



天津瑞承会计师事务所（普通合伙）
Tianjin Ruicheng Certified Public Accountants

**2025 年第八批天津市政府债券西青区
（大寺镇李庄子村片区城中村改造项目）
财务评估报告**

津瑞承咨字（2025）第 024 号



天津瑞承会计师事务所（普通合伙）
Tianjin Ruicheng Certified Public Accountants



2025 年第八批天津市政府债券西青区 （大寺镇李庄子村片区城中村改造项目） 财务评估报告

津瑞承咨字（2025）第 024 号

天津环城城市运营发展有限公司：

我们接受天津环城城市运营发展有限公司委托，对 2025 年第八批天津市政府债券西青区（大寺镇李庄子村片区城中村改造项目）（以下简称“李庄子城中村项目”或“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。天津环城城市运营发展有限公司对本项目收益预测及其编制依据负责，并充分披露各项预测假设。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，本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。

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。

评估情况如下：

一、项目概况



（一）项目建设内容

2018年，大寺镇启动了“西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目”，实施李庄子村、贾庄子村村民还迁安置房建设，解决李庄子村、贾庄子村旧村拆迁及1512户村民安置问题。该项目于2019年8月开工建设，后因建设资金不足及疫情原因停滞2年多。现结合国家和天津市城中村改造政策指引，启动大寺镇李庄子村片区城中村改造项目，沿用原西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目，剩余建设内容平移至大寺镇李庄子村片区城中村改造项目。

本项目选址位于天津市西青区大寺镇，东至梨双路，南至津昌道，西至榆水路，北至榆林路。总建筑面积27.8万平方米，其中地上建筑面积20.52万平方米，包含20.03万平方米的定向安置房与0.49万平方米的配套公共设施；地下建筑面积7.28万平方米；绿地面积共4.10万平方米。机动车停车泊位2424个、非机动车停车泊位1052个。

（二）项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《市建委关于西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目建议书的批复》	津建房审 (2018) 144号	天津市城乡建设委员会	2018年6月28日
《市住房城乡建设委关于西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目可行性研究报告的批复》	津住建房建审 (2019) 222号	天津市住房和城乡建设委员会	2019年10月18日
《市住房城乡建设委关于西青区大寺镇北里八口村村民还迁定向安置经济适用房项目初步设计的批复》	津住建设审 (2021) 19号	天津市住房和城乡建设委员会	2021年3月21日
《关于大寺镇李庄子村片区城中村改造项目备案的证明》	津西审投内备 (2024) 73号	天津市西青区行政审批局	2024年3月22日

（三）总投资情况

本项目批复总投资171,393.65万元，其中建安工程费147,138.15万



元，工程建设其他费 11,559.06 万元，预备费 12,696.44 万元，目前拟采用政府专项债券和银行贷款两种融资方式进行融资，新增建设期利息 2,708.45 万元，调整后项目总投资为 174,102.10 万元。

资金来源为企业自筹解决 32,854.59 万元，中央财政城镇保障性安居工程补助资金 2,620.00 万元，银行贷款 60,627.51 万元，拟通过政府发行专项债券筹措资金 78,000.00 万元。明细如下表：

序号	项目名称	投资金额
1	总投资	171,393.65
1.1	工程费用	147,138.15
1.2	工程建设其他费	11,559.06
1.3	预备费	12,696.44
2	静态投资	171,393.65
3	新增建设期利息	2,708.45
4	调整后总投资（2+3）	174,102.10

（四）项目建设计划情况

本项目已于 2019 年 8 月开工，2021 年至 2023 年因疫情及建设资金不足停滞 2 年多，2024 年结合国家和天津市城中村改造政策，将该项目包装纳入城中村改造项目范围，项目变更为“大寺镇李庄子村片区城中村改造项目”，于 2024 年 1 月列入住建部第一批城中村改造计划，2024 年 3 月正式复工，计划于 2025 年 12 月完工。

二、基本假设

（一）一般假设

1、预测期内国家政策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、国内现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对发行人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发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本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、发行人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；
- 4、本项目实际工程建设进度与预计情况无重大变化；
- 5、本项目实际完成投资与概算批复无重大变更。

三、评估分析

我们根据国家、地方相关政策文件等文件。以真实、客观、可行、独立为原则，对李庄子城中村项目专项债券分析评估如下：

（一）融资应付本息情况

1、债券应付本息情况

李庄子城中村项目拟于 2025 年申请发行债券金额 78,000.00 万元，本期拟申请发行 78,000.00 万元，债券期限为 20 年，按半年付息，到期一次



还本。债券利率按照中国债券信息网站同期天津市地方政府债券近期利率保守预测为 2.80%。

自发行之日起债券存续期应偿还的融资本息为 121,680.00 万元，债券还本付息情况如下表：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份	债券利率	期初余额	本年发行	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
2025	2.80%		78,000.00	1,092.00		1,092.00	78,000.00
2026		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2027		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2028		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2029		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2030		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2031		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2032		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2033		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2034		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2035		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2036		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2037		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2038		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2039		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2040		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2041		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2042		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2043		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2044		78,000.00		2,184.00		2,184.00	78,000.00
2045		78,000.00		79,092.00	78,000.00	1,092.00	-
合计			78,000.00	121,680.00	78,000.00	43,680.00	



2、银行贷款应付本息情况

天津环城城市运营发展有限公司与中国农业发展银行天津市西青支行签订专项借款合同，借款用途为大寺镇李庄子村片区域中村改造项目。合同约定专项借款期限 60 个月，自 2024 年 6 月 14 日至 2029 年 6 月 13 日止，借款利率为每笔借款在实际提款日的利率根据最新公布的 1 年期以上 LPR 基础上减 65 个基点（0.65%），于 2028 年 6 月 13 日至 2029 年 6 月 13 日开始分期还款。

天津环城城市运营发展有限公司已提款 60,627.51 万元，2024 年 5 月公布的 1 年期以上 LPR 利率为 3.45%，本项目银行借款利率按 2.8% 计算；此后遇 LPR 调整按年调整。因项目融资方式调整为使用政府专项债券资金，后续不再提款，已提款部分将于 2029 年 6 月 13 日前分期还本。经测算，专项借款存续期内应偿还的融资本息为 66,102.96 万元，专项借款还本付息情况如下表。

银行贷款还本付息表

金额单位：人民币万元

年份	利率	期初余额	本年发行	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
2024	2.80% 2.45%		26,172.66	343.50		343.50	26,172.66
2025	2.45% 2.35%	26,172.66	34,454.85	1,272.95		1,272.95	60,627.51
2026	2.35%	60,627.51		1,424.74		1,424.74	60,627.51
2027	2.35%	60,627.51		1,424.74		1,424.74	60,627.51
2028	2.35%	60,627.51		61,002.89	60,000.00	1,002.89	627.51
2029	2.35%	627.51		634.14	627.51	6.63	-
合计			60,627.51	66,102.96	60,627.51	5,475.45	

（二）项目收入

本项目的未来收益主要来源为土地补偿收入、经营性公建出租收入、



住房租赁收入和停车位收入。

1、土地补偿收入

大寺镇李庄子村委会同意将 994 亩村集体所有的土地收储补偿金作为本项目的偿债来源之一。

依据天津市西青区土地整理中心出具的《关于同意将大寺镇李庄子片区城中村改造项目平衡地块纳入西青区土储计划的说明》，该项目平衡地块四至范围为东至赛达五支路，南至赛达一大道，西至赛达八支路，北至赛达北三道，收储总面积约 994 亩，其中约 750 亩为市级收益地块，属于市土地利用事务中心收储范围、244 亩区级收益地块由我中心收储。平衡地块中区级收益地块已纳入我区年度土地储备计划并已启动收储；该项目涉及的市级收益地块，我中心作为实施主体，结合计划安排，分批纳入西青区 2025 年至 2028 年土地整理储备计划。

依据区域规划划分，平衡地块可分为 7#-15#，其中 9#、10#地块的补偿单价为 200.00 万元/亩，其余地块补偿的单价为 160.00 万元/亩。各地块的补偿收入如下。

地块编号	面积（亩）	单价（万元/亩）	补偿收益（万元）	年份
7#	106.16	160.00	16,986.11	2027
8#	117.28	160.00	18,765.30	2027
9#	107.70	200.00	21,539.87	2026
10#	136.34	200.00	27,267.29	2027
11#	163.69	160.00	26,190.43	2029
12#	86.26	160.00	13,801.83	2028
13#	119.65	160.00	19,143.28	2028
14#	133.08	160.00	21,293.25	2029
15#	23.83	160.00	3,813.12	2029
合计			168,800.48	



2、经营性公建出租收入

本项目经营性公建面积 4,910 平方米，计划出租后用于便利店、菜市场、餐厅、文化休闲等功能，依据由中国房地产业协会指导发布的天津市西青区房地产市场监测指标，天津市西青区大寺镇经营性商业用房 2023 年平均租金为 2.52 元/日/平方米。

参考本项目区位，选取西青区近期经营性商业用房出租案例如下：

序号	地点	面积（平方米）	租金价格（元/平米/天）
1	大寺村谊龙花园	20	4.17
2	大寺赤龙鑫园	40	6.94
3	大寺赤龙澜园	55	2.52
4	大寺龙居生活广场	13	3.85

本项目租金价格按为 2.5 元/平方米/日。参考 2021 年至 2023 年天津市居民消费价格指数平均为 1%左右（2023 年度 0.4%,2022 年度 1.9%，2021 年度 1.3%），出租单价按照每三年上涨 3%计算，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%，债券存续期期内预计可产生经营性公建出租收入为 9,579.92 万元。

3、住房租赁收入

本项目 90 平方米可用于租赁住房共 1116 套，依据由中国房地产业协会指导发布的天津市西青区房地产市场监测指标，天津市西青区大寺镇住宅用房 2023 年平均租金为 37.94 元/月/平方米，价格区间为 31.35-43.75 元/月/平方米，按 90 平方米计算价格区间为 2,821.5-3,937.5 元/月/套。

参考本项目区位，选取西青区近期住房出租案例如下：



序号	地点	面积（平米）	租金价格（元/月/套）
1	大寺远洋万和城	94.93	2600
2	大寺龙津园	90	1650
3	大寺立达博雅苑	90	2300

本项目租金价格按为 2000 元/月/套。参考 2021 年至 2023 年天津市居民消费价格指数平均为 1%左右（2023 年度 0.4%,2022 年度 1.9%，2021 年度 1.3%），出租单价按照每三年上涨 3%计算，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%，债券存续期期内预计可产生住房租赁收入为 57,165.85 万元。

4、停车位收入

用于停放车辆的车位约 2424 个，住宅 2,857 套，户均占有率 0.85，依据《天津市机动车停车收费改革方案》，小型车昼夜包月二类区域 300 元/月，三类区域 240 元/月。本项目车位租金按 250 元/月计算，租金第十一年开始上涨 50 元/月，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%，债券存续期内预计可产生停车收入为 15,671.16 万元。

（三）项目成本

本项目的未来成本主要为佣金、维修费用和税金。

1、佣金

本项目收入均为出租收益，按照天津市佣金约为一个月租金的 30%到 50%，本项目佣金按收入的 3%计算，债券存续期内佣金合计 2,472.51 万元。

2、维修费用



维修费用按收入的 3%比例计取，债券存续期内维修费用 2,472.51 万元。

3、税金

按照国家相关税率计收，考虑本项目建设工程投资产生的进项税额可抵扣项目债券存续期内全部增值税销项税额，因此本项目债券存续期内相关税金不涉及增值税和增值税附加税。房产税按租金的 12%计算。

债券存续期内税金合计 7,348.18 万元。

（四）项目净收益

本项目债券存续期经营现金流入合计 82,416.93 万元，经营现金流出合计 12,293.20 万元，预测项目经营现金净流入合计 70,123.73 万元，土地补偿收益 168,800.48 万元，运营期现金净流入 238,924.21 万元，详见下表：

本项目银行贷款和债券本息合计 187,782.96 万元，本项目本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.27。



项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	运营期经营现金流入	82,416.93	2,890.23	3,275.59	3,660.96	3,948.32	3,948.32	3,948.32	4,045.42	4,045.42	4,045.42
1.1.1	配套公建租赁收入	9,579.92	336.03	380.83	425.64	462.37	462.37	462.37	476.71	476.71	476.71
	配套公建面积（平方米）		4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金（元/平方米/天）		2.50	2.50	2.50	2.58	2.58	2.58	2.66	2.66	2.66
	出租率（%）		75.00%	85.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.2	住房租赁收入	57,165.85	2,008.80	2,276.64	2,544.48	2,758.75	2,758.75	2,758.75	2,841.51	2,841.51	2,841.51
	面积住房套数（套）		1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金（元/平方米/月）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,060.00	2,060.00	2,060.00	2,121.80	2,121.80	2,121.80
	出租率（%）		75.00%	85.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.3	停车位收入	15,671.16	545.40	618.12	690.84	727.20	727.20	727.20	727.20	727.20	727.20
	地下车位数（个）		2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费（元/个/月）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	出租率（%）		75.00%	85.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	运营期经营现金流出	12,293.20	431.57	489.11	546.65	591.52	591.52	591.52	608.03	608.03	608.03
2.1	维修费用	2,472.51	86.71	98.27	109.83	118.45	118.45	118.45	121.36	121.36	121.36
2.2	佣金	2,472.51	86.71	98.27	109.83	118.45	118.45	118.45	121.36	121.36	121.36
2.3	税金	7,348.18	258.15	292.57	326.99	354.62	354.62	354.62	365.31	365.31	365.31
3	运营期经营现金净流入	70,123.73	2,458.66	2,786.48	3,114.31	3,356.80	3,356.80	3,356.80	3,437.39	3,437.39	3,437.39
4	土地补偿收益	168,800.48	21,539.87	63,018.70	32,945.11	51,296.80					
5	运营期现金净流入	238,924.21	23,998.53	65,805.18	36,059.42	54,653.60	3,356.80	3,356.80	3,437.39	3,437.39	3,437.39



续：

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	运营期经营现金流入	4,145.00	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58	4,497.35	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63
1.1.1	配套公建租赁收入	491.05	491.05	491.05	505.39	505.39	505.39	519.72	519.72	519.72	535.85	535.85
	配套公建面积（平方米）	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金（元/平方米/天）	2.74	2.74	2.74	2.82	2.82	2.82	2.90	2.90	2.90	2.99	2.99
	出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.2	住房租赁收入	2,926.75	2,926.75	2,926.75	3,014.55	3,014.55	3,014.55	3,104.99	3,104.99	3,104.99	3,198.14	3,198.14
	面积住房套数（套）	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金（元/平方米/月）	2,185.45	2,185.45	2,185.45	2,251.01	2,251.01	2,251.01	2,318.54	2,318.54	2,318.54	2,388.10	2,388.10
	出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.3	停车位收入	727.20	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64
	地下车位数（个）	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费（元/个/月）	250.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	运营期经营现金流出	624.97	633.69	633.69	651.08	651.08	651.08	668.89	668.89	668.89	687.48	687.48
2.1	维修费用	124.35	128.71	128.71	131.78	131.78	131.78	134.92	134.92	134.92	138.20	138.20
2.2	佣金	124.35	128.71	128.71	131.78	131.78	131.78	134.92	134.92	134.92	138.20	138.20
2.3	税金	376.27	376.27	376.27	387.52	387.52	387.52	399.05	399.05	399.05	411.08	411.08
3	运营期经营现金净流入	3,520.03	3,656.75	3,656.75	3,741.50	3,741.50	3,741.50	3,828.46	3,828.46	3,828.46	3,919.15	3,919.15
4	土地补偿收益											
5	运营期现金净流入	3,520.03	3,656.75	3,656.75	3,741.50	3,741.50	3,741.50	3,828.46	3,828.46	3,828.46	3,919.15	3,919.15



（五）项目净现金流情况

收益与融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入											
自有资金流入	32,854.59	21,642.62	11,211.97								
中央财政补助资金流入	2,620.00	2,620.00	-								
银行贷款流入	60,627.51	26,172.66	34,454.85								
专项债券资金流入	78,000.00	-	78,000.00								
经营性收入现金流入	82,416.93			2,890.23	3,275.59	3,660.96	3,948.32	3,948.32	3,948.32	4,045.42	4,045.42
土地收储收入现金流入	168,800.48			21,539.87	63,018.70	32,945.11	51,296.80	-	-	-	-
现金流入总额	425,319.51	50,435.28	123,666.82	24,430.10	66,294.29	36,606.07	55,245.12	3,948.32	3,948.32	4,045.42	4,045.42
现金流出											
建设期资金流出	171,393.65	50,091.78	121,301.87								
运营期经营性现金流出	12,293.20			431.57	489.11	546.65	591.52	591.52	591.52	608.03	608.03
专项借款还本付息	66,102.96	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	61,002.89	634.14	-	-	-	-
其中：还本	60,627.51	-	-	-	-	60,000.00	627.51	-	-	-	-
付息	5,475.45	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	1,002.89	6.63	-	-	-	-
债券还本付息	121,680.00	-	1,092.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
其中：还本	78,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	43,680.00	-	1,092.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
现金流出总额	371,469.81	50,435.28	123,666.82	4,040.31	4,097.85	63,733.54	3,409.66	2,775.52	2,775.52	2,792.03	2,792.03



年份	合计	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金净流量											
当年项目现金净流入	53,849.70	-	-	20,389.79	62,196.44	-27,127.47	51,835.46	1,172.80	1,172.80	1,253.39	1,253.39
期末项目累计现金结存额		-	-	20,389.79	82,586.23	55,458.76	107,294.22	108,467.02	109,639.82	110,893.21	112,146.60

续:

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入												
自有资金流入												
中央财政补助资金流入												
银行贷款流入												
专项债券资金流入												
经营性收入现金流入	4,045.42	4,145.00	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58	4,497.35	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63
土地收储收入现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	4,045.42	4,145.00	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58	4,497.35	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63
现金流出												
建设期资金流出												
运营期经营性现金流出	608.03	624.97	633.69	633.69	651.08	651.08	651.08	668.89	668.89	668.89	687.48	687.48
专项借款还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	79,092.00
其中: 还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,000.00
付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	1,092.00



年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流出总额	2,792.03	2,808.97	2,817.69	2,817.69	2,835.08	2,835.08	2,835.08	2,852.89	2,852.89	2,852.89	2,871.48	79,779.48
现金净流量												
当年项目现金净流入	1,253.39	1,336.03	1,472.75	1,472.75	1,557.50	1,557.50	1,557.50	1,644.46	1,644.46	1,644.46	1,735.15	-75,172.85
期末项目累计现金结存额	113,399.99	114,736.02	116,208.77	117,681.52	119,239.02	120,796.52	122,354.02	123,998.48	125,642.94	127,287.40	129,022.55	53,849.70



（六）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实施主体的还本付息能力。该项目净收益在变化-10%的情况下，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。李庄子城中村项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。压力测试见下表：

压力测试表

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
一	项目收益合计	215,031.79	226,978.00	238,924.21	250,870.42	262,816.63
1	经营净收益（万元）	63,111.36	66,617.54	70,123.73	73,629.92	77,136.10
2	土地补偿收益（万元）	151,920.43	160,360.46	168,800.48	177,240.50	185,680.53
二	项目融资还本付息	187,782.96	187,782.96	187,782.96	187,782.96	187,782.96
1	债券还本付息（万元）	121,680.00	121,680.00	121,680.00	121,680.00	121,680.00
2	专项借款还本付息（万元）	66,102.96	66,102.96	66,102.96	66,102.96	66,102.96
三	资金覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

四、总体评价

李庄子城中村项目专项债券以经营收益为还本付息基础，考虑项目建成后的达产情况，对本项目的收入成本进行预测。本期李庄子城中村项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，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。李庄子城中村项目资金稳定性较可靠。

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以完成资金筹措，并以李庄子城中村项目所对应的土地补偿收入、经营性公建出租收入、住房租赁收入和停车位收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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。



（本页无正文）



中国注册会计师：

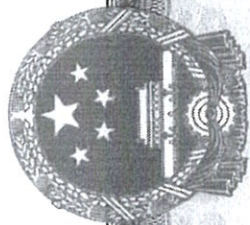


中国注册会计师：



中国•天津

2025 年 9 月 9 日



照执业

(副)本

统一—社会信用代码

91120103MA07CHKQ54



扫描电子系统记录、
二维营业了解、
码业执更多、
登录照多、
录系登可、

名称 天津瑞承会计师事务所(普通合伙)

出资额 伍佰万元人民币

类型 普通合伙企业

成立日期 二〇二一年六月十七日

执行事务合伙人 赵志津

主要经营场所

天津市宝坻区天宝工业园华今路1号集利科技产业园
B-0039 (存在多址信息)

圍
范
高
經

[illegible]

登记机关

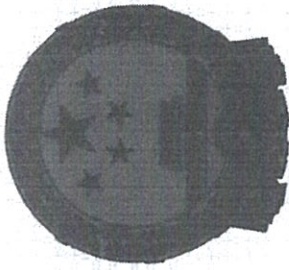


2025 年 03 月 11 日

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



会计师事务所 执业证书

名称：天津瑞承会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵志津

主任会计师：

经营场所：天津市宝坻区天宝工业园华今路1号
集利科技产业园B-0039

组织形式：普通合伙

执业证书编号：12010081

批准执业文号：津财准〔2021〕3号

批准执业日期：二〇二一年八月二十四日



证书序号：0021551

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》。



发证机关：天津市财政局

二〇二四年 六 月 六 日

中华人民共和国财政部制