

2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目 专项债券项目评价报告

中实评字【2025】第T09004号

中实会计师事务所有限责任公司



目 录

- 一、2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目实施方案评价意见（1-2）
- 二、附件：2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目实施方案财务评价（3-20）
- 三、证书复印件
 - 1、会计师事务所营业执照
 - 2、会计师事务所执业证书

中实会计师事务所有限责任公司

中实评字【2025】第T09004号

2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目

专项债券项目实施方案评价意见

我们接受委托，对《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等进行评价。佛坪县民政局对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工具由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。我们认为，该项目收益预测是在

这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和预测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经评价,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》中本项目建成使用后的收入主要有床位收入、日常护理费收入等能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

附件:2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案财务评价



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月四日

附件：

2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目 专项债券实施方案财务评价

一、项目及单位概述

1、项目背景

我国人口年龄结构已开始进入老龄化阶段。今后一个时期我国老年人口还将以较快速度增长。采取积极措施，加强老龄工作，是一项重要而紧迫的战略任务。党和国家历来十分关心老年人的养老工作。新中国建立后特别是改革开放以来，国家颁布实施了一系列维护老年人权益的法律法规和政策，加强了尊老爱幼思想教育，初步建立了养老、医疗等社会保障制度，老年福利、卫生、文化教育、体育等事业有了一定发展，老年人的生活水平和生活质量不断提高。老龄工作取得的进展和成绩，对推动经济建设和社会发展起到了重要作用。

老年人是社会的重要组成部分，在中国革命和建设事业中他们作出了重要贡献。满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，是中国共产党全心全意为人民服务根本宗旨的体现，也是国家和社会义不容辞的责任。

在社会主义市场经济条件下，弘扬中华民族传统美德，形成敬老、养老、助老以及代际和谐的良好社会风尚，是社会主义精神文明建设的一项重要内容。正确处理和解决人口老龄化过程中出现的各种矛盾和问题，切实保障老年人的合法权益，对促进经济建设和社会发展具有重要意义。

我国养老服务业快速发展，以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立老年消费市场初步形成，老龄事业发展取得显著成就。但总体上看，养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题还十分突出。各地正通过新建、扩建、改建、购置等方式，因地制宜建设养老服务设施。创建养老行业项目要统筹规划，将养老服务设施建设纳入公建配套实施方案，全面提升社会养老服务能力。

陕西省为积极应对人口老龄化挑战，加快推进以居家养老为基础、以社区为依托、以机构为支撑的社会养老服务体系，全面提升我省养老服务水平，根据《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》(国发(2010)13 号)精神，鼓励社会资本参与养老服务体系，明确支持社会资本参与养老服务的政策；加强对社会资本参与养老服务领域的规范管理。贯彻落实《养老服务业标准化建设规划》，根据民政部在全国持续开展“社会养老服务体系推进年”活动，并启动“敬老爱老助老工程”的意见，结合陕西省实际，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，贯彻落实科学发展观，坚持政府主导、政策扶持、多方参与、统筹规划，推动社会养老服务体系，不断满足人民群众日益增长的养老服务需求。加快建立适度普惠型老年福利制度和社会养老服务体系，为全面建设西部强省作出贡献。以坚持资金保障和服务提供相匹配，坚持重点推动和全局统筹相并重，坚持居家、社区、机构养老相衔接，坚持标准建设和实际适用相兼顾为总要求：以下四项为总任务：一是建立健全以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的社会养老服务体系；二是加快社会养老服务制度化、规范化和信息化建设；三是引导和鼓励民间资本参与养老服务事业和产业；四是加强社会养老服务人才队伍建设。

根据《养老服务业标准化建设规划》要求，各市要分解细化社会养老服务发展的目标任务，落实责任分工，明确时限进度，强化效果评估和督促检查。并对各地进展情况实行定期通报，确保确定的目标任务如期实现。

佛坪县的老龄工作在县委、政府的高度重视和上级老龄业务主管部门的正确指导下，认真贯彻执行了党的老龄工作方针和国家的老年人福利扶持政策，经过全县的共同努力，取得了长足发展。工作人员综合素质不断增强，老龄工作不断深入，各种惠老政策得到落实，老年人的生活质量进一步提高，在经济建设、社会发展和人民健康中发挥了重要作用。目前佛坪县各类敬老院、托老所等福利服务设施与老龄化矛盾日益突出，供养比例不足 50%，致使大部分空巢老年人和身边无子女或子女工作特别忙的老人的养老问题得不到妥善解决。因此，建设佛坪县怡人养老院是坚持“以人为本、关爱老人”的老龄工作宗旨，深入实践“党

政主导、社会参与、全民关怀”的老龄工作方针，不断提高老年人福利工作效果，发挥党与群众联系的桥梁和纽带作用，对促进佛坪县经济社会发展和社会稳定具有十分重要的作用。

佛坪县养老服务中心建设项目建成后将提高全县养老福利设施，提高佛坪县老年人供养规模，发挥对外宣传的窗口作用，是树立良好的地区形象，促进佛坪县社会经济进一步协调发展的需要。综上所述，该项目建设是十分必要的、也是非常迫切的。

2、项目区位介绍

佛坪县，隶属陕西省汉中市，位于汉中市东北部，东接安康市宁陕县、石泉县，北临西安市周至县、宝鸡市太白县，西南接洋县，区域面积 1279 平方千米。截至 2022 年 10 月，佛坪县辖 1 个街道、6 个镇。2022 年末，佛坪县常住人口 2.61 万人。

3、项目名称

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目。

4、建设内容及规模

主要建设内容如下：

佛坪县养老服务中心建设项目位于佛坪县长角坝镇教场坝社会福利园区。主要建设内容为新建佛坪县养老服务中心，床位 240 张，总占地面积 4333.35 平方米(约 6.5 亩)，总建筑面积 10233.92 平方米，地上建筑面积 7775.53 平方米，其中照料中心 4803.21 平方米、综合服务楼 2972.31 平方米；地下建筑面积 2458.40 平方米，以及室外工程。

5、项目实施单位介绍

本项目实施单位为佛坪县民政局。

(1) 宣传、贯彻、执行中省市民政工作法律法规和政策规定，制定全县民政事业发展规划和年度计划，并组织实施、监督检查；

(2) 统筹社会救助体系建设，负责全县城乡特困人员救助、城乡居民最低生活保障、孤儿救助、临时救助、生活无着流浪乞讨人员救助工作；调查、审核、审批全县民政救助对象，组织实施救助落实各项民政救助政策；

(3) 负责、指导村民(居民)委员会(监委会、组委会)换届民主选举及民主决策、民主管理和民主监督工作。指导开展村务公开,推进基层民主政治建设。负责、指导社区建设工作,推进城乡社区服务体系建设,推进社区服务管理规范化;

(4) 负责全县社会组织的审批、登记和监督管理:查处社会组织的违法行为和非法社会组织;

(5) 负责全县行政区划工作。承担县、镇(街道办)行政区域的设立、撤销、调整、地名命名、更名和界线变更及政府驻地迁移的初审上报工作。调处县境内行政区域边界争议;

(6) 负责组织、协调与毗邻县行政区域界线的勘定,负责勘界历史资料的保存利用:参与市、县际边界争议的联合调查和调处工作;管理行政区域界线界桩标志。负责全县规范地名标志的设置和管理,收集整理地名信息资料,管理地名档案。负责行政区划图的审核、勘定工作;

(7) 负责拟定儿童福利、孤弃儿童保障、儿童收养、儿童救助保护政策、标准,健全农村留守儿童关爱服务体系和困境儿童保障制度;

(8) 负责社会福利有奖募捐及福利彩票发行管理工作,负责福彩销售站的上报、批复与管理工作,管理本级福利资金,推进社会福利社会化;

(9) 负责全县婚姻登记、收养登记的发证及信息、档案管理工作,推进婚俗改革;

(10) 负责殡葬管理和殡葬制度改革,规范殡仪服务、公墓服务行为,加强公益性公墓建设与管理,促进殡葬事业健康发展;

(11) 统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作,拟定养老服务体系规划建设规划、政策、标准并组织实施,承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。指导建设养老院、农村幸福院、日间照料中心、居家养老、智慧养老等各种养老服务机构;

(12) 负责全县民政事业统计信息报送工作:强化民政财务,对全县民政事业经费作出预、决算,监督民政事业费的使用和管理;

(13) 负责社区工作者的招录使用和管理的工作,负责志愿者队伍建设管理,推进社区工

作人才队伍建设和志愿者队伍建设；

- (14) 负责有关民政业务的行政复议工作：受理来信来访；
- (15) 配合县行政审批服务局做好相对集中行政许可权改革工作，行行业监管职责；
- (16) 承担本行业本领域有关方面的数据采集推送、安全管理等工作；
- (17) 负责本行业本领域的安全生产监管工作；
- (18) 完成县委、县政府交办的其他任务。

6、项目所在地区位图

本项目建设地址位于佛坪县长角坝镇教场坝村。项目区位图如下图 1-1 所示。



图 1-1 项目所在区位图

7、项目批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1-1。

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	佛坪县发展和改革局关于佛坪县养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复	佛发改发(2023)448 号
2	佛坪县发展和改革局关于佛坪县养老服务中心建设项目初步设计方案的批复	佛发改发(2023)449 号

3	佛坪县自然资源局关于办理佛坪县养老服务中心项目用地预审与选址意见书的复函	佛自然资函(2023)14 号
4	汉中市生态环境局佛坪分局关于佛坪县养老服务中心建设项目环评情况的复函	/
5	佛坪县重大决策(事项)社会稳定风险评估简易程序审核表	/
6	建设用地规划许可证	地字第 610730202310306 号
7	建设工程规划许可证	建字第 610730202310307 号
8	国有建设用地划拨决定书	编号：陕*佛坪(2024)04 号

8、资金筹措方案

项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 5,093.56 万元。资金构成为：

- （1）申请发行地方政府专项债券 2,500.00 万元，占总投资的 49.08%；
- （2）项目自有资金为 2,593.56 万元，占总投资的 50.92%，来源为地方财政配套，将根据工程实施进度逐步到位。本项目资金筹措计划详见表 1-2。

表 1-2 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	专项债券	2,500.00	2,500.00	0	0
2	自有资金	2,593.56	900.00	1,000.00	693.56
3	合计	5,093.56	3,400.00	1,000.00	693.56

（2）专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 2,500.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 2,500.00 万元。本项目债券发行计划详见表 1-3。

表 1-3 本次方案债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	2,500.00	20 年期
合计	2,500.00	/

项目投资概算表，见表 1-4

表 1-4 项目总投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
1	工程费用	4331.62	85.04%
2	工程其他费用	479.96	9.42%
3	基本预备费	281.98	5.54%
5	总投资	5093.56	100.00%

本项目的分年度投资计划表，见表 1-5

表 1-5 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2025 年	2026 年	2027 年
1	工程费用	4331.62	2887.75	849.34	594.54
2	工程其他费用	479.96	319.97	94.11	65.88
3	基本预备费	281.98	187.99	55.29	38.70
4	总投资	5093.56	3395.71	998.74	699.12

9、项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 5 月至 2027 年 4 月。其中，

2025 年 5 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 5 月至 2027 年 3 月为项目施工及设备安装阶段；

2027 年 4 月为竣工验收交付阶段。

二、预测性信息的基本假设条件

1.预测期内国家及地方政策、法律行规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

2.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

3.项目涉及的相关手续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

4.预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。

5.预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

6.无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部发布《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）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

1、预测收益的客观性

根据《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于本项目建成使用后的收入主要有床位收入、日常护理费收入等，符合《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）等相关规定。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

2、资金稳定性

根据《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》，项目于建设

期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目实施后期通过本项目建成使用后的收入主要有床位收入、日常护理费收入等实现预期收益。

债券存续期内业务活动各项收入共计 8,199.35 万元。项目预测收入表如下表 3-1 所示。

表 3-1 项目预期收入表（2022 年-2044 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	8199.35	380.89	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
1	床位收入	7121.75	330.38	352.40	374.43	374.43	374.43	374.43	377.50	377.50	377.50
	负荷率（%）		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1	全自理老人床位收入	2289.17	105.94	113.00	120.06	120.06	120.06	120.06	121.28	121.28	121.28
	双人间及三人间床位收入	1494.61	69.46	74.09	78.72	78.72	78.72	78.72	79.25	79.25	79.25
	床位数（个）		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	床位费（元/人/月）		2940	2940	2940	2940	2940	2940	2960	2960	2960
	单人间床位收入	794.56	36.48	38.91	41.34	41.34	41.34	41.34	42.02	42.02	42.02
	床位数（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	床位费（元/人/月）		3040	3040	3040	3040	3040	3040	3090	3090	3090
1.2	半自理老人床位收入	2487.69	115.48	123.18	130.87	130.87	130.87	130.87	131.88	131.88	131.88
	双人间及三人间床位收入	1686.94	78.54	83.78	89.01	89.01	89.01	89.01	89.49	89.49	89.49
	床位数（个）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位费（元/人/月）		3740	3740	3740	3740	3740	3740	3760	3760	3760
	单人间床位收入	800.75	37	39	42	42	42	42	42	42	42
	床位数（个）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	床位费（元/人/月）		3940	3940	3940	3940	3940	3940	3990	3990	3990
1.3	失能老人床位收入	2344.88	108.96	116.22	123.49	123.49	123.49	123.49	124.34	124.34	124.34
	双人间床位收入	1460.96	68.10	72.64	77.18	77.18	77.18	77.18	77.52	77.52	77.52

	床位数（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	床位费（元/人/月）		4540	4540	4540	4540	4540	4540	4560	4560	4560
	单人间床位收入	883.92	40.86	43.58	46.31	46.31	46.31	46.31	46.82	46.82	46.82
	床位数（个）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	床位费（元/人/月）		4540	4540	4540	4540	4540	4540	4590	4590	4590
2	日常护理费收入	1077.60	50.51	53.88	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25
2.1	全自理老人其他收入	228.00	10.69	11.40	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11
	单价（元/人/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2	半自理老人其他收入	388.80	18.23	19.44	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66
	单价（元/人/月）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.3	失能老人其他收入	460.80	21.60	23.04	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48
	单价（元/人/月）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	月数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

(续上表)

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	收入合计	8199.35	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
1	床位收入	7121.75	377.50	377.50	380.57	380.57	380.57	380.57	380.57	383.64	383.64	383.64
	负荷率 (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1	全自理老人床位收入	2289.17	121.28	121.28	122.49	122.49	122.49	122.49	122.49	123.71	123.71	123.71
	双人间及三人间床位收入	1494.61	79.25	79.25	79.79	79.79	79.79	79.79	79.79	80.33	80.33	80.33
	床位数 (个)		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	床位费 (元/人/月)		2960	2960	2980	2980	2980	2980	2980	3000	3000	3000
	单人间床位收入	794.56	42.02	42.02	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70	43.38	43.38	43.38
	床位数 (个)		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	床位费 (元/人/月)		3090	3090	3140	3140	3140	3140	3140	3190	3190	3190
1.2	半自理老人床位收入	2487.69	131.88	131.88	132.89	132.89	132.89	132.89	132.89	133.90	133.90	133.90
	双人间及三人间床位收入	1686.94	89.49	89.49	89.96	89.96	89.96	89.96	89.96	90.44	90.44	90.44
	床位数 (个)		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位费 (元/人/月)		3760	3760	3780	3780	3780	3780	3780	3800	3800	3800
	单人间床位收入	800.75	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43
	床位数 (个)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	床位费 (元/人/月)		3990	3990	4040	4040	4040	4040	4040	4090	4090	4090

1.3	失能老人床位收入	2344.88	124.34	124.34	125.19	125.19	125.19	125.19	125.19	126.04	126.04	126.04
	双人间床位收入	1460.96	77.52	77.52	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	78.20	78.20	78.20
	床位数（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	床位费（元/人/月）		4560	4560	4580	4580	4580	4580	4580	4600	4600	4600
	单人间床位收入	883.92	46.82	46.82	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.84	47.84	47.84
	床位数（个）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	床位费（元/人/月）		4590	4590	4640	4640	4640	4640	4640	4690	4690	4690
2	日常护理费收入	1077.60	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25
2.1	全自理老人其他收入	228.00	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11
	单价（元/人/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2	半自理老人其他收入	388.80	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66
	单价（元/人/月）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.3	失能老人其他收入	460.80	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48
	单价（元/人/月）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	月数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

据以上分析，项目在实施过程中可以生产持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息支出需求，满足资金稳定性需求。

3、债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 20 年期专项债券 2,500.00 万元，以年利率 3% 预计每半年利息支出，利息每半年支付一次，到期一次性支付当期利息和本金。债券利息支出如表 3-2 所示。

表 3-2 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出
2025 年	0.00	0.00
2026 年	0.00	75.00
2027 年	0.00	75.00
2028 年	0.00	75.00
2029 年	0.00	75.00
2030 年	0.00	75.00
2031 年	0.00	75.00
2032 年	0.00	75.00
2033 年	0.00	75.00
2034 年	0.00	75.00
2035 年	0.00	75.00
2036 年	0.00	75.00
2037 年	0.00	75.00
2038 年	0.00	75.00
2039 年	0.00	75.00

2040 年	0.00	75.00
2041 年	0.00	75.00
2042 年	0.00	75.00
2043 年	0.00	75.00
2044 年	0.00	75.00
2045 年	2,500.00	75.00
合计	2,500.00	1500.00

4、项目运营支出预测

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目未来预期支出主要包括员工薪资、管理费用、维修费用、动力费用、外购生活材料与医疗用品费和相关税金。

（1）员工薪资：

项目建成后半自理与失能老人共占 92 张床位，按照国家养老机构人员配比标准（护理人员与老人比例不低于 1：14，按护理人员与老人 1：9 比例预计，护理人员按 32 名，月工资按 3000 元测算；行政人员 2 名，月工资按 2500 元测算；后勤人员 8 名，月工资按 2000 元测算。经测算，项目运营期内员工薪资支出共计 2,478.39 万元。

（2）管理费用：管理费为办公费用及不可预见费用，取员工薪资的 1%测算。经测算，项目运营期内管理费支出共计 81.99 万元。

（3）维修费用：日常修理费按照工程费用的 0.1%进行预测，经测算，项目运营期内维修费支出共计 82.30 万元。

（4）动力费：按运营收入的 1%测算。经测算，项目运营期内动力费支出共计 163.99 万元。

（5）外购生活材料与医疗用品费：参考同类项目外购生活材料、医疗用品费用成本。按照年运营收入的 3.5%测算。经测算，项目运营期内外购生活材料与医疗用品费支出共计 286.98 万元。

（7）税费：根据财政部等六部委 2019 年 6 月 28 日发布的《关于养老、托育、家政等

社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告 2019 年第 76 号），自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，养老服务项目免征契税、不动产登记费、增值税、房产税、城镇土地使用税。本项目免征增值税及附加税费。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 3,363.65 万元。项目运营成本费用详见表 3-3 所示。

表 3-3 项目运营支出表（2022 年-2044 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	员工薪资	2748.39	105.30	140.40	140.40	140.40	140.40	144.61	144.61	144.61	144.61
2	管理费用	81.99	3.81	4.06	4.32	4.32	4.32	4.32	4.35	4.35	4.35
3	维修费用	82.30	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
4	动力费用	163.99	7.62	8.13	8.63	8.63	8.63	8.63	8.69	8.69	8.69
5	外购生活材料与医疗用品费	286.98	13.33	14.22	15.11	15.11	15.11	15.11	15.22	15.22	15.22
6	成本合计	3363.65	134.39	171.14	172.79	172.79	172.79	177.00	177.20	177.20	177.20

（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	员工薪资	2748.39	144.61	148.95	148.95	148.95	148.95	148.95	153.42	153.42	153.42	153.42
2	管理费用	81.99	4.35	4.35	4.38	4.38	4.38	4.38	4.38	4.41	4.41	4.41
3	维修费用	82.30	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
4	动力费用	163.99	8.69	8.69	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.82	8.82	8.82
5	外购生活材料与医疗用品费	286.98	15.22	15.22	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	15.43	15.43	15.43
6	成本合计	3363.65	177.20	181.54	181.74	181.74	181.74	181.74	186.21	186.41	186.41	186.41

5、资金充足性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 4,835.70 万元，项目总债务融资本息为 4,000.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.21 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

资金测算表平衡表如下表 3-4 所示。

表 3-4 资金测算平衡表

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	13292.91	3400.00	1000.00	1074.45	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
1	业务活动现金流入	8199.35	0.00	0.00	380.89	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
2	融资活动现金流入	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	2593.56	900.00	1000.00	693.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12307.21	3400.00	1000.00	827.95	246.14	247.79	247.79	247.79	252.00	252.20	252.20	252.20
1	业务活动现金流出	3363.65	0.00	0.00	134.39	171.14	172.79	172.79	172.79	177.00	177.20	177.20	177.20
2	项目建设现金流出	4941.06	3397.50	925.00	618.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	4002.50	2.50	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.1	债券发行费用	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	1500.00	0.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	985.70	0.00	0.00	246.50	160.14	183.88	183.88	183.88	179.67	182.54	182.54	182.54
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	246.50	406.64	590.52	774.40	958.28	1137.96	1320.50	1503.04
五	期末现金		0.00	0.00	246.50	406.64	590.52	774.40	958.28	1137.96	1320.50	1503.04	1685.58

(续上表)

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	13292.91	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
1	业务活动现金流入	8199.35	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
2	融资活动现金流入	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	2593.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12307.21	252.20	256.54	256.74	256.74	256.74	256.74	261.21	261.41	261.41	2761.41
1	业务活动现金流出	3363.65	177.20	181.54	181.74	181.74	181.74	181.74	186.21	186.41	186.41	186.41
2	项目建设现金流出	4941.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	4002.50	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	2575.00
3.1	债券发行费用	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00
3.3	支付债券利息	1500.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	985.70	182.54	178.20	181.08	181.08	181.08	181.08	176.61	179.48	179.48	(2320.52)
四	期初现金		1685.58	1868.13	2046.33	2227.41	2408.49	2589.57	2770.64	2947.25	3126.74	3306.22
五	期末现金		1868.13	2046.33	2227.41	2408.49	2589.57	2770.64	2947.25	3126.74	3306.22	985.70

四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入支出变动风险、自然风险、政策风险、运营管理风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，佛坪县民政局制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，本项目建成使用后的收入主要有床位收入、日常护理费收入等后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的风险。我们未注意到《2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券实施方案》在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



会计师事务所

执业证书

中实会计师事务所有限责任公司

名称：

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

董相伟

北京市丰台区四合庄路6号院1号楼
1至10层101内06层07室（门牌号）

有限责任

组织形式：

11000197

执业证书编号：

财协字（1998）57号

批准执业文号：

1999年9月28日

批准执业日期：

证书序号：0020240

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名	张剑
性别	男
出生日期	1980-09-10
工作单位	北京盛盛会计师事务所有限公司
身份证号码	432503198009100556



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



110100620007

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

京盛 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d


同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



姓名	胡森
性别	男
出生日期	1985-06-16
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	430724198506162812



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110100620008
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/y /m /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

京盛 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

13

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

14

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

15



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110105101624912K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中实会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 董相伟
经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；基本建设施工预决（结）算审计验证。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 30 万元

成立日期 1989 年 03 月 22 日

住所 北京市丰台区四合庄路6号院1号楼1至10层101内06层07室（门牌号）

登记机关



2024年03月11日