

2025 年第八批天津市政府债券武清区  
(武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造  
项目)

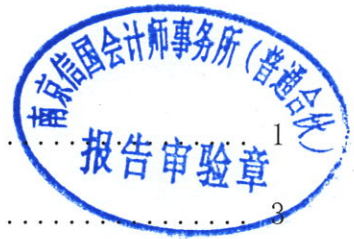
财务报告

南京信国会计师事务所(普通合伙)

2025 年 9 月



## 目 录



一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	3
1. 资金充足性 .....	4
2. 资金稳定性 .....	7
三、风险分析 .....	7
四、总体评估 .....	8
附件一：收入成本估算表 .....	9
附件二：专项债券还本付息表 .....	12
附件三：项目融资收益平衡测算表 .....	14
附件四：期末项目累计现金结存 .....	15
附件五：会计师事务所资质文件 .....	16
附件六：关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还 城中村专项借款的说明 .....	17

## 2025 年第八批天津市政府债券武清区

### (武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目)

#### 财务报告

##### 一、项目概述

2023 年 4 月 28 日，中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，会议指出要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，并明确要“推动建立房地产业发展新模式，规划建设保障性住房”，这与二十大会议对房地产业发展向“租购并举”时代发展的内涵一致。未来国内保障性租赁住房市场将有很大的发展空间，与之匹配的保障性租赁住房规划有望逐步优化和推进。相关金融支持的工具类型将会增加支持，力度也会增强。总的来看，住房政策将继续保持相对宽松、支持的姿态，促进房地产市场进一步平稳健康发展。

2023 年 7 月 21 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（以下简称《指导意见》），文件指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局坚持以人民为中心，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。并明确要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实；还要坚持城市人民政府负主体责任，



加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

《指导意见》的出台，可以加快城中村改造进程，在当前经济环境下，房地产行业较为低迷，城中村改造一方面可以改善城市环境，推动社会治理；另一方面，从宏观环境上看，城中村改造工程也可以看成是国家拉动经济、扩大内需的一系列措施之一。新市民、年轻人和外来人口，主要集中在超大特大城市。因为城中村消费水平低，又有能够满足他们的“基础生活配套”，因此这部分群体中很多会生活在城中村。而城中村是这些城市发展最薄弱、短板最多的区域，通过推进城中村改造，将城中村改造与保障性住房建设结合好，不仅能解决发展不平衡、不充分的问题，还能激发消费潜力和内需，推动城市高质量发展。

在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在推进高质量发展和中国式现代化建设战略全局作出的重大工作部署，也是消除城市建设和治理短板，促进城市高质量发展的重要途径，更是改善群众居住条件，托起民生福祉的重要举措。

为实现武清区南蔡村镇城镇居民安居乐业、城镇可持续性发展，根据国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》等文件精神，结合历史工作情况，南蔡村镇人民政府决定全面启动南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村5村城中村改造项目的还迁房建设和相关配套基础设施建设，实现村民安居，宜居生活等目标，本项目的实施有助于在一定程度上改善居民居住条件、提高生活质量，促进优化城镇空间布局，提升城镇高质量可持续发展。

本项目建设地点选址于武清区京津产业新城核心近期拓展区北侧，浩源道南侧。共涉及01-05、01-10、01-13共3个地块，总占地面积为265,168 m<sup>2</sup>，约398亩。其中：

01-05 地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划绿地），广源道，西至新远路，北至武清区东蒲洼街大南官村农民集体土地、浩源道，总占地面积为 109,076 m<sup>2</sup>，约 164 亩；



01-10 地块，东至新远路，南至开源道，西至规划路，北至广源道，总占地面积为 92,852 m<sup>2</sup>，约 139 亩；

01-13 地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划居住用地），西至土地整理中心（规划公园绿地）、新远路，北至广源道，总占地面积为 63,240 m<sup>2</sup>，约 95 亩。

本项目主要建设内容及规模为对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村 5 个村，1,762 户居民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋 271,300 平方米，新建安置住房总用地面积 265,168 平方米，总建筑面积 572,310 平方米，其中住宅地上建筑面积为 464,000 平方米、地下建筑面积 72,980 平方米，公共配套建筑面积 35,330 平方米；施做平台构筑物面 130,500 平方米；同步实施小区内室外工程。

本项目建设期为 31 个月，已于 2024 年 5 月 30 日开工，预计于 2026 年 12 月 31 日底竣工验收。

根据项目初设及概算批复，本项目预计总投资 475,780.56 万元，其中：工程费用为 365,522.89 万元，工程建设其他费用为 91,634.70 万元，预备费 18,622.97 万元。

## 二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本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；根据财政部公布财预〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环



保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。



根据《通知》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。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

目前，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），进一步扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，对专项债券投向领域实行“负面清单”管理，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金，同时可用作项目资本金的行业扩大到包括城市更新在内的二十二个行业。本项目属于城市更新——城中村改造项目，不属于“负面清单”项目，符合专项债券的发行及专项债券用作项目资本金范围要求。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目分析评估如下：

### 1. 资金充足性

本项目拟申请专项债券资金 185,000.00 万元，于 2025 年和 2026 年分两年申请。其中，2025 年本期拟申请发行 2,000.00 万元，均作为债务资金；2026 年拟申请发行 183,000.00 万元，其中 4,000.00 万元作为资本金，179,000.00 万元作为债务资金。债券期限为 5 年，债券每年支付一次利息，到期一次还本。

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，债券偿债覆盖倍数可达到 1.21 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

#### 1.1 投资估算

本项目拟申请专项债券发行利率参考目前五年期票面年利率 1.6229%，以及天津市地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率 2.50%进行

测算；专项借款利率根据与国家开发银行签订的借款合同按照 LPR1Y+65BP 计算。根据债券及专项借款情况，重新测算建设期利息为 14,703.20 万元。据此估算本项目调整后的总投资为 490,483.76 万元。其中建设投资为 475,780.56 万元、建设期利息为 14,703.20 万元。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
一	建设投资	475,780.56
1	工程费用	365,522.89
2	工程建设其他费用	91,634.70
3	基本预备费	18,622.97
二	建设期利息	14,703.20
三	项目总投资	490,483.76

### 1.2 资金筹措

本项目建设期自有资金投入 94,487.67 万元，其中 14,703.20 万元用于偿还本项目建设期利息，其中债券利息 50.00 万元，专项借款利息 14,653.20 万元。项目 2024 年及以前年度已投入自有资金 44,067.54 万元，2025 年及 2026 年预计投入自有资金分别为 31,651.09 万元和 18,769.04 万元。其余建设资金拟通过发行政府专项债券及专项借款方式筹集。

本项目预计发行专项债券共计 185,000.00 万元，其中：2025 年本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，均作为债务资金；2026 年拟发行专项债券 183,000.00 万元（其中专项债券作为资本金 4,000.00 万元，作为债务资金 179,000.00 万元）。债券期限均为 5 年，按年付息，到期一次还本。具体发行计划如下：

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	备注
1	2025	2,000.00	5 年期	拟用土地收益平衡
2	2026	183,000.00	5 年期	拟用土地收益、回迁收益平衡
3	合计	185,000.00		





截至目前本项目专项借款提取 380,700.00 万元，根据项目单位提供的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还城中村专项借款的说明》，在专项债批准发行后归还专项借款本金 169,703.91 万元，因此专项借款实际筹集资金预计为 210,996.09 万元，其中：2024 年为 79,756.02 万元；2025 年为 115,096.00 万元；2026 年为 16,144.07 万元。资金筹措情况详见表 2：

表 3 资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年及以前年度	2025	2026	合计
1	自有资金	44,067.54	31,651.09	18,769.04	94,487.67
1.1	建设期债券利息	-	-	50.00	50.00
1.2	建设期贷款利息	711.30	6,509.37	7,432.53	14,653.20
1.3	建设投资	43,356.24	25,141.72	11,286.51	79,784.47
2	专项债券资金	-	2,000.00	183,000.00	185,000.00
	其中：作为资本金		-	4,000.00	4,000.00
	作为债务资金		2,000.00	179,000.00	181,000.00
3	专项借款	79,756.02	115,096.00	16,144.07	210,996.09
4	合计	123,823.56	148,747.09	217,913.11	490,483.76

基于以上资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目调整后的总投资 490,483.76 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内净收益 525,706.82 万元，其中用于偿还项目专项债券的净收益为 251,781.65 万元，用于偿还项目专项借款的净收益为 273,925.17 万元，专项债券融资本息 208,125.00 万元。

本项目债券偿债覆盖倍数=用于偿还项目专项债券的净收益/专项债券融资本息，本项目债券偿债覆盖倍数为 1.21。详见表 3：

表 4 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元



项目名称	项目总投资	用于偿还项目专项债券的净收益	债券还本付息总额	债券偿债覆盖倍数
武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目	490,483.76	251,781.65	208,125.00	1.21

此外，本项目银行贷款本息覆盖倍数=用于偿还贷款本息的项目收益/需由项目收益偿还的贷款本息，需由项目收益偿还的贷款本息=贷款还本付息总额-已归还的贷款本金。本项目用于偿还专项借款的土地出让净收益为 273,925.17 万元，对应的专项借款本息为 400,835.14 万元，已归还的贷款本金 169,703.91 万元。据此，专项借款偿债覆盖倍数为 1.19，满足专项借款偿债覆盖倍数要求。

## 2. 资金稳定性

本项目专项债券以回迁收益及土地出让收益为融资还本付息基础。经过详细估算，本期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。武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目专项债券存续期间各年度偿还本金后期末仍有结余。总体而言，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见表 4：

表 5 可用于偿还债券本息的期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031
偿还专项债券对应的累计现金结存	98,169.35	214,096.67	237,906.65	231,281.65	43,706.65
偿还专项借款对应的累计现金结存	147,273.41	57,447.14			

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见表 5：

表 6 压力测试表

序号	资金覆盖率 - 压力测试	-15%	-10%	-5%	0%
1.1	用于偿还债券本息的项目收益（万元）	214,014.40	226,603.48	239,192.57	251,781.65
1.2	债券还本付息额（万元）	208,125.00	208,125.00	208,125.00	208,125.00
1.3	债券偿债覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21

总体而言，武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目的项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、土地出让市场价格波动影响较大。若项目运营收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足本息覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由财政安排财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等来满足债券存续期间的还本付息责任。

#### 四、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以完成资金筹措，并以回迁收益及土地出让收益所对应的充足、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。



## 附件一：收入成本估算表

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目未来收益主要来源于回迁收益及土地出让收益。由于本项目预计于 2026 年 12 月份竣工并投入使用，因此 2027 年 1 月产生收益。



### 1、 债券还本付息来源

#### 1.1 项目收入

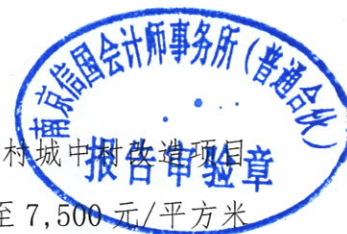
##### (1) 回迁收入：

根据项目可研报告，本项目预计对 1,762 户居民进行回迁安置。根据《关于〈天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（讨论稿）〉有关情况的汇报》，拆迁人购买定向安置房时，面积超过主房的部分采用分档计价方式。若主房面积至接近档（如 80 m<sup>2</sup>或 120 m<sup>2</sup>）的购房价格为 680 元/m<sup>2</sup>，但对于主房面积 130 m<sup>2</sup>及以上的，价格为 1,460 元/m<sup>2</sup>。超过接近档的部分，价格根据主房面积不同而变化：80 m<sup>2</sup>以下超出的部分为 1,260 元/m<sup>2</sup>，80 m<sup>2</sup>至 130 m<sup>2</sup>为 1,460 元/m<sup>2</sup>，120 m<sup>2</sup>以上跨档则为 4,460 元/m<sup>2</sup>。基于此，预计每户平均支付定向安置房购房款 30 万元。经测算，债券存续期间回迁收入为 52,860.00 万元。

##### (2) 土地出让净收益：

根据天津市武清区规划资源局武清分局和土地整理出具的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目平衡地块有关情况说明》，可用于南蔡村镇城中村改造项目资金平衡的地块共 7 宗，其中 1 宗为自有平衡地块，其余 6 宗为全区平衡地块，分别是开源道南、奥克斯南、运河东、城际南 A-09-02、城际南 A-11-04 及黄庄南部 D-08-02。其中，开源道南、奥克斯南、城际南 A-09-02 及城际南 A-11-04 的出让收益作为本项目专项债券还本付息来源。

开源道南、奥克斯南、城际南 A-09-02 及城际南 A-11-04 共计 4 个地块，合计 573.30 亩，均为居住用地，初步计划在 2027 年-2029 年完成全部出让。



根据《天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目资金平衡方案》，居住用地出让价格平均值在 4,600 元/平方米至 7,500 元/平方米之间。经计算，2027-2029 年共计可实现土地出让收入 347,138.08 万元，扣除土地整理成本 136,552.12 万元及扣除铁路建设费（200 元/平米）7,644.00 万元后，可用于偿还债券本息的土地出让净收益共计 202,941.96 万元。土地出让收益预测详见下表：

土地出让净收益测算表

单位：人民币万元

序号	地块名称	可出让面积（亩）	用地性质	容积率	总建筑面积（万平方米）	预计楼面地价（元/平方米）	土地出让金	土地整理费用	铁路建设费	可用于偿还债券本息的土地出让净收益	计划出让时间
1	开源道南	285.75	居住	1.6	30.48	4,600.00	140,208.00	49,949.10	3,810.00	86,448.90	2028
2	奥克斯南	54.00	居住	1.6	5.76	5,500.00	31,680.00	2,525.02	720.00	28,434.98	2029
3	城际南 A-09-02	143.10	居住	1.5	14.32	7,500.00	107,378.66	51,516.00	1,908.00	53,954.66	2027
4	城际南 A-11-04	90.45	居住	1.5	9.05	7,500.00	67,871.42	32,562.00	1,206.00	34,103.42	2028
	合计	573.30			59.61		347,138.08	136,552.12	7,644.00	202,941.96	

## 1.2 相关税费

根据增值税、土地增值税及企业所得税相关规定，房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知（国税发[2006]187号）》第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费，回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应递减本项目拆迁补偿费。据此测算，应缴纳的增值税及其附加、土地增值税及所得税。经测算，预计缴纳的相关税费共计 4,020.31 万元。

综上，本项目债券存续期内项目收益合计为 255,801.96 万元（其中回迁收入 52,860.00 万元，土地出让收益 202,941.96 万元），扣除应缴纳的相关税费后，预计可用于偿还专项债券本息的项目收益为 251,781.65 万元。

## 2、专项借款还本付息来源

本项目拟使用自有平衡地块、运河东及黄庄南部 D-08-02 共 3 个地块的土地出让净收益作为本项目专项借款还本付息来源。



自有平衡地块、运河东及黄庄南部 D-08-02 共 3 个地块，合计 1,270.07 亩（其中 1 块为工业用地，2 块为居住用地），计划在 2027-2028 年完成全部出让。

根据《天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目资金平衡方案》，工业用地出让价格为 60 万元/亩，居住用地出让价格平均值为 5,500 元/平方米至 7,500 元/平方米之间。经计算，2027-2028 年共计可实现土地出让收入 472,118.79 万元，扣除土地整理成本 188,986.95 万元及铁路建设费（200 元/平米）9,206.67 万元后，可用于偿还专项借款土地出让净收益共计 273,925.17 万元。土地出让收益预测详见下表：

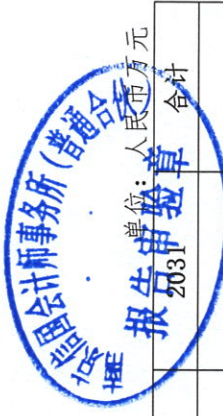
土地出让收益测算表

单位：人民币万元

地块名称	可出让面积 (亩)	用地 性质	容积率	总建筑面积 (万平方米)	预计楼面地价 (元/平方米)	土地出让金	土地整理费 用	铁路建设 费	可用于偿还 专项借款土 地出让净收 益	计划出 时间
自有平衡地块	579.57	工业	1.2	46.37	60 万元/亩	34,774.20	17,387.10	-	17,387.10	2028
运河东	204.90	居住	1.1	15.03	6,600.00	99,198.00	25,919.85	2,732.00	70,546.15	2027
黄庄南部 D-08-02	485.60	居住	1.8	58.30	5,800.00	338,146.59	145,680.00	6,474.67	185,991.92	2027
合计	1,270.07			119.70		472,118.79	188,986.95	9,206.67	273,925.17	

附件二：专项债券还本付息表

附表 2-1 专项债券还本付息表



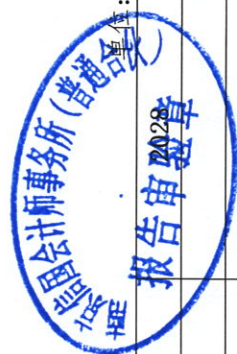
年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
债券估算发行利率	2.50%						
期初专项债券余额	-	2,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	
本期专项债券发行	2,000.00	183,000.00					185,000.00
利息支出	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,575.00	23,125.00
本期还款	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	6,625.00	208,125.00
其中：还本						2,000.00	185,000.00
付息		50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,575.00	23,125.00
期末专项债券余额	2,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	183,000.00	-



附表 2-2 专项借款还本付息表

单位：人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	合计
贷款利率	2.80%	2.45%			
期初贷款余额		79,756.02	378,700.00	210,996.09	105,304.06
本期新增贷款	79,756.02	300,943.98			
利息支出	711.30	6,509.37	7,432.53	3,572.63	1,909.31
本期还款	711.30	8,509.37	175,136.44	109,264.66	107,213.38
其中：还本	-	2,000.00	167,703.91	105,692.03	105,304.06
付息	711.30	6,509.37	7,432.53	3,572.63	1,909.31
期末贷款余额	79,756.02	378,700.00	210,996.09	105,304.06	-
					380,700.00
					20,135.14
					400,835.14
					380,700.00
					20,135.14



### 附件三：项目融资收益平衡测算表

附表 3 项目融资收益平衡测算表

项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入									
资本金流入	94,487.67	44,067.54	31,651.09	18,769.04					
债券资金流入	185,000.00	-	2,000.00	183,000.00					
专项贷款流入	380,700.00	79,756.02	300,943.98	-					
土地出让净收益	476,867.13	-	-	-	310,492.73	137,939.42	28,434.98	-	-
回迁收入	52,860.00				52,860.00	-	-	-	-
现金流入总额	1,189,914.80	123,823.56	334,595.07	201,769.04	363,352.73	137,939.42	28,434.98	-	-
现金流出									
建设期资金流出	475,780.56	123,112.26	142,237.72	210,430.58					
债券还本付息	208,125.00	-	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	6,625.00	187,575.00
专项贷款还本付息	400,835.14	711.30	8,509.37	175,136.44	109,264.66	107,213.38	-	-	-
相关税费	4,020.31				4,020.31	-	-	-	-
现金流出总额	1,088,761.01	123,823.56	150,747.09	385,617.03	117,909.97	111,838.38	4,625.00	6,625.00	187,575.00
期末累计现金结存额			183,847.98	-	245,442.76	271,543.80	295,353.78	288,728.78	101,153.78
债券偿债覆盖倍数	1.21								
专项借款偿债覆盖倍数	1.19								

单位：人民币万元





附件四：期末项目累计现金结存

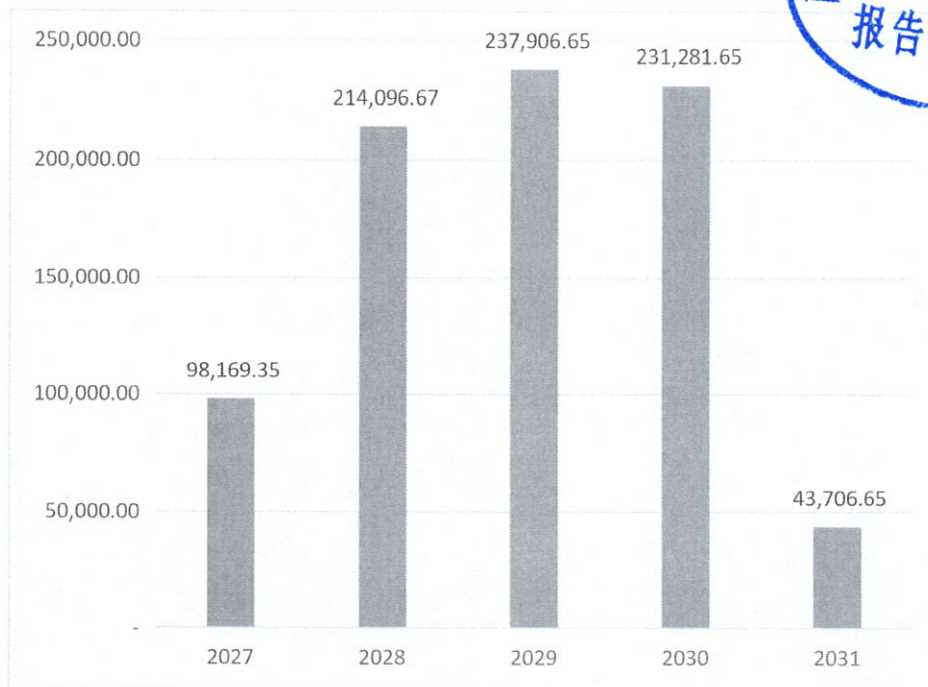


图 1：武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目

债券存续期内偿还专项债券对应的资金留存情况（单位：人民币万元）

附件五：会计师事务所资质文件

统一社会信用代码		营业执照		NANJING XINGUO C.P.A. 南京信国会计师事务所	
913201160758867074 (1/1)		(副本)		编号 32019166707410521132	
名称 南京信国会计师事务所（普通合伙）		成立日期 2013年09月22日		登记机关 南京市江北新区管理委员会行政审批局	
类型 普通合伙企业		合伙期限 2013年09月22日至*****		2021 年 05 月 20 日	
执行事务合伙人 章丽琼		主要经营场所 南京市江北新区大厂街道草芳路169号			
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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） 许可项目：司法鉴定服务（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务（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）					

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



附件六：关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目  
提前偿还城中村专项借款的说明

关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目  
提前偿还城中村专项借款的说明



武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目于 2024 年纳入城中村改造计划并于国家开发银行于 2024 年 1 月 30 日签订城中村改造专项借款，贷款额度为 38.07 亿元。截至 2025 年 8 月底，城中村改造专项借款已经全部提款完毕。

我方（天津市金博企业孵化器有限公司）作为武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目的建设单位，基于优化项目债务结构、合理降低项目综合融资成本的考虑，计划通过专项债券资金解决部分建设资金来源问题。因此，未来将根据专项债券发行计划，在专项债券批准发行后逐步将已提款到位的 16.97 亿元专项借款归还。

届时，我方将持续与国家开发银行协商沟通还款事宜，归还的专项借款本金以实际偿还金额为准。

特此说明。

天津市金博企业孵化器有限公司

2025 年 9 月 9 日

