

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新生态城滨汇养老基地综合建设项目)
财务报告

津中一所(咨)字【2025】第 018 号

中一会计师事务所有限责任公司天津分所



目 录

一、项目基本情况	2
(一) 项目情况	2
(二) 项目实施主体情况和主管部门责任	5
二、债券应付本息情况	5
三、基本假设条件	8
(一) 一般假设	8
(二) 特殊假设	8
四、项目产生的净收益	9
(一) 项目收入	9
(二) 项目成本	19
(三) 项目净收益	24
五、项目净收益覆盖融资本息情况	27
六、净现金流情况	28
七、压力测试	31
八、风险分析及应对措施	31
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	31
(二) 主要风险控制措施	32
九、总体评估	32
十、免责声明	32



中一会计师事务所有限责任公司天津分所

通讯地址：天津市和平区多伦道与兴安路交口合生财富广场 B 座 1707A

Postal Address: Room 1707A, Block B, Hesheng Fortune Plaza, Heping

District, Tianjin, China

邮政编码 (Post Code) : 300021

电话 (Tel) : +86 (022)27618919 传真 (Fax) : +86 (022)27618919

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区 (中新生态城滨汇养老基地综合建设项目) 财务报告

津中一所 (咨) 字【2025】第 018 号

天津滨海新区文苑建设开发有限公司：

我们接受天津滨海新区文苑建设开发有限公司委托，对中新生态城滨汇养老基地综合建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们基于所提供的财务收益预测、各项预测假设及其编制依据进行评价及审核，我们的审核依据是《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》。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们未发现任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，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预测编制基础的规定进行了说明。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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

此次 2025 年第八批天津政府债券募集资金计划用于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目。

经审核，我们认为，在满足假设条件下，中新生态城滨汇养老基地综合建设项目的预测现金流能够达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现项目预测现金流的计算公式存在明显的偏差。我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中新生态城滨汇养老基地综合建设项目，预期运营净现金流入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。

总体评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目情况

本项目为：中新生态城滨汇养老基地综合建设项目。

本项目位于滨海新区中新天津生态城原旅游区域，本地块北侧为彩华路，南侧为彩辰路，地块西侧至规划边界，地块东侧为玉砂道。建筑功能由5层养老康复护理中心、2层养老院日间照料中心和4层养老服务办公楼组成。建设内容包括养老康复护理中心、养老院日间照料中心等，建成后可提供养老服务床位188张。其中养老院日间照料中心建筑面积9241.3平方米，由康复与医疗用房及附属设施等组成；

养老康复护理中心建筑面积5460.6平方米。

项目占地面积约 16369.8 平方米,总建筑面积约 19676.1 平方米,其中地上建筑面积约 19676.1 平方米。

本项目前期立项及工程建设手续齐全,并已取得有关部门批复同意,具体相关批复、工程建设证明文件如下:

批复文件名称	文号
关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目项目建议书的批复	津生经发(2022)104号
关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目可行性研究报告的批复	津生经发(2022)107号
关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目初步设计的批复	津生建初设(2023)19号

2022 年 7 月 15 日,中新天津生态城经济局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目项目建议书的批复》(津生经发(2022)104 号),项目总投资为 22396.28 万元。中新生态城滨汇养老基地综合建设项目计划于 2022 年 8 月开工建设,2024 年 4 月竣工。

2022 年 7 月 20 日,中新天津生态城经济局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目可行性研究报告的批复》(津生经发(2022)107 号),项目总投资为 22396.28 万元。中新生态城滨汇养老基地综合建设项目计划于 2022 年 8 月开工建设,2024 年 4 月竣工。

2023 年 8 月 25 日,中新天津生态城建设局下达《关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目初步设计的批复》津生建初设(2023)19 号,项目总投资为 20545.29 万元。

根据项目实际情况，将开竣工时间调整为：开工时间 2023 年 6 月 20 日，竣工时间 2026 年 12 月 31 日，建设工期约为 42 个月。

中新生态城滨汇养老基地综合建设项目工程本次测算评价总投资 20521.89 万元，其中：建设期利息 676.60 万元，以此作为本项目测算评价的依据。

项目总投资估算表如下：

表 1 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	投资金额（万元）
		合计
一	建设投资	19845.29
1	工程费用	14125.16
2	工程建设其他费用	2564.68
3	预备费 5%	834.49
4	土地费用	2320.96
二	建设期利息	700.00
三	原概算总投资	20545.29
四	调整后建设期利息	676.60
五	调整后总投资	20521.89

本次测算评价的总投资概算为 20521.89 万元，其中：自筹资金 7521.89 万元，已落实到位；债券发行金额 13000.00 万元，具体情况如下表：

表 2 项目分年投融资计划

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	分年投入比例	22.93%	22.93%	22.93%	31.21%	100.00%
2	总投资分年投资计划	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	20521.89
3	资本金	1705.80	1705.80	3705.80	404.49	7521.89

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
4	债券发行	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00	13000.00
5	建设期利息	45.30	130.50	170.40	330.40	676.60
6	资本金比例	36.25%	36.25%	78.75%	6.32%	36.65%
7	发行债券比例	63.75%	63.75%	21.25%	93.68%	63.35%

（二）项目实施主体情况和主管部门责任

1、项目实施主体情况

单位名称：天津滨海新区文苑建设开发有限公司

负责人：常文华

地址：天津市滨海新区旅游区投资服务中心一层第 111-5 房间

统一社会信用代码：911201160587049325

2、主管部门责任

本次专项债券募投项目的主管部门为中新天津生态城建设局，项目主管部门和各实施单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目主管部门和各实施单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付，未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

二、债券应付本息情况

根据《2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）实施方案》，中新生态城滨汇养老基地综合建设项目拟使用专项债券资金 13000.00 万元，期限为 30 年期，暂估专项债券计算利率为 4.00%。其中 2023 年已发行债券资金 3000.00

万元，债券利率 3.02%，2024 年已发行债券资金 3000.00 万元，债券利率 2.66%，2025 年拟申请发行债券资金 1000.00 万元，本期拟发行专项债券资金 1000.00 万元，2026 年拟发行债券资金 6000.00 万元，每半年付息一次，从债券存续期第四年至到期前一年，每年偿还本金的 3.7%，最后一年偿还本金的 3.8%。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券发行之日起债券存续期还本付息情况如下：

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	债券利率		3.02%	2.66%	4.00%	4.00%
二	期初专项债券余额			3000.00	6000.00	7000.00
三	本年专项债券发行	13000.00	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00
四	本期还款	20642.66	45.30	130.50	170.40	330.40
4.1	本期还本费用	13000.00				0.00
4.2	本期付息总额	7642.66	45.30	130.50	170.40	330.40
五	期末专项债券余额		3000.00	6000.00	7000.00	13000.00

(续表)

序号	项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	13000.00	12889.00	12667.00	12408.00	11927.00
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	559.72	665.89	695.85	905.63	888.97
4.1	本期还本费用	111.00	222.00	259.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	448.72	443.89	436.85	424.63	407.97
五	期末专项债券余额	12889.00	12667.00	12408.00	11927.00	11446.00

(续表)

序号	项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	11446.00	10965.00	10484.00	10003.00	9522.00
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	872.29	855.63	838.97	822.31	805.63
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	391.29	374.63	357.97	341.31	324.63
五	期末专项债券余额	10965.00	10484.00	10003.00	9522.00	9041.00

(续表)

序号	项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	9041.00	8560.00	8079.00	7598.00	7117.00
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	788.97	772.31	755.65	738.98	722.31
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	307.97	291.31	274.65	257.98	241.31
五	期末专项债券余额	8560.00	8079.00	7598.00	7117.00	6636.00

(续表)

序号	项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	6636.00	6155.00	5674.00	5193.00	4712.00
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	705.65	688.98	672.32	655.65	638.99
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	224.65	207.98	191.32	174.65	157.99
五	期末专项债券余额	6155.00	5674.00	5193.00	4712.00	4231.00

(续表)

序号	项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	4231.00	3750.00	3269.00	2788.00	2307.00

序号	项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	622.32	605.66	589.00	572.33	555.66
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	141.32	124.66	108.00	91.33	74.66
五	期末专项债券余额	3750.00	3269.00	2788.00	2307.00	1826.00

(续表)

序号	项目/年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	债券利率					
二	期初专项债券余额	1826.00	1345.00	861.00	488.00	228.00
三	本年专项债券发行					
四	本期还款	539.00	525.29	399.22	274.32	232.56
4.1	本期还本费用	481.00	484.00	373.00	260.00	228.00
4.2	本期付息总额	58.00	41.29	26.22	14.32	4.56
五	期末专项债券余额	1345.00	861.00	488.00	228.00	0.00

三、基本假设条件

(一) 一般假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对本次债券发行有影响的法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本次债券发行造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1、中新生态城滨汇养老基地综合建设项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目投资概算及工程进度计划客观反映了中新生态城滨汇养老基地综合建设项目的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，中新生态城滨汇养老基地综合建设项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、本次债券发行拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行，用于本债券本息偿还来源的收入能够按照计划如期实现；

4、中新生态城滨汇养老基地综合建设项目实际完成投资与概算批复无重大变更，工程建设进度与预计情况无重大变化，项目的经营计划及收益指标等合理、预计可实现；

5、中新生态城滨汇养老基地综合建设项目所筹集资金及剩余自筹部分可以按照原项目实施方案的收益预测实现资金平衡，无需本项目承担其本息，财政配套专项资金能够如期到位。

四、项目产生的净收益

（一）项目收入

根据《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）实施方案》显示。本项目收入来源为：基本业务收入和其他业务收入，基本业务收入包括基本床位费收入、护理费收入、伙食费收入、管理费收入、水电气暖收入；其他业务收入包括康养医疗收入、租赁收入、停车收入、广告收入等。经测算，截至债券存续期结束，项目预测不含税收入为69295.36万元，具体如下：

1. 基本床位费收入

项目建成后可提供养老服务床位188张，本项目为居住区级公共服务设施，服务人口规模3万人-5万人。按照服务人口3万人、老年人口占比为21.66%（2022年天津市60岁及以上户籍人口占全市户籍人口比例）进行计算，则项目服务半径范围内老年人人口数量约为0.65万人。项目周边运营的养老院床位合计不到200床，每千人床位约30张，养老服务机构的需求较大。参考生态城区域内的养老院入住情况，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。结合市场情况及《天津市养老院新公寓楼床位费和护理费收费标准》，综合考虑本区域养老院市场调节价格，本项目新建养老院收取基本床位费2500元/人/月，每三年增长5%，运营期可产生基本床位费收入16687.05万元。

基础床位费价格参考如下：

	<p>天津市南开区养老中心</p> <p>综合性养老机构【天津·南开区】 1000 床位 公办民营</p> <p>3700 元/月</p> <p>✓ 商店设施较完善 ✓ 医养结合 ✓ 交通便利</p>
	<p>天津市第一老年公寓（天津退休职工养老院）</p> <p>老年公寓【天津·南开区】 200 床位 公办</p> <p>3200 元/月</p> <p>✓ 地理位置优越 ✓ 周边环境优美景观宜人 ✓ 失能失智收住 ✓ 周边医疗资源丰富</p>
	<p>天津市滨海新区泰达国际养老院</p> <p>综合性养老机构【天津·滨海新区】 66 床位 民办</p> <p>3500 元/月</p> <p>✓ 毗邻泰丰公寓 ✓ 四季变化景观宜人 ✓ 交通便利</p>
	<p>天津市西青区为善园养老院</p> <p>综合性养老机构【天津·西青区】 400 床位 公办</p> <p>3000 元/月</p> <p>✓ 田园式的院落 ✓ 24小时医疗及护理 ✓ 院内设有农家院</p>
	<p>天津和平晟世第三老人院</p> <p>综合性养老机构【天津·和平区】 200 床位 民办</p> <p>3000 元/月</p>

图4-1 基本床位费收入价格参考

2. 护理费收入

本项目按照护理需求等级，分为自理、介助、特护三类收取护理费，参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为自理1200元/人/月、介助3000元/人/月、特护5000元/人/月；陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为自理1000元/人/月、介助2500元/人/月、特护4200元/人/月；天津星健温莎长者公馆床位管理费为自理1200元/人/月、介助2500元/人/月、特护4600元/人/月；，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，各护理登记床位占比和收费水平如下表所示，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、

现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间），运营期可产生护理费收入合计11860.89万元。

表4 分类护理费收费水平

分类	自理	介助	特护
护理费（元/月）	800	2400	4000
床位占比	30%	50%	20%

3. 伙食费收入

伙食费按照每人40元/天进行收费，每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生伙食费收入8121.75万元。

4. 床位管理费收入

参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为500元/人/月、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为400元/人/月、天津星健温莎长者公馆床位管理费为450元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目床位管理费收入每人10元/天（折300元/人/月），每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百

人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生床位管理费收入2031.09万元。

5. 水电气暖费收入

参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区）水电气暖费收入约30元/人/天、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为25元/人/天、天津星健温莎长者公馆床位管理费为22元/人/天，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目水电气暖费平均收取每人20元/天，每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生水电气暖费收入4061.20万元。

6. 康养医疗收入

本项目提供专业的康养医疗服务，康养医疗费用100元/人/天，每三年增长5%，保守估计使用率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%，运营期可产生康养医疗收入20302.77万元。

7. 配套租赁收入

本项目提供配套商铺5间，预计本项目出租率在2026年为80%，2027年为90%，2028年及以后各年达到100%。按照每月租金5000元/月进行对外租赁，每三年增长5%，运营期可产生配套租赁收入1123.02万元。

配套租赁价格参考：

	<p>(商务港) 生态城繁华区域临街旺铺招租 适合多种项目...</p> <p>滨海新区·滨海新区 中新天津生态城·天津市滨海新区 空置中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>联系人: 李金瑞 港润盛世网络科技</p> <p>临街门面 临街 上水 下水</p>	44㎡ 建筑面积	5500元/月 4.17元/㎡/天	今天
	<p>菜市场旁边 客流量大 10 年老店</p> <p>滨海新区·滨海新区 张记包子铺(天保店) 经营中</p> <p>商业街店铺</p> <p>商业街店铺 临街 可餐饮 上水</p>	40㎡ 建筑面积	8500元/月 7.08元/㎡/天	22小时前
	<p>天津塘沽科技大学食堂3楼档口招租，现招特色饭！非诚...</p> <p>滨海新区·滨海新区 塘沽科技大学营口道938号商厦 空置中</p> <p>档口摊位 1-3层</p> <p>联系人: 陈浩 达源餐饮</p> <p>免租1个月 档口摊位 可餐饮 上水 下水</p>	45㎡ 建筑面积	6750元/月 5元/㎡/天	今天
	<p>不是中介 自己房子 价格可以电议</p> <p>天津·滨海新区 珊瑚湾AKA生活广场 空置中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水</p>	40.63㎡ 建筑面积	5500元/月 4.51元/㎡/天	06-30
	<p>急兑商场一楼熟食拌菜炸串小吃店铺</p> <p>滨海新区·滨海新区 天池路 空置中</p> <p>临街门面</p> <p>临街门面 可餐饮 上水 下水</p>	50㎡ 建筑面积	5300元/月 3.53元/㎡/天	05-22

图 4-2 配套租赁价格参考

8. 停车位收入

本项目设立配套停车位100个，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，本项目预计建成后按照租赁单价4元/小时，每天每个车位使用时间平均8小时，使用率80%，每三年增长5%，预计项目运营期间可产生停车费收入为3477.45万元。

停车收费价格参考如下：

02、机动车停车收费标准

1、计时停车收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场计时停车收费标准如下:

计费单位: 元/半小时			
停车场分类	一类区域	二类区域	三类区域
道路停车泊位	4	3	1
地面公共停车场	3	2	1
地下停车场 (楼)	最高不超过3元		
注: 1. 在道路停车泊位和公共停车场停放的大型车加倍收取。 2. 地下停车场 (楼) 按政府指导价管理, 实行最高限价。			

2、夜间计次收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场夜间计次停车收费标准如下:

计费单位: 元/次				
	车型分类	一类区域	二类区域	三类区域
夜间	小型车	4		
	大型车	—	15	10

图 4-3 停车收费价格参考

9. 广告收入

本项目设立广告位50个, 预计建成后按照租赁单价1200元/月估算, 每三年增长5%, 使用率60%, 预计项目运营期间可产生广告收入为1630.14万元。

广告收入价格参考如下:

天津万科金域华府社区梯内媒体电梯海报



¥380元/周

资源地区：天津

资源形式：电梯海报

场站分类：家居社区-社区梯内媒体

日均人流：1000人次

李玉玉 一级代理商
营销总监 | 分公司经理
手机号码 155****4845

查看联系方式

资源状态：未登录 登录后可查看资源详情

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥360元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

场站分类：公共场所-学校

日均人流：3586人次

张选涛 区域代理商
品牌营销专家 | 杭州奥果网络科技有限公司
手机号码 132****7548

查看联系方式

资源状态：未登录 登录后可查看资源详情

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥240元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

场站分类：公共场所-学校

日均人流：1.56万人次

张选涛 区域代理商
品牌营销专家 | 杭州奥果网络科技有限公司
手机号码 132****7548

查看联系方式

资源状态：未登录 登录后可查看资源详情

图 4-4 广告收入价格参考

表 5 项目收入情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	收入合计	69295.36	1278.07	1504.81	1731.56	2032.78
1	基本业务收入合计	42761.98	775.61	930.73	1085.86	1282.754
1.1	基本床位费收入	16687.05	282.00	338.40	394.80	473.76
1.2	护理费收入	11860.89	253.44	304.13	354.82	405.50
1.3	伙食费收入	8121.75	137.24	164.69	192.14	230.56
1.4	床位管理费收入	2031.09	34.31	41.17	48.03	57.64
1.5	水电气暖费收入	4061.20	68.62	82.34	96.07	115.28
2	其他业务收入	26533.38	502.46	574.08	645.70	750.04
2.1	康养医疗收入	20302.77	343.10	411.72	480.34	576.41
2.2	租赁收入	1123.02	24.00	27.00	30.00	31.50
2.3	停车收入	3477.45	92.16	92.16	92.16	96.77
2.4	广告收入	1630.14	43.20	43.20	43.20	45.36

(续表)

序号	项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	2032.78	2032.78	2114.19	2114.19	2114.19
1	基本业务收入合计	1282.74	1282.74	1326.614	1326.64	1326.64
1.1	基本床位费收入	473.76	473.76	497.45	497.45	497.45
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	230.56	230.56	242.09	242.09	242.09
1.4	床位管理费收入	57.64	57.64	60.55	60.55	60.55
1.5	水电气暖费收入	115.28	115.28	121.05	121.05	121.05
2	其他业务收入	750.04	750.04	787.55	787.55	787.55
2.1	康养医疗收入	576.41	576.41	605.23	605.23	605.23
2.2	租赁收入	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
2.3	停车收入	96.77	96.77	101.61	101.61	101.61
2.4	广告收入	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63

(续表)

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	收入合计	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31
1	基本业务收入合计	1372.69	1372.69	1372.69	1421.10	1421.10
1.1	基本床位费收入	522.32	522.32	522.32	548.44	548.44
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.3	伙食费收入	254.22	254.22	254.22	266.96	266.96
1.4	床位管理费收入	63.57	63.57	63.57	66.75	66.75
1.5	水电气暖费收入	127.08	127.08	127.08	133.45	133.45
2	其他业务收入	826.90	826.90	826.90	868.21	868.21
2.1	康养医疗收入	635.48	635.48	635.48	667.26	667.26
2.2	租赁收入	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
2.3	停车收入	106.68	106.68	106.68	111.97	111.97
2.4	广告收入	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51

(续表)

序号	项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	收入合计	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48	2482.49
1	基本业务收入合计	1421.10	1471.91	1471.91	1471.91	1525.25
1.1	基本床位费收入	548.44	575.86	575.86	575.86	604.65
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	266.96	280.30	280.30	280.30	294.30
1.4	床位管理费收入	66.75	70.10	70.10	70.10	73.62
1.5	水电气暖费收入	133.45	140.15	140.15	140.15	147.18
2	其他业务收入	868.21	911.57	911.57	911.57	957.24
2.1	康养医疗收入	667.26	700.64	700.64	700.64	735.66
2.2	租赁收入	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
2.3	停车收入	111.97	117.50	117.50	117.50	123.49
2.4	广告收入	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89

(续表)

序号	项目/年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	收入合计	2482.49	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37
1	基本业务收入合计	1525.25	1525.25	1581.21	1581.21	1581.21
1.1	基本床位费收入	604.65	604.65	634.88	634.88	634.88
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	294.30	294.30	309.01	309.01	309.01
1.4	床位管理费收入	73.62	73.62	77.29	77.29	77.29
1.5	水电气暖费收入	147.18	147.18	154.53	154.53	154.53
2	其他业务收入	957.24	957.24	1005.16	1005.16	1005.16
2.1	康养医疗收入	735.66	735.66	772.44	772.44	772.44
2.2	租赁收入	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21
2.3	停车收入	123.49	123.49	129.72	129.72	129.72
2.4	广告收入	57.89	57.89	60.79	60.79	60.79

(续表)

序号	项目/年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	收入合计	2695.39	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
1	基本业务收入合计	1639.98	1639.98	1639.98	1701.74	1701.74	1701.74
1.1	基本床位费收入	666.63	666.63	666.63	699.96	699.96	699.96
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	324.44	324.44	324.44	340.68	340.68	340.68
1.4	床位管理费收入	81.14	81.14	81.14	85.20	85.20	85.20
1.5	水电气暖费收入	162.27	162.27	162.27	170.40	170.40	170.40
2	其他业务收入	1055.41	1055.41	1055.41	1108.30	1108.30	1108.30
2.1	康养医疗收入	811.09	811.09	811.09	851.66	851.66	851.66
2.2	租赁收入	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54	46.54
2.3	停车收入	136.17	136.17	136.17	143.08	143.08	143.08
2.4	广告收入	63.83	63.83	63.83	67.02	67.02	67.02

(二) 项目成本

根据《2025年第八批天津市政府债券滨海新区（中新生态城滨汇养老基地综合建设项目）实施方案》显示。本项目成本包括人工工资成本、修缮维护费成本、管理费成本、伙食费成本、易耗品更新成本、水电气暖费用成本、相关税费等。根据项目预测假设条件及数据，经测算，截至债券存续期结束，预测项目成本为36244.53万元，具体如下：

1. 人工工资

根据项目需求，本项目运营期前5年（2026年-2030年）人员需求按照护理员与老人比例1：6，配备护理员30名，工资5500元/人/月；按照医师与老人比例1：12，配备医师15名，工资6500元/人/月；另配备专职人员10名，包括维修员1名、保洁员2名、厨师3名、保安4名，工资为4500元/人/月，考虑到后期入住率提升、业务量随之增加，

自运营期第6年后护理人员人数增加到47人，医师增加到19人，专职人员增加到14人，各岗位工资均按每5年增长5%进行测算，运营期产生人工成本17336.10万元。

2. 修缮维护费

根据项目可行性研究报告，本项目总建筑面积为19676.1平方米，运营期前三年修缮维护费按35元/平方米/年，运营期第四年起按照70元/平方米/年进行测算，运营期产生修缮维护成本3925.32万元。

3. 管理费

本项目共有床位188张，运营期前三年入住率为50%、60%、70%，运营期第四年起入住率为80%，管理费单价按照300元/床/月进行测算，运营期产生管理费1583.61万元。

4. 伙食费成本

本项目共有床位188张，工作人员合计55人，伙食费成本单价按照720元/人/月，老人人数按照运营期前三年入住率为50%、60%、70%，运营期第四年起入住率为80%，工作人员运营期前5年按55人，第6年后按80人进行测算，运营期产生伙食费成本5766.63万元。

5. 易耗品更新成本

本项目共有床位188张，易耗品更新成本按3500元/床/年计算，运营期前三年入住率为50%、60%、70%，运营期第四年起入住率为80%进行测算，运营期共需易耗品更新成本1539.72万元。

6. 水电气暖费

根据项目可行性研究报告，本项目总建筑面积为19676.1平方米，

采暖费按照25元/平方米/年，水电气参考类似养老院项目5000平方米月水电气费11000元，2.2元/平方米/月进行测算，运营期共需水电气暖费3034.20万元。

7. 税费

本项目相关税费主要包括增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）、企业所得税、房产税，扣减经营成本、折旧费用后测算经营期税费成本3079.05万元。

（1）增值税：停车位出租增值税税率按9%、广告位出租增值税税率按6%，配套租赁增值税税率按9%，伙食费收入增值税税率按9%，水电气暖费收入增值税税率按9%，其他收入项为养老院基本收费项目，属于免税项，测算结果为抵扣固定资产进项税及营业成本进项税后数据。

（2）增值税附加：城建税税率按7%、教育费附加税率按3%及地方教育费附加税率按2%。

（3）企业所得税：税率按25%，应纳税所得额是收入扣减经营成本、税金、折旧费用后的利润额。

（4）房产税：房产税税率按12%。

表 6 成本费用情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营成本费用	36264.63	737.37	767.32	797.27	895.90
1	经营成本	33185.58	734.49	764.08	793.67	892.12
1.1	管理人员工资及福利	17336.10	369.00	369.00	369.00	369.00

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2	修缮维护费	3925.32	68.87	68.87	68.87	137.73
1.3	管理费成本	1583.61	33.84	40.61	47.38	54.14
1.4	伙食费成本	5766.63	128.74	144.98	161.22	177.47
1.5	易耗品更新成本	1539.72	32.90	39.48	46.06	52.64
1.6	水电气暖费用成本	3034.20	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	3079.05	2.88	3.24	3.60	3.78
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	2944.29	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	134.76	2.88	3.24	3.60	3.78

(续表)

序号	项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营成本费用	895.90	1109.20	1109.39	1109.39	1109.39
1	经营成本	892.12	1105.42	1105.42	1105.42	1105.42
1.1	管理人员工资及福利	369.00	560.70	560.70	560.70	560.70
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	177.47	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	易耗品更新成本	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97

(续表)

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	运营成本费用	1154.96	1177.83	1181.99	1208.74	1212.91
1	经营成本	1105.42	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46
1.1	管理人员工资及福利	560.70	588.74	588.74	588.74	588.74
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	易耗品更新成本	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	49.54	44.37	48.53	75.28	79.45
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	45.37	40.20	44.36	70.90	75.07
2.4	房产税	4.17	4.17	4.17	4.38	4.38

(续表)

序号	项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营成本费用	1217.08	1267.02	1271.18	1275.35	1304.44
1	经营成本	1133.46	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89
1.1	管理人员工资及福利	588.74	618.17	618.17	618.17	618.17
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	易耗品更新成本	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	83.62	104.13	108.29	112.46	141.55
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	79.24	99.54	103.70	107.87	136.73
2.4	房产税	4.38	4.59	4.59	4.59	4.82

(续表)

序号	项目/年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	运营成本费用	1308.61	1335.95	1366.28	1370.44	1374.61
1	经营成本	1162.89	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80
1.1	管理人员工资及福利	618.17	649.08	649.08	649.08	649.08
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	易耗品更新成本	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	145.72	142.15	172.48	176.64	180.81
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	140.90	137.33	167.41	171.57	175.74
2.4	房产税	4.82	4.82	5.07	5.07	5.07

(续表)

序号	项目/年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	运营成本费用	1406.22	1434.72	1438.89	1471.92	1475.69	1478.67
1	经营成本	1193.80	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
1.1	管理人员工资及福利	649.08	681.53	681.53	681.53	681.53	681.53
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	易耗品更新成本	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	212.42	208.47	212.64	245.67	249.44	252.42
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	所得税	207.10	203.15	207.32	240.09	243.86	246.84
2.4	房产税	5.32	5.32	5.32	5.58	5.58	5.58

(三) 项目净收益

截至债券存续期结束，项目预测净收益 33030.73 万元，详见下表：

表 7 项目净收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营期现金流入（万元）	69295.36	1278.07	1504.81	1731.56	2032.78
1	基本业务收入合计	42761.98	775.61	930.73	1085.86	1282.74
2	其他业务收入	26533.38	502.46	574.08	645.70	750.04
二	运营期现金净流出（万元）	36264.63	737.37	767.32	797.27	895.90
1	经营成本	33185.58	734.49	764.08	793.67	892.12
2	税费	3079.05	2.88	3.24	3.60	3.78
三	运营期现金净流入（万元）	33030.73	540.70	737.49	934.29	1136.88

(续表)

序号	项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营期现金流入（万元）	2032.78	2032.78	2114.19	2114.19	2114.19
1	基本业务收入合计	1282.74	1282.74	1326.64	1326.64	1326.64
2	其他业务收入	750.04	750.04	787.55	787.55	787.55
二	运营期现金净流出（万元）	895.90	1109.20	1109.39	1109.39	1109.39
1	经营成本	892.12	1105.42	1105.42	1105.42	1105.42
2	税费	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97
三	运营期现金净流入（万元）	1136.88	923.58	1004.80	1004.80	1004.80

(续表)

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	运营期现金流入（万元）	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31
1	基本业务收入合计	1372.69	1372.69	1372.69	1421.10	1421.10
2	其他业务收入	826.90	826.90	826.90	868.21	868.21
二	运营期现金净流出（万元）	1154.96	1177.83	1181.99	1208.74	1212.91
1	经营成本	1105.42	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46
2	税费	49.54	44.37	48.53	75.28	79.45
三	运营期现金净流入（万元）	1044.63	1021.76	1017.60	1080.57	1076.40

(续表)

序号	项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营期现金流入（万元）	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48	2482.49
1	基本业务收入合计	1421.10	1471.91	1471.91	1471.91	1525.25
2	其他业务收入	868.21	911.57	911.57	911.57	957.24
二	运营期现金净流出（万元）	1217.08	1267.02	1271.18	1275.35	1304.44
1	经营成本	1133.46	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89
2	税费	83.62	104.13	108.29	112.46	141.55
三	运营期现金净流入（万元）	1072.23	1116.46	1112.30	1108.13	1178.05

(续表)

序号	项目/年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	运营期现金流入 (万元)	2482.49	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37
1	基本业务收入合计	1525.25	1525.25	1581.21	1581.21	1581.21
2	其他业务收入	957.24	957.24	1005.16	1005.16	1005.16
二	运营期现金净流出 (万元)	1308.61	1335.95	1366.28	1370.44	1374.61
1	经营成本	1162.89	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80
2	税费	145.72	142.15	172.48	176.64	180.81
三	运营期现金净流入 (万元)	1173.88	1146.54	1220.09	1215.93	1211.76

(续表)

序号	项目/年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	运营期现金流入 (万元)	2695.39	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
1	基本业务收入合计	1639.98	1639.98	1639.98	1701.74	1701.74	1701.74
2	其他业务收入	1055.41	1055.41	1055.41	1108.30	1108.30	1108.30
二	运营期现金净流出 (万元)	1406.22	1434.72	1438.89	1471.92	1475.69	1478.67
1	经营成本	1193.80	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
2	税费	212.42	208.47	212.64	245.67	249.44	252.42
三	运营期现金净流入 (万元)	1289.17	1260.67	1256.50	1338.12	1334.35	1331.37

五、项目净收益覆盖融资本息情况

表 8 项目净收益覆盖融资本息表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付		本息合计	项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息				
2023		45.30	45.30			
2024		130.50	130.50			
2025		170.40	170.40			
2026		330.40	330.40			
2027	111.00	448.72	559.72	540.70		
2028	222.00	443.89	665.89	737.49		
2029	259.00	436.85	695.85	934.29		
2030	481.00	424.63	905.63	1136.88		
2031	481.00	407.97	888.97	1136.88		
2032	481.00	391.29	872.29	923.58		
2033	481.00	374.63	855.63	1004.80		
2034	481.00	357.97	838.97	1004.80		
2035	481.00	341.31	822.31	1004.80		
2036	481.00	324.63	805.63	1044.63		
2037	481.00	307.97	788.97	1021.76		
2038	481.00	291.31	772.31	1017.60		
2039	481.00	274.65	755.65	1080.57		
2040	481.00	257.98	738.98	1076.40		
2041	481.00	241.31	722.31	1072.23		
2042	481.00	224.65	705.65	1116.46		
2043	481.00	207.98	688.98	1112.30		
2044	481.00	191.32	672.32	1108.13		
2045	481.00	174.65	655.65	1178.05		
2046	481.00	157.99	638.99	1173.88		
2047	481.00	141.32	622.32	1146.54		
2048	481.00	124.66	605.66	1220.09		
2049	481.00	108.00	589.00	1215.93		
2050	481.00	91.33	572.33	1211.76		
2051	481.00	74.66	555.66	1289.17		
2052	481.00	58.00	539.00	1260.67		
2053	484.00	41.29	525.29	1256.50		
2054	373.00	26.22	399.22	1338.12		
2055	260.00	14.32	274.32	1334.35		
2056	228.00	4.56	232.56	1331.37		
合计	13000.00	7642.66	20642.66	33030.73	4.32	1.60

六、净现金流情况

表9 项目收益与融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入					
1	资本金流入	1705.80	1705.80	3705.80	404.49	
2	债券资金流入	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00	
3	专项收入					1278.07
4	现金流入总额	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	1278.07
二	现金流出					
1	建设期资金流出	4660.50	4575.30	4535.40	6074.09	
2	债券还本付息	45.30	130.50	170.40	330.40	559.72
3	运营期经营成本					734.49
4	税费					2.88
5	现金流出总额	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	1297.09
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	-19.02
2	期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	0.00	-19.02

(续表)

序号	项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入					
3	专项收入	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78
4	现金流入总额	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本付息	665.89	695.85	905.63	888.97	872.29
3	运营期经营成本	764.08	793.67	892.12	892.12	1105.42
4	税费	3.24	3.60	3.78	3.78	3.78
5	现金流出总额	1433.21	1493.12	1801.53	1784.87	1981.49
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	71.60	238.44	231.25	247.91	51.29
2	期末项目累计现金结存额	52.58	291.02	522.27	770.18	821.47

(续表)

序号	项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入					
3	专项收入	2114.19	2114.19	2114.19	2199.59	2199.59
4	现金流入总额	2114.19	2114.19	2114.19	2199.59	2199.59
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本付息	855.63	838.97	822.31	805.63	788.97
3	运营期经营成本	1105.42	1105.42	1105.42	1105.42	1133.46
4	税费	3.97	3.97	3.97	49.54	44.37
5	现金流出总额	1965.02	1948.36	1931.70	1960.59	1966.80
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	149.17	165.83	182.49	239.00	232.79
2	期末项目累计现金结存额	970.64	1136.47	1318.96	1557.96	1790.75

(续表)

序号	项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入					
3	专项收入	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48
4	现金流入总额	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本付息	772.31	755.65	738.98	722.31	705.65
3	运营期经营成本	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1162.89
4	税费	48.53	75.28	79.45	83.62	104.13
5	现金流出总额	1954.30	1964.39	1951.89	1939.39	1972.67
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	245.29	324.92	337.42	349.92	410.81
2	期末项目累计现金结存额	2036.04	2360.96	2698.38	3048.30	3459.11

(续表)

序号	项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入					

序号	项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
3	专项收入	2383.48	2383.48	2482.49	2482.49	2482.49
4	现金流入总额	2383.48	2383.48	2482.49	2482.49	2482.49
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本付息	688.98	672.32	655.65	638.99	622.32
3	运营期经营成本	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89	1193.80
4	税费	108.29	112.46	141.55	145.72	142.15
5	现金流出总额	1960.16	1947.67	1960.09	1947.60	1958.27
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	423.32	435.81	522.40	534.89	524.22
2	期末项目累计现金结存额	3882.43	4318.24	4840.64	5375.53	5899.75

(续表)

序号	项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入					
3	专项收入	2586.37	2586.37	2586.37	2695.39	2695.39
4	现金流入总额	2586.37	2586.37	2586.37	2695.39	2695.39
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本付息	605.66	589.00	572.33	555.66	539.00
3	运营期经营成本	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1226.25
4	税费	172.48	176.64	180.81	212.42	208.47
5	现金流出总额	1971.94	1959.44	1946.94	1961.88	1973.72
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	614.43	626.93	639.43	733.51	721.67
2	期末项目累计现金结存额	6514.18	7141.11	7780.54	8514.05	9235.72

(续表)

序号	项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入				
1	资本金流入				
2	债券资金流入				
3	专项收入	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
4	现金流入总额	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
二	现金流出				
1	建设期资金流出				
2	债券还本付息	525.29	399.22	274.32	232.56
3	运营期经营成本	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
4	税费	212.64	245.67	249.44	252.42

序号	项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
5	现金流出总额	1964.18	1871.14	1750.01	1711.23
三	现金净流量				
1	当年项目现金净流入	731.21	938.90	1060.03	1098.81
2	期末项目累计现金结存额	9966.93	10905.83	11965.86	13064.67

七、压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，预期收益市场风险、利率波动风险等多种因素将可能影响项目收益，从而直接影响到项目相关主体的还本付息能力。中新生态城滨汇养老基地综合建设项目净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试情况如下：

表 10 项目压力测试表

金额单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益	29727.66	31379.19	33030.73	34682.27	36333.80
2	债券还本付息额	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66
3	债券本息覆盖率	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76

经测算，当净收益比预测下降 5%时，项目收益为 31379.19 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.52 倍；

当净收益比预测下降 10%时，项目收益为 29727.66 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.44 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、风险分析及应对措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

在本专项债券存续期内，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务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影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

（二）主要风险控制措施

加强项目资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

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付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对债券兑付造成的影响。

九、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资用于完成资金筹措。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项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。

综上所述，通过发行专项债券的方式，满足中新生态城滨汇养老基地综合建设项目的资金需求，基本实现项目收益和融资需求平衡。

十、免责声明

本评价报告仅供发行人本次本期债券之目的参考使用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的鉴证意见，不得用作其他任何目的。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、委托方提供给我们所有项目评价资料为准确、真实、完整

和有效；

3、在该报告出具时有效的相关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知报告使用者对此报告所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

4、报告使用者理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

5、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。

本页为签署页，无正文



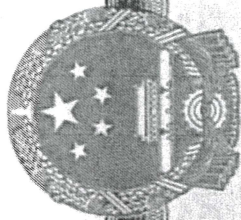
中一会计师事务所有限责任公司天津分所

中国·天津

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

2025 年 9 月 11 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91120104MA05KPGY9G



扫描二维码
获取更多信
息
国家企业信用
公示系统
查询、验证、
下载、打印、
备案、信息

名称 中一会计师事务所有限责任公司天津分所

类型 有限责任公司分公司

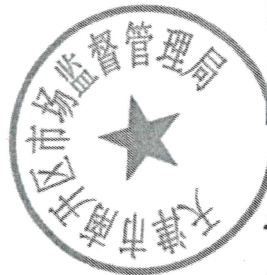
负责人 张志慧

经营范围 审查企业会计报表，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、基
清算事项中的审计业务，出具有关报告、行政（依
法规定的其他审计业务；经相关部门批准后方可开展
经营活动）

成立日期 2016年08月09日

营业期限 2016年08月09日至

营业场所 天津市南开区宾水西道与凌宾路交口
西南侧奥城商业广场19-1-2012



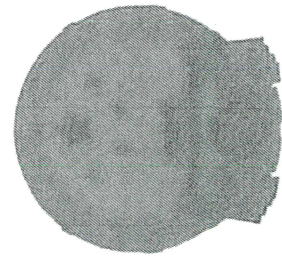
登记机关

2020 年01 月02 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
过国家企业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



会计师事务所分所
执业证书



名称:中一会计师事务所有限责任公司天津分所

负责人:张志慧

经营场所:天津市南开区宾水西道与凌宾路交口西南侧
奥城商业广场19-1-2012

分所执业证书编号:110001911201

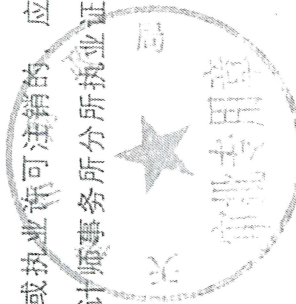
批准执业文号:津财会(2017) 98号

批准执业日期:二〇一七年八月九日

证书序号:11000146

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:天津市财政局

二〇二〇年一月九日

中华人民共和国财政部制