2026年广东省政府专项债券（四十七期）
江海区医养康养一体化基础设施建设项目

实施单位盖章：江门市江海区康信养老服务有限公司

主管部门盖章：江门市江海区国有资产监督管理局

市（县、区）财政局盖章：江门市江海区财政局

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 4
（四）项目立项文件或实施依据 4
（五）责任主体 4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 5
（一）重要性分析 7
（二）经济效益分析 8
（三）社会效益分析 10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 11
（一）投资估算 11
（二）筹措方案 12
（三）项目实施安排 15
（四）债券资金用途 15
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 21
3.项目损益情况 26
（二）融资收益平衡情况 28
（三）总体评价 30
五、专项债券管理 35
（一）债券资金概况 35
（二）债券资金管理 37
（三）职责分工 39
六、项目风险控制 40
（一）潜在风险及控制措施 40
（二）还款保障措施 46
七、其他需要说明事项 47

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

江海区，隶属广东省江门市，地处江门市东南部，是江门中心城区之一，北接蓬江区，南面和西面与新会区相连，东与中山古镇隔江相望。辖外海、礼乐、江南等 3 个街道，总面积 109.16 平方千米，其中城市建成区面积超过 40 平方公里，常住人口约 28 万人。2022-2024 年，江海区分别实现一般公共预算收入 14.28 亿元、14.91 亿元和 15.07 亿元，政府性基金收入分别为 10.94 亿元、9.32 亿元和 8.12 亿元。

近三年江海区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	302.10	306.28	318.61
一般预算收入（亿元）	14.28	14.91	15.07
政府性基金收入（亿元）	10.94	9.32	8.12
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.33	7.56	5.91
政府性基金支出（亿元）	31.72	34.75	12.88
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.80	5.18	5.36

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.区域社会发展规划概况

本项目位于江门市江海区，是江海区重点民生工程，已正式纳入《江海区国民经济和社会发展第十四个五年规划》，契合区

域社会发展总体布局。规划聚焦补齐民生公共服务短板、完善城市基础设施配套、提升城乡公共服务均等化水平，重点围绕积极应对人口老龄化、优化民生服务供给、提升居民生活品质开展建设。规划期限覆盖“十四五”阶段，并衔接“十五五”发展部署，核心目标是构建全覆盖、普惠性、高质量的民生服务体系，完善养老、医疗等基础公共服务配套，破解区域老龄化带来的民生难题，助力江海区打造宜居宜业的现代化城区。

在区域功能定位上，江海区作为江门市中心城区、粤港澳大湾区西翼重要节点，承担着优化城区公共服务布局、承接湾区优质民生资源、提升区域公共服务承载力的核心职能。规划明确要求健全辖区养老服务体系，盘活存量公共资源、新增专业化康养设施，破解医养服务供需失衡问题，推动区域社会事业高质量发展。

2.行业专项规划概况

国家层面，《“健康中国 2030”规划纲要》《国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（2026—2030 年）》明确将医养结合、康养服务体系建设作为重点任务，要求健全居家、社区、机构协同的养老服务体系，扩大康复护理、长期照护服务供给，将积极应对人口老龄化确立为国家战略。

省级层面，《广东省养老服务体系建设“十四五”规划》明确规划目标，要求全省每千名老人养老床位不低于 40 张，重点

提升护理型床位占比，推进医养深度融合，完善城乡养老服务设施布局，推动普惠养老服务提质扩容。

市级层面，江门市作为首批国家级医养结合试点城市，出台《江门市养老服务体系建设实施方案》等专项政策，明确推进医养融合发展、构建覆盖城乡的养老服务网络、提升专业化康养服务能力的发展目标，持续深化医养结合试点建设，补齐区域康养服务短板。

3.项目建设规划必要性分析

从规划衔接来看，本项目完全契合国家、省、市、区四级发展规划及专项规划要求。当前江海区常住人口 38 万人，60 岁及以上老年人口约 4.35 万人，老龄化率 11.4%，已进入老龄化社会，辖区失能半失能老人约 0.65 万人，专业化医养照护需求刚性突出。但区域现有养老设施存在床位总量不足、护理型床位占比偏低、医养融合程度不高、服务层次单一等问题，远未达到广东省每千名老人 40 张床位的规划标准。

本项目采用“存量改造+新建扩建”模式，建设总建筑面积 95508 平方米，新增 1100 张标准化医养康养床位，同步配套智慧康养、康复理疗、科教实训等功能设施，建成后可将江海区每千名老人养老床位提升至 74 张以上，远超省级规划标准。项目落地可精准落实各级养老服务规划目标，完善江海区“机构+社区”

一体化医养服务布局，补齐区域康养公共服务短板，助力区域民生事业规划落地见效。

（三）项目情况

项目总建筑面积95508平方米，包含江南医院存量用房医养结合提质改造（改造面积5321.08平方米）、江睦路与外睦路交叉口新建区级综合性普惠医养康养服务综合体，同步配套建设公用停车位594个、公用新能源充电桩132座，项目建成后配置普惠型养老照料床位1100张，规划建设失能康复护理中心、区域性养老照料中心、医养康养科教实训中心、社区嵌入式照护中心及配套公用设施，统筹整合医疗康复、机构普惠照料、社区居家照护等服务功能，完善辖区养老基础设施布局，优化普惠养老服务供给，切实提升区域养老保障与专业化康养服务水平，项目主要收入来源包括：普惠康养服务、康复诊疗等运营收益。

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

2026年6月23日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区医养康养一体化基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2026〕104号），同意项目实施。

（五）责任主体

1.本项目实施单位及资产持有单位均为江门市江海区康信养老服务有限公司，机构详细信息如下表：

名称	江门市江海区康信养老服务有限公司
统一社会信用代码	91440704MAKEAHC2X2
机构地址	江门市江海区江海一路122号301室（一址多照）
负责人	汪竹飞
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
主要工作职能	一般项目：养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；病人陪护服务；康复辅具适配服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；休闲观光活动；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；城市公园管理；市场营销策划；企业管理咨询；第一类医疗器械销售；日用品批发；化妆品批发；保健食品（预包装）销售；停车场服务；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；广告设计、代理；专业保洁、清洗、消毒服务；日用口罩（非医用）销售（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）许可项目：食品销售；药品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2.项目主管单位为：江门市江海区国有资产监督管理局

主要的工作职能是：（一）根据区人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规以及区政府有关规定履行出资人职责。

（二）承担监督所监管企业（依法履行出资人职责的企业和受区政府委托监管的企业）国有资产保值增值的责任。建立和完

善企业国有资产保值增值指标体系，拟订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产保值增值情况进行监管。负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配方案并组织实施。

（三）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动区属国有经济布局和结构的战略性调整。

（四）通过法定程序对所监管企业领导班子成员进行任免、考核，并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度，指导国有企业做好党组织建设工作和党风廉政建设等。

（五）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和方法，按照有关规定承担国有资本经营预决算编制等有关工作。

（六）负责起草区属国有企业国有资产管理的地方性规定，指导其他公有企业的资产管理工作。

（七）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作。

（八）完成区委、区政府和市人民政府国有资产监督管理委员会交办的其他任务。

（九）协助处理整体合作开发建设经营高新区、江海区约定区域项目相关工作。

江海区医养康养一体化基础设施建设项目建设完成形成资产后，江门市江海区康信养老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．契合国家、省重大战略部署

本项目是落实积极应对人口老龄化国家战略的核心民生载体，紧扣党中央、国务院健全养老服务体系、推进医养康养融合发展、发展银发经济的重点部署，同时契合广东省深化养老服务改革、推进普惠养老提质扩容、完善公共服务体系的重大工作安排。项目聚焦失能半失能老人照护、社区嵌入式康养、专业化康复服务等重点领域，补齐区域基本养老公共服务短板，是国家和省级民生保障、养老产业升级重点支持的建设领域。

同时，项目严格落实绿色低碳、节能减排、智慧城市建设等政策要求，配套建设光伏发电、雨水回收、智慧能耗管理等设施，助力区域落实碳达峰碳中和战略，契合新时代公共基础设施高质量发展的建设要求。

2．助力构建广东省“一核一带一区”区域发展新格局

广东省“一核一带一区”区域发展新格局中，江门市归属珠三角核心区，是全省高质量发展的核心引擎重要组成部分，核心定位为对标世界级城市群，推进区域一体化发展，完善公共服务配套、提升湾区宜居品质。本项目立足江海区、辐射珠江西岸，是完善珠三角核心区民生公共服务体系、提升湾区宜居宜业水平的重点项目。

项目依托紧邻江门市中心医院江海新院区的区位优势，构建“医疗+康养”联动发展模式，打造珠江西岸标准化、专业化医养康养示范载体，有效填补珠江西岸高品质普惠康养服务缺口。通过完善区域公共服务配套，优化珠三角核心区民生资源布局，推动区域公共服务均等化、优质化发展，助力珠三角核心区发挥辐射带动作用，夯实大湾区优质生活圈建设基础，为“一核一带一区”区域协调发展格局落地提供坚实民生支撑。

（二）经济效益分析

1. 稳定固定资产投资，拉动区域经济增长

本项目总投资 75,000.94 万元，其中建设投资 72,165.91 万元，直接拉动建材、建筑施工、智能设备、医疗器械、装饰装修等上下游产业链发展，激活区域基建、制造、服务等多个行业市场活力，有效稳定区域固定资产投资基本面，拉动区域 GDP 增长。项目采用 30%资本金+70%银行贷款的融资模式，融资结构合理、

融资成本低廉，3%的贷款利率显著降低项目财务压力，保障投资高效落地。

2. 带动就业增收，激活民生消费市场

项目运营后可提供284个全职就业岗位，覆盖康养照护、医疗康复、运营管理、后勤保障、停车服务等多个领域，为本地居民、农村转移劳动力、专业院校毕业生提供稳定就业渠道，有效带动居民增收。同时，项目稳定运营期年付现运营成本达3200-3800万元，持续带动本地餐饮、物业、耗材采购、技能培训等配套服务业发展，形成常态化消费增量，激活区域服务消费市场。

3. 项目财务效益良好，可持续运营能力强

定量财务分析显示，项目经济效益指标优异、盈利性与偿债能力充足。项目全投资税前IRR为15.40%，税后IRR为14.09%，远高于4%的基准折现率；全投资税后净现值达285,604.66万元，投资回报丰厚。偿债能力方面，项目全周期最低偿债备付率1.99倍，年均偿债备付率11.70倍，27年阶梯还本方案与项目现金流高度匹配，偿债风险可控。同时项目资本金税后IRR达31.05%，ROE为117.23%，具备极强的财务可持续性，可长期稳定产生经济收益，带动区域银发经济、康养产业集聚发展。

4. 培育区域新兴产业，完善产业生态

项目依托康养服务、康复器械展示、中医理疗、健康管理等多元业态，搭建区域银发经济发展载体，推动医养康养上下游产业集聚，培育康养服务、智慧养老、康复医疗等新兴产业，优化区域产业结构，为江海区产业转型升级、经济高质量发展注入新动能。

（三）社会效益分析

1．破解民生痛点，补齐养老服务民生短板。

项目聚焦江海区深度老龄化民生难题，针对区域95.2%老人依赖家庭养老、专业机构照护缺口大、失能老人照护难的突出问题，新增1100张专业化医养床位，可直接解决1100个老年家庭的照护难题，释放大量家庭照护劳动力，缓解“一人失能、全家失衡”的社会困境，切实提升群众幸福感、获得感。项目同步配套社区嵌入式服务，年覆盖群众约50万人次，打通居家养老服务“最后一公里”，全方位保障辖区老年人养老权益。

2．完善公共服务体系，提升区域服务能级

项目构建“旅居康养、长寿颐养、医养照护、社区嵌入式服务”全链条服务体系，联动江门市中心医院江海新院区形成“医疗救治+康复护理+长期颐养”的服务闭环，优化区域医疗康养资源配置，避免医疗资源闲置浪费，大幅提升区域公共服务专业化、标准化水平。同时项目配套建设科教实训中心，可常态化开展康

养人才培训，破解行业专业人才短缺难题，持续提升区域养老服务整体质量，打造珠江西岸医养结合服务示范标杆。

3. 践行绿色低碳理念，改善区域生态环境

项目严格按照绿色建筑一星级标准建设，全面采用 LED 节能照明、高效节能空调、雨水回收系统、200kWp 太阳能光伏发电系统等绿色节能设施，综合节能率达 15%以上，年可减少碳排放约 120 吨，有效降低建筑能耗与碳排放。同时项目规范设置医疗废物暂存转运体系，实现医疗废物日产日清、闭环管理，施工期严格落实扬尘、噪声管控措施，运营期无环境污染隐患，在保障服务功能的同时，持续改善区域生态环境，助力区域双碳目标落地。

4. 维护社会稳定，推动社会和谐发展

项目无征地拆迁、移民安置等敏感工作，社会稳定风险等级为低风险。项目通过标准化运营、透明化收费、专业化服务，规范区域养老服务市场，减少养老服务纠纷。同时建立完善的邻避风险管控、应急处置机制，有效规避运营期潜在社会矛盾。通过完善普惠养老服务、保障老年群体身心健康、促进城乡公共服务均等化，有效缩小区域民生服务差距，助力共同富裕建设，维护区域社会和谐稳定。

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

本项目投资估算的编制严格依据《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）、《广东省建设工程计价依据（2018）》以及江门市近期同类工程造价信息。其中，前期工作咨询费、造价咨询费等二类费用参照《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）计取，建设单位管理费则依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）所列标准测算。设备购置价格主要依据近期同类型医养设施政府采购合同价及 2026 年设备厂家市场询价确定。

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	53925.68
2	工程建设其他费用	12,519.60
3	建设期利息	2,835.04
4	预备费	5,720.63
项目总投资		75,000.94

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：

本项目拟在国家开发银行广东省分行申请办理固定资产贷款，金额 52,500.94 万元，贷款期限 30 年，贷款年利率 3.00%，

期限 30 年（含 3 年建设期），采用等额递增还本方式（年增 6%），运营首年（第四年）起还本，至运营第 27 年（第三十年）偿清。

2.地方政府债券资金筹措：

1)存量债券资金列式

以前年度未安排专项债券资金。

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 10,000.00 万元(用于项目资本金 10,000.00 万元）；

其中 10 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元；发行期限二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金）；待后续安排专项债券资金 9,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 12,500.00 万元（用于项目资本金 12,500.00 万元）。

3.非融资资金筹措：

本项目财政性资金 0.00 万元。

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	75,000.94		52,500.94								1,000.00		21,500.00
2026 年	10,000.00										1,000.00		9,000.00
以后年度	65,000.94		52,500.94										12,500.00

（三）项目实施安排

本项目已完成立项审批《关于江海区医养康养一体化基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2026〕104号），预计2026年9月完成土地出让、2026年11月取得环评，项目已纳入江海区2026年重点建设项目计划和专项债券项目储备库。

项目建设期3年（2026年10月—2029年10月），计划2026年10月1日正式开工，2029年6月31日竣工，2029年10月1日投入运营，运营期27年。年度建设计划如下：2026年完成场地平整、桩基及地下室工程；2028年完成主体结构封顶、机电安装及设备招标订购;2029年6月完成室内外装修、设备安装调试、各系统联调联试及竣工验收。

本次专项债券资金用于江海区医养康养一体化基础设施建设项目的建筑工程、安装工程、室外配套工程及设备购置，建设内容与可研报告（江海区医养康养一体化基础设施建设项目可研报告6.22）一致。主要包括：江南街道3-6楼医养结合改造5,321.08㎡（含露台1,680㎡）、江睦路与外睦路交汇处新建大型医养康养服务综合体（地下23,760㎡+地上89,808㎡）、配套服务中心5,695㎡，以及高端医疗影像、智能监护、康复理疗、智慧医院等13类设备的购置安装。不含负面清单建设内容。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于项目建设的施工款、监理费等。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	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

本项目为准经营性民生工程，经济评价遵循"收益覆盖成本、市场化融资为主"的原则。项目建成后通过医养服务收费及配套服务经营收入形成稳定现金流，资本金由区属国企以自有资金出资，债务融资采用商业银行贷款模式，故需按《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》开展规范的盈利能力和偿债能力分析。分析重点在于研判项目自身经营现金流能否独立覆盖运营支出及贷款偿还，在无需财政补贴的条件下实现财务可持续。

项目营业收入由床位服务收入、配套服务中心出租收入、停车位服务收入和广告牌收入四部分构成，各项收入的测算依据和计算过程如下：

（1）床位服务收入。项目共设置1,100张医养结合床位，按服务等级分为六类：旅居康养300床（4,500元/月/床，含床位费3,000元+护理费500元+餐费1,000元）、长寿颐养300床（3,500元/月/床，含床位费2,000元+护理费500元+餐费1,000

元）、医养照护 400 床（6,500 元/月/床，含床位费 4,000 元+护理费 1,000 元+餐费 1,500 元）、江南街道改造床位 100 床（自理 30 床按 3,500 元/月、半失能 10 床按 4,500 元/月、全失能 60 床按 6,500 元/月）。满编月收入合计 554 万元。收费标准参照江门市区同类民办医养机构市场价格及江海区居民支付能力确定。床位收入=满编月收入×入住率×12 个月，运营首年（2029 年）入住率 50%，年床位收入=554×50%×12=3,324 万元；此后入住率按爬坡计划逐步提升(每提高 5 个百分点后平稳运行 1 年，至运营第 16 年达 95%后保持稳定)，床位单价自运营第 2 年起按年均 5%增长。

（2）配套服务中心出租收入。配套服务中心建筑面积 5,695 ㎡，建成后整体对外出租用于医养配套商业服务（便利零售、康复辅具、适老餐饮等业态）。参照江海区礼乐街道及周边商业物业租金水平，按 900 元/㎡/年（约 75 元/㎡/月）测算，首年（不含税）租金收入=5,695 ㎡×900 元/㎡/年=512.55 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

(3)停车位服务收入。项目共配建停车位 594 个(地下为主)，考虑访客、家属及员工车辆的周转使用，按平均每车位每月 338 元（约合 11.1 元/车位/天，参照江门市中心城区公共停车场收费标准下浮后确定）测算，首年停车服务收入（不含税）=594

位×338 元/月×12 个月≈240.90 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

（4）广告牌收入（电梯广告）。项目共配置乘客电梯 30 台（江南街道 2 台、医养结合综合体 16 台、配套服务中心 12 台），每台电梯轿厢内设置 2 块广告牌（共计 60 块），按每块广告牌 0.2 万元/月（参照江门市商圈物业电梯广告位市场行情）估算，首年广告收入（不含税）=30 台×2 块×0.2 万元/月×12 月=144 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

床位类型	床数（张）	月费标准（元/床）	月费构成	满编月收入（万元）
旅居康养	300	4,500	床位费3,000+护理费500+餐费1,000	135.00
长寿颐养	300	3,500	床位费2,000+护理费500+餐费1,000	105.00
医养照护	400	6,500	床位费4,000+护理费1,000+餐费1,500	260.00
江南自理→长寿	30	3,500	床位费2,000+护理费500+餐费1,000	10.50
江南半失能→旅居	10	4,500	床位费3,000+护理费500+餐费1,000	4.50
江南全失能→照护	60	6,500	床位费4,000+护理费1,000+餐费1,500	39.00

床位类型	床数（张）	月费标准（元/床）	月费构成	满编月收入（万元）
合计	1,100	—	—	554

运营年	项目年	年份	入住率(%)	入住床位(张)
第1年	Y4	2029	50	550
第2年	Y5	2030	55	605
第3年	Y6	2031	60	660
第4年	Y7	2032	65	715
第5年	Y8	2033	65	715
第6年	Y9	2034	70	770
第7年	Y10	2035	70	770
第8年	Y11	2036	75	825
第9年	Y12	2037	75	825
第10年	Y13	2038	80	880
第11年	Y14	2039	80	880
第12年	Y15	2040	85	935
第13年	Y16	2041	85	935
第14年	Y17	2042	90	990
第15年	Y18	2043	90	990
第16-27年	Y19-Y30	2044-2055	95	1,045

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	床位护理收入	配套服务中心出租收入	停车位服务收入	广告牌收入	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	3,324.00	512.55	240.90	144.00	4,221.45
第五年	3,839.22	538.18	252.95	151.20	4,781.54
第六年	4,397.65	565.09	265.59	158.76	5,387.09
第七年	5,002.33	593.34	278.87	166.70	6,041.24
第八年	5,252.45	623.01	292.82	175.03	6,343.30
第九年	5,939.30	654.16	307.46	183.78	7,084.70
第十年	6,236.27	686.87	322.83	192.97	7,438.93
第十一年	7,015.80	721.21	338.97	202.62	8,278.60
第十二年	7,366.59	757.27	355.92	212.75	8,692.53
第十三年	8,250.58	795.13	373.71	223.39	9,642.82
第十四年	8,663.11	834.89	392.40	234.56	10,124.96
第十五年	9,664.79	876.63	412.02	246.29	11,199.73
第十六年	10,148.02	920.47	432.62	258.60	11,759.71
第十七年	11,282.22	966.49	454.25	271.53	12,974.49
第十八年	11,846.33	1,014.81	476.97	285.11	13,623.22
第十九年	13,129.68	1,065.55	500.81	299.37	14,995.42
第二十年	13,786.16	1,118.83	525.85	314.33	15,745.18
第二十一年	14,475.47	1,174.77	552.15	330.05	16,532.44
第二十二年	15,199.24	1,233.51	579.75	346.55	17,359.06
第二十三年	15,959.21	1,295.19	608.74	363.88	18,227.02

年度	床位护理收入	配套服务中心出租收入	停车位服务收入	广告牌收入	合计
第二十四年	16,757.17	1,359.95	639.18	382.07	19,138.36
第二十五年	17,595.03	1,427.95	671.14	401.18	20,095.29
第二十六年	18,474.78	1,499.34	704.70	421.24	21,100.05
第二十七年	19,398.52	1,574.31	739.93	442.30	22,155.06
第二十八年	20,368.44	1,653.02	776.93	464.41	23,262.80
第二十九年	21,386.86	1,735.68	815.77	487.64	24,425.95
第三十年	22,456.21	1,822.46	856.56	512.02	25,647.25
合计	317,215.42	28,020.66	13,169.79	7,872.33	366,278.21

2.项目成本及相关税费

项目运营期经营成本由人工成本、维修及物业管理费、销售费用、其他管理费和停车位维护费五部分构成，测算依据和计算过程如下：

①人工成本。项目满编284人（护理员154人、护士27人、医生/康复师9人、后勤人员77人、管理人员7人、配套管理2人、岗亭6人、清洁2人），按岗位分别核定月薪（护理员5,500元、护士6,000元、医生/康复师10,000元、后勤5,000元、管理7,000元），满编年薪酬总额1,899.60万元（含社保及福利）。运营第1—4年按入住率爬坡进度分批到岗，分别按满编的50%、60%、70%、85%配置且薪酬按9折执行，第5年起满编，此后按

年均 5%增长（反映薪酬自然增长）。运营首年人工成本=1,899.60×50%×0.9=854.82 万元。

②维修及物业管理费。涵盖建筑及设备日常维修保养、公共区域保洁绿化、安保秩序维护等，按工程费用（建安费）41,753.68 万元的 0.5%测算，首年为 41,753.68×0.5%≈208.80 万元，此后按年均 3%增长（反映材料及外包服务价格上涨）。

③销售费用。包括市场推广、入住咨询接待、品牌宣传及渠道拓展费用，按当年营业收入的 2%计提，随收入同步增长。运营首年=4,221.45×2%≈84.43 万元。

④其他管理费。包括办公费、水电燃气公摊、差旅培训、审计咨询、保险等日常管理支出，按满编 284 人、约 6,500 元/人/年的标准测算，首年为 184.20 万元，此后按年均 3%增长。

⑤停车位维护费。本项仅含停车设施设备维护、车牌识别系统运维及水电费用，按停车位收入的 3%计提，首年=240.90×3%≈7.23 万元。说明：停车岗位人工费（岗亭 6 人+清洁 2 人，共 8 人，按 5,000 元/人/月、年人工成本约 48 万元）。

岗位类别	编制(人)	月薪(元)	月薪总额(万元)	年薪(万元)	占比
护理员	154	5,500	84.70	1,016.40	53.5%
护士	27	6,000	16.20	194.40	10.2%
医生/康复师	9	10,000	9.00	108.00	5.7%

岗位类别	编制(人)	月薪(元)	月薪总额(万元)	年薪(万元)	占比
后勤人员	77	5,000	38.50	462.00	24.3%
管理人员	7	7,000	4.90	58.80	3.1%
配套管理人员	2	5,000	1.00	12.00	0.6%
岗亭人员	6	5,000	3.00	36.00	1.9%
清洁人员	2	5,000	1.00	12.00	0.6%
合计	284	—	158.30	1,899.60	100%
年份	项目年	编制比例	薪酬折扣	年人力成本(万元)	
第一年至第三年	Y1-Y3	—	—	0（建设期）	
第四年	Y4	50%	9折	854.82	
第五年	Y5	60%	9折	1,025.78	
第六年	Y6	70%	9折	1,196.75	
第七年	Y7	85%	9折	1,453.19	
第八年起	Y8+	100%	无折扣	满编年薪×1.05^(年-8)	

相关税费

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、房产税等，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，房产税按出租收入的 12%，印花税按应税收入 1‰缴纳。

根据《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》 (财税[2019]20 号)，本项目养老机构床位费收入、护理费收入免税。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	维修及物业管理	销售费用	人工成本	其他管理费	停车位维护费	税费	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	208.80	84.43	854.82	184.20	7.23	57.25	1,396.73
第五年	215.06	95.63	1,025.78	189.73	7.59	60.12	1,593.91
第六年	221.52	107.74	1,196.75	195.42	7.97	63.12	1,792.51
第七年	228.16	120.82	1,453.19	201.28	8.37	66.28	2,078.11
第八年	235.01	126.87	1,994.58	207.32	8.78	69.59	2,642.15
第九年	242.06	141.69	2,094.31	213.54	9.22	73.07	2,773.89
第十年	249.32	148.78	2,199.02	219.94	9.68	76.73	2,903.48
第十一年	256.80	165.57	2,308.98	226.54	10.17	80.56	3,048.62
第十二年	264.50	173.85	2,424.42	233.34	10.68	84.59	3,191.38
第十三年	272.44	192.86	2,545.65	240.34	11.21	88.82	3,351.31
第十四年	280.61	202.50	2,672.93	247.55	11.77	93.26	3,508.62
第十五年	289.03	223.99	2,806.57	254.98	12.36	97.92	3,684.86
第十六年	297.70	235.19	2,946.90	262.63	12.98	102.82	3,858.22
第十七年	306.63	259.49	3,094.25	270.50	13.63	107.96	4,052.46
第十八年	315.83	272.46	3,248.96	278.62	14.31	113.36	4,243.54
第十九年	325.30	299.91	3,411.41	286.98	15.02	119.03	4,457.65
第二十年	335.06	314.90	3,581.98	295.59	15.78	124.98	4,668.29
第二十一年	345.11	330.65	3,761.08	304.45	16.56	131.23	4,889.09
第二十二年	355.47	347.18	3,949.13	313.59	17.39	137.79	5,120.55
第二十三年	366.13	364.54	4,146.59	323.00	18.26	144.68	5,363.20

年度	维修及物业管理	销售费用	人工成本	其他管理费	停车位维护费	税费	合计
第二十四年	377.12	382.77	4,353.92	332.69	19.18	151.91	5,617.58
第二十五年	388.43	401.91	4,571.61	342.67	20.13	159.51	5,884.26
第二十六年	400.08	422.00	4,800.19	352.95	21.14	167.48	6,163.85
第二十七年	412.08	443.10	5,040.20	363.53	22.20	175.86	6,456.98
第二十八年	424.45	465.26	5,292.21	374.44	23.31	184.65	6,764.32
第二十九年	437.18	488.52	5,556.83	385.67	24.47	193.88	7,086.56
第三十年	450.30	512.94	5,834.67	397.24	25.70	203.58	7,424.43
合计	8,500.17	7,325.56	87,166.94	7,498.71	395.09	3,130.06	114,016.55

3.项目损益情况

根据上述测算，江海区医养康养一体化基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为252,261.66万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	4,221.45	1,396.73	2,824.72
第五年	4,781.54	1,593.91	3,187.63
第六年	5,387.09	1,792.51	3,594.58
第七年	6,041.24	2,078.11	3,963.14

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第八年	6,343.30	2,642.15	3,701.15
第九年	7,084.70	2,773.89	4,310.80
第十年	7,438.93	2,903.48	4,535.46
第十一年	8,278.60	3,048.62	5,229.98
第十二年	8,692.53	3,191.38	5,501.15
第十三年	9,642.82	3,351.31	6,291.51
第十四年	10,124.96	3,508.62	6,616.34
第十五年	11,199.73	3,684.86	7,514.87
第十六年	11,759.71	3,858.22	7,901.49
第十七年	12,974.49	4,052.46	8,922.03
第十八年	13,623.22	4,243.54	9,379.67
第十九年	14,995.42	4,457.65	10,537.77
第二十年	15,745.18	4,668.29	11,076.89
第二十一年	16,532.44	4,889.09	11,643.35
第二十二年	17,359.06	5,120.55	12,238.51
第二十三年	18,227.02	5,363.20	12,863.82
第二十四年	19,138.36	5,617.58	13,520.79
第二十五年	20,095.29	5,884.26	14,211.03
第二十六年	21,100.05	6,163.85	14,936.20
第二十七年	22,155.06	6,456.98	15,698.07
第二十八年	23,262.80	6,764.32	16,498.48
第二十九年	24,425.95	7,086.56	17,339.40
第三十年	25,647.25	7,424.43	18,222.82

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
合计	366,278.21	114,016.55	252,261.66

（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	项目运营成本及税费支出		
第一年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-564.75
第二年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-1,129.50
第三年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-1,694.25
第四年	4,221.45	564.75	1,396.73	2,259.97	565.72
第五年	4,781.54	564.75	1,593.91	2,622.88	3,188.60
第六年	5,387.09	564.75	1,792.51	3,029.83	6,218.43
第七年	6,041.24	564.75	2,078.11	3,398.39	9,616.81
第八年	6,343.30	564.75	2,642.15	3,136.40	12,753.21
第九年	7,084.70	564.75	2,773.89	3,746.05	16,499.27

第十年	7,438.93	564.75	2,903.48	3,970.71	20,469.97
第十一年	8,278.60	564.75	3,048.62	4,665.23	25,135.21
第十二年	8,692.53	564.75	3,191.38	4,936.40	30,071.60
第十三年	9,642.82	564.75	3,351.31	5,726.76	35,798.37
第十四年	10,124.96	564.75	3,508.62	6,051.59	41,849.96
第十五年	11,199.73	564.75	3,684.86	6,950.12	48,800.08
第十六年	11,759.71	564.75	3,858.22	7,336.74	56,136.82
第十七年	12,974.49	564.75	4,052.46	8,357.28	64,494.10
第十八年	13,623.22	564.75	4,243.54	8,814.92	73,309.02
第十九年	14,995.42	564.75	4,457.65	9,973.02	83,282.04
第二十年	15,745.18	1,564.75	4,668.29	9,512.14	92,794.18
第二十一年	16,532.44	539.65	4,889.09	11,103.70	103,897.89
第二十二年	17,359.06	539.65	5,120.55	11,698.86	115,596.75
第二十三年	18,227.02	539.65	5,363.20	12,324.17	127,920.91
第二十四年	19,138.36	539.65	5,617.58	12,981.14	140,902.05
第二十五年	20,095.29	539.65	5,884.26	13,671.38	154,573.43
第二十六年	21,100.05	539.65	6,163.85	14,396.55	168,969.99
第二十七年	22,155.06	539.65	6,456.98	15,158.42	184,128.41
第二十八年	23,262.80	539.65	6,764.32	15,958.83	200,087.24
第二十九年	24,425.95	539.65	7,086.56	16,799.75	216,886.99
第三十年	25,647.25	93,745.59	7,424.43	-75,522.77	141,364.22
合计	366,278.21	110,897.44	114,016.55	141,364.22	141,364.22

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	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,824.72	
第五年		564.75	564.75	3,187.63	
第六年		564.75	564.75	3,594.58	
第七年		564.75	564.75	3,963.14	
第八年		564.75	564.75	3,701.15	
第九年		564.75	564.75	4,310.80	
第十年		564.75	564.75	4,535.46	
第十一年		564.75	564.75	5,229.98	

第十二年		564.75	564.75	5,501.15	
第十三年		564.75	564.75	6,291.51	
第十四年		564.75	564.75	6,616.34	
第十五年		564.75	564.75	7,514.87	
第十六年		564.75	564.75	7,901.49	
第十七年		564.75	564.75	8,922.03	
第十八年		564.75	564.75	9,379.67	
第十九年		564.75	564.75	10,537.77	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	11,076.89	
第二十一年		539.65	539.65	11,643.35	
第二十二年		539.65	539.65	12,238.51	
第二十三年		539.65	539.65	12,863.82	
第二十四年		539.65	539.65	13,520.79	
第二十五年		539.65	539.65	14,211.03	
第二十六年		539.65	539.65	14,936.20	
第二十七年		539.65	539.65	15,698.07	
第二十八年		539.65	539.65	16,498.48	
第二十九年		539.65	539.65	17,339.40	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	18,222.82	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	252,261.66	
本息覆盖倍数	2.27				

（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	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,542.25	
第五年		564.75	564.75	2,868.87	
第六年		564.75	564.75	3,235.12	
第七年		564.75	564.75	3,566.82	
第八年		564.75	564.75	3,331.03	
第九年		564.75	564.75	3,879.72	
第十年		564.75	564.75	4,081.91	
第十一年		564.75	564.75	4,706.98	
第十二年		564.75	564.75	4,951.03	
第十三年		564.75	564.75	5,662.36	
第十四年		564.75	564.75	5,954.71	

第十五年		564.75	564.75	6,763.39	
第十六年		564.75	564.75	7,111.34	
第十七年		564.75	564.75	8,029.82	
第十八年		564.75	564.75	8,441.71	
第十九年		564.75	564.75	9,483.99	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	9,969.20	
第二十一年		539.65	539.65	10,479.02	
第二十二年		539.65	539.65	11,014.66	
第二十三年		539.65	539.65	11,577.44	
第二十四年		539.65	539.65	12,168.71	
第二十五年		539.65	539.65	12,789.93	
第二十六年		539.65	539.65	13,442.58	
第二十七年		539.65	539.65	14,128.27	
第二十八年		539.65	539.65	14,848.64	
第二十九年		539.65	539.65	15,605.46	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	16,400.54	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	227,035.49	
本息覆盖倍数	2.05				

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	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,259.78	
第五年		564.75	564.75	2,550.11	
第六年		564.75	564.75	2,875.66	
第七年		564.75	564.75	3,170.51	
第八年		564.75	564.75	2,960.92	
第九年		564.75	564.75	3,448.64	
第十年		564.75	564.75	3,628.37	
第十一年		564.75	564.75	4,183.99	
第十二年		564.75	564.75	4,400.92	
第十三年		564.75	564.75	5,033.21	
第十四年		564.75	564.75	5,293.07	
第十五年		564.75	564.75	6,011.90	
第十六年		564.75	564.75	6,321.19	
第十七年		564.75	564.75	7,137.62	
第十八年		564.75	564.75	7,503.74	
第十九年		564.75	564.75	8,430.21	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	8,861.51	
第二十一年		539.65	539.65	9,314.68	
第二十二年		539.65	539.65	9,790.81	
第二十三年		539.65	539.65	10,291.05	

第二十四年		539.65	539.65	10,816.63	
第二十五年		539.65	539.65	11,368.82	
第二十六年		539.65	539.65	11,948.96	
第二十七年		539.65	539.65	12,558.46	
第二十八年		539.65	539.65	13,198.79	
第二十九年		539.65	539.65	13,871.52	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	14,578.26	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	201,809.33	
本息覆盖倍数	1.82				

综上所述，预计江海区医养康养一体化基础设施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1.82，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

以前年度未安排专项债券资金。

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10,000.00万元（用于项目资本金10,000.00万元）；

其中10月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十七期）1,000.00万元（用于项目资本金1,000.00万元；发行期限二十

年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金）；待后续安排专项债券资金9,000.00万元；

以后年度计划安排专项债券资金12,500.00万元（用于项目资本金12,500.00万元）。

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2.51%，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	52,500.94	52,500.94		3.00%	19,205.00	71,705.94
第一年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第二年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第三年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第四年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第五年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第六年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第七年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第八年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第九年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十一年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75

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	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十三年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十四年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十五年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十六年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十七年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十八年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十九年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第二十年	22,500.00	1,000.00	21,500.00	2.51%	564.75	1,564.75
第二十一年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十二年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十三年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十四年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十五年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十六年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十七年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十八年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十九年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第三十年	21,500.00	21,500.00		2.51%	539.65	22,039.65
合计		75,000.94			35,896.50	110,897.44

（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

江门市江海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。

江门市江海区国有资产监督管理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。

江门市江海区康信养老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。

江门市江海区康信养老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。