

2025 年广东省政府专项债券（七期）

清远市清城区养老服务中心建设项目

募投报告

实施单位盖章：清远市清城区民政局

主管部门盖章：清远市清城区民政局

市（县、区）财政局盖章：清远市清城区财政
局

2025 年 1 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	1
(三) 项目情况	1
(四) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析:	4
(二) 经济效益分析:	4
(三) 社会效益分析:	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	8
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	14
(四) 债券资金用途	14
四、项目收益与融资平衡情况	14
(一) 项目预期成本收益	14
1. 项目收入测算	14
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	20
(三) 总体评价	22
五、专项债券管理	25
(一) 债券资金概况	26
(二) 债券资金管理	27
(三) 职责分工	29
六、项目风险控制	30
(一) 潜在风险及控制措施	30
(二) 还款保障措施	36
七、其他需要说明事项	37

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

清城区于 1988 年随清远撤县建市而设立，是清远市委、市政府所在地，是全市的政治、经济、文化中心，位于广东省中部，北江中下游，清远市的最南端，下辖 4 个街道和 4 个镇，代管 1 个国营银盏林场，辖区总面积 1296.31 平方公里，常住人口约 112 万人。2021 年，清城区完成生产总值 712.39 亿元。2022 年，清城区完成生产总值 717.85 亿元。2023 年，清城区完成生产总值 745.34 亿元。

近三年清远市清城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	712.39	717.85	745.34
一般预算收入（亿元）	17.0518	16.7666	19.8889
政府性基金收入（亿元）	12.4271	11.7031	5.9821
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.1729	11.5491	5.7777
政府性基金支出（亿元）	23.403	21.5579	40.8026

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

我国能源资源供应与经济社会发展的矛盾十分突出，建筑能耗已占全国能源消耗将近 30%，建筑节能对于促进能源资源节约和合理利用，缓解我国能源供应与经济社会发展的矛盾，加快发展循环经济，实现经济社会的可持续发展，有着举足轻重的作用，是保障国家能源安全、保护环境、提高人民群众生活质量、贯彻

落实科学发展观的一项重要举措。

能源是人类生存必不可少的物质，在工业现代化的今天，人们对能源的重视程度超过了以往任何时候。一方面，能源使用的合理与否，关系到生产和生活的经济支出——即成本的高低；另一方面，我们使用的能源主要是煤炭和石油，都是不可再生的，能源的节约关系到人类社会的长远发展。所以应合理地选择能源的利用方式，贯彻国家的节能需求。

自然资源和再生资源是发展国民经济的物质基础，我国人均占有的资源并不十分丰富，但资源利用率很低。提高能源利用率，降低能源消耗，是我们一项长期的任务。因此，为了降低能耗，减少生产成本，走可持续发展的道路，必须采取必要的节能措施，无论是设备选择、工艺流程，还是企业今后的实际生产，都要在思想上重视节能，这对节约能源，提高企业经济效益，将起到主要作用。

（三）项目情况

项目建设规模及主要内容：项目总用地面积约 21045.90 平方米，建筑基底面积约 6648.45 平方米，总建筑面积约 32806.79 平方米（其中地上建筑面积约 29726.70 平方米，地下建筑面积约 3080.09 平方米）。主要包括新建 3 栋颐养楼、1 栋综合楼、医疗康复中心、活动中心、陪护中心、食堂、洗衣房、电房、门卫室、地下室及连廊等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2022年9月2日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于清远市清城区社会福利中心建设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审〔2022〕103号）批准同意实施。

2023年6月16日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于调整清远市清城区社会福利中心建设项目名称的批复》（清城审批投审〔2023〕70号）批准同意实施。

2023年7月20日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于清远市清城区养老服务中心建设项目初步设计概算的批复》（清城审批投审〔2023〕90号）批准同意实施。

2023年7月20日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于调整清远市清城区养老服务中心建设项目建设内容的批复》（清城审批投审〔2023〕92号）批准同意实施。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为清远市清城区民政局，机构详细信息如下表：

名称	清远市清城区民政局
统一社会信用代码	11441802007303442K
机构地址	广东省清远市清城区环城二路名都13号楼二楼
负责人	莫永红
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：清远市清城区民政局

3. 本项目资产管理部门为：清远市清城区民政局

清远市清城区养老服务中心建设项目建设完成形成资产后，清远市清城区养老服务中心建设项目单位为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1. 发展养老经济，构建当地和谐健康社会的需要

养老行业，关系着每一个家庭的幸福与否，更关系到社会的稳定程度。因此，养老已成为社会热议话题，如何让老年人度过安心、快乐、有尊严的晚年是政府和社会都亟需考虑的问题。发达国家的经验告诉我们，把市场资源纳入养老产业中是我国解决养老问题的最优途径，发展养老产业不仅可以解决上述民生问题，而且可以带来巨大的经济红利。养老产业作为我国新兴产业，为我国供给侧结构性改革和产业转型升级提供了新的方向，其产生的经济效益可以成为我国新的经济增长点，让我国新常态变得更加平稳。

养老服务中心作为公办供生活服务的社会养老事业机构，其具有兜底保障的重要性。主要收养因年老、疾病、生理或心理缺陷而丧失劳动能力，出现生活困难的人等职能，通过建设各大楼，打造老人放心和满意的民生工程，有利于加强社会保障工作，维护社会和谐稳定。

2. 解决十四五规划民政事业发展需要

“十三五”时期广东省民政事业发展共制定指标 15 项，其中，已完成指标 11 项，超额完成指标 7 项。

其中对生活不能自理得特困人员集中供养率未达标，项目得建设得必要性将显得尤其重要。

3. 是解决当地孤寡老人群的需要

《2021 年清城区十件民生实事项目》中指出，提高低保、特困人员、孤儿基本生活补贴和残疾人两项补贴水平，并启动清远市清城区养老服务中心建设项目。

清远市清城区养老服务中心是普惠性公办养老机构，集中收养社会孤老、残。项目拟建床位 800 床。项目建成将有效增加清远市清城区养老床位及配套设施，解决适龄长者养老供需矛盾，进一步优化清远市清城区养老服务体系。

4. 是解决周边人口养老的需要

为深入贯彻《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，适应广东经济转型升级的要求，广东省人民政府于 2011 年 6 月同意在清远市规划建设省级职业技术教育示范基地（以下简称省级职教基地），形成以省级职教基地和珠三角地区 9 市职教基地为核心、以粤东西北地区地级市职教基地为支撑的职业技术教育基地网络，构建由低到高的技术技能人才成长培养体系，立足珠三角、

服务广东、辐射华南，为广东实现“三个定位、两个率先”的总目标提供人才支持和智力支撑。

省级职教基地规划区位于清远市清城区东城街道办，西起凤翔路（规划），东到东湖路（规划），南至牛路岭，北至二帽山，总用地面积约 33.22 平方公里，实行“一次规划，分期实施”：

1. 2012-2013 年，继续完善路网等配套设施，满足已进驻基地学校的办学需要，启动基地首批学校和路网项目建设。基地首批工程项目包括“两校一中心”（清远市第一中学、清远市工贸职业技术学校、清远市职业教育公共实训中心）和为基地配套的“四纵四横”路网工程（纵向道路为凤翔北路、清辉北路、东环快速路、东湖路，横向道路为旅游大道、职教一路、职教二路、学贤路）。

2. 2014-2018 年，新增进驻高职院校 7 所，总用地 5544 亩，其中：清远市自主引入民办高职院校 2 所，合计用地 1100 亩：广东岭南职业技术学院（800 亩）和广东碧桂园职业学院（300 亩）；省教育厅安排进驻公办高职院校 5 所：广东交通职业技术学院、广东科贸职业学院、广东建设职业技术学院、广东工程职业技术学院、广东财贸职业学院（筹），每校用地 800 亩，加上 10%的返还农民实业用地，实际用地 4444 亩。

3. 2019-2020 年，新增进驻若干所应用型本科高校，初步建成以高职教育为主体，涵盖中、高职和应用型技术本科教育的现代职业技术教育基地。

省级职教基地全面建成后将新增高等职业教育在校生约 10 万人左右，可为提升广东高等教育毛入学率贡献 2 个多百分点，每年可为珠江三角洲输送 4 万左右高级技术技能人才，年均提供高级职业培训 20 万以上人次，将有效缓解广东技术技能人才尤其是高级技术技能人才不足的矛盾，为落实人才强省战略做出积极的贡献。

省级职教基地与本项目地点直线距离不足 10 公里，大学城将为地区带来 20 万以上的人口增长，而项目建设后可解决大学城庞大的人口带来的养老服务需求，有利于两者的共同发展。

（二）经济效益分析：

本项目建设期间，会促进对建筑装修材料如钢材、木材、水泥、玻璃、塑料制品以及交通运输服务业的需求，从而带动当地经济发展。根据世界银行的统计，每增加 100 亿美元建设投资，将创造 170 亿 ~ 220 亿美元的需求，拉动效应系数为 1.7 至 2.2；我国建设部 2016 年的调查表明，我国建筑业的拉动效应系数为 1.92，即建筑每投资 1 元人民币，可以为社会产生 1.92 元人民币的社会经济效益。按建设部的拉动效应系数估算，本项目 19993.42 元的投资，可拉动约 38387.37 万元的社会产值。此外，

本项目涉及照明、空调等众多设备设施的采购，也能有效带动相关产业的生产、销售。

项目完成后的运营期，本项目能完善周边地区的养老配套设施，时刻为老年人口提供安全，高质量的服务。此外，项目作为高品质惠民配套项目，对吸引周边地区人群来此定居生活，推动项目周边区域升值发展也具有重要作用。

（三）社会效益分析：

1. 主要社会影响因素识别 本项目为清远市清城区养老服务中心建设项目，项目建成后将提升周边土地价值，改善周边养老设施缺失问题，提升周边居民生活质量，改善周边养老环境。同时对于推升该区域城市形象、促进区域经济发展、构建和谐社会也会产生深远的影响。

2. 主要利益相关者识别

本项目的建设将改善项目周边养老设施不完善的问题，对城市品位与城市形象的提升也有积极作用，周围居民对本项目总体上持赞成态度。

3. 社会影响评价

拟建项目的建设规模相对较大，能够有效缓解周边区域的养老压力，完善城市基础设施，对人才引入、优秀企业引进、发展优质产业、增加居民收入、维持社会繁荣稳定等方面均将产生深远影响。

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

本项目的各项其他费用按国家或清远市规定的费率和取费标准进行估算，具体计算说明如下：

计价格[1999] 1283 号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；

计价格[2002] 10 号《工程勘察设计收费标准（2015 年修订本）》；

计价格[2002] 125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；

粤价函〔2004〕393号《关于建筑工程施工图技术审查中介服务收费的复函》；

发改价格〔2007〕670号建设工程监理与服务收费标准；

财建〔2002〕394号关于建设单位管理费总额控制数费率规定；

《转发国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（顺规函〔2011〕249号）。

材料价格：清远市住房和城乡建设局的《关于发布清远市区2021年8月份建设工程主要建筑材料综合价的通知》，清远市建设工程造价服务中心未发布的材料价，优先采用周边地区同类主管部门发布的参考信息价，无发布参考信息价的按市场询价计入，缺项部分的项目材料采用市场价计算。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	13,970.82
2	工程建设其他费用	4,445.48
3	设备费	-
4	预备费	615.72
项目总投资		19,032.02

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无。

2. 地方政府债券资金筹措：

1) 存量债券资金列式

清远市清城区养老服务中心建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 8,400.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额 (万元)
1	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,700.00
2	2024年5月下旬	2024年广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
3	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
4	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十五期）	30年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	1,700.00
5	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	30年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						8,400.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 6,600.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），本年度后续拟发行专项债券 5,100.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 4,032.02 万元, 资金未到账。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
			融资资金	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	19,032.02	8,400.00					4,032.02				1,500.00	8,400.00	5,100.00
2024 年	8,400.00	8,400.00										8,400.00	
2025 年	6,600.00										1,500.00		5,100.00
以后年度	4,032.02						4,032.02						

（三）项目实施安排

项目建设规模及主要内容:项目总用地面积约 21045.90 平方米,建筑基底面积约 6648.45 平方米,总建筑面积约 32806.79 平方米(其中地上建筑面积约 29726.70 平方米,地下建筑面积约 3080.09 平方米)。主要包括新建 3 栋颐养楼、1 栋综合楼、医疗康复中心、活动中心、陪护中心、食堂、洗衣房、电房、门卫室、地下室及连廊等。

本项目计划建设周期为 42 个月,其中施工期 30 个月,项目预计 2024 年 5 月开工,2026 年 12 月完工。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金用于前期费用及工程进度款:

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
前期费用及工程进度款	1,500.00
合计	1,500.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

项目建成后,运营收入为床位收入以及生活费等收入。

（1）老年人床位收入

老年人床位收入按 3500 元/人/月计算,年收益为 3360 万元。

项目前三年为建设期，建成后第一年按 65%的入住，第二年按 75%的入住，第三年按 85%的入住，第四年按 95%的入住，后续都按 95%计算。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	老年人床位收入	合计
第一年		
第二年		
第三年	3,250.00	3,250.00
第四年	3,750.00	3,750.00
第五年	4,250.00	4,250.00
第六年	4,750.00	4,750.00
第七年	4,750.00	4,750.00
第八年	4,750.00	4,750.00
第九年	4,750.00	4,750.00
第十年	4,750.00	4,750.00
第十一年	4,750.00	4,750.00
第十二年	4,750.00	4,750.00
第十三年	4,750.00	4,750.00
第十四年	4,750.00	4,750.00
第十五年	4,750.00	4,750.00
第十六年	4,750.00	4,750.00
第十七年	4,750.00	4,750.00
第十八年	4,750.00	4,750.00
第十九年	4,750.00	4,750.00
第二十年	4,750.00	4,750.00
第二十一年	4,750.00	4,750.00
第二十二年	4,750.00	4,750.00
第二十三年	4,750.00	4,750.00
第二十四年	4,750.00	4,750.00
第二十五年	4,750.00	4,750.00
第二十六年	4,750.00	4,750.00
第二十七年	4,750.00	4,750.00
第二十八年	4,750.00	4,750.00
第二十九年	4,750.00	4,750.00
第三十年	4,750.00	4,750.00
合计	130,000.00	130,000.00

2. 项目成本及相关税费

项目建成后，需要支付的运营费用包括管理人员工资、水电费、维修费用等。

(1) 管理费

管理费包括对颐养楼的管理、安保、清洁等职员工资，按建筑面积 1.5 元/平方米·月估算，则管理费共为 $12 \times 1.5 \times 32806.79 = 59.05$ 万元/年。

(2) 水费

本项目年用水约为 10.31 万立方米，按 3.2 元/立方米（含污水处理费）估算，本项目年水费为 32.99 万元。

(3) 电费

本项目年用电约为 198.81 万度，按 0.82 元/度估算，本项目年电费为 163.02 万元。

(4) 维修费

本项目设计使用年限 50 年，专项维修资金的数额为工程费用的 8%。年维修费用计算公式为 $14554.74 \text{ 万} \times 8\% / 50 = 23.28$ 万元/年。

(5) 餐饮费

本项目设计老年床位为 800 个，按 20 元/天/人计算，年餐饮费为 584 万元。

(6) 人员经费

本项目预计需工作人员 150 人，按年薪约 7 万元计算，本项目年人员经费为 1050 万元。

(7) 卫生材料费

卫生材料费为床位收入按 10% 计算，年支出约为 318 万元。

(8) 清洁运送服务费

清洁运送服务费按人均床位 500 元/人/年计算，年支出约为 45 万元。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	管理费	水费	电费	维修费	餐饮费	人员经费	卫生材料费	清洁运送服务费	合计
第一年									
第二年									
第三年	38.38	21.44	105.96	23.28	379.60	682.50	218.40	29.25	1,498.81
第四年	44.29	24.74	122.27	23.28	438.00	787.50	252.00	33.75	1,725.83
第五年	50.19	28.04	138.57	23.28	496.40	892.50	285.60	38.25	1,952.83
第六年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第七年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第八年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第九年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十一年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十二年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十三年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十四年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十五年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十六年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十七年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十八年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第十九年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十一年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十二年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84

第二十二年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十四年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十五年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十六年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十七年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十八年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第二十九年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
第三十年	56.10	31.34	154.87	23.28	554.80	997.50	319.20	42.75	2,179.84
合计	1,535.36	857.72	4,238.55	651.84	15,184.00	27,300.00	8,736.00	1,170.00	59,673.47

3. 项目损益情况

根据上述测算，清远市清城区养老服务中心建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 70,326.53 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	3,250.00	1,498.81	1,751.19
第四年	3,750.00	1,725.83	2,024.17
第五年	4,250.00	1,952.83	2,297.17
第六年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第七年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第八年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第九年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十一年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十二年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十三年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十四年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十五年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十六年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十七年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十八年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第十九年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十一年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十二年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十三年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十四年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十五年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十六年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十七年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十八年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第二十九年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
第三十年	4,750.00	2,179.84	2,570.16
合计	130,000.00	59,673.47	70,326.53

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	277.20	0.00	-277.20	-277.20
第二年	0.00	277.20	0.00	-277.20	-554.40
第三年	3,250.00	277.20	1,498.81	1,473.99	919.59
第四年	3,750.00	277.20	1,725.83	1,746.97	2,666.56
第五年	4,250.00	277.20	1,952.83	2,019.97	4,686.53
第六年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	6,979.49
第七年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	9,272.45
第八年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	11,565.41
第九年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	13,858.37
第十年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	16,151.33
第十一年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	18,444.29
第十二年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	20,737.25
第十三年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	23,030.21
第十四年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	25,323.17
第十五年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	27,616.13
第十六年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	29,909.09
第十七年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	32,202.05
第十八年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	34,495.01
第十九年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	36,787.97
第二十年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	39,080.93
第二十一年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	41,373.89

第二十二年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	43,666.85
第二十三年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	45,959.81
第二十四年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	48,252.77
第二十五年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	50,545.73
第二十六年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	52,838.69
第二十七年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	55,131.65
第二十八年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	57,424.61
第二十九年	4,750.00	277.20	2,179.84	2,292.96	59,717.57
第三十年	4,750.00	21,655.80	2,179.84	-19,085.64	40,631.93
合计	130,000.00	29,694.60	59,673.47	40,631.93	40,631.93

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第三十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	8,400.00	6,378.60	14,778.60		
第一年		277.20	277.20	0.00	
第二年		277.20	277.20	0.00	
第三年		277.20	277.20	1,751.19	
第四年		277.20	277.20	2,024.17	
第五年		277.20	277.20	2,297.17	
第六年		277.20	277.20	2,570.16	
第七年		277.20	277.20	2,570.16	
第八年		277.20	277.20	2,570.16	
第九年		277.20	277.20	2,570.16	
第十年		277.20	277.20	2,570.16	

第十一年		277.20	277.20	2,570.16	
第十二年		277.20	277.20	2,570.16	
第十三年		277.20	277.20	2,570.16	
第十四年		277.20	277.20	2,570.16	
第十五年		277.20	277.20	2,570.16	
第十六年		277.20	277.20	2,570.16	
第十七年		277.20	277.20	2,570.16	
第十八年		277.20	277.20	2,570.16	
第十九年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十一年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十二年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十三年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十四年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十五年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十六年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十七年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十八年		277.20	277.20	2,570.16	
第二十九年		277.20	277.20	2,570.16	
第三十年	6,600.00	277.20	6,877.20	2,570.16	
合计	15,000.00	14,694.60	29,694.60	70,326.53	
本息覆盖倍数	2.37				

(三) 总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	8,400.00	6,378.60	14,778.60		

第一年		277.20	277.20	0.00	
第二年		277.20	277.20	0.00	
第三年		277.20	277.20	1,576.07	
第四年		277.20	277.20	1,821.75	
第五年		277.20	277.20	2,067.45	
第六年		277.20	277.20	2,313.14	
第七年		277.20	277.20	2,313.14	
第八年		277.20	277.20	2,313.14	
第九年		277.20	277.20	2,313.14	
第十年		277.20	277.20	2,313.14	
第十一年		277.20	277.20	2,313.14	
第十二年		277.20	277.20	2,313.14	
第十三年		277.20	277.20	2,313.14	
第十四年		277.20	277.20	2,313.14	
第十五年		277.20	277.20	2,313.14	
第十六年		277.20	277.20	2,313.14	
第十七年		277.20	277.20	2,313.14	
第十八年		277.20	277.20	2,313.14	
第十九年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十一年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十二年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十三年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十四年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十五年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十六年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十七年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十八年		277.20	277.20	2,313.14	
第二十九年		277.20	277.20	2,313.14	
第三十年	6,600.00	277.20	6,877.20	2,313.14	
合计	15,000.00	14,694.60	29,694.60	63,293.88	
本息覆盖倍数	2.13				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	8,400.00	6,378.60	14,778.60		
第一年		277.20	277.20	0.00	

第二年		277.20	277.20	0.00	
第三年		277.20	277.20	1,400.95	
第四年		277.20	277.20	1,619.34	
第五年		277.20	277.20	1,837.74	
第六年		277.20	277.20	2,056.13	
第七年		277.20	277.20	2,056.13	
第八年		277.20	277.20	2,056.13	
第九年		277.20	277.20	2,056.13	
第十年		277.20	277.20	2,056.13	
第十一年		277.20	277.20	2,056.13	
第十二年		277.20	277.20	2,056.13	
第十三年		277.20	277.20	2,056.13	
第十四年		277.20	277.20	2,056.13	
第十五年		277.20	277.20	2,056.13	
第十六年		277.20	277.20	2,056.13	
第十七年		277.20	277.20	2,056.13	
第十八年		277.20	277.20	2,056.13	
第十九年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十一年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十二年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十三年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十四年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十五年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十六年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十七年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十八年		277.20	277.20	2,056.13	
第二十九年		277.20	277.20	2,056.13	
第三十年	6,600.00	277.20	6,877.20	2,056.13	
合计	15,000.00	14,694.60	29,694.60	56,261.22	
本息覆盖倍数	1.89				

综上所述，预计清远市清城区养老服务中心建设项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.89，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1. 存量债券资金列式

清远市清城区养老服务中心建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 8,400.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额 (万元)
1	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,700.00
2	2024年5月下旬	2024年广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
3	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
4	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十五期）	30年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	1,700.00
5	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	30年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						8,400.00

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 6,600.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），本年度后续拟发行专项债券 5,100.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为三十年,假设融资利率 4.20%,每半年支付利息,到期一次性偿还本金。按照预算法要求,项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	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
已融资	2,700.00	2,700.00		2.65%	2,146.50	4,846.50
已融资	1,000.00	1,000.00		2.62%	786.00	1,786.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.59%	1,554.00	3,554.00
已融资	1,700.00	1,700.00		2.41%	1,229.10	2,929.10
已融资	1,000.00	1,000.00		2.21%	663.00	1,663.00
第一年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第三年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第四年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第五年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第六年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第七年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第八年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第九年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十一年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十二年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十三年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十四年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十五年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十六年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十七年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十八年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第十九年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十一年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十二年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十三年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20

第二十四年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十五年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十六年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十七年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十八年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第二十九年	6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第三十年	6,600.00	6,600.00		4.20%	277.20	6,877.20
合计		15,000.00			14,694.60	29,694.60

(二) 债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，

经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

清远市清城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。财政部门应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。

清远市清城区民政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。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、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。

清远市清城区民政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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用

于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

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带来的风险

风险因素：

1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4) 监理到位工作不到位，影响工期；

5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

2) 施工工棚搭建满足防震要求；

3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

6)搞好社会稳定风险评估和防范方案,密切与相关单位沟通,减少单位临时工程施工干扰,市民闹事,节假日交通管制,市容整顿的限制等造成的工期延误;

7)与监理单位签订严格、职责明确的监理合同,加强对监理单位的监管,明确监理单位的责任;

8)强化质量管理,严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查,杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素:

- 1) 施工计划不周详;
- 2) 施工技术力量达不到要求;
- 3) 施工组织能力差;
- 4) 对施工图纸的领会能力差;
- 5) 施工应急预案差;
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时,导致工期延误;
- 7) 施工过程中出现质量问题;
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

- 1) 通过招投标选择社会信誉好,技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等, 在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素:

1) 资金不到位, 工程款不能按时拨付影响施工, 导致耽误工期;

2) 资金不到位, 影响材料供应商不能及时供货, 导致耽误工期;

3) 资金不到位, 导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作, 导致耽误工期。

风险应对措施:

- 1) 资金不足额就位, 不得动工建设;
- 2) 严格财经制度, 防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素:

- 1) 人身安全对施工工期的影响;
- 2) 设备损毁对施工工期的影响;
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;
- 4) 事故处理不当, 引起群体事件, 影响建设工期。

风险应对措施:

1) 编制和执行施工安全工作守则, 建立安全报告制度, 设立专职安全监理和安全员;

2) 加强对施工人员的安全教育, 增强施工人员的安全防范意识, 提高安全防范自救能力;

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4) 施工场所按规定进行围挡封闭, 架设安全网。洞口及临边进行防护;

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等)要采取专项安全措施;

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素,在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素: 市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,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。

(2) 财务风险

风险因素:

1) 资金周转风险: 本项目基础设施投入资金较大,建设资金部分采取申请债券融资解决,如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面,或遇市场发生重大变化,项目可能出现资金周转困难;

2) 投资估算风险: 本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险, 本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的, 由于本项目建设周期较短, 未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施:

1) 充分考虑项目建设的特点, 对项目基础设施建设进行周密的安排, 保证按期完工, 充分落实建设所需资金。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况, 确保债券发行资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中, 定期对估算投资进行审核验证, 如发现对估算投资产生影响的情况, 应及时采取措施进行解决。

(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、其他需要说明事项

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文

件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。