

温岭市养老中心项目（二期）  
项目收益与融资自求平衡财务评价报告  
中天财评[2025] 873 号

浙江中永中天会计师事务所有限公司



## 声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。



## 温岭市养老中心项目（二期） 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天财评[2025]873 号

我们接受委托，对温岭市养老中心项目（二期）收益与融资自求平衡测算方案（以下简称“资金自求平衡测算方案”）、可行性研究报告进行财务评价并出具评价报告。

资金自求平衡测算方案、可行性研究报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金自求平衡测算方案中进行披露，敬请使用者注意。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金自求平衡测算方案提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，本次拟发行的专项债券资金用于后附文件的温岭市养老中心项目（二期），在本次拟发行的债券存续期内，预期项目的总收益，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于本工程项目处于建设初期阶段，资金自求平衡测算方案、可行性研究报告编制运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

浙江中永中天会计师事务所有限公司

二〇二五年十月十六日





## 温岭市养老中心项目（二期）

### 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

重要提示：温岭市养老中心项目（二期）收益与融资自求平衡测算方案、可行性研究报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

#### 一、编制基础

温岭市养老中心项目（二期）财务评价报告以项目收益与融资自求平衡测算方案为基础，结合项目立项审批及可行性研究报告，本项目的建设计划、投资计划、经营计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

#### 二、项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；②项目在建成投入后能够按照预期假设的经营负荷率及经营价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内出现的年度资金缺口能够由运营收入统筹安排解决。④预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

#### 三、项目基本情况

##### （一）项目概况

本项目包括 2 个新建工程，其中温岭市第五养老中心（二期）位于城北街道山马村，温岭市第十二养老中心拟选址于石塘镇红旗村，总用地面积约 10996 平



方米。

(二) 项目立项审批情况:《可行性研究报告》已经温岭市发展和改革局批复(温发改证[2022]303 号),项目代码:2209-331081-04-01-446626。

(三) 项目性质:是政府投资性项目,是公益性项目,所属行业领域社会事业,项目自身能产生一定收益。

(四) 项目实施单位:温岭市民政局。

(五) 项目业主:温岭市民政局,单位性质:机关。

(六) 项目主管部门:温岭市民政局。

(七) 项目开工、竣工日期,建设期,主要建设内容及规模

项目开工 2022 年 9 月、竣工日期 2026 年 12 月,建设期 5 年。

主要建设内容及规模:本项目主要建设温岭市第五养老中心(二期)、温岭市第十二养老中心。新增养老床位 376 张,总建筑面积为 13796 平方米,其中温岭市第五养老中心(二期)新增养老床位 195 张,总建筑面积约 7156 平方米;温岭市第十二养老中心新增养老床位 181 张,总建筑面积约 6641 平方米。同时配套建设绿化、道路、停车场等。

(八) 项目前期准备情况:该项目都已整体立项,已完成立项审批。项目工程建设正在有序推进中。



#### 四、项目概算及资金筹措

##### (一) 项目概算

经温岭市发展和改革局《可行性研究报告》批复(温发改证[2022]303 号),本项目总投资为 11018 万元,其中:工程费用 9236 万元,工程建设其他费用 1189 万元,预备费 313 万元,建设期利息 280 万元。

##### (二) 资金筹措

本项目概算 11018 万元,其中:项目资本金 5018 万元(资金来源:财政预算安排),占 45.54%;发行地方政府专项债券 6000 万元,占 54.46%。

#### 五、项目运营收益与融资平衡情况

##### (一) 项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》(2018 年 12 月 29 日修订);
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号);
3. 中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项



目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

- 4. 财政部印发《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）；
- 5. 《可行性研究报告》已经温岭市发展和改革局批复（温发改证[2022]303号）；
- 6. 《可行性研究报告》；
- 7. 其他与项目相关的依据。

（二）运营收入

1. 收入可行性

项目建成后运营模式将采用公办民营的形式，引入具有一定影响力和品牌效应的民办养老服务机构、社会组织开展运营，民办养老服务机构自主经营、自负盈亏，并定期支付给政府相应的设施使用费，按照《浙江省民政厅关于推进养老机构公建民营规范化的指导意见》（浙民福[2016]26号）等相关规定执行。

2. 收入测算

项目建成后，主要来源为设施使用费收入。按照进度安排，其中子工程温岭市第五养老中心（二期）工程建设工作在2026年12月竣工，2027年1月投入运营；温岭市第十二养老中心工程建设工作在2026年6月竣工，2026年7月投入运营。

1、设施使用费收入

本项目正常年设施使用费收入为749万元，其中温岭市第五养老中心（二期）收入为389万元，温岭市第十二养老中心收入为360万元。具体见表。

序号	名称	数量 (床)	收费标准 (元/床/年)	年收入 (万元)	备注
1	温岭市第五养老中心(二期)	195	—	389	2026年1月投入运营
1.1	政府托底床位	39	4320	17	占全部床位数20%
1.2	面向社会床位	156	23880	372	占全部床位数80%
2	温岭市第八养老中心	181	—	360	2025年7月投入运营
2.1	政府托底床位	37	4320	16	占全部床位数20%
2.2	面向社会床位	144	23880	344	占全部床位数80%
3	合计	376	—	749	—

说明：

- (1) 预留总床位的 20%作为政府托底床位，这部分公益床位使用费标准参照温府价〔2015〕1 号文件规定。
- (2) 总床位的 80%面向社会收费，这部分床位采取市场化运作模式，这部分床位设施使用费标准参考台州市内外公办民营养老院设施使用费及台州市内外民营养老院收费情况（台州市内外品质较好民营养老院收费为 4~6 万/床每年）。
- (3) 政府托底床位收费标准和面向社会床位收费标准每隔三年增长 5%。

年度	经营 负荷	政府托 底床位 数(床)	单价(元 /床/年)	政府托底 床位收入 (万元)	面向社 会床位 数(床)	单价(元 /床/年)	面向社会 床位收入 (万元)	温岭市第五 养老中心 (二期) 运 营收入(万 元)
2027 年	100%	39	4320	17	156	23880	373	389
2028 年	100%	39	4320	17	156	23880	373	389
2029 年	100%	39	4320	17	156	23880	373	389
2030 年	100%	39	4536	18	156	25074	391	409
2031 年	100%	39	4536	18	156	25074	391	409
2032 年	100%	39	4536	18	156	25074	391	409
2033 年	100%	39	4763	19	156	26328	411	429
2034 年	100%	39	4763	19	156	26328	411	429
2035 年	100%	39	4763	19	156	26328	411	429
2036 年	100%	39	5001	20	156	27644	431	451
2037 年	100%	39	5001	20	156	27644	431	451
2038 年	100%	39	5001	20	156	27644	431	451
2039 年	100%	39	5251	20	156	29026	453	473
2040 年	100%	39	5251	20	156	29026	453	473
2041 年	100%	39	5251	20	156	29026	453	473
2042 年	100%	39	5514	22	156	30478	475	497
2043 年	100%	39	5514	22	156	30478	475	497
2044 年	100%	39	5514	22	156	30478	475	497
2045 年	100%	39	5789	23	156	32001	499	522
2046 年	100%	39	5789	23	156	32001	499	522
合计				394			8600	8988

年度	经营 负荷	政府托 底床位 数(床)	单价(元 /床/年)	政府托 底床位 收入(万 元)	面向社 会床位 数(床)	单价 (元/ 床/年)	面向社 会床位 收入(万 元)	温岭市第十 二养老中心 运营收入 (万元)	合计(万 元)
2026 年	50%	37	4320	8	144	23880	172	180	180
2027 年	100%	37	4320	16	144	23880	344	360	749
2028 年	100%	37	4320	16	144	23880	344	360	749
2029 年	100%	37	4320	16	144	23880	344	360	749
2030 年	100%	37	4536	17	144	25074	361	378	787
2031 年	100%	37	4536	17	144	25074	361	378	787
2032 年	100%	37	4536	17	144	25074	361	378	787
2033 年	100%	37	4763	18	144	26328	379	397	826



2034 年	100%	37	4763	18	144	26328	379	397	826
2035 年	100%	37	4763	18	144	26328	379	397	826
2036 年	100%	37	5001	19	144	27644	398	417	868
2037 年	100%	37	5001	19	144	27644	398	417	868
2038 年	100%	37	5001	19	144	27644	398	417	868
2039 年	100%	37	5251	19	144	29026	418	437	910
2040 年	100%	37	5251	19	144	29026	418	437	910
2041 年	100%	37	5251	19	144	29026	418	437	910
2042 年	100%	37	5514	20	144	30478	439	459	956
2043 年	100%	37	5514	20	144	30478	439	459	956
2044 年	100%	37	5514	20	144	30478	439	459	956
2045 年	100%	37	5789	21	144	32001	461	482	1004
2046 年	100%	37	5789	21	144	32001	461	482	1004
合计				377			8111	8488	17476

经测算, 本项目所有债券存续期内运营收入合计 17476 万元。

### (三) 运营成本

项目建成后运营模式将采用公办民营的形式, 引入具有一定影响力和品牌效应的民办养老服务机构、社会组织开展运营, 民办养老服务机构自主经营、自负盈亏, 并定期支付给政府相应的设施使用费。温岭市第五养老中心(二期)和温岭市第十二养老中心运营期间的燃料动力费用、养老中心运营工作人员工资及福利费用、修理费等运营成本, 由引入的民办养老服务机构负责, 本项目不承担温岭市第八养老中心的运营成本。

另外, 本项目根据实际需要配备管理人员 4 名, 运营初年人均年工资福利 5 万元, 由本项目自行承担。2026 年由于温岭市第十二养老中心运营半年, 共计年工资福利费 5 万元, 2027 年温岭市第五养老中心二期工程、温岭市第十二养老中心工程共同运营, 共计年工资福利费 20 万元。自项目达产年开始每年人员经费增长 2%。

经测算, 本项目所有债券存续期内人员经费支出合计 490.93 万元。

经测算, 本项目所有债券存续期内运营成本合计 490.93 万元。

### (四) 相关税费

本项目是社会养老设施项目, 按国家税收政策有关规定, 公办养老机构免征增值税及其他附加税费。

(五) 项目收益。本项目债券(融资)存续期内总收入 17476 万元, 总成本 490.93 万元, 总收益 16985.07 万元, 可用于偿还债券(融资)本息的收益 16985.07 万元。



年度	专项收入	其他专项收入	经营收入	运营成本	税费	项目收益
2026 年			180.00	5.00		175.00
2027 年			749.00	20.00		729.00
2028 年			749.00	20.40		728.60
2029 年			749.00	20.81		728.19
2030 年			787.00	21.22		765.78
2031 年			787.00	21.65		765.35
2032 年			787.00	22.08		764.92
2033 年			826.00	22.52		803.48
2034 年			826.00	22.97		803.03
2035 年			826.00	23.43		802.57
2036 年			868.00	23.90		844.10
2037 年			868.00	24.38		843.62
2038 年			868.00	24.87		843.13
2039 年			910.00	25.36		884.64
2040 年			910.00	25.87		884.13
2041 年			910.00	26.39		883.61
2042 年			956.00	26.92		929.08
2043 年			956.00	27.46		928.54
2044 年			956.00	28.00		928.00
2045 年			1,004.00	28.56		975.44
2046 年			1,004.00	29.14		974.86
合计			17,476.00	490.93	-	16,985.07

(六) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 6000 万元。已发行情况为：2023 年 3 月已发行 1000 万元，期限 20 年，年利率 3.17%，到期本息合计 1634 万元；2025 年 2 月已发行 2000 万元，期限 20 年，年利率 2.03%，到期本息合计 2812 万元。

本期拟发行 1000 万元，期限 20 年，预计年利率 4%，到期本息合计 1800 万元。  
后续拟发行 2000 万元，其中 2026 年拟发行 2000 万元，期限 20 年，预计年利率 4%，到期本息合计 3600 万元。

本项目融资到期本息总计 9846 万元。半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

债券还本付息安排表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2023 年	-	1,000.00	-	1,000.00	15.85	15.85
2024 年	1,000.00	-	-	1,000.00	31.70	31.70
2025 年	1,000.00	3,000.00	-	4,000.00	52.00	52.00
2026 年	4,000.00	2,000.00	-	6,000.00	152.30	152.30
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30

2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2037 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2038 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2039 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2040 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2041 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2042 年	6,000.00	-	-	6,000.00	192.30	192.30
2043 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	176.45	1,176.45
2044 年	5,000.00	-	-	5,000.00	160.60	160.60
2045 年	5,000.00	-	3,000.00	2,000.00	140.30	3,140.30
2046 年	2,000.00	-	2,000.00	-	40.00	2,040.00
合计	-	6,000.00	6,000.00	-	3,846.00	9,846.00

（七）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 16985.07 万元，对应本项目融资到期本息总计 9846 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.73，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。



项目收支平衡测算表（建设期+运营期）

金额单位：万元

年度	总收入	偿还本息支出					总成本	项目收益当年结余	预期收益
		合计	以前年度其他融资性贷款本息支出	已发专项债券本息支出	本期拟发专项债券本息支出	预计后续年度专项债券本息支出			
2023 年		15.85		15.85				-15.85	
2024 年		31.70		31.70				-31.70	-
2025 年		52.00		52.00				-52.00	-
2026 年	180.00	152.30		72.30	40.00	40.00	5.00	22.70	175.00
2027 年	749.00	192.30		72.30	40.00	80.00	20.00	536.70	729.00
2028 年	749.00	192.30		72.30	40.00	80.00	20.40	536.30	728.60
2029 年	749.00	192.30		72.30	40.00	80.00	20.81	535.89	728.19
2030 年	787.00	192.30		72.30	40.00	80.00	21.22	573.48	765.78
2031 年	787.00	192.30		72.30	40.00	80.00	21.65	573.05	765.35
2032 年	787.00	192.30		72.30	40.00	80.00	22.08	572.62	764.92
2033 年	826.00	192.30		72.30	40.00	80.00	22.52	611.18	803.48
2034 年	826.00	192.30		72.30	40.00	80.00	22.97	610.73	803.03
2035 年	826.00	192.30		72.30	40.00	80.00	23.43	610.27	802.57
2036 年	868.00	192.30		72.30	40.00	80.00	23.90	651.80	844.10



2037 年	868.00	192.30		72.30	40.00	80.00	24.38	651.32	843.62
2038 年	868.00	192.30		72.30	40.00	80.00	24.87	650.83	843.13
2039 年	910.00	192.30		72.30	40.00	80.00	25.36	692.34	884.64
2040 年	910.00	192.30		72.30	40.00	80.00	25.87	691.83	884.13
2041 年	910.00	192.30		72.30	40.00	80.00	26.39	691.31	883.61
2042 年	956.00	192.30		72.30	40.00	80.00	26.92	736.78	929.08
2043 年	956.00	1,176.45		1,056.45	40.00	80.00	27.46	-247.91	928.54
2044 年	956.00	160.60		40.60	40.00	80.00	28.00	767.40	928.00
2045 年	1,004.00	3,140.30		2,020.30	1,040.00	80.00	28.56	-2,164.86	975.44
2046 年	1,004.00	2,040.00				2,040.00	29.14	-1,065.14	974.86
合计	17,476.00	9,846.00	-	4,446.00	1,800.00	3,600.00	490.93	7,139.07	16,985.07
本息资金覆盖率	1.73								
本期本息资金覆盖率	2.06								

#### (八) 其他事项说明

1. 现金流充足性：本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在本项目拟发行的专项债券存续期内，预期项目的收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，项目能够取得收入与融资平衡。

2. 现金流稳定性：本项目专项债券还本付息以项目收益为基础，按照项目运营规模和收费、运营成本费用，在专项债券存续期间有稳定的项目收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在债券本金偿还后，仍有期末结余资金。

### 六、风险分析

#### (一) 还本付息风险

本项目运营收益变化形成的还本付息风险、债券利率变化形成的还本付息风险。

本项目年利率按照预测利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

如项目未来确实出现收益暂时无法按时偿还到期债券本金的情况，建议按照《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，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后再予以归还。

## （二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

## （三）关注到的其他风险

### 1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

### 2、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### 3、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压



缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 七、评价结论

### （一）结论意见

本项目前期已筹集专项债券资金 3000 万元，本期拟筹集专项债券资金 1000 万元，后续拟筹集债券资金 2000 万元。经测算，本项目本期债券存续期内，预计总收入为 16472 万元，总成本 461.79 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 16010.21 万元。预计专项债券还本付息支出合计 7758.45 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 3758.45 万元（半年付息），还本支出 4000 万元（到期还本）。项目收益累计结余 8251.76 万元。本期专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 2.06 倍。

本项目前期已筹集专项债券资金 3000 万元，本期拟筹集专项债券资金 1000 万元，后续拟筹集债券资金 2000 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计总收入为 17476 万元，总成本 490.93 万元，可用于专项债券还本付息的资金为 16985.07 万元。预计专项债券还本付息支出合计 9846 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 3846 万元（半年付息），还本支出 6000 万元（到期还本）。项目收益累计结余 7139.07 万元。专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍。

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，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为本项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

### （二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

以上项目融资平衡情况已经通过浙江中永中天会计师事务所财务评价，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

# 投资估算表

项目名称：温岭市养老中心项目（二期）

单位：万元

项目	投资额	备注
工程费用	9,236.00	
工程建设其他费用	1,189.00	
预备费	313.00	
建设期利息	280.00	
总投资规模合计	11,018.00	





资金来源表

项目名称：温岭市养老中心项目（二期）

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源						项目融资到期本息
		不含专项债券的项目资本金		专项债券			其他债务融资	
				专项债券融资				
				专项债券融资中用于项目资本金额				
				财政预算安排	项目单位自有资金	前期债券		
温岭市养老中心项目 (二期)	11,018.00	5,018.00		3,000.00	1,000.00	2,000.00	9,846.00	



营运期预期收益估算表

项目名称：温岭市养老中心项目（二期）		单位：万元																					
序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一	收入	180.00	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	17,476.00
1	设施使用费收入	180.00	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	17,476.00
1.2	温岭市第五养老中心（二期）		389.00	389.00	389.00	409.00	409.00	409.00	429.00	429.00	429.00	451.00	451.00	451.00	473.00	473.00	473.00	497.00	497.00	497.00	522.00	522.00	8,988.00
	政府托底床位收入		17.00	17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	23.00	23.00	394.00
	面向社会床位收入		373.00	373.00	373.00	391.00	391.00	391.00	411.00	411.00	411.00	431.00	431.00	431.00	453.00	453.00	453.00	475.00	475.00	475.00	499.00	499.00	8,600.00
1.2	温岭市第十二养老中心	180.00	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	397.00	397.00	397.00	417.00	417.00	417.00	437.00	437.00	437.00	459.00	459.00	459.00	482.00	482.00	8,488.00
	政府托底床位收入	8.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	377.00
	面向社会床位收入	172.00	344.00	344.00	344.00	361.00	361.00	361.00	379.00	379.00	379.00	398.00	398.00	398.00	418.00	418.00	418.00	439.00	439.00	439.00	461.00	461.00	8,111.00
二	成本	5.00	294.00	294.40	294.81	295.22	295.65	296.08	296.52	296.97	297.43	297.90	298.38	298.87	299.36	299.87	300.39	300.92	301.46	302.00	302.56	303.14	5,970.93
1	运营成本	5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
	人员工资福利费	5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
2	折旧及摊销	-	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	5,480.00
	折旧费	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	5,320.00
	摊销费	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	160.00
三	财务费用	-	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	3,594.15
1	债券付息（营运期）	-	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	3,594.15
2	其他债务融资付息（营运期）																						-
四	利润总额	175.00	262.70	262.30	261.89	299.48	299.05	298.62	337.18	336.73	336.27	377.80	377.32	376.83	418.34	417.83	417.31	462.78	478.09	493.40	561.14	660.86	7,910.92
	所得税																						-
五	净利润	175.00	262.70	262.30	261.89	299.48	299.05	298.62	337.18	336.73	336.27	377.80	377.32	376.83	418.34	417.83	417.31	462.78	478.09	493.40	561.14	660.86	7,910.92
六	成本（现金流）=运营成本+相关税费	5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
七	收入（现金流）																						-
1	运营收入	180.00	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	17,476.00
	设施使用费收入	180.00	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	17,476.00
八	成本（现金流）	5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
1	运营成本	5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
2	相关税费																						-
九	预期收益（现金流）	175.00	729.00	728.60	728.19	765.78	765.35	764.92	803.48	803.03	802.57	844.10	843.62	843.13	884.64	884.13	883.61	929.08	928.54	928.00	975.44	974.86	16,985.07





## 分年预期收益与融资本息平衡情况表（全周期）

项目名称：温岭市养老中心项目（二期）

单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2023年		15.85		15.85		
2024年		31.70		31.70		
2025年		52.00		52.00		
2026年	175.00	152.30		152.30		
2027年	729.00	192.30		192.30		
2028年	728.60	192.30		192.30		
2029年	728.19	192.30		192.30		
2030年	765.78	192.30		192.30		
2031年	765.35	192.30		192.30		
2032年	764.92	192.30		192.30		
2033年	803.48	192.30		192.30		
2034年	803.03	192.30		192.30		
2035年	802.57	192.30		192.30		
2036年	844.10	192.30		192.30		
2037年	843.62	192.30		192.30		
2038年	843.13	192.30		192.30		
2039年	884.64	192.30		192.30		
2040年	884.13	192.30		192.30		
2041年	883.61	192.30		192.30		
2042年	929.08	192.30		192.30		
2043年	928.54	1,176.45	1,000.00	176.45		
2044年	928.00	160.60	-	160.60		
2045年	975.44	3,140.30	3,000.00	140.30		
2046年	974.86	2,040.00	2,000.00	40.00		
合计	16,985.07	9,846.00	6,000.00	3,846.00	-	-
本息资金覆盖率	1.73					

## 分年预期收益与融资本息平衡情况表（本期）

项目名称：温岭市养老中心项目（二期）

单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2025年		52.00		52.00		
2026年	175.00	152.30		152.30		
2027年	729.00	192.30		192.30		
2028年	728.60	192.30		192.30		
2029年	728.19	192.30		192.30		
2030年	765.78	192.30		192.30		
2031年	765.35	192.30		192.30		
2032年	764.92	192.30		192.30		
2033年	803.48	192.30		192.30		
2034年	803.03	192.30		192.30		
2035年	802.57	192.30		192.30		
2036年	844.10	192.30		192.30		
2037年	843.62	192.30		192.30		
2038年	843.13	192.30		192.30		
2039年	884.64	192.30		192.30		
2040年	884.13	192.30		192.30		
2041年	883.61	192.30		192.30		
2042年	929.08	192.30		192.30		
2043年	928.54	1,176.45	1,000.00	176.45		
2044年	928.00	160.60	-	160.60		
2045年	975.44	3,140.30	3,000.00	140.30		
合计	16,010.21	7,758.45	4,000.00	3,758.45	-	-
本息资金覆盖率	2.06					

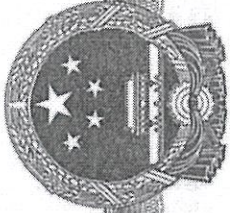




现金流分析测算表

项目名称：温州市养老中心项目（二期）																									单位：万元	
年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
现金流入																										
项目资本金流入	346.00	515.85	1,131.70	552.00	2,472.45																					5,018.00
前期债券资金流入		1,000.00		2,000.00																						3,000.00
本期债券资金流入				1,000.00																						1,000.00
后续债券资金流入					2,000.00																					2,000.00
其他债务融资流入																										-
运营期现金流入					180.00	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	17,476.00
现金流入总额	346.00	1,515.85	1,131.70	3,552.00	4,652.45	749.00	749.00	749.00	787.00	787.00	787.00	826.00	826.00	826.00	868.00	868.00	868.00	910.00	910.00	910.00	956.00	956.00	956.00	1,004.00	1,004.00	28,494.00
现金流出																										-
建设期资金流出	346.00	1,500.00	1,100.00	3,500.00	4,292.00																					10,738.00
运营期现金流出					5.00	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43	23.90	24.38	24.87	25.36	25.87	26.39	26.92	27.46	28.00	28.56	29.14	490.93
债券付息		15.85	31.70	52.00	152.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	192.30	176.45	160.60	140.30	40.00	3,846.00
债券还本																						1,000.00	-	3,000.00	2,000.00	6,000.00
其他债务融资还本付息																										-
现金流出总额	346.00	1,515.85	1,131.70	3,552.00	4,449.30	212.30	212.70	213.11	213.52	213.95	214.38	214.82	215.27	215.73	216.20	216.68	217.17	217.66	218.17	218.69	219.22	1,203.91	188.60	3,168.86	2,069.14	21,074.93
现金净流量																										-
当年项目现金净流入	-	-	-	-	203.15	536.70	536.30	535.89	573.48	577.05	572.82	611.18	610.73	610.27	651.80	651.32	650.83	692.34	691.83	691.31	736.78	-247.91	767.40	-2,164.86	-1,065.14	7,419.07
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	203.15	739.85	1,276.15	1,812.04	2,385.52	2,958.57	3,531.19	4,142.37	4,753.10	5,363.37	6,015.17	6,666.49	7,317.32	8,009.66	8,701.49	9,392.80	10,129.58	9,881.67	10,649.07	8,484.21	7,419.07	





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331000751182853B (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 浙江中永中天会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 周智慧

注册资本 伍佰柒拾陆万元整

成立日期 1999年08月19日

住所 台州海洋广场1幢1501室

经营范围

审计业务；审查企业会计报表；验证企业资本；企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；基建预决算审计；法律、行政法规规定的其他审计业务；资产评估；税务代理；代理记账；培训财会人员。会计管理咨询；设计会计制度；会计咨询、会计服务；受聘担任常年会计顾问；项目可行性研究和项目评价；其他会计咨询、服务业务。(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)



登记机关

2024

年04月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

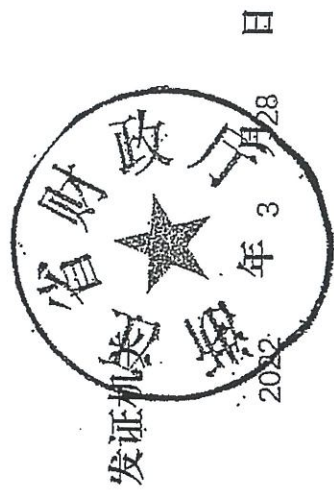
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0015222

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有入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

会计师事务所  
执业证书



名称: 浙江中天会计师事务所有限公司  
首席合伙人: 周智慧  
经营场所: 台州海洋广场1幢1501室  
组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 33000143  
批准执业文号: 浙财会〔1999〕112号  
批准执业日期: