推动建设人力资源强国。

综上所述，项目建设是落实儿童优先原则，推动儿童友好城市建设的需要；是完善区域文化服务体系，满足儿童发展空间的需要；是扩大儿童服务供给，助力人口高质量发展的需要。

（二）经济效益分析

项目的建设符合国家及地区儿童友好型城市发展要求,有助于拓展儿童人文参与空间、扩充儿童美育资源,提高公共图书馆少年儿童服务水平,推动儿童友好城市建设。项目的实施有利于国民综合素质提高,满足人民对美好生活追求的愿望,以更高质量的文化供给增强人们的文化获得感、幸福感。

项目建设期间,会增加对建筑材料如钢材、木材、水泥、玻璃、塑料制品以及交通运输服务业的需求,从而拉动需求,带动当地经济发展。项目运营期可以带来一定人流,为商品零售、餐饮等行业带来一定收益。

项目建成后,部分场地计划委托专业第三方公司运营,提供更专业优质的儿童服务,给周边居民带来更好的体验,运营过程中将实现一定收益。

（三）社会效益分析

项目建设将有利于促进区域文化建设,提升城市文化品位,为广州市的文化事业发展打下良好的基础。广州市是粤港澳大湾区的核心城市,也是广东省省会城市,具有区位优势,项目建设完成后,促进了地区间的文化互动和艺术创新。优化的城市公共文化空间,将进一步提升地区文化软实力,塑造本地区良好的精神文明形象和优质的文化品牌,增强地区的文化吸引力和国际影响力,有助于推动我省文化事业的繁荣,为粤港澳大湾区文化事业繁荣发展发挥积极的作用。

项目建设将成为区域文化服务体系中知识传播与普及的核心阵地、成为推动区域文化艺术传承与创新发展的的重要动力源,是构建完整、健全的区域文化服务体系的有力支撑,同时,将“儿童优先”原则融入设施建设中,有助于营造城市少儿阅读氛围,助力培育城市文化精神。将有效扩大面向儿童的文化产品和公共服务供给,拓展儿童人文参与空间、扩充儿童美育资源,增进儿童福祉,促进儿童全面发展,对于全面提高中华民族素质,推动建设人力资源强国,推动儿童友好城市建设。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

(1) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知(第三版)》(发改投资【2006】1325号);

(2) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》1998;

(3) 《国家发展改革委、住房城乡建设部关于调整部分行业建设项目财务基准收益率的通知》(发改投资【2013】586号);

(4) 广东省建设厅粤建市[2019]6号文颁发的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》;

(5) 《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号;

- (6) 《广州市本级政府投资项目估算编制指引》(房屋建筑类)(2023 年版);
- (7) 人材机单价按 2024 年 11 月水平测算;
- (8) 本项目中的相关建设内容及标准;
- (9) 国家和地方发布的有关规范要求。

2.项目总投资

本项目总投资为 147268.60 万元，具体投资构成为：工程费用 87525.22 万元，工程建设其他费用 48620.92 万元，预备费用 11122.46 万元。

表 3 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	87525.22
2	工程建设其他费用	48620.92
3	预备费用	11122.46
项目总投资		147268.60

(二) 筹措方案

本项目总投资 147268.60 万元，其中：

- 1.市场化融资资金筹措：本项目未采用市场化融资。
- 2.地方政府债券资金筹措：本项目计划发行专项债券金额 100000.00 万元。其中 2025 年计划发行专项债券 30000.00 万元，其中本批次计划发行 360.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（三十三期）），债券期限为 30 年，债券年利率按 2.51%测算，本年后续计划发行 29640.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利

率按 2.50%测算; 2026 年计划发行专项债券 30000.00 万元, 2027 年计划发行专项债券 20000.00 万元, 2028 年计划发行专项债券 20000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券年利率按 2.50%测算, 每半年付息一次, 到期一次还本。

3.非融资资金筹措:财政统筹解决 47268.60 万元。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	市场化融资资金		非融资金						地方政府专项债券融资			
		已到位金额	已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额	
合计	147268.60	0.00				47268.60				360.00		99640.00	
2025 年	40000.00	0.00				10000.00				360.00		29640.00	
2026 年	40000.00					10000.00						30000.00	
2027 年	35000.00					15000.00						20000.00	
2028 年	32268.60					12268.60						20000.00	

（三）项目实施安排

本项目预计建设周期为 41 个月，预计 2025 年 8 月开工，具体建设计划如下：预计 2025 年 8 月开工，2028 年 12 月竣工。

（四）债券资金用途

本年发行专项债券资金用于广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目，具体建设内容包括新建 1 座含科学、文化、体育功能的儿童校外教育基地，增加儿童活动空间 32982 平方米；新建图书馆 74744 平方米（含配套停车场及设备用房 21512 平方米），配套亲子活动体验区等丰富儿童文体服务供给，改造少年宫 4424.39 平方米，改造少年儿童图书馆 3198 平方米。项目有助于完善天河区儿童友好城市服务设施，增加儿童校外活动空间。

2025 年本批次拟使用金额 360.00 万元。债券融资计划在 2025 年三季度前使用完，形成实物工作量，各季度用款计划如下：

表5 项目用款计划（单位：万元）

项目总投 资	以前年度 用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用 款金额
		一季度 用款金 额	其中：本次专项 债券使用金额	二季度 用款金 额	其中：本次专项 债券使用金额	三季度用款 金额	其中：本次专项债 券使用金额	四季度用款 金额	其中：本次专项债 券使用金额	
147268.60	0.00					5000.00	360.00	35000.00	0.00	107268.60

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

本项目收入来源于大型活动场地出租收入、场地租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。预计总收入497615.28万元。

1.项目收入测算

本项目2028年12月完成竣工验收，2029年1月开始正式运营。

（1）项目专项收入

1）大型活动场地出租收入

项目建成后，运营期内计划天河区图书馆新馆、天河区少年儿童图书馆每个月分别开展不少于2场大型活动，通过开展大型活动，面向广大市民宣传儿童友好的理念，创造儿童劳动教育、课外实践、科技体验、素质拓展等校外活动机会，落实儿童友好城市建设工作。根据谨慎性原则，项目每年开展大型活动场次按48场进行测算。

大型活动将面向社会活动承办方提供场地，对活动内容进行把关，提高活动质量及群众体验感。大型活动可在天河区图书馆、天河区少年儿童图书馆室内或室外举办，根据天河区大型活动场地价格，谨慎估算，运营期首年每场活动场地出租费用按8万元进行测算。活动场地出租费用按每3年增长10%，债券存续期内，年均复合增长率3.35%。广州市2015-2024年近十年GDP平均增速5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年GDP平均涨幅的80%（即4.4%）。

2) 场地租金收入

项目建成后，天河区儿童校外教育基地、天河区少年宫新区、天河区图书新馆部分场地计划委托专业第三方公司运营，提供更专业优质的儿童服务，给周边居民带来更好的体验。天河区儿童校外教育基地计容面积和地下设备用房（不含停车场）共 24193 平方米，天河区少年宫新区面积 4424.39 平方米，天河区图书新馆借阅区面积 15970 平方米，合计可用于出租场地面积 44587.39 平方米。

天河区儿童校外教育基地、天河区少年宫新区、天河区图书新馆借阅区计划在项目建成前分别确定运营第三方公司，并与运营公司达成全场地租赁协议。从运营期首年开始场地将出租给至多三家运营公司，不存在空租场地，因此不考虑部分场地空租的情况。

参考 58 同城等网站市场信息，天河区商区等场地每月租金约 5.1-8 元/平方米/日不等，即每月租金 153-240 元/平方米，谨慎测算，本项目场地租金按 150 元/平方米/月进行测算，场地租金按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.35%。广州市 2015-2024 年近十年 GDP 平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.4%）。



天河 | 珠江新城 | 越秀金融 | 地标北塔 豪华装修 租金...

安选 尊享

天河-珠江新城 越秀金融大厦 可容纳350-701工位

纯写字楼中区(共68层)

近 季宁 近地铁

3187.06㎡ 可分割 5.67元/㎡/天

建筑面积 54.18万/月

0 无忧交易 免租3个月 纯写字楼 新楼 可注册 办公家具 免费车位



天河 | 珠江新城 | 环球都会广场 | 一线望江 望广州塔 ...

安选 尊享

天河-珠江新城 环球都会广场 可容纳262-524工位

纯写字楼高层(共67层)

近 季宁 近地铁

2384.1㎡ 可分割 5.33元/㎡/天

建筑面积 38.15万/月

0 无忧交易 免租3个月 纯写字楼 新楼 可注册 办公家具 免费车位

3) 停车费收入

项目建成后，天河区图书馆新馆将提供 426 个公共停车位，天河区儿童校外教育基地将提供 188 个公共停车位，合计新增公共停车位 614 个，将全部开放使用。

根据广州市交通运输局《广州市中心城区城市道路临时泊位使用及缴费服务指南》以及天河区停车场停车费收费情况，本项目停车场停车费收入测算如下：运营期首年每次收费按 32 元进行测算，每日周转次数按 3 次测算。停车收费按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.35%。广州市 2015-2024 年近十年 GDP 平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.4%）。

1. 收费时段：工作日（07:30-21:30）；非工作日（10:00-21:30）； 2. 收费时段外停车免费； 3. 停车15分钟内不收费； 4. 计时收费单位：元/半小时； 5. 有未缴费记录的车辆不享受优惠政策。				收费时段内 单次连续停放 最高限价
阶梯梯次	第一阶梯	第二阶梯	第三阶梯	
停车时长	1小时内 (含1小时)	1-3小时 (含3小时)	3小时以上	
重点区域收费标准	5元/半小时	8元/半小时	13元/半小时	工作日：328元 非工作日：263元
非重点区域收费标准	2元/半小时	3元/半小时	5元/半小时	26元

停车收费标准 Parking Tips		
时间	消费时段	收费标准
工作日	08:00-22:00	4元/15分钟
	22:00-次日08:00	1元/15分钟
周末及节假日	08:00-22:00	2.5元/15分钟
	22:00-次日08:00	1元/15分钟

22点至次日8点最高限价为10元，24小时最高限价为128元/天
广州国际金融中心在法律许可范围内有权对以上内容进行修改调整



根据《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号文），依据市场调节价格，从2021年8月1日00:00起，正佳广场停车场收费标准将作出如下调整：

In accordance with the Notice of on Improving the Management of the Parking Services by the Guangzhou Municipal Development and Reform Commission, Guangzhou Municipal Housing and Urban-Rural Development Bureau, Guangzhou Municipal Transportation Bureau and Guangzhou Municipal Market Supervision Bureau, the parking fees in Grandview Mall will be adjusted based on the market condition as follows from 0:00 a.m of August 1st, 2021:

日常价格 Daily Price		
停车时段 Parking Period	收费标准 Fee/Per car	
周一至周日 Monday-Sunday	08:00-22:00	7.5元/半小时 ¥ 7.5/0.5h
	22:00-翌日08:00 22:00-08:00 Next day	2元/半小时 ¥ 2/0.5h (Upper Limit ¥ 10) (10元封顶)
PS: 正佳广场24小时单次停车最高限价: 120元/辆。停车不超过15分钟的车辆免费, 超过15分钟不足30分钟按30分钟计费, 跨时段停放的按上述标准累加收费。 PS: Car parking in Grandview Mall per time within 24 hours is charged for no more than ¥ 120. Parking for no more than 15 minutes is free of charge. Parking for more than 15 minutes and less than 30 minutes is charged equal to 30 minutes. Parking across different periods is charged cumulatively according to the above standards.		

运营期第1年停车位使用率按65%进行测算；第2年使用率按75%进行测算；第3年使用率按85%进行测算；第4年及以后使用率按95%进行测算。

4) 充电桩服务费收入

根据项目建设内容,本项目配套建设快速充电桩 184 个,预计功率为 60KW。

参考紧凑型轿车的电池容量: 约为 40-69.5kwh, 保守预测, 本项目机动车每次充电量按 50kwh 估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

充电桩按每天充电 3 次；充电桩按每年运营 340 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 50%进行测算，第 2 年充电桩使用率按 60%进行测算，第 3 年及以后充电桩使用率按 70%进行测算。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号），充电设施收费标准由电费和服务两个部分组成。参考广州市天河区充电桩服务费收费情况，谨慎保守估算，本项目充电桩服务费按照 0.50 元/千瓦时计算，谨慎测算，债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。

谨慎估算，本项目收入测算不考虑充电桩电费收入。

特来电汽车充电站(华南快速干线路政所充电站)

特来电汽车充电站 > 免费停车

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

距全部驾车 2 公里 8 分钟

天河区登园街与黄埔大道西交叉口西北 60 米地面停车场



照片 (2) >



< 充电价格详情 特来电

快充

00:00-23:59

参考价 ¥ 1.20 /度

当前计费时段

电费: ¥0.67/度 | 服务费: ¥0.53/度

充电费用由特来电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知 >

电站信息

3 小时内有人充电

快充
60.0kW

空 1 / 1

(P) 免费停车

特来电 >

¥1.20/度
实时价格一份 >



5) 广告位出租收入

本项目建成后，场地室内电梯、楼道等公共空间计划设置 200 个室内广告位。

建成后全部面向第三方运营公司出租，本着谨慎性原则，运营期第 1 年广告牌使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 85%进行测算；第 4 年及以后使用率按 95%进行测算。未出租广告位计划投放公益广告。

经查询易播网数据，根据天河区市场平均价格，谨慎测算，本项目室内广告位出租价格按 5000 元/个/月进行测算。租金按每 3 年增长 10%，债券存续期内，年均复合增长率 3.35%。广州市 2015-2024 年近十年 GDP 平均增速 5.51%，本项目涨幅低于广州市近十年 GDP 平均涨幅的 80%（即 4.4%）。

广州市楼宇电梯框架海报广告

● 人气4118 | i



刊例价：1380元/面/周

所在地区：广东>广州

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：770mm (L) *570mm (H)

资源标签：广州社区电梯广告 广州楼宇电梯广告

📄 资源文档下载

➕ 加入询价单

广州市社区电梯门贴广告

● 人气503 |



刊例价：1280元/周/块

所在地区：广东>广州

资源类型：楼宇>墙贴/门贴

资源规格：90cm (L) *38cm (H)

资源标签：电梯横媒体 住宅楼 商务楼 广州电梯广告 广州小区广告

📄 资源文档下载

➕ 加入询价单

(2) 项目收入预测

本项目预计收入合计 497615.28 万元。

表 6 项目营业收入估算表

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	总收入(万元)	497615.28	10899.62	11278.74	12790.80	13156.21	13156.21	14438.99	14438.99	14438.99	15850.05	15850.05
2	大型活动场地出租收入（万元）	20206.23	480.00	480.00	528.00	528.00	528.00	580.80	580.80	580.80	638.88	638.88
	活动次数（场）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每场收费（元/场）		80000.00	80000.00	88000.00	88000.00	88000.00	96800.00	96800.00	96800.00	106480.00	106480.00
	收费涨幅				10.00%			10.00%			10.00%	
3	场地租金收入（万元）	337857.04	8025.73	8025.73	8828.30	8828.30	8828.30	9711.13	9711.13	9711.13	10682.25	10682.25
	出租场地面积（平方米）		44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39
	场地租金（元/平/月）		150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50	181.50	181.50	199.65	199.65
	收费涨幅				10.00%			10.00%			10.00%	
4	停车费收入（万元）	83567.03	1379.29	1591.49	1984.06	2217.47	2217.47	2439.22	2439.22	2439.22	2683.14	2683.14
	停车位数量（个）		614	614	614	614	614	614	614	614	614	614
	每次收费（元/次）		32.00	32.00	35.20	35.20	35.20	38.72	38.72	38.72	42.59	42.59
	每日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅				10.00%			10.00%			10.00%	
5	充电桩服务费收入（万元）	8727.12	234.60	281.52	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44
	快充充电桩数量(个)		184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
	快充充电桩每日充电次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	每次充电量 (kwh)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电服务费单价 (元/kwh)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	年运营天数 (天)		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	广告位出租收入 (万元)	47257.86	780.00	900.00	1122.00	1254.00	1254.00	1379.40	1379.40	1379.40	1517.34	1517.34
6.1	场馆室内位出租广告收入 (万元)	47257.86	780.00	900.00	1122.00	1254.00	1254.00	1379.40	1379.40	1379.40	1517.34	1517.34
	室内广告位 (个)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	广告位租金 (元/个/月)		5000.00	5000.00	5500.00	5500.00	5500.00	6050.00	6050.00	6050.00	6655.00	6655.00
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅				10.00%			10.00%			10.00%	

续表:

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	总收入(万元)	497615.28	15850.05	17402.48	17402.48	17402.48	19109.77	19109.77	19109.77	20988.01	20988.01	20988.01
2	大型活动场地出租收入 (万元)	20206.23	638.88	702.77	702.77	702.77	773.04	773.04	773.04	850.35	850.35	850.35
	活动次数 (场)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每场收费 (元/场)		106480.00	117128.00	117128.00	117128.00	128840.80	128840.80	128840.80	141724.88	141724.88	141724.88
	收费涨幅			10.00%			10.00%			10.00%		
3	场地租金收入 (万元)	337857.04	10682.25	11750.74	11750.74	11750.74	12925.71	12925.71	12925.71	14218.38	14218.38	14218.38
	出租场地面积 (平方米)		44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39
	场地租金 (元/平/月)		199.65	219.62	219.62	219.62	241.58	241.58	241.58	265.74	265.74	265.74
	收费涨幅			10.00%			10.00%			10.00%		
4	停车费收入 (万元)	83567.03	2683.14	2951.46	2951.46	2951.46	3246.60	3246.60	3246.60	3571.26	3571.26	3571.26

序号	项目	合计	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
	停车位数量(个)		614	614	614	614	614	614	614	614	614	614
	每次收费(元/次)		42.59	46.85	46.85	46.85	51.54	51.54	51.54	56.69	56.69	56.69
	每日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅			10.00%			10.00%			10.00%		
5	充电桩服务收入(万元)	8727.12	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44
	快充充电桩数量(个)		184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
	快充充电桩每日充电次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	每次充电量(kwh)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电服务费单价(元/kwh)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	年运营天数(天)		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	广告位出租收入(万元)	47257.86	1517.34	1669.07	1669.07	1669.07	1835.98	1835.98	1835.98	2019.58	2019.58	2019.58
6.1	场馆室内位出租广告收入(万元)	47257.86	1517.34	1669.07	1669.07	1669.07	1835.98	1835.98	1835.98	2019.58	2019.58	2019.58
	室内广告位(个)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	广告位租金(元/个/月)		6655.00	7320.50	7320.50	7320.50	8052.55	8052.55	8052.55	8857.81	8857.81	8857.81
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅			10.00%			10.00%			10.00%		

续表：

序号	项目	合计	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	总收入(万元)	497615.28	23053.76	23053.76	23053.76	25326.24	25326.24	25326.24	27825.80
2	大型活动场地出租收入(万元)	20206.23	935.38	935.38	935.38	1028.92	1028.92	1028.92	1131.81

序号	项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	活动次数（场）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每场收费（元/场）		155897.37	155897.37	155897.37	171487.11	171487.11	171487.11	188635.82
	收费涨幅		10.00%			10.00%			10.00%
3	场地租金收入（万元）	337857.04	15640.01	15640.01	15640.01	17203.96	17203.96	17203.96	18924.14
	出租场地面积（平方米）		44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39	44587.39
	场地租金（元/平/月）		292.31	292.31	292.31	321.54	321.54	321.54	353.69
	收费涨幅		10.00%			10.00%			10.00%
4	停车费收入（万元）	83567.03	3928.39	3928.39	3928.39	4321.23	4321.23	4321.23	4753.35
	停车位数量（个）		614	614	614	614	614	614	614
	每次收费（元/次）		62.36	62.36	62.36	68.59	68.59	68.59	75.45
	每日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅		10.00%			10.00%			10.00%
5	充电桩服务费收入（万元）	8727.12	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44	328.44
	快充充电桩数量(个)		184	184	184	184	184	184	184
	快充充电桩每日充电次数		3	3	3	3	3	3	3
	每次充电量（kwh）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电服务费单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	年运营天数（天）		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	广告位出租收入（万元）	47257.86	2221.54	2221.54	2221.54	2443.69	2443.69	2443.69	2688.06
6.1	场馆室内位出租广告收入（万元）	47257.86	2221.54	2221.54	2221.54	2443.69	2443.69	2443.69	2688.06
	室内广告位（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

序号	项目	合计	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
	广告位租金（元/个/月）		9743.59	9743.59	9743.59	10717.95	10717.95	10717.95	11789.75
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	收费涨幅		10.00%			10.00%			10.00%

2.项目成本及相关税费

（1）财务费用

本项目计划发行专项债券金额 100000.00 万元。其中 2025 年计划发行专项债券 30000.00 万元，本批次计划发行 360.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（三十三期）），债券期限为 30 年，债券年利率按 2.51%测算，本年后续计划发行 29640.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率按 2.50%测算 2026 年计划发行专项债券 30000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 20000.00 万元，2028 年计划发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率按 2.50%测算，每半年付息一次，到期一次还本。

本项目应付债券利息共 50091.08 万元，其中，计入建设期利息 5125.11 万元，计入经营期财务费用 的债券利息共 44965.97 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

表 7 项目财务费用估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	60000.00	80000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00	30000.00	30000.00	20000.00	20000.00						
3	应计债券利息	50091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
3.1	建设期利息	5125.11	0.00	1125.04	1750.04	2250.04						
3.2	财务费用	44965.97					2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4	债券还本付息	150091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1	债券还本	100000.00										
4.2	债券付息	50091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
5	年末债券融资本金累计		30000.00	60000.00	80000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

续表：

序号	项 目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
2	新增债券融资	100000.00								
3	应计债券利息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
3.1	建设期利息	5125.11								
3.2	财务费用	44965.97	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4	债券还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1	债券还本	100000.00								
4.2	债券付息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00

续表:

序号	项 目	合 计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	年初债券融资本金累计		100000.00	100000.00	100000.00	70360.00	40360.00	20360.00
2	新增债券融资	100000.00						
3	应计债券利息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	1384.04	759.04	259.04
3.1	建设期利息	5125.11						
3.2	财务费用	44965.97	2500.04	2500.04	2500.04	1384.04	759.04	259.04
4	债券还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	32140.04	31384.04	20759.04	20259.04
4.1	债券还本	100000.00			29640.00	30000.00	20000.00	20000.00
4.2	债券付息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	1384.04	759.04	259.04
5	年末债券融资本金累计		100000.00	100000.00	70360.00	40360.00	20360.00	360.00

续表:

序号	项 目	合 计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	年初债券融资本金累计		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2	新增债券融资	100000.00							
3	应计债券利息	50091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
3.1	建设期利息	5125.11							
3.2	财务费用	44965.97	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
4	债券还本付息	150091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	369.04
4.1	债券还本	100000.00							360.00
4.2	债券付息	50091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
5	年末债券融资本金累计		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	0.00

（2）运营付现成本

1）外购燃料动力费：因为本项目收入测算不考虑充电桩电费收入，相应的成本测算也不考虑充电桩电费成本。外购燃料动力费主要为员工工作用水电费，本项目外购燃料动力费按其他管理费的60%测算。

2）工资福利费：本项目按新增员工15人测算（本项目停车位收费为自动计费，非人工收费），运营期首年员工人均工资福利费用按9.5万元/年估算。工资福利费按每年增长3.5%（略高于收入涨幅）进行测算。

3）修理费：运营期第1年维修费按折旧摊销费的0.5%进行测算，维修费按每年增长3.5%（略高于收入涨幅）进行测算。充电桩维修、更新费用均摊计提在修理费中。

4）其他管理费用：按工资福利费的30%估算。

（以上为参照行业一般水平估算；项目运营后，在成本节约原则下，具体成本以实际支出为准）本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按0.00%计，折旧摊销年限取30年。

经估算，项目经营期内，总经营成本为10302.72万元，总成本费用187810.34万元。

表 8 项目成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外购燃料动力费	1122.44	25.65	26.55	27.48	28.44	29.44	30.46	31.53	32.63	33.77	34.96
2	工资和福利费	6235.68	142.50	147.49	152.65	157.99	163.52	169.24	175.16	181.29	187.64	194.21
3	修理费	1073.87	24.54	25.40	26.29	27.21	28.16	29.15	30.17	31.23	32.32	33.45
4	其他管理费用	1870.73	42.75	44.25	45.80	47.40	49.06	50.77	52.55	54.39	56.29	58.26
5	经营成本	10302.72	235.44	243.69	252.22	261.04	270.18	279.62	289.41	299.54	310.02	320.88
6	折旧摊销费	132541.65	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95
7	财务费用	44965.97	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
8	总成本费用	187810.34	7644.43	7652.68	7661.21	7670.03	7679.17	7688.61	7698.40	7708.53	7719.01	7729.87

续表：

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	外购燃料动力费	1122.44	36.18	37.45	38.76	40.12	41.52	42.97	44.48	46.04	47.65	49.31
2	工资和福利费	6235.68	201.01	208.05	215.33	222.87	230.67	238.74	247.10	255.75	264.70	273.96
3	修理费	1073.87	34.62	35.83	37.08	38.38	39.72	41.11	42.55	44.04	45.58	47.18
4	其他管理费用	1870.73	60.30	62.42	64.60	66.86	69.20	71.62	74.13	76.73	79.41	82.19
5	经营成本	10302.72	332.11	343.75	355.77	368.23	381.11	394.44	408.26	422.56	437.34	452.64
6	折旧摊销费	132541.65	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95
7	财务费用	44965.97	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	1384.04	759.04	259.04
8	总成本费用	187810.34	7741.10	7752.74	7764.76	7777.22	7790.10	7803.43	7817.25	6715.55	6105.33	5620.63

续表：

序号	项目	合计	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	外购燃料动力费	1122.44	51.04	52.82	54.67	56.59	58.57	60.62	62.74
2	工资和福利费	6235.68	283.55	293.47	303.74	314.37	325.37	336.76	348.55
3	修理费	1073.87	48.83	50.54	52.31	54.14	56.03	57.99	60.02
4	其他管理费用	1870.73	85.07	88.04	91.12	94.31	97.61	101.03	104.57
5	经营成本	10302.72	468.49	484.87	501.84	519.41	537.58	556.40	575.88
6	折旧摊销费	132541.65	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95	4908.95
7	财务费用	44965.97	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
8	总成本费用	187810.34	5386.48	5402.86	5419.83	5437.40	5455.57	5474.39	5493.87

(2) 相关税费

- 增值税：本项目充电桩充电服务费增值税销项税率按 6%，其他各项收入增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。
- 城市维护建设税为增值税款的 7%。
- 教育费附加为增值税款的 3%。
- 地方教育附加为增值税款的 2%。
- 房产税：场地租金收入的 12%。
- 所得税率：应纳税额的 25%。

表 9 项目相关税费估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	税金及附加	45822.32	1078.52	1082.38	1194.81	1198.70	1198.64	1318.38	1318.32	1318.26	1449.95	1449.89
1.1	城市维护建设税	3079.65	67.33	69.59	78.99	81.26	81.22	89.27	89.24	89.20	98.05	98.01
1.2	教育费附加	1319.84	28.86	29.82	33.85	34.82	34.81	38.26	38.24	38.23	42.02	42.01
1.3	地方教育附加费	879.91	19.24	19.88	22.57	23.22	23.21	25.51	25.50	25.49	28.01	28.00
1.4	房产税	40542.92	963.09	963.09	1059.40	1059.40	1059.40	1165.34	1165.34	1165.34	1281.87	1281.87
2	增值税	43994.90	961.85	994.13	1128.38	1160.81	1160.34	1275.31	1274.81	1274.29	1400.74	1400.18
2.1	增值税销项税	44523.62	973.93	1006.64	1141.32	1174.21	1174.21	1289.66	1289.66	1289.66	1416.65	1416.65
2.2	增值税进项税	528.72	12.08	12.51	12.94	13.40	13.87	14.35	14.85	15.37	15.91	16.47
3	所得税	65995.64	544.17	635.92	983.70	1071.87	1069.60	1358.00	1355.57	1353.05	1670.27	1667.57

续表：

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	税金及附加	45822.32	1449.82	1594.73	1594.66	1594.58	1753.94	1753.87	1753.78	1929.10	1929.00	1928.92
1.1	城市维护建设税	3079.65	97.97	107.71	107.67	107.62	118.33	118.29	118.24	130.02	129.96	129.91
1.2	教育费附加	1319.84	41.99	46.16	46.14	46.12	50.71	50.69	50.67	55.72	55.70	55.68
1.3	地方教育附加费	879.91	27.99	30.77	30.76	30.75	33.81	33.80	33.78	37.15	37.13	37.12
1.4	房产税	40542.92	1281.87	1410.09	1410.09	1410.09	1551.09	1551.09	1551.09	1706.21	1706.21	1706.21
2	增值税	43994.90	1399.61	1538.73	1538.11	1537.47	1690.47	1689.79	1689.08	1857.38	1856.63	1855.84
2.1	增值税销项税	44523.62	1416.65	1556.37	1556.37	1556.37	1710.03	1710.03	1710.03	1879.07	1879.07	1879.07
2.2	增值税进项税	528.72	17.04	17.64	18.26	18.90	19.56	20.24	20.95	21.69	22.44	23.23
3	所得税	65995.64	1664.78	2013.75	2010.77	2007.67	2391.43	2388.12	2384.69	3085.84	3238.42	3359.62

续表：

序号	项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	税金及附加	45822.32	2121.72	2121.61	2121.51	2333.63	2333.51	2333.40	2566.69
1.1	城市维护建设税	3079.65	142.87	142.81	142.75	157.00	156.93	156.87	172.54
1.2	教育费附加	1319.84	61.23	61.20	61.18	67.29	67.26	67.23	73.95
1.3	地方教育附加费	879.91	40.82	40.80	40.78	44.86	44.84	44.82	49.30
1.4	房产税	40542.92	1876.80	1876.80	1876.80	2064.48	2064.48	2064.48	2270.90
2	增值税	43994.90	2040.95	2040.11	2039.24	2242.85	2241.92	2240.96	2464.92
2.1	增值税销项税	44523.62	2064.99	2064.99	2064.99	2269.51	2269.51	2269.51	2494.47
2.2	增值税进项税	528.72	24.04	24.88	25.75	26.66	27.59	28.55	29.55
3	所得税	65995.64	3886.39	3882.32	3878.11	4388.80	4384.29	4379.61	4941.31

3.项目损益情况

(1) 项目损益情况

本项目预计可实现净利润 197986.98 万元。

表 10 项目损益情况预测（单位：万元）

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	营业收入	497615.28	10899.62	11278.74	12790.80	13156.21	13156.21	14438.99	14438.99	14438.99	15850.05	15850.05
2	税金及附加	45822.32	1078.52	1082.38	1194.81	1198.70	1198.64	1318.38	1318.32	1318.26	1449.95	1449.89
3	总成本费用	187810.34	7644.43	7652.68	7661.21	7670.03	7679.17	7688.61	7698.40	7708.53	7719.01	7729.87
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	263982.62	2176.67	2543.68	3934.78	4287.48	4278.40	5432.00	5422.27	5412.20	6681.09	6670.29

序号	项 目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	263982.62	2176.67	2543.68	3934.78	4287.48	4278.40	5432.00	5422.27	5412.20	6681.09	6670.29
8	所得税	65995.64	544.17	635.92	983.70	1071.87	1069.60	1358.00	1355.57	1353.05	1670.27	1667.57
9	净利润	197986.98	1632.50	1907.76	2951.08	3215.61	3208.80	4074.00	4066.70	4059.15	5010.82	5002.72
10	息税折旧摊销前利润	276156.07	2454.86	2831.62	4232.80	4595.92	4597.64	5762.39	5764.23	5766.13	7047.40	7049.43

续表：

序号	项 目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	营业收入	497615.28	15850.05	17402.48	17402.48	17402.48	19109.77	19109.77	19109.77	20988.01	20988.01	20988.01
2	税金及附加	45822.32	1449.82	1594.73	1594.66	1594.58	1753.94	1753.87	1753.78	1929.10	1929.00	1928.92
3	总成本费用	187810.34	7741.10	7752.74	7764.76	7777.22	7790.10	7803.43	7817.25	6715.55	6105.33	5620.63
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	263982.62	6659.13	8055.01	8043.06	8030.68	9565.73	9552.47	9538.74	12343.36	12953.68	13438.46
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	263982.62	6659.13	8055.01	8043.06	8030.68	9565.73	9552.47	9538.74	12343.36	12953.68	13438.46
8	所得税	65995.64	1664.78	2013.75	2010.77	2007.67	2391.43	2388.12	2384.69	3085.84	3238.42	3359.62
9	净利润	197986.98	4994.35	6041.26	6032.29	6023.01	7174.30	7164.35	7154.05	9257.52	9715.26	10078.84
10	息税折旧摊销前利润	276156.07	7051.54	8461.18	8463.43	8465.77	10016.04	10018.53	10021.13	12842.65	13470.43	13973.29

续表：

序号	项 目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	营业收入	497615.28	23053.76	23053.76	23053.76	25326.24	25326.24	25326.24	27825.80
2	税金及附加	45822.32	2121.72	2121.61	2121.51	2333.63	2333.51	2333.40	2566.69
3	总成本费用	187810.34	5386.48	5402.86	5419.83	5437.40	5455.57	5474.39	5493.87
4	补贴收入	0.00							

5	利润总额	263982.62	15545.56	15529.29	15512.42	17555.21	17537.16	17518.45	19765.24
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额	263982.62	15545.56	15529.29	15512.42	17555.21	17537.16	17518.45	19765.24
8	所得税	65995.64	3886.39	3882.32	3878.11	4388.80	4384.29	4379.61	4941.31
9	净利润	197986.98	11659.17	11646.97	11634.31	13166.41	13152.87	13138.84	14823.93
10	息税折旧摊销前利润	276156.07	16099.12	16102.20	16105.38	18168.93	18172.35	18175.88	20445.69

(2) 债券资金概况

1) 2025 年度拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行债券募集资金用于广州市天河区儿童友好城市服务设施建设项目，2025 年发行债券 30000.00 万元，本批次计划发行 360.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（三十三期）），债券期限为 30 年，债券年利率按 2.51% 测算，本年后续计划发行 29640.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率按 2.50% 测算，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起 30 年债券存续期应付本息合计 45091.08 万元，详情如下表：

表 11 2025 年度拟发行债券应付本息估算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00		30000.00	2.50%/2.51%	0.00	0.00
2026 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2027 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2028 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2029 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2030 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2031 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2032 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2033 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2034 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2035 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2036 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2037 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2038 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2039 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2040 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2041 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2042 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2043 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2044 年	30000.00		30000.00	2.50%/2.51%	750.04	750.04
2045 年	30000.00	29640.00	360.00	2.50%/2.51%	750.04	30390.04
2046 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2047 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2048 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2049 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2050 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2051 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2052 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2053 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2054 年	360.00		360.00	2.51%	9.04	9.04
2055 年	360.00	360.00	0.00	2.51%	9.04	369.04
合计		30000.00			15091.08	45091.08

2）整体还本付息情况

表 12 募投项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	0.00	30000.00	2.50%/2.51%	0.00	0.00
2026 年	30000.00	0.00	60000.00	2.50%/2.51%	1125.04	1125.04
2027 年	60000.00	0.00	80000.00	2.50%/2.51%	1750.04	1750.04
2028 年	80000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2250.04	2250.04
2029 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2030 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2031 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2032 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2033 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2034 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2035 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2036 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2037 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2038 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2039 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2040 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2041 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2042 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2043 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2044 年	100000.00	0.00	100000.00	2.50%/2.51%	2500.04	2500.04
2045 年	100000.00	29640.00	70360.00	2.50%/2.51%	2500.04	32140.04
2046 年	70360.00	30000.00	40360.00	2.50%/2.51%	1384.04	31384.04
2047 年	40360.00	20000.00	20360.00	2.50%/2.51%	759.04	20759.04
2048 年	20360.00	20000.00	360.00	2.50%/2.51%	259.04	20259.04
2049 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2050 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2051 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2052 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2053 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2054 年	360.00	0.00	360.00	2.51%	9.04	9.04
2055 年	360.00	360.00	0.00	2.51%	9.04	369.04
合计		100000.00			50091.08	150091.08

经测算，融资本金 100000.00 万元加上融资利息 50091.08 万元后，融资本息合计 150091.08 万元。

（3）运营结余测算

按计划本项目 2029 年投入使用，经测算，在债券存续期间预计累计运营结余为 375494.60 万元。
具体测算情况如下表：

表 13 运营结余测算情况表 (单位: 万元)

年份	收入合计 (A)	运行支出合计 (B)				结余 (A-B)
		经营成本	税金及附加	所得税	小计	
2029 年	10899.62	235.44	1078.52	544.17	1858.13	9041.49
2030 年	11278.74	243.69	1082.38	635.92	1961.99	9316.75
2031 年	12790.80	252.22	1194.81	983.70	2430.73	10360.07
2032 年	13156.21	261.04	1198.70	1071.87	2531.61	10624.60
2033 年	13156.21	270.18	1198.64	1069.60	2538.42	10617.79
2034 年	14438.99	279.62	1318.38	1358.00	2956.00	11482.99
2035 年	14438.99	289.41	1318.32	1355.57	2963.30	11475.69
2036 年	14438.99	299.54	1318.26	1353.05	2970.85	11468.14
2037 年	15850.05	310.02	1449.95	1670.27	3430.24	12419.81
2038 年	15850.05	320.88	1449.89	1667.57	3438.34	12411.71
2039 年	15850.05	332.11	1449.82	1664.78	3446.71	12403.34
2040 年	17402.48	343.75	1594.73	2013.75	3952.23	13450.25
2041 年	17402.48	355.77	1594.66	2010.77	3961.20	13441.28
2042 年	17402.48	368.23	1594.58	2007.67	3970.48	13432.00
2043 年	19109.77	381.11	1753.94	2391.43	4526.48	14583.29
2044 年	19109.77	394.44	1753.87	2388.12	4536.43	14573.34
2045 年	19109.77	408.26	1753.78	2384.69	4546.73	14563.04
2046 年	20988.01	422.56	1929.10	3085.84	5437.50	15550.51
2047 年	20988.01	437.34	1929.00	3238.42	5604.76	15383.25
2048 年	20988.01	452.64	1928.92	3359.62	5741.18	15246.83
2049 年	23053.76	468.49	2121.72	3886.39	6476.60	16577.16

2050 年	23053.76	484.87	2121.61	3882.32	6488.80	16564.96
2051 年	23053.76	501.84	2121.51	3878.11	6501.46	16552.30
2052 年	25326.24	519.41	2333.63	4388.80	7241.84	18084.40
2053 年	25326.24	537.58	2333.51	4384.29	7255.38	18070.86
2054 年	25326.24	556.40	2333.40	4379.61	7269.41	18056.83
2055 年	27825.80	575.88	2566.69	4941.31	8083.88	19741.92
合计	497615.28	10302.72	45822.32	65995.64	122120.68	375494.60

(二) 融资收益平衡情况

1.本息偿付保障倍数

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 2.50 倍（详见下表）：

表 14 收益覆盖倍数

项目	数额	备注
一、项目收益结余（万元）	375494.60	
二、项目总债务融资本息（万元）	150091.08	
1.前期已发行债券本息合计（万元）	0	
2.2025 年度拟发行债券本息合计（万元）	45091.08	
3.以后年度计划发行债券本息合计（万元）	105000.00	
三、收益覆盖债券本息倍数（倍）	2.50	

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计项目收益结余 375494.60 万元，专项债券本息合计 150091.08 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.50 倍。本项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

表 15 债券本息偿还能力评估表（压力测试）

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
经营活动净现金流量（万元）	300395.68	337945.14	375494.60	413044.06	450593.52
债券还本付息额（万元）	150091.08	150091.08	150091.08	150091.08	150091.08
债券本息覆盖倍数（倍）	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.25 倍；当经营活动净现金流量下降 20%时，本息覆盖倍数为 2.00 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

2.项目现金流测算表

本项目累计现金流入 650008.99 万元，累计现金流出 419480.36 万元，累计现金盈余 230528.63 万元。本项目全部 100000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，现金盈余 230528.63 万元。期间不存在任何资金缺口。

表 16 现金流量表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入									
1	资本金流入	47268.60	10000.00	10000.00	15000.00	12268.60				
1.1	财政预算资金流入	47268.60	10000.00	10000.00	15000.00	12268.60				
1.2	单位自有资金	0.00								
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00								
2	债务资金流入	100000.00	30000.00	30000.00	20000.00	20000.00				
2.1	专项债券资金流入	100000.00	30000.00	30000.00	20000.00	20000.00				
2.2	市场化融资流入	0.00								
3	项目收入流入	497615.28					10899.62	11278.74	12790.80	13156.21
3.1	政府性基金收入流入	0.00								
3.2	专项收入流入	497615.28					10899.62	11278.74	12790.80	13156.21
4	其他流入	5125.11	0.00	1125.04	1750.04	2250.04				
小计	现金流入总额	650008.99	40000.00	41125.04	36750.04	34518.64	10899.62	11278.74	12790.80	13156.21
二	现金流出	0.00								
1	建设期静态投资流出	147268.60	40000.00	40000.00	35000.00	32268.60				
2	运营成本支出	10302.72					235.44	243.69	252.22	261.04
3	相关税费	111817.96					1622.69	1718.30	2178.51	2270.57
4	债务还本付息	150091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1	专项债券还本付息	150091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1.1	专项债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券付息	50091.08	0.00	1125.04	1750.04	2250.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.2	市场化融资还本付息	0.00								

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4.2.1	市场化融资还本	0.00										
4.2.2	市场化融资付息	0.00										
小计	现金流出总额	419480.36	40000.00	41125.04	36750.04	34518.64	4358.17	4462.03	4930.77	5031.65		
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	230528.63	0.00	0.00	0.00	0.00	6541.45	6816.71	7860.03	8124.56		
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	6541.45	13358.17	21218.20	29342.77		

续表：

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	现金流入										
1	资本金流入	47268.60									
1.1	财政预算资金流入	47268.60									
1.2	单位自有资金	0.00									
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00									
2	债务资金流入	100000.00									
2.1	专项债券资金流入	100000.00									
2.2	市场化融资流入	0.00									
3	项目收入流入	497615.28	13156.21	14438.99	14438.99	14438.99	15850.05	15850.05	15850.05	17402.48	
3.1	政府性基金收入流入	0.00									
3.2	专项收入流入	497615.28	13156.21	14438.99	14438.99	14438.99	15850.05	15850.05	15850.05	17402.48	
4	其他流入	5125.11									
小计	现金流入总额	650008.99	13156.21	14438.99	14438.99	14438.99	15850.05	15850.05	15850.05	17402.48	
二	现金流出	0.00									
1	建设期静态投资流出	147268.60									

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2	运营成本支出	10302.72	270.18	279.62	289.41	299.54	310.02	320.88	332.11	343.75	355.77
3	相关税费	111817.96	2268.24	2676.38	2673.89	2671.31	3120.22	3117.46	3114.60	3608.48	3605.43
4	债务还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1	专项债券还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.1.1	专项债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券付息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04
4.2	市场化融资还本付息	0.00									
4.2.1	市场化融资还本	0.00									
4.2.2	市场化融资付息	0.00									
小计	现金流出总额	419480.36	5038.46	5456.04	5463.34	5470.89	5930.28	5938.38	5946.75	6452.27	6461.24
三	现金净流量										
1	当年现金净流入	230528.63	8117.75	8982.95	8975.65	8968.10	9919.77	9911.67	9903.30	10950.21	10941.24
2	期末累计现金结存额		37460.52	46443.47	55419.13	64387.23	74307.01	84218.68	94121.98	105072.20	116013.44

续表：

序号	项目	合计	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	现金流入								
1	资本金流入	47268.60							
1.1	财政预算资金流入	47268.60							
1.2	单位自有资金	0.00							
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00							
2	债务资金流入	100000.00							
2.1	专项债券资金流入	100000.00							
2.2	市场化融资流入	0.00							

序号	项目	合计	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
3	项目收入流入	497615.28	17402.48	19109.77	19109.77	19109.77	20988.01	20988.01	20988.01
3.1	政府性基金收入流入	0.00							
3.2	专项收入流入	497615.28	17402.48	19109.77	19109.77	19109.77	20988.01	20988.01	20988.01
4	其他流入	5125.11							
小计	现金流入总额	650008.99	17402.48	19109.77	19109.77	19109.77	20988.01	20988.01	20988.01
二	现金流出	0.00							
1	建设期静态投资流出	147268.60							
2	运营成本支出	10302.72	368.23	381.11	394.44	408.26	422.56	437.34	452.64
3	相关税费	111817.96	3602.25	4145.37	4141.99	4138.47	5014.94	5167.42	5288.54
4	债务还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	2500.04	32140.04	31384.04	20759.04	20259.04
4.1	专项债券还本付息	150091.08	2500.04	2500.04	2500.04	32140.04	31384.04	20759.04	20259.04
4.1.1	专项债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	29640.00	30000.00	20000.00	20000.00
4.1.2	专项债券付息	50091.08	2500.04	2500.04	2500.04	2500.04	1384.04	759.04	259.04
4.2	市场化融资还本付息	0.00							
4.2.1	市场化融资还本	0.00							
4.2.2	市场化融资付息	0.00							
小计	现金流出总额	419480.36	6470.52	7026.52	7036.47	36686.77	36821.54	26363.80	26000.22
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	230528.63	10931.96	12083.25	12073.30	-17577.00	-15833.53	-5375.79	-5012.21
2	期末累计现金结存额		126945.41	139028.66	151101.96	133524.97	117691.44	112315.66	107303.45

续表：

序号	项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入								

序号	项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	资本金流入	47268.60							
1.1	财政预算资金流入	47268.60							
1.2	单位自有资金	0.00							
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00							
2	债务资金流入	100000.00							
2.1	专项债券资金流入	100000.00							
2.2	市场化融资流入	0.00							
3	项目收入流入	497615.28	23053.76	23053.76	23053.76	25326.24	25326.24	25326.24	27825.80
3.1	政府性基金收入流入	0.00							
3.2	专项收入流入	497615.28	23053.76	23053.76	23053.76	25326.24	25326.24	25326.24	27825.80
4	其他流入	5125.11							
小计	现金流入总额	650008.99	23053.76	23053.76	23053.76	25326.24	25326.24	25326.24	27825.80
二	现金流出	0.00							
1	建设期静态投资流出	147268.60							
2	运营成本支出	10302.72	468.49	484.87	501.84	519.41	537.58	556.40	575.88
3	相关税费	111817.96	6008.11	6003.93	5999.62	6722.43	6717.80	6713.01	7508.00
4	债务还本付息	150091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	369.04
4.1	专项债券还本付息	150091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	369.04
4.1.1	专项债券还本	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.00
4.1.2	专项债券付息	50091.08	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04
4.2	市场化融资还本付息	0.00							
4.2.1	市场化融资还本	0.00							
4.2.2	市场化融资付息	0.00							
小计	现金流出总额	419480.36	6485.64	6497.84	6510.50	7250.88	7264.42	7278.45	8452.92

序号	项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	230528.63	16568.12	16555.92	16543.26	18075.36	18061.82	18047.79	19372.88
2	期末累计现金结存额		123871.57	140427.50	156970.76	175046.13	193107.95	211155.74	230528.63

(三) 总体评价

经测算，本项目收益覆盖债券本息倍数为 2.50 倍，在运营期内项目收益能够覆盖债券本息,债券存续期间不存在任何资金缺口，项目不能偿还债务的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券金额 100000.00 万元。其中 2025 年计划发行专项债券 30000.00 万元，本批次计划发行 360.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（三十三期）），债券期限为 30 年，债券年利率按 2.51% 测算，本年后续计划发行 29640.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率按 2.50% 测算，2026 年计划发行专项债券 30000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 20000.00 万元，2028 年计划发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率按 4.05% 测算，每半年付息一次，到期一次还本。债券利率以最终发行利率为准。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。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。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。本项目收入实现与还本付息周期存在一定的错配，项目主管部门及项目单位应注意项目相关收入实现后的资金管理，保证项目收入专项用以偿还本项目债券本息支出。

（三）职责分工

广州市天河区财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负

责组织项目专项债券还本付息。组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

广州市天河区文化广电旅游体育局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目单位广州市天河区文化广电旅游体育局负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

影响施工进度自然环境因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影晌有时难以预测，具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑，为了安全起见，有时会停止施工。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：深基础施工中，由于槽内积水，水泵不能将其及时排出，造成大面积的塌方，甚至影响塔吊基础稳定，造成停工；由于措施采取不当，钻孔桩施工后没有及时浇筑混凝土，雨后塌孔，造成停工；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

因此，在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的

施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

2) 复杂的地质地貌较易影响工程的进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

地形地貌方面上，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设

计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工过程中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，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；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。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于实施机构提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；实施机构先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由实施机构、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场

后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划，并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用

用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2.影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目收益等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体收益测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体收益测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》

（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要注意事项

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕

61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理,债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对该项目应“予以支持”。

