2026年广东省政府专项债券（四十七期）

台山市水步养老服务机构建设项目

募投报告

实施单位盖章：台山市康瑞医养服务有限公司

主管部门盖章：台山市水步镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：台山市财政局

2026年10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）项目立项文件或实施依据 3
（五）责任主体 3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 6
（一）重要性分析 6
（二）经济效益分析 6
（三）社会效益分析 9
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 11
（一）投资估算 12
（二）筹措方案 13
（三）项目实施安排 16
（四）债券资金用途 16
四、项目收益与融资平衡情况 16
（一）项目预期成本收益 16
1.项目收入测算 16
2.项目成本及相关税费 16
3.项目损益情况 19
（二）融资收益平衡情况 20
（三）总体评价 22
五、专项债券管理 24
（一）债券资金概况 24
（二）债券资金管理 26
（三）职责分工 27
六、项目风险控制 29
（一）潜在风险及控制措施 29
（二）还款保障措施 34
七、其他需要说明事项 35

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

台山市，是广东省江门市代管县级市，位于珠江三角洲西南部，毗邻港澳，南临南海，分别与新会、开平、恩平、阳江相邻，有“全国第一侨乡”、“内外两个台山”、“排球之乡”之美誉。

2023-2025 年，台山市分别实现一般公共预算收入 38.40 亿元、33.83 亿元、42.85 亿元，政府性基金收入分别为 11.61 亿元、11.68 亿元、21.01 亿元。

近三年台山市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	547.4016	575.368	582.3597
一般预算收入（亿元）	38.40	33.83	42.85
政府性基金收入（亿元）	11.61	11.68	21.01
其中：国有土地出让收入（亿元）	10.62	10.76	18.15
政府性基金支出（亿元）	42.68	42.79	55.44
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.11	8.39	17.37

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

台山市位于珠江三角洲西南部,地处粤港澳大湾区和海上丝绸之路重要节点，陆地总面积 3286.3 平方公里，现辖 16 个镇、1 个街道办事处，常住人口 90.77 万。台山素有“全国第一侨乡”“内外两个台山”之美誉，有 160 多万台山籍乡亲旅居海外及港

澳等 90 多个国家和地区。台山人才辈出,涌现出原全国人大常委会副委员长雷洁琼、中国首条民办铁路创办人陈宜禧、加拿大第 26 任总督伍冰枝等一批著名乡亲。台山是著名的“排球之乡”“广东音乐之乡”“中国曲艺之乡”“飘色艺术之乡”，还是全国文明城市提名城市、国家森林城市。

水步镇位于台山市北部，东与新会区相交，南与四九镇、台城街道、白沙镇接壤，西与开平市相邻，北与大江镇相连。全镇总面积 111 平方千米，下辖密冲、芦霞、独冈、冈宁、联兴、荔枝塘、下洞,甘边、灌田、大岭、横塘、步溪、长塘、乔庆、天狮坡、新塘、井冈、长坑、茅莲、罗边 20 个行政村和水步圩 1 个居民社区，297 个村民小组。户籍总人口 4.6 万多人，常住人口 4.4 万多人，其中外来人口 2 万多人。有旅外华侨、港澳台同胞 7.7 万多人，分布在世界 40 个国家和地区。近年来水步镇加大对民生事业投入，先后被评为广东省文明镇、广东省卫生镇、广东省教育强镇、广东省社区戒毒社区康复工作示范点、国家新型城镇化标准化试点、广东省新型城镇化标准化示范点等称号。

台山市水步养老服务机构建设项目的建设，应充分体现适老、宜老性，方便入“住”老人的出入，方便快捷的、无障碍地获得本项目提供的各项服务及相应的医疗、护理、康复、学习、交友等便利。

（三）项目情况

主要建设内容及规模:项目总建筑面积25944.15平方米，拟建一幢7层养老院，建成后设有718张养老床位。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

2025年11月14日，取得台山市发展和改革局出具的《关于台山市水步养老服务机构建设项目的批复》（台发改函〔2025〕98号）。

（五）责任主体

1.本项目实施单位和资产持有单位均为台山市康瑞医养服务有限公司，机构详细信息如下表:

名称	台山市康瑞医养服务有限公司
统一社会信用代码	91440781MAK1821500
机构地址	台山市水步镇文华A区文华新邨3号一层之8
负责人	伍煜俊
机构性质	国有企业
主要工作职能	一般项目：养老服务；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；护理机构服务（不含医疗服务）；医护人员防护用品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.项目主管单位为：台山市水步镇人民政府

主要的工作职能是：(1)宣传贯彻落实党和国家各项方针政策和法律法规，执行上级的决议决定。研究决定本辖区经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设以及乡村振兴等方面的重大问题。

(2)加强基层党建和干部队伍建设。落实基层党建工作责任制，统筹推进基层党建工作，实现党的组织和工作全覆盖。强化“两个责任”，推进全面从严治党。加强意识形态工作，负责辖区统一战线、宣传思想和精神文明建设。按照干部管理权限，负责干部的培育、选拔、管理和使用工作。坚持党建引领，统筹推进人民信访、基层治理、“两企三新”党建、社会工作服务和志愿服务等工作，建立健全和完善党建引领基层治理体系的各项制度机制，进一步增强党在基层的政治领导力、思想引领力、群众组织力、社会号召力。

(3)加快区域高质量发展。统筹制定区域高质量发展规划，负责拟订经济社会发展和村镇建设等各项规划，统筹落实各项决策部署，用足用活用好市下放的县级经济社会管理权限，培育新质生产力，提高工业化、产业化和城市化发展水平，实现区域高质量发展。围绕“百千万工程”部署要求高标准推进“百千万工程”各项工作。实施乡村振兴战略，推动农业农村发展。加快经济社会发展组织城镇、农村、社区基础设施和各项公益事业建设，提高群众收入水平，改善群众生活环境。优化辖区营商环境，引导和扶持各类经济组织发展，做好辖区内的企业服务、数据统计等相关工作。

(4)加强民生服务。统筹负责辖区党群服务、公共服务、民生服务工作，组织实施与群众生产生活密切相关的各项行政审批

和公共服务，落实民政、教育、公共卫生健康、社会保障、劳动就业文化旅游、体育、退役军人等领域相关政策，推动优质资源向村(社区)延伸，优化便民服务质量实现辖区内基本公共服务均衡发展。

(5)加强平安法治。统筹负责辖区综合治理、平安建设、公共安全、综合行政执法工作。实施综合集约治理，对辖区内相关行政事务常态化治理承担组织领导、推进实施、综合协调等职责。负责辖区公共安全工作，构建公共安全防控体系，建立应对突发紧急事件的处置预案。做好安全生产“三防”、消防、森林防火、防疫、食品药品安全等防灾减灾救灾和应急管理工作。承担辖区内社会治安综合治理工作，建立健全社会矛盾纠纷排查调处机制，化解矛盾纠纷，维护社会稳定。全面加强城乡综合网格建设，健全网格化管理服务机制，提升基层治理精细化水平。负责辖区综合行政执法工作，整合基层一线执法力量，充分发挥属地管理优势，强化对辖区范围内执法力量的统一指挥和统筹协调，深入开展综合行政执法工作。

(6)加强基层自治。发挥村(社区)党组织在基层群众自治组织建设中的领导作用，统筹指村(居)委会、业委会等群众自治性组织开展工作，推进基层协商民主，维护群众合法权益。做实强基层共治基本单元，动员辖区内各类单位、企业、社会组织、村(居)民等社会力量参与社会治理，做好组织群众、宣传群众、凝

聚群众、服务群众工作，构建基层党组织统一领导、各类组织积协同、广大群众广泛参与、自治法治德治相结合的基层治理体系，提高基层自治整体水平。

(7)加强财政管理。编制本镇财政预决算计划，负责财政预算执行、预决算管理和财政保障作，统筹各项政府性收支管理。承担全镇财政财务监督管理工作。

(8)完成法律、法规、规章规定和上级交办的其他任务。

台山市水步养老服务机构建设项目建设完成形成资产后，台山市康瑞医养服务有限公司为资产的责任部门，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.精准对接“十四五”规划，落实养老服务高质量发展要求

本项目的建设是深入贯彻落实《广东省养老服务体系建设“十四五”规划》的具体行动。该规划明确要求构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，并提出“引导扶持民办养老服务机构发展，拓展普惠型养老服务供给”“提升医养结合服务能力”等主要任务。

本项目通过建设718张养老床位的规模化养老机构，直接响应了规划中关于增加养老服务有效供给的号召。其与卫生院毗邻而建的设计，更是对规划中“推进医养康养深度融合”要求的率

先实践，为全省在基层实现“医养结合”提供了可复制、可推广的“水步方案”具有显著的政策示范意义。

2.应对深度老龄化，缓解养老服务供需突出矛盾

根据第七次人口普查数据，台山市60岁及以上老年人口占比已高达23.07%，远超国际公认的深度老龄化社会标准(20%)，养老压力空前。庞大的老年群体对专业化、规模化的养老机构形成了刚性需求。

然而，当前台山市养老服务体系建设仍存在“养老服务有效供给与人口老龄化发展速度和多元化养老服务需求之间不协调、不匹配的突出问题。本项目建设718张养老床位，将形成可观的优质养老服务供给，能有效缓解水步镇及周边区域“一床难求”的紧张局面，是积极应对人口老龄化、填补服务缺口的民生必需工程。

3.创新“毗邻共建”模式，破解医养结合落地难题

本项目最核心的创新性与必要性在于其“紧靠台山市水步镇卫生院”的独特区位布局。这一规划从根本上突破了传统养老机构“医养结合”多停留在协议层面、实质服务难以深入的困境，实现了从“机构间合作”到“空间上一体化”的质的飞跃，成功打造出“楼下看病、楼上养老”的零距离服务模式。

通过空间上的无缝衔接，卫生院的基础医疗、康复护理、家庭病床、急诊转诊等专业服务得以即时对接到养老机构，特别为

失能、半失能及慢性病长者构建起高效、连续的整合式照护体系。这种“毗邻共建”的深度医养融合模式，不仅有效解决了医疗与养老资源分散的行业痛点，更为台山市乃至粤西地区树立了可复制、可推广的基层医养结合新标杆。

4.优化供给结构，实现普惠与个性化服务协同发展

针对当前养老服务领域存在的“中高端服务欠缺”与“普惠性服务未发展完善”的结构性矛盾，本项目展现出强大的供给优化能力。作为镇级核心养老设施，项目将夯实普惠基础，积极承担部分政府底保障职能，重点为特困、低收入等弱势老年群体提供可负担的普惠性养老服务，筑牢民生保障底线。

在此基础上,项目将充分发挥其规模效应与医养结合的独特优势大力发展失能护理、认知障碍照护等专业服务，同时为健康活力老人量身定制文化活动、老年教育、旅居康养等个性化、高品质服务。通过这种多层次、多元化的服务供给体系，项目将有效满足老年人日益增长的多样化需求，全面推动当地养老服务供给实现从“有”到“优”的质量跨越。

5.促进资源集约利用，实现社会经济效益最大化

本项目依托水步镇优越的区位条件，与台山市水步镇卫生院紧密相邻的空间布局，开创了公共资源集约利用的创新模式。通过共享卫生院现有医疗设备、专业人才及管理体系，不仅避免了

养老机构重复建设医疗设施的资源浪费，更实现了优质医疗资源的有效溢出与高效共享。

这种一体化布局显著提升了服务效能,极大减少了老年人在机构与医院间的奔波之苦，既节省了时间与经济成本，又显著提升了医疗响应速度与应急处理能力。项目建成后，不仅可直接创造大量就业岗位，还将带动护理、康复、家政、餐饮等相关产业链协同发展，形成社会效益与经济效益并重的良性发展格局。

6.发挥“侨乡”优势，承接大湾区养老需求

台山作为“中国第一侨乡”，与港澳地区血脉相连，拥有独特的侨务资源优势。本项目凭借其卓越的医养结合能力和宜居环境，正具备打造成为粤港澳大湾区西翼康养目的地的巨大潜力，可有效承接香港、澳门及珠三角核心城市对高品质养老与旅居康养的旺盛需求，吸引众多港澳乡亲回乡安享晚年。

项目的建设不仅是落实江门市“深化粤港澳大湾区养老融合发展战略的重要举措，更将促进养老服务领域的人才交流、标准互认和资金流动。通过深化区域合作，项目将显著提升台山在粤港澳大湾区康养产业布局中的地位，推动形成优势互补、协同发展的区域养老新格局。

（二）经济效益分析

1.直接创造经济效益与就业岗位

项目建设将直接带动建筑、建材等相关产业的发展。运营期间，作为一个规模化的服务实体，将持续产生稳定的租金收益。同时，机构本身将创造大量直接就业机会，涵盖护理、管理、医疗、后勤等多个领域，有效吸纳本地劳动力，稳定居民收入。

2.激活与带动“银发经济”产业链

项目的定位和规模，使其成为本地“银发经济”的一个重要节点。它将直接带动医疗康复、健康管理、食品配送、物业管理等下游服务需求。此外，其对高品质养老服务的供给，有望刺激老年用品、老年旅游、老年教育等相关消费市场的增长，形成产业集群效应。

3.提升区域投资价值与吸引力

一个完善的、高标准的养老服务体系是优化营商环境、提升城市软实力的重要组成部分。本项目的建成，将显著增强水步镇及台山市的公共服务配套能力，对于吸引外来投资、留住本地人才、特别是增强港澳侨胞的乡土认同感和回乡安居意愿,具有不可忽视的推动作用。

4.优化财政资金使用效能

通过“公建民营”等市场化运营模式，项目能够吸引社会资本和专业力量参与养老服务供给,有效减轻政府在直接运营和持续补贴方面的财政压力，使公共财政资源能够更精准地投入到普惠性、兜底性养老服务中，实现资金使用效率的最大化。

（三）社会效益分析

1.显著提升民生福祉与生活质量

项目将有效满足日益增长的社会化养老需求,为老年人提供一个安全、舒适、专业的晚年生活场所。通过引入高品质的照护服务和丰富的文化活动，能够显著提升入住老人的生活质量和幸福感，让其安享晚年，同时极大减轻家庭成员的身心负担与照护压力，改善家庭整体生活质量。

2.优化公共养老服务供给结构

项目将填补区域专业化、规模化养老机构的空白,与现有的居家,社区养老服务形成有效互补与支撑。其建成将完善县镇村三级养老服务网络，作为镇级枢纽发挥辐射带动作用，推动构建更加均衡、充分的多层次养老服务体系，整体提升本地的养老服务水平。

3.创新区域医养结合服务模式

项目与基层卫生院紧邻的独特优势，为探索“医养康养深度融合”提供了绝佳的实践平台。这种“零距离”协作模式，能够实现医疗资源与养老资源的无缝对接,为老年人提供持续、便捷的医疗保健服务，有效解决医养分离的痛点，并为周边地区提供可借鉴的成功经验。

4.营造尊老敬老的社会氛围

一个现代化、专业化的养老机构的落成与良好运营，本身就是一种积极的社会倡导。它将吸引社会各方对养老事业的更多关注，有助于弘扬中华民族尊老、爱老、助老的传统美德，促进社会和谐与文明进步。

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)《广东省通用安装工程综合定额(2018)》;

(2)《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建(2016)504号):

(3)《市政工程投资估算编制办法》(建标(2007)164号):

(4)《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格(2002)10号);

(5)《关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》(发改价格(2007)670号):

(6)关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函(粤价函(2011)742号):

(7)国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格(1999)1283号):

(8)《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格(2002)1980号):

(9)《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》)(计价格(2002)125 号):

(10)建设单位提供的技术资料、市场调查资料;

(11)国家及台山市核准的设计、造价、招标、监理等收费标准。

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	7,761.99
2	工程建设其他费用	1,992.90
3	建设期利息	189.36
4	预备费	466.21
项目总投资		10,410.46

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措:

银行贷款 5410.46 万元，利率按 3.5%计取，通过等额本息的还款方式，计划 20 年(其中建设期 2 年)内完成全部专项债以及银行贷款的还本付息。银行贷款运营期 18 年本息合计 7383.67 万元。

2.地方政府债券资金筹措:

1)存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计0.00万元。

2)本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划安排专项债券资金5,000.00万元（其中用于项目资本金5,000.00万元）；

其中6月发行2026年广东省政府专项债券（二十八期）1,000.00万元（用于项目资本金1,000.00万元，期限为十年，每半年支付利息，第十年末偿还本金）；

10月拟发行2026年广东省政府专项债券(四十七期)500.00万元（用于项目资本金500.00万元）；

2026年度待后续发行专项债券资金3,500.00万元(用于项目资本金3,500.00万元)；

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0.00万元，待落实。

表项目资金筹措情况（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	10,410.46	1,000.00	5,410.46								500.00	1,000.00	3,500.00
2026 年	10,410.46	1,000.00	5,410.46								500.00	1,000.00	3,500.00

（三）项目实施安排

主要建设内容及规模:项目总建筑面积 25944.15 平方米，拟建一幢 7 层养老院，建成后设有 718 张养老床位。

项目建设期为 21 个月,计划于 2025 年 11 月开始前期工作的准备，2026 年 12 月开工，争取于 2028 年 9 月完成竣工验收。

（四）债券资金用途

项目总建筑面积 25944.15 平方米，拟建一幢 7 层养老院，建成后设有 718 张养老床位。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款	4,368.61
监理费	52.87
勘察费	23.29
设计费	72.84
其他	482.39
合计	5,000.00

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

根据领睿国际设计咨询(深圳)有限公司于 2025 年 11 月编制的台山市水步养老服务机构建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括租金收入。

（1）租金收入

本项目拟采用整体租赁运营模式,业主单位通过将养老院场地整体出租予专业养老运营单位获得稳定收益。租金标准初步规

划为每月 42 元/平方米，并建立动态调整机制，每满三年在上期租金基础上递增 5%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	租金收入	合计
第一年		0.00
第二年		0.00
第三年	980.69	980.69
第四年	1,307.59	1,307.59
第五年	1,307.59	1,307.59
第六年	1,372.96	1,372.96
第七年	1,372.96	1,372.96
第八年	1,372.96	1,372.96
第九年	1,441.61	1,441.61
第十年	1,441.61	1,441.61
第十一年	1,441.61	1,441.61
第十二年	1,513.69	1,513.69
第十三年	1,513.69	1,513.69
第十四年	1,513.69	1,513.69
第十五年	1,589.38	1,589.38
第十六年	1,589.38	1,589.38
第十七年	1,589.38	1,589.38
第十八年	1,668.85	1,668.85
第十九年	1,668.85	1,668.85
第二十年	1,668.85	1,668.85
合计	26,355.34	26,355.34

2.项目成本及相关税费

根据领睿国际设计咨询(深圳)有限公司于2025年11月编制的台山市水步养老服务机构建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资及福利费用、维修费用。

（1）工资及福利费用

项目预计资产管理及监管人员 5 人，人均工资及福利费按 6000 元/月计算，每年增长 2%。

（2）维修费用

按每年 141.16 万元估算。

项目预期税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)✖增值税税率;

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)✖增值税税率;

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加等，本项目增值税涉及 6%、9%,按各收入乘以相应税率计算销项税额;

城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳,地方教育附加按增值税的 2%缴纳,印花税按不含税收入的 1‰缴纳。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费用	维修费用	税费	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年	27.00	105.87	0.90	133.77
第四年	36.72	141.16	1.20	179.08
第五年	37.45	141.16	1.20	179.81
第六年	38.20	141.16	1.26	180.62
第七年	38.97	141.16	1.26	181.39
第八年	39.75	141.16	1.26	182.17
第九年	40.54	141.16	1.32	183.02
第十年	41.35	141.16	1.32	183.83
第十一年	42.18	141.16	1.32	184.66
第十二年	43.02	141.16	114.67	298.85
第十三年	43.88	141.16	123.18	308.22
第十四年	44.76	141.16	123.18	309.10
第十五年	45.66	141.16	130.25	317.07
第十六年	46.57	141.16	130.25	317.98
第十七年	47.50	141.16	130.25	318.91
第十八年	48.45	141.16	137.67	327.28
第十九年	49.42	141.16	137.67	328.25
第二十年	50.41	141.16	137.67	329.24
合计	761.84	2,505.59	1,175.81	4,443.23

3.项目损益情况

根据上述测算，台山市水步养老服务机构建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 21,912.11 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	980.69	133.77	846.92
第四年	1,307.59	179.08	1,128.51
第五年	1,307.59	179.81	1,127.78
第六年	1,372.96	180.62	1,192.34
第七年	1,372.96	181.39	1,191.57
第八年	1,372.96	182.17	1,190.79
第九年	1,441.61	183.02	1,258.59
第十年	1,441.61	183.83	1,257.78
第十一年	1,441.61	184.66	1,256.95
第十二年	1,513.69	298.85	1,214.84
第十三年	1,513.69	308.22	1,205.47
第十四年	1,513.69	309.10	1,204.59
第十五年	1,589.38	317.07	1,272.31
第十六年	1,589.38	317.98	1,271.40
第十七年	1,589.38	318.91	1,270.47
第十八年	1,668.85	327.28	1,341.57
第十九年	1,668.85	328.25	1,340.60
第二十年	1,668.85	329.24	1,339.61
合计	26,355.34	4,443.23	21,912.11

（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	125.00	0.00	-125.00	-125.00
第二年	0.00	125.00	0.00	-125.00	-250.00
第三年	980.69	125.00	133.77	721.92	471.92
第四年	1,307.59	125.00	179.08	1,003.51	1,475.43
第五年	1,307.59	125.00	179.81	1,002.78	2,478.21
第六年	1,372.96	125.00	180.62	1,067.34	3,545.55
第七年	1,372.96	125.00	181.39	1,066.57	4,612.12
第八年	1,372.96	125.00	182.17	1,065.79	5,677.91
第九年	1,441.61	125.00	183.02	1,133.59	6,811.50
第十年	1,441.61	1,125.00	183.83	132.78	6,944.28
第十一年	1,441.61	100.00	184.66	1,156.95	8,101.22
第十二年	1,513.69	100.00	298.85	1,114.84	9,216.07
第十三年	1,513.69	100.00	308.22	1,105.47	10,321.54
第十四年	1,513.69	100.00	309.10	1,104.59	11,426.13
第十五年	1,589.38	100.00	317.07	1,172.31	12,598.45
第十六年	1,589.38	100.00	317.98	1,171.40	13,769.85
第十七年	1,589.38	100.00	318.91	1,170.47	14,940.32
第十八年	1,668.85	100.00	327.28	1,241.57	16,181.90
第十九年	1,668.85	100.00	328.25	1,240.60	17,422.50
第二十年	1,668.85	11,483.67	329.24	-10,144.06	7,278.44
合计	26,355.34	14,633.67	4,443.23	7,278.44	7,278.44

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融资结束日内，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		
市场化融资	5,410.46	1,973.21	7,383.67		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		125.00	125.00	0.00	
第二年		125.00	125.00	0.00	
第三年		125.00	125.00	846.92	
第四年		125.00	125.00	1,128.51	
第五年		125.00	125.00	1,127.78	
第六年		125.00	125.00	1,192.34	
第七年		125.00	125.00	1,191.57	
第八年		125.00	125.00	1,190.79	
第九年		125.00	125.00	1,258.59	
第十年	1,000.00	125.00	1,125.00	1,257.78	
第十一年		100.00	100.00	1,256.95	
第十二年		100.00	100.00	1,214.84	
第十三年		100.00	100.00	1,205.47	
第十四年		100.00	100.00	1,204.59	
第十五年		100.00	100.00	1,272.31	
第十六年		100.00	100.00	1,271.40	
第十七年		100.00	100.00	1,270.47	
第十八年		100.00	100.00	1,341.57	
第十九年		100.00	100.00	1,340.60	
第二十年	4,000.00	100.00	4,100.00	1,339.61	
合计	10,410.46	4,223.21	14,633.67	21,912.11	
本息覆盖倍数	1.50				

（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		
市场化融资	5,410.46	1,973.21	7,383.67		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		125.00	125.00	0.00	
第二年		125.00	125.00	0.00	
第三年		125.00	125.00	762.23	
第四年		125.00	125.00	1,015.66	
第五年		125.00	125.00	1,015.00	
第六年		125.00	125.00	1,073.11	
第七年		125.00	125.00	1,072.41	
第八年		125.00	125.00	1,071.71	
第九年		125.00	125.00	1,132.73	
第十年	1,000.00	125.00	1,125.00	1,132.00	
第十一年		100.00	100.00	1,131.25	
第十二年		100.00	100.00	1,093.36	
第十三年		100.00	100.00	1,084.93	
第十四年		100.00	100.00	1,084.13	
第十五年		100.00	100.00	1,145.08	
第十六年		100.00	100.00	1,144.26	
第十七年		100.00	100.00	1,143.43	
第十八年		100.00	100.00	1,207.42	
第十九年		100.00	100.00	1,206.54	
第二十年	4,000.00	100.00	4,100.00	1,205.65	
合计	10,410.46	4,223.21	14,633.67	19,720.90	
本息覆盖倍数	1.35				

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		
市场化融资	5,410.46	1,973.21	7,383.67		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		125.00	125.00	0.00	

第二年		125.00	125.00	0.00	
第三年		125.00	125.00	677.54	
第四年		125.00	125.00	902.81	
第五年		125.00	125.00	902.22	
第六年		125.00	125.00	953.87	
第七年		125.00	125.00	953.26	
第八年		125.00	125.00	952.63	
第九年		125.00	125.00	1,006.87	
第十年	1,000.00	125.00	1,125.00	1,006.22	
第十一年		100.00	100.00	1,005.56	
第十二年		100.00	100.00	971.87	
第十三年		100.00	100.00	964.38	
第十四年		100.00	100.00	963.67	
第十五年		100.00	100.00	1,017.85	
第十六年		100.00	100.00	1,017.12	
第十七年		100.00	100.00	1,016.38	
第十八年		100.00	100.00	1,073.26	
第十九年		100.00	100.00	1,072.48	
第二十年	4,000.00	100.00	4,100.00	1,071.69	
合计	10,410.46	4,223.21	14,633.67	17,529.69	
本息覆盖倍数	1.20				

综上所述，预计台山市水步养老服务机构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1.20,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

以前年度已安排专项债券资金共计0.00万元。

2.本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划安排专项债券资金5,000.00万元（其中用于项目资本金5,000.00万元）；

其中 6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元，期限为十年，每半年支付利息，第十年末偿还本金）；

10 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券(四十七期)500.00 万元（用于项目资本金 500.00 万元）；

2026 年度待后续发行专项债券资金 3,500.00 万元(用于项目资本金 3,500.00 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二十年,假设融资利率 2.50%,每半年支付利息，到期偿还本金。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
市场化融资	5,410.46	5,410.46		3.50%	1,973.21	7,383.67
第一年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第二年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第三年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第四年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第五年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第六年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第七年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第八年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第九年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第十年	5,000.00	1,000.00	4,000.00	2.50%	125.00	1,125.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00

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
第十二年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十三年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十四年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十五年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十六年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十七年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十八年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第十九年	4,000.00		4,000.00	2.50%	100.00	100.00
第二十年	4,000.00	4,000.00		2.50%	100.00	4,100.00
合计		10,410.46			4,223.21	14,633.67

（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建设投资支出、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

台山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。

台山市水步镇人民政府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。

台山市康瑞医养服务有限公司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，负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

台山市康瑞医养服务有限公司负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，负责落实债券还本付息资金，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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，防止水电供应不到位造成停工;

6)完善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不延误总工期的对策措施，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、市场等因素的变化的不确定性较小。

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管项目的变现情况，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（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

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。