

# 2025 年广东省政府专项债券（六期）

## 连州市颐养中心建设项目

### 募投报告

实施单位盖章：连州市民政局



主管部门盖章：连州市民政局



市（县、区）财政局盖章：连州市财政局



2025 年 1 月

## 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
(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
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>4</b>
(一) 重要性分析：	4
(二) 经济效益分析：	4
(三) 社会效益分析：	8
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>8</b>
(一) 投资估算	8
(二) 筹措方案	9
(三) 项目实施安排	12
(四) 债券资金用途	12
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>12</b>
(一) 项目预期成本收益	12
1. 项目收入测算	12
2. 项目成本及相关税费	14
3. 项目损益情况	15
(二) 融资收益平衡情况	16
(三) 总体评价	18
<b>五、专项债券管理</b>	<b>20</b>
(一) 债券资金概况	20
(二) 债券资金管理	21
(三) 职责分工	23
<b>六、项目风险控制</b>	<b>24</b>
(一) 潜在风险及控制措施	24
(二) 还款保障措施	30
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>30</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

连州市隶属广东省清远市，位于广东省西北部，小北江的上游。东南毗邻阳山县，西南接连南县，西北与湖南省兰山县、江华县相连，北与湖南省临武县交界，东北与湖南省宜章县相接。2021-2023 年连州市分别实现一般公共预算收入 6.62 亿元、6.245 亿元和 7.6732 亿元，政府性基金收入分别为 6.01 亿元、1.7995 亿元和 2.9643 亿元。

近三年连州市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	181.43	180.39	188.56
一般预算收入（亿元）	6.62	6.245	7.6732
政府性基金收入（亿元）	6.01	1.7995	2.9643
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.15	1.2881	2.1950
政府性基金支出（亿元）	10.41	19.008	19.1146

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1、项目是贯彻落实国家、省市相关规划、政策的需要

结合《广东省养老服务体系“十四五”规划》、《清远市养老服务体系“十四五”规划》文件精神的要求，连州市颐养中心建设项目利用连州市妇幼保健院翠仙路旁闲置土地资源进行项目建设，打造成为适老康养区，场地要求根据老年人特点进行合理布局，功能分区、动静分区明确。项目的建设是适应

连州市老年人健康和养老服务需要；是做好基本公共服务与多样化服务能力的建设，突出基本养老服务供给需要；是强化政府兜住特困老年人基本生活底线，加强老年人福利制度建设，重点优先保障特殊困难老年人的基本养老服务需求；项目的建设促进资源均衡配置，促进城乡基本养老服务均等化发展。

## 2、项目建设是符合现阶段养老服务工作的需要

始终坚持公办养老机构的兜底保障核心功能，充分发挥公办养老机构兜底线、保基本和示范作用，不断增强兜底保障服务能力。健全完善公办养老机构入住评估轮候制度，在满足特困人员集中供养需求基础上，优先接收经济困难的失能、孤寡、残疾、高龄老年人以及计划生育特殊家庭老年人、为社会作出重要贡献的老年人，并提供符合质量和安全标准的养老服务。

## 3、项目的建设是促进养老服务体系建设的需要

现连州市全市 65 岁以上老年人 60000 多人，为响应国家政策，解决老有所医、老有所养等问题，拟在连州市妇幼保健院翠仙路旁新建连州市颐养中心建设项目，承担全市失能、半失能、失智、高龄老年人、村居老年人、特困老年人、低保家庭老年人、低收入老年人等康养工作。项目的建设是老龄化趋势下的必然要求，项目建成后，加大服务设施建设，提高护理型床位设置比例，提升连州市公办养老机构长期照护服务能力，实现失能特困老年人专业照护服务全覆盖。

### （三）项目情况

项目概况: 项目占地面积 18456.13 平方米, 规划总建筑面积 24850.24 平方米, 其中地上建筑面积 23038.26 平方米, 地下建筑面积 1811.98 平方米, 共设养老床位 498 张。新建两幢养老用房(1 号楼、2 号楼)和附属用房。1 号楼为地上五层、地下一层建筑, 地上建筑面积 7506.63 平方米, 地下一层总面积 1811.98 平方米, 地上建筑设置综合养老服务中心、厨房、养老用房等, 设养老床位 78 张, 地下建筑配套消防水池、生活水池等。2 号楼为地上五层建筑, 建筑面积 15386.40 平方米, 设置养老用房和功能用房等, 设养老床位 420 张。附属用房(垃圾收集站、洗衣房)为地上一层建筑, 建筑面积 145.23 平方米。配套修建 51 个停车位和连州市颐养中心周边 300 米道路等附属工程。

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

2023 年 9 月 26 日, 取得连州市发展和改革局出具《关于连州市颐养中心建设项目可行性研究报告的批复》连发改行〔2023〕65 号, 批准同意实施。

2024 年 4 月 25 日, 取得连州市发展和改革局出具《连州市发展和改革局关于调整连州市颐养中心建设项目建设内容和投资规模的批复》连发改行〔2024〕37 号, 批准同意实施。

2024年11月22日，取得连州市发展和改革局出具《连州市发展和改革局关于连州市颐养中心建设项目增加投资额的批复》连发改行〔2024〕106号，批准同意实施。

### （五）责任主体

1. 本项目实施单位为连州市民政局，机构详细信息如下表：

名称	连州市民政局
统一社会信用代码	11441882007319858W
机构地址	广东省清远市连州市爱民路23
负责人	欧阳文
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：连州市民政局

3. 本项目资产管理部门为：连州市民政局

连州市颐养中心建设项目建设完成形成资产后，连州市民政局为资产的责任部门，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：

根据清远市养老服务体系建设的“十四五”规划提出完善养老服务设施建设。

1. 编制养老服务设施专项规划。将各类养老服务设施的规划布点等内容纳入国土空间总体规划和详细规划。有条件的县（市、区）要编制养老服务设施专项规划，并将各类养老服务设施的规划布点等内容纳入国土空间总体规划和详细规划。各地要强化国

土空间规划统筹协调作用，落实“多规合一”，对养老服务设施总量不足或规划滞后的，要及时在国土空间总体规划、详细规划编制或修改时予以完善。在编制市、县国土空间总体规划时，应当根据本地区人口结构、老龄化发展趋势，因地制宜提出养老服务设施用地的规模、标准和布局原则，注重预防“邻避效应”问题。

2. 推进养老服务设施建设。落实国家、省有关养老服务设施建设标准和实施细则。落实新建住宅小区与配套养老服务设施

“四同步”机制，新建城区和新建住宅区根据规划要求和建设标准，以每百户不低于二十平方米的标准配套建设养老服务设施，并与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步无偿移交乡镇人民政府、街道办事处按照规划用途安排使用，确保新建城区和住宅（小）区养老服务设施配建达标。全面清查整治新建城区和住宅（小）区养老服务设施配套情况，确保旧城区和已建住宅（小）区养老服务设施按标准填平补齐。鼓励农村养老服务设施与党群服务中心、新时代文明实践中心、文化活动中心等融合建设。

3. 保障养老服务设施用地有效供给。健全完善养老服务设施用地保障政策，县级以上人民政府在编制城市总体规划、控制性详细规划时，应当按照人均用地不少于零点一平方米的标准分区分级规划养老服务设施，并根据本地经济社会发展水平和养老服

务需求等情况逐步提高标准。将养老服务设施建设用地纳入土地利用总体规划和年度计划，予以优先安排。市、县(市、区)人民政府民政部门应当会同有关部门编制养老服务设施专项规划，经本级人民政府批准后实施。乡镇人民政府组织编制镇规划、乡规划、村庄规划时，应当根据本地实际情况，结合乡镇所在地的县(市)域乡村建设规划，落实农村养老服务设施用地布局、建设要求等具体安排。在人口聚集地、中心村应当根据本地养老服务需求规划养老服务设施。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中予以优先保障。鼓励非营利性养老服务机构以租赁、出让等有偿使用方式取得国有建设用地使用权，支持政府以作价出资或入股方式提供土地，与社会资本共同投资建设养老服务项目。

4. 整合盘活利用存量闲置资源。健全完善闲置资源改造养老服务设施政策措施，在符合详细规划的前提下，支持利用存量场所改建养老服务设施，并优化土地用途变更程序。对城镇现有闲置设施及农村集体土地上盖建筑物改造养老服务设施的，可先按养老设施使用，后改变土地使用性质。存量商业服务用地开展养老服务的，允许按照适老化设计要求调整户均面积、租赁期限、车位配比及消防审验等土地和规划要求。鼓励将符合“三旧”改造条件的村级工业园、旧厂房、旧学校等场所改造成养老服务设施。立足党政机关和国有企事业单位培训疗养机构改革实际，探



索具备条件的培训疗养机构转型养老服务机构，主要面向中低收入群体提供质量有保障、价格可负担的普惠养老服务。

5. 实施居家和社区适老化改造。在城镇老旧小区改造中统筹推进社区适老化设施改造，通过开展场所无障碍改造、消防设施改造、因地制宜增加活动场地设施和健身体育设施，有条件的加装电梯等设施，为老年人提供安全、舒适、便利的社区环境。通过产业引导、业主众筹等方式，引导老年人家庭根据老年人身体状况、康复辅助器具需求、居住环境等特点，对住宅及家具设施等进行居家适老化改造。采取政府补贴等方式，对纳入分散供养特困人员和建档立卡贫困人口范围的高龄、失能、残疾老年人家庭实施居家适老化改造，各地应根据当地实际和老年人家庭情况，合理确定每户特殊困难老年人家庭适老化改造的资助标准；有条件的地方可将改造对象范围扩大到城乡低保对象中的高龄、失能、残疾老年人家庭等。发展康复辅助器具社区服务体系，鼓励开展康复辅助器具配置、租赁服务，支持社区养老设施配备康复辅助器具并提供专业指导。

项目与广东省养老服务政策、清远市养老服务规划是相符的，项目的建设是必要的。

## （二）经济效益分析：

现连州市全市 65 岁以上老年人 60000 多人，为响应国家政策，解决老有所医、老有所养等问题，拟在连州市妇幼保健院翠

仙路旁新建连州市颐养中心建设项目，承担全市失能、半失能、失智、高龄老年人、村居老年人、特困老年人、低保家庭老年人、低收入老年人等康养工作。项目的建设是老龄化趋势下的必然要求，项目建成后，加大服务设施建设，提高护理型床位设置比例，提升连州市公办养老机构长期照护服务能力，实现失能特困老年人专业照护服务全覆盖。

### （三）社会效益分析：

项目的建设符合当地城市发展规划要求，对当地基础设施、社会服务容量带来的影响有限，不会造成相关基础设施和社会服务容量的紧张，能取得较好的社会效益。

## 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

项目投资估算的编制主要依据国家关于建设项目投资估算编制办法等文件的要求和深度进行。采用单位综合指标估算法。

①《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》；

②清远市建设工程造价管理站发布的《清远市建设工程造价信息》近期信息价，缺项部分咨询市场价计入；

- ③类似工程的技术经济指标及厂家报价;
- ④国家有关投资估算的规定。

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	12,196.07
2	勘察费	97.57
3	设计费	362.34
4	监理费	256.99
5	主要设备	450.00
6	其他费用	6,365.03
项目总投资		19,728.00

(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

连州市颐养中心建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 4,500.00 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	2024年广东省政府专项	20年	2.62%	每半年支付利	1,500.00

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)
	月	债券(二十五期)			息, 到期还本	
2	2024年8 月	2024年广东省政府专项 债券(六十四期)	20年	2.39%	每半年支付利 息, 到期还本	3,000.00
合计						4,500.00

## 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 7,000.00 万元;

其中: 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(六期)  
1,000.00 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 6,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 2,900.00 万元。

## 3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 5,328.00 万元。



（三）项目实施安排

本项目，2024 年 3 月正式开工，计划 2027 年 7 月全部完工交付使用，项目目前处于前期准备工作阶段。项目进度规划总原则是精心组织，充分准备，在保证质量的前提下尽量缩短工期。

1. 项目进度：

2023 年 8 月—2024 年 11 月编制可研、概算及项目的报批，完成服务招标及初步设计与施工图设计、施工方案、勘察、建设项目图审查、消防设计审核、预算审核、防雷、报建、施工许可证。2024 年 12 月—2027 年 8 月。2027 年 8 月完成全部工程竣工验收。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于连州市颐养中心建设项目建设的工程款。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
项目前期费用及工程预付款	1,000.00
合计	1,000.00

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

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要收入包括床位收入、护理收入、停车收入。

（1）床位收入

项目主要提供养老服务，项目效益根据连州市养老机构运营成本测算，参考清远市发展和改革局关于清远市社会福利院养老服务收费标准的批复要求进行收费，项目共设置 498 个床位，其中六人套间床位 150 个，收费按 350/元月、四人套间床位 100 个，收费按 500 元/月、双人套间床位 200 个，收费按 1000 元/月、单人套间床位 48 个，收费按 2000 元/月，首年按 50%计算，每 3 年收入增长 15%。

## （2）护理收入

项目效益根据连州市养老机构运营成本测算，参考清远市发展和改革局关于清远市社会福利院养老服务收费标准的批复要求进行收费，项目按一级护理标准 250 张床位，月收费 2200 元、二级护理标准 248 张床位，月收费 3000 元，首年按 50%计算，每 3 年收入增长 15%。

## （3）停车收入

项目共设置 51 个车位，每个停车位按 450 元/月计算，首年按 50%计算，每 3 年收入增长 15%。

## 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	床位收入	护理收入	停车收入	合计
第一年				
第二年				
第三年	478.20	1,552.80	27.54	2,058.54
第四年	478.20	1,552.80	27.54	2,058.54
第五年	478.20	1,552.80	27.54	2,058.54

第六年	549.93	1,785.72	31.67	2,367.32
第七年	549.93	1,785.72	31.67	2,367.32
第八年	549.93	1,785.72	31.67	2,367.32
第九年	632.42	2,053.58	36.42	2,722.42
第十年	632.42	2,053.58	36.42	2,722.42
第十一年	632.42	2,053.58	36.42	2,722.42
第十二年	727.28	2,361.61	41.88	3,130.77
第十三年	727.28	2,361.61	41.88	3,130.77
第十四年	727.28	2,361.61	41.88	3,130.77
第十五年	836.37	2,715.86	48.17	3,600.40
第十六年	836.37	2,715.86	48.17	3,600.40
第十七年	836.37	2,715.86	48.17	3,600.40
第十八年	961.83	3,123.24	55.39	4,140.46
第十九年	961.83	3,123.24	55.39	4,140.46
第二十年	961.83	3,123.24	55.39	4,140.46
合计	12,558.09	40,778.43	723.21	54,059.73

## 2. 项目成本及相关税费

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括水电成本、工资薪酬、其他营业管理费用。

### (1) 水电成本

项目年用水量约 3.61 万吨，每吨按 2 元计算。用电量约 192.91 万 kWh，每度电按 0.8 元计算，故项目达产水电成本为 161.55 万元，首年按 50%计算。

### (2) 工资薪酬

全员为 79 人，按平均工资 6 万元估算，初步估算达产年总工资薪酬为 474.00 万元，首年按 50%计算。

### (3) (4) 其他营业管理费用



项目完工后，预计年均产生此项费用为 132.26 万元，首年按 50%计算。

### 成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	原材料成本	修理费	其他费用	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年	80.78	237.00	66.13	383.91
第四年	161.55	474.00	132.26	767.81
第五年	161.55	474.00	132.26	767.81
第六年	161.55	474.00	132.26	767.81
第七年	161.55	474.00	132.26	767.81
第八年	161.55	474.00	132.26	767.81
第九年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十一年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十二年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十三年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十四年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十五年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十六年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十七年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十八年	161.55	474.00	132.26	767.81
第十九年	161.55	474.00	132.26	767.81
第二十年	161.55	474.00	132.26	767.81
合计	2,827.13	8,295.00	2,314.55	13,436.68

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，连州市颐养中心建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 40,623.06 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	2,058.54	383.91	1,674.64
第四年	2,058.54	767.81	1,290.73
第五年	2,058.54	767.81	1,290.73
第六年	2,367.32	767.81	1,599.51
第七年	2,367.32	767.81	1,599.51
第八年	2,367.32	767.81	1,599.51
第九年	2,722.42	767.81	1,954.61
第十年	2,722.42	767.81	1,954.61
第十一年	2,722.42	767.81	1,954.61
第十二年	3,130.77	767.81	2,362.96
第十三年	3,130.77	767.81	2,362.96
第十四年	3,130.77	767.81	2,362.96
第十五年	3,600.40	767.81	2,832.59
第十六年	3,600.40	767.81	2,832.59
第十七年	3,600.40	767.81	2,832.59
第十八年	4,140.46	767.81	3,372.65
第十九年	4,140.46	767.81	3,372.65
第二十年	4,140.46	767.81	3,372.65
合计	54,059.73	13,436.68	40,623.06

## （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	400.95	0.00	-400.95	-400.95

第二年	0.00	400.95	0.00	-400.95	-801.90
第三年	2,058.54	400.95	383.91	1,273.69	471.79
第四年	2,058.54	400.95	767.81	889.78	1,361.57
第五年	2,058.54	400.95	767.81	889.78	2,251.35
第六年	2,367.32	400.95	767.81	1,198.56	3,449.91
第七年	2,367.32	400.95	767.81	1,198.56	4,648.47
第八年	2,367.32	400.95	767.81	1,198.56	5,847.03
第九年	2,722.42	400.95	767.81	1,553.66	7,400.69
第十年	2,722.42	400.95	767.81	1,553.66	8,954.35
第十一年	2,722.42	400.95	767.81	1,553.66	10,508.01
第十二年	3,130.77	400.95	767.81	1,962.01	12,470.02
第十三年	3,130.77	400.95	767.81	1,962.01	14,432.03
第十四年	3,130.77	400.95	767.81	1,962.01	16,394.04
第十五年	3,600.40	400.95	767.81	2,431.64	18,825.68
第十六年	3,600.40	400.95	767.81	2,431.64	21,257.32
第十七年	3,600.40	400.95	767.81	2,431.64	23,688.96
第十八年	4,140.46	400.95	767.81	2,971.70	26,660.66
第十九年	4,140.46	400.95	767.81	2,971.70	29,632.36
第二十年	4,140.46	17,020.95	767.81	-13,648.30	15,984.06
合计	54,059.73	24,639.00	13,436.68	15,984.06	15,984.06

## 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二十年内，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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	4,500.00	2,220.00	6,720.00		
第一年		400.95	400.95	0.00	
第二年		400.95	400.95	0.00	
第三年		400.95	400.95	1,674.64	

第四年		400.95	400.95	1,290.73	
第五年		400.95	400.95	1,290.73	
第六年		400.95	400.95	1,599.51	
第七年		400.95	400.95	1,599.51	
第八年		400.95	400.95	1,599.51	
第九年		400.95	400.95	1,954.61	
第十年		400.95	400.95	1,954.61	
第十一年		400.95	400.95	1,954.61	
第十二年		400.95	400.95	2,362.96	
第十三年		400.95	400.95	2,362.96	
第十四年		400.95	400.95	2,362.96	
第十五年		400.95	400.95	2,832.59	
第十六年		400.95	400.95	2,832.59	
第十七年		400.95	400.95	2,832.59	
第十八年		400.95	400.95	3,372.65	
第十九年		400.95	400.95	3,372.65	
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	3,372.65	
合计	14,400.00	10,239.00	24,639.00	40,623.06	
本息覆盖倍数	1.65				

### (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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	4,500.00	2,220.00	6,720.00		
第一年		400.95	400.95	0.00	
第二年		400.95	400.95	0.00	
第三年		400.95	400.95	1,507.17	
第四年		400.95	400.95	1,161.66	
第五年		400.95	400.95	1,161.66	

第六年		400.95	400.95	1,439.56	
第七年		400.95	400.95	1,439.56	
第八年		400.95	400.95	1,439.56	
第九年		400.95	400.95	1,759.15	
第十年		400.95	400.95	1,759.15	
第十一年		400.95	400.95	1,759.15	
第十二年		400.95	400.95	2,126.66	
第十三年		400.95	400.95	2,126.66	
第十四年		400.95	400.95	2,126.66	
第十五年		400.95	400.95	2,549.33	
第十六年		400.95	400.95	2,549.33	
第十七年		400.95	400.95	2,549.33	
第十八年		400.95	400.95	3,035.39	
第十九年		400.95	400.95	3,035.39	
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	3,035.39	
合计	14,400.00	10,239.00	24,639.00	36,560.75	
本息覆盖倍数	1.48				

### 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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	4,500.00	2,220.00	6,720.00		
第一年		400.95	400.95	0.00	
第二年		400.95	400.95	0.00	
第三年		400.95	400.95	1,339.71	
第四年		400.95	400.95	1,032.58	
第五年		400.95	400.95	1,032.58	
第六年		400.95	400.95	1,279.61	
第七年		400.95	400.95	1,279.61	
第八年		400.95	400.95	1,279.61	
第九年		400.95	400.95	1,563.69	
第十年		400.95	400.95	1,563.69	
第十一年		400.95	400.95	1,563.69	
第十二年		400.95	400.95	1,890.37	
第十三年		400.95	400.95	1,890.37	
第十四年		400.95	400.95	1,890.37	
第十五年		400.95	400.95	2,266.07	
第十六年		400.95	400.95	2,266.07	

第十七年		400.95	400.95	2,266.07	
第十八年		400.95	400.95	2,698.12	
第十九年		400.95	400.95	2,698.12	
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	2,698.12	
合计	14,400.00	10,239.00	24,639.00	32,498.44	
本息覆盖倍数	1.32				

综上所述，预计连州市颐养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 1.32，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

连州市颐养中心建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 4,500.00 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（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
2	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	2.39%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
合计						4,500.00

#### 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 7,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）1,000.00 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 6,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 2,900.00 万元。

### 3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年,假设融资利率 4.05%,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	1,500.00	1,500.00		2.62%	786.00	2,286.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.39%	1,434.00	4,434.00
第一年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第三年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第四年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第五年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第六年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第七年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第八年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第九年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十一年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十二年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十三年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十四年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十五年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十六年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十七年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十八年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十九年	9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二十年	9,900.00	9,900.00		4.05%	400.95	10,300.95
合计		14,400.00			10,239.00	24,639.00

## （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照计划支出，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

连州市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。

连州市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。

连州市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, 不得开工建设;

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。