

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(新建天津滨海职业学院工程)
财 务 评 估 报 告

北京上宏会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年九月



目 录

一、项目概述	2
二、评估分析	5
(一) 数据预测的假设	6
(二) 资金充足性	7
(三) 资金稳定性	9
三、风险分析	11
四、总体评价	12
五、附件	12
附件一：收入成本估算表	14
附件二：专项债券还本付息表	19

**2024 年第八批天津市政府债券滨海新区
(新建天津滨海职业学院工程)
财务评估报告**

天津滨海职业学院:

我们接受委托，对 2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（新建天津滨海职业学院工程）收益与融资自平衡情况进行评价并出具评估报告。

我们的评价是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号-对财务信息执行商定程序》和委托方要求执行的商定程序，我们的责任是执行商定程序并报告执行程序的结果。相关项目实施单位对提供资料的真实性、合法性、完整性以及项目的收益预测和依据假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评估报告目的是为了评价项目收益与融资自平衡情况，在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和项目实施单位管理层的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。已执行的商定程序并不构成审计或审阅。

本报告仅供前述之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概述

《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020年）》中明确指出：百年大计，教育为本，教育是民族振兴、社会进步的基石，是提高国民素质、促进人的全面发展的根本途径，寄托着亿万家庭对美好生活的期盼。强国必先强教、优先发展教育、提高教育现代化水平，对实现全面建设小康社会奋斗目标、建设富强民主文明和谐的社会主义现代化国家具有决定性意义。

《国务院关于印发国家职业教育改革实施方案的通知》（国发〔2019〕4号）中提出，职业教育与普通教育是两种不同教育类型，具有同等重要地位。改革开放以来，职业教育为我国经济社会发展提供了有力的人才和智力支撑，现代职业教育体系框架全面建成，服务经济社会发展能力和社会吸引力不断增强，具备了基本实现现代化的诸多有利条件和良好工作基础。随着我国进入新的发展阶段，产业升级和经济结构调整不断加快，各行各业对技术技能人才的需求越来越紧迫，职业教育重要地位和作用越来越凸显。但是，与发达国家相比，与建设现代化经济体系、建设教育强国的要求相比，我国职业教育还存在着体系建设不够完善、职业技能实训基地建设有待加强、制度标准不够健全、企业参与办学的动力不足、有利于技术技能人才成长的配套政策尚待完善、办学和人才培养质量水平参差不齐等问题，到了必须下大力气抓好的时候。

党的十九大报告指出，“完善职业教育和培训体系，深化产教融合、校企合作”“大规模开展职业技能培训，注重解决结构性就业矛盾，鼓励创业带动就业”“建设知识型、技能型、创新型劳动者大军，弘扬劳模精神和工匠精神，营造劳动光荣的社会风尚和精益求精的敬业风气”，为职业教育发展指明了方向，规划了前景。

天津滨海职业学院始建于1958年，2000年经天津市人民政府批准、教育部备案转制为独立设置的全日制高等职业院校。学院面向全国招生，是天津市高职示范校。学院由天津滨海新区政府主办，服务环渤海经济圈及京津冀一体化发展，培养生产、建设、管理、服务一线的高素质技术技能人才。

天津滨海职业学院现有院区占地60.9万平方米，建筑面积约16万平方米，分南、北两个院区，其中北院区占地59.3万平方米，南院区占地1.6万平方米。现有在编教职员工300人，全日制在校生8543人，在籍成人教育学生3000人。

依据天津市教育委员会《市教委关于天津滨海职业学院在校生规模的批复》（津教规划函〔2020〕17号）文件提出，同意学校根据发展实际，“十四五”期间规划全日制在校生规模达到12000人。近年来，由于现状校址建筑陈旧，院区配套管网年久失修，硬件设施已经制约了学院发展。经滨海新区政府决策（津滨政纪〔2022〕33号），拟在黄港区域以异地搬迁方式解决新校建设问题，实施新建天津滨海职业学院工程。

项目已于 2023 年 5 月开工，计划 2027 年 12 月竣工。

项目已取得有关部门批复同意，情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
新建天津滨海职业学院工程 项目前期工作意见函	津滨审批一室准函 〔2020〕279 号	天津市滨海新区行政审批局	2020-6-19
关于新建天津滨海职业学院 工程项目建议书的批复	津滨审批一室准 〔2022〕383	天津市滨海新区行政审批局	2022-09-23
新建天津滨海职业学院工程 用地预审与选址意见书	2022 滨海选证 0112	天津市规划和自然资源局滨海 滨海新区分局	2022-10-24
关于新建天津滨海职业学院 工程可行性研究报告的批复	津滨审批一室准 〔2022〕438 号	天津市滨海新区行政审批局	2022-11-01
关于变更新建天津滨海职业 学院工程项目建议书相关内 容的批复	津滨审批一室准 〔2023〕102 号	天津市滨海新区行政审批局	2023-03-15
关于调整新建天津滨海职业 学院工程可行性研究报告的 批复	津滨审批一室准 〔2023〕160 号	天津市滨海新区行政审批局	2023-04-21
关于新建天津滨海职业学院 工程土方填垫项目初步设计 的批复	津滨审批一室准 〔2023〕165 号	天津市滨海新区行政审批局	2023-04-24
关于新建天津滨海职业学院 工程-教、训生活区初步设 计的批复	津滨审批一室准 〔2023〕472 号	天津市滨海新区行政审批局	2023-11-10
关于新建天津滨海职业学院 工程-先进制造业产教融合 基地初步设计的批复	津滨审批一室准 〔2023〕471 号	天津市滨海新区行政审批局	2023-11-10
滨海职业学院-教、训生活 区施工一标段施工许可证及 通知书	1201162024081501191	天津市滨海新区行政市批局	2024-08-15
关于调整新建天津滨海职业 学院工程先进制造业产教融 合基地初步设计的批复	津滨审批一室准 〔2024〕891 号	天津市滨海新区行政审批局	2024-12-25

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于调整新建天津滨海职业学院工程一教、训生活区初步设计的批复	津滨审批一室准〔2025〕560号	天津市滨海新区行政审批局	2025-5-7

按照项目初设批复调整，项目概算总投资 357868.24 万元，其中建设投资 341985.76 万元，其中工程费用 213089.88 万元，工程建设其他费用 94745.05 万元，预备费 4126.64 万元，设备购置费 30024.19 万元，建设期利息 15882.48 万元；调整为发行专项债券筹资后，建设期利息调整为 12208.00 万元，债券发行费用 264.00 万元，调整后项目总投资变更为 354457.76 万元。

建设期总资金投入

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	341985.76
2	建设期利息	264.00
3	债券发行手续费	12208.00
4	总投资	354457.76

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。

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，2024年第八批天津市政府债券滨海新区（新建天津滨海职业学院工程）分析评估如下：

（一）数据预测的假设

1. 预测期内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. 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. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4. 项目涉及的相关手续能够顺利得到相关部门审批，建设期可以如期完工；

5. 项目预测的收入可按照资金平衡方案顺利执行，税收政策无重大变化；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

（二）资金充足性

1. 项目资金来源

本项目调整后总投资 354457.76 万元，自有资金 90457.76 万元，由滨海新区财政出资，并同步申请中央预算内资金。

2. 专项债券

本项目拟申请社会事业专项债券 264000.00 万元。其中，2023 年已发行债券资金 70000.00 万元（2023 年天津市政府专项债券（二十七期）发行 70000 万元，为 5+2 年含权债券），2025 年拟申请发行债券 33000.00 万元，2026 年拟申请发行债券 96000.00 万元，期限为 5+2 年期含权债券；2027 年拟申请发行债券 65000.00 万元，债券期限为 15 年。本次拟发行债券为第二期债券。

3. 项目分年投资计划

本项目土方填垫工程已于 2023 年 5 月开工，并取得剩余两个子项目初设批复（关于调整新建天津滨海职业学院工程先进制造业产教融合基地初步设计的批复；关于调整新建天津滨海职业学院工程一教、训生活区初步设计的批复），计划于 2027 年 12 月底竣工。投资计划安排具体情况如下：

项目分年资金筹措表

单位：人民币万元

资金来源	合计	2023	2024	2025	2026	2027
自有资金	90,457.76	3,724.39	1,918.00	1,918.00	2,842.00	80,055.37
专项债券	264,000.00	70,000.00	0.00	33,000.00	96,000.00	65,000.00
项目总投资	354,457.76	56,938.85	5,769.72	34,951.00	98,938.00	161,584.58

基于以上投资计划、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。

4. 项目收益与融资平衡测算。

(1) 行使提前赎回权

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内项目净收益为 444710.24 万元，债券还本付息总额 309492.50 万元，对债券本息的覆盖倍数约为 1.44，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

项目收益平衡表

债券资金（万元）	专项债券融资本息（万元）	项目净收益资金流入（万元）	资金覆盖倍数
264000.00	309492.50	444710.24	1.44

(2) 不行使提前赎回权

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内项目净收益为 444710.24 万元，可平衡债券本息 320552.50 万元，对债券本息的覆盖倍数约为 1.39，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

项目收益平衡表

债券资金（万元）	专项债券融资本息（万元）	项目净收益资金流入（万元）	资金覆盖倍数
264000.00	320552.50	444710.24	1.39

（三）资金稳定性

项目建成后，能够解决由于天津滨海职业学院建筑陈旧、配套管网、硬件设施滞后问题，学院拟搬迁至天津市制造业核心区滨海新区，助力职业教育集聚区建设，服务对接产业高端转型升级，以职业教育产教城融合推动城市高质量发展。本项目收益包括天津滨海职业学院北院区原址地块（云山道）土地出让收益及学费等收入，能够满足债券还本付息的需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的收益，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，专项债券到期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下表：

可用于偿还债券本息的期末项目累计现金结存（行使赎回权）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
结余	27456.59	30551.53	37465.19	80584.15	85205.65	168634.48	248103.45	214817.95	119602.70	123221.70
年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
结余	126986.95	130898.45	134956.20	139160.20	143510.45	148006.95	152649.70	157438.70	162373.95	155678.95

可用于偿还债券本息的期末项目累计现金结存（不行使赎回权）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
结余	27456.59	30551.53	37465.19	80584.15	85205.65	238634.48	316185.45	243981.95	243842.70	210849.70
年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
结余	115926.95	119838.45	123896.20	128100.20	132450.45	136946.95	141589.70	146378.70	151313.95	144618.95

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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，本期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。压力测试结果见下表：

压力测试表（行使赎回权）

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
可用于偿还全部融资本息的净收益（万元）	400,239.22	422,474.73	444,710.24	466,945.75	489,181.27
全部债券还本付息额（万元）	309,492.50	309,492.50	309,492.50	309,492.50	309,492.50
资金覆盖倍数	1.29	1.37	1.44	1.51	1.58

压力测试表（不行使赎回权）

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
可用于偿还全部融资本息的净收益（万元）	400,239.22	422,474.73	444,710.24	466,945.75	489,181.27
全部债券还本付息额（万元）	320,552.50	320,552.50	320,552.50	320,552.50	320,552.50
资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

2024 年第八批天津市政府债券滨海新区（新建天津滨海职业学院工程）拟偿债收益对其募集资金保障程度较高；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，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、总体评价

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，并以停车场收入等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。

综上所述，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、附件

- （一）附件一：收入成本估算表
- （二）附件二：专项债券还本付息表
- （三）附件三：项目融资收益平衡测算表
- （四）附件四：会计师事务所资质文件

北京上宏会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二五年九月

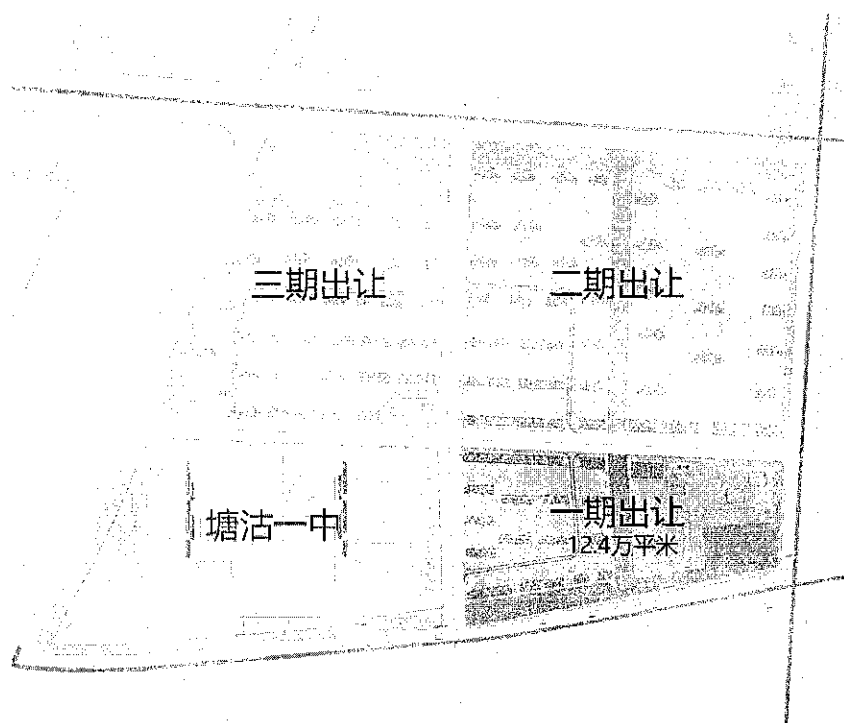
附件一：收入成本估算表

1. 项目预期收益

本项目收益来源为滨海职业学院北院区原址地块（云山道）的土地出让收入和职业学院的学费等专项收入。

（1）土地出让收入

天津滨海职业学院北院区原址地块（云山道）的土地出让收益，地块四至范围为东至厦门路、南至云山道、西至新河东干渠、北至第九大街。具体位置详见下图：



该地块已纳入收储计划，相关整理成本也已落实，将分别在2026年、2028年、2029年完成土地出让。具体地块信息及

出让计划如下:

计划出让年份	地块名称	土地总面积(万平方米)	容积率	建筑面积(万平方米)	楼面价(元/平方米)
2026	一期	5.85	2.12	12.41	5698
2028	二期	14.95	2.54	37.9	6045
2029	三期	8.36	2.19	18.27	6227
—	合计	29.16	—	68.58	5881 (平均)

经调研近年滨海新区土地交易中心土地出让信息,考虑项目位置、周边情况,选取类似出让地块作为参考案例,市场楼面平均地价为 5233 元/平方米,具体出让案例如下:

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格(万元)	建筑面积(m ²)	楼面价格(元/m ²)	成交日期
1	津滨高(挂)2018-18号	滨海高新区海洋科技园	城镇住宅、商服用地	21130	41826	5052	2019/2/27
2	津滨高(挂)2018-6号	滨海高新区海洋科技园	住宅、商服用地	33220	65580	5066	2019/2/27
3	津滨高(挂)2018-5号	滨海高新区海洋科技园	住宅、商服用地	33070	66145	5000	2019/2/27
4	津滨高(挂)2018-4号	滨海高新区海洋科技园	住宅、商服用地	26300	52091	5049	2019/2/27
5	津滨高(挂)2018-17号	滨海高新区海洋科技园	住宅、商服用地	80100	105207	7614	2019/3/20
6	津滨高(挂)2019-7号	天津滨海高新区海洋科技园,四至为东至海缘路、南至云山道、西至海川路、北至云海道	城镇住宅、商服用地	67250	134366	5005	2019/9/4
7	津滨高(挂)2019-6号	天津滨海高新区海洋科技园	城镇住宅、商服用地	77620	158499	4897	2019/9/4
8	津滨高(挂)2019-8号	天津滨海高新区海洋科技园	城镇住宅、商服用地	64090	126872	5052	2019/9/4

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格(万元)	建筑面积(m ²)	楼面价格(元/m ²)	成交日期
9	津滨高(挂)2019-9号	天津滨海高新区海洋科技园	城镇住宅、商服用地	84240	167293	5035	2019/9/4
10	津滨高(挂)2019-10号	天津滨海高新区海洋科技园	城镇住宅、商服用地	15960	31269	5104	2019/9/4
11	津滨高(挂)2019-5号	天津滨海高新区海洋科技园	城镇住宅用地	75200	151475	4965	2019/12/25
12	津滨高(挂)2021-2号	高新区海洋科技园华山道北侧，东至海慈路，南至华山道绿化带，西至海川路绿化带，北至珍祥道	城镇住宅用地	50000	100956	4953	2021/12/23
4	均价					5233	

根据《关于新建天津滨海职业学院工程专项债预期收益涉及土地的意见函》项目商业用地基准地价为 3062 元/平方米，住宅用地基准地价为 5063 元/平方米。结合市场楼面平均地价水平与基准地价，暂按 2022 年住宅用地初始地价 5063 元/平方米，综合地块位置、配套条件以及塘沽一中新校区迁入带来优质教育资源等因素，按年度增长率 3%进行平衡测算，天津滨海职业学院北院区原址地块（云山道）预计形成土地出让金 403343.90 万元。根据区政府会议审定通过的《新建天津滨海职业学院工程工作方案》，拟使用土地整理成本中 232000.00 万元及政府净收益中的剩余收益部分用于偿债专项债券，经测算可用于偿债的土地出让部分为 264651.10 万元，具体测算情况如下：

土地出让净收益测算表

单位：万元

序号	1. 土地出让收入	土地成本 72%		政府收益 28%			6. 可用于专项债平衡部分 2+6
		2. 征收补偿费	3. 其他土地成本	4. 政策性专项资金	5. 专项收益计提	6. 剩余政府收益	
一期	60,455.38	34,773.42	8,754.45	7,065.00	5,621.63	4,240.88	39014.30
二期	229,123.95	131,790.16	33,179.09	20,045.00	25,142.53	18,967.17	150757.33
三期	113,764.57	65,436.42	16,474.07	9,893.50	12,517.53	9,443.05	74879.47
合计	403,343.90	232,000.00	58,407.61	37,003.50	43,281.69	32,651.10	264,651.10

备注：政策性专项资金包括铁路建设资金（200元/占地平方米）、市容环境管理维护资金（150元/建筑平方米）、市政基础设施建设资金（300元/建筑平方米）

2、职业学院学费收入

目前，滨海职业学院全日制在校生 8543 人，在籍成人教育学生 3000 人。依据天津市教育委员会《市教委关于天津滨海职业学院在校生规模的批复》（津教规划函〔2020〕17 号）文件提出，同意学校根据发展实际，“十四五”期间规划全日制在校生规模达到 12000 人，另预测在籍成人教育学生 4930 人。目前（2022 年）平均学费收费水平为 5500 元/人/年（以全部学生为基数），平均住宿费收费水平按 700 元/人/年（以全日制学生为基数），结合实际情况保守预测，2023 年-2026 年（校区搬迁前）年均收入为 6946.66 万元；2027 年-2041 年（校区搬迁后），年均收入为 10151.50 万元，则债券存续期内收入合计可达 180059.14 万元。

3、项目成本

天津滨海职业学院属于全额拨款的事业单位，按照政府预算“收支两条线”管理办法，项目运营成本费用包括人员成本、消耗品支出、维修费用、经济管理费用等由财政预算解决，不记在本项目内。

4、收益合计

综上，项目债券存续期内项目总收益为 444710.24 万元。

收益	合计	2023	2024	2025	2026	2027
学费净收益	180059.14	6946.66	6946.66	6946.66	6946.66	10151.50
土地净收益	264651.10				39014.30	
合计	444710.24	6946.66	6946.66	6946.66	45960.96	10151.50

(续表)

收益	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
学费净收益	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50
土地净收益	150757.33	74879.47					
合计	160908.83	85030.97	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50

(续表)

收益	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
学费净收益	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50
土地净收益							
合计	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50

附件二：专项债券还本付息表

按照新建天津滨海职业学院工程项目募集资金计划，拟使用专项债券资金 264000 万元，其中，2023 年已发行 70000 万元，期限为 5+2 期含权债券，每年付息，利率为 2.74%。2025 年拟发行专项债 33000 万元，期限均为 5+2 含权债券，每年付息，若行使赎回权，债券到期还本时间为 2029 年；若不行使赎回权，本期债券到期还本时间为 2031 年，到期还本并支付最后一次利息，本期利率按 2.80% 考虑。

另外，2026 年拟申请发行债券 96000.00 万元，期限均为 5+2 年期含权债券，利率按 2.80% 考虑；2027 年拟申请发行债券 65000.00 万元，债券期限为 15 年，每半年付息，采用分年等本金还本方式，从债券存续期第 3 年至到期前一年，每年偿还本金的 7.50%，最后一年偿还本金的 10%，利率按 3.0% 考虑。具体还本付息情况如下：

1. 行使赎回权提前还款

存续期内债券本息合计 309492.50 万元。债券本息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		0.00	70,000.00	70,000.00	103,000.00	199,000.00	264,000.00
本年专项债券发行	264,000.00	70,000.00	0.00	33,000.00	96,000.00	65,000.00	0.00

年份	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028
本期还款	309,492.50	0.00	1,918.00	1,918.00	2,842.00	5,530.00	77,480.00
其中：还本	264,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00
付息	45,492.50	0.00	1,918.00	1,918.00	2,842.00	5,530.00	7,480.00
期末专项债券余额		70,000.00	70,000.00	103,000.00	199,000.00	264,000.00	194,000.00

(续)

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初专项债券余额	194,000.00	194,000.00	156,125.00	55,250.00	50,375.00	45,500.00	40,625.00
本年专项债券发行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	5,562.00	43,437.00	105,366.75	6,532.50	6,386.25	6,240.00	6,093.75
其中：还本	0.00	37,875.00	100,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00
付息	5,562.00	5,562.00	4,491.75	1,657.50	1,511.25	1,365.00	1,218.75
期末专项债券余额	194,000.00	156,125.00	55,250.00	50,375.00	45,500.00	40,625.00	35,750.00

(续)

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
期初专项债券余额	35,750.00	30,875.00	26,000.00	21,125.00	16,250.00	11,375.00	6,500.00
本年专项债券发行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	5,947.50	5,801.25	5,655.00	5,508.75	5,362.50	5,216.25	6,695.00
其中：还本	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	6,500.00
付息	1,072.50	926.25	780.00	633.75	487.50	341.25	195.00
期末专项债券余额	30,875.00	26,000.00	21,125.00	16,250.00	11,375.00	6,500.00	0.00

2. 不行使赎回权正常还款

存续期内债券本息合计 320,552.50 万元。债券本息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		0.00	70,000.00	70,000.00	103,000.00	199,000.00	264,000.00
本年专项债券发行	264,000.00	70,000.00	0.00	33,000.00	96,000.00	65,000.00	0.00
本期还款	320,552.50	0.00	1,918.00	1,918.00	2,842.00	5,530.00	7,480.00
其中：还本	264,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	56,552.50	0.00	1,918.00	1,918.00	2,842.00	5,530.00	7,480.00
期末专项债券余额		70,000.00	70,000.00	103,000.00	199,000.00	264,000.00	264,000.00

(续)

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初专项债券余额	264,000.00	264,000.00	189,125.00	184,250.00	146,375.00	45,500.00	40,625.00
本年专项债券发行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	7,480.00	82,355.00	10,290.75	43,144.50	105,074.25	6,240.00	6,093.75
其中：还本	0.00	74,875.00	4,875.00	37,875.00	100,875.00	4,875.00	4,875.00
付息	7,480.00	7,480.00	5,415.75	5,269.50	4,199.25	1,365.00	1,218.75
期末专项债券余额	264,000.00	189,125.00	184,250.00	146,375.00	45,500.00	40,625.00	35,750.00

(续)

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
期初专项债券余额	35,750.00	30,875.00	26,000.00	21,125.00	16,250.00	11,375.00	6,500.00
本年专项债券发行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	5,947.50	5,801.25	5,655.00	5,508.75	5,362.50	5,216.25	6,695.00
其中：还本	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	4,875.00	6,500.00
付息	1,072.50	926.25	780.00	633.75	487.50	341.25	195.00
期末专项债券余额	30,875.00	26,000.00	21,125.00	16,250.00	11,375.00	6,500.00	0.00

附件三:

1. 项目融资收益平衡测算表

现金流模拟测算表 (行使赎回权)

单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	555270.63	80671.05	8864.66	41864.66	45960.96	10151.50	160908.83	85030.97	10151.50	10151.50
1.1	资本金流入	7560.39	3724.39	1918.00	1918.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	103000.00	70000.00	0.00	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	土地出让收入	264651.10	0.00	0.00	0.00	39014.30	0.00	150757.33	74879.47	0.00	0.00
1.4	经营收入	180059.14	6946.66	6946.66	6946.66	6946.66	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50
2	现金流出	399591.68	53214.46	5769.72	34951.00	2842.00	5530.00	77480.00	5562.00	43437.00	105366.75
2.1	建设资金流出	89996.18	53144.46	3851.72	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	103.00	70.00	0.00	33.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	309492.50	0.00	1918.00	1918.00	2842.00	5530.00	77480.00	5562.00	43437.00	105366.75
3	当年现金净流量	155678.95	27456.59	3094.94	6913.66	43118.96	4621.50	83428.83	79468.97	-33285.50	-95215.25
4	累计现金结存额	—	27456.59	30551.53	37465.19	80584.15	85205.65	168634.48	248103.45	214817.95	119602.70

(续表)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	现金流入	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	0.00
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	经营收入	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	0.00
2	现金流出	6532.50	6386.25	6240.00	6093.75	5947.50	5801.25	5655.00	5508.75	5362.50	5216.25	6695.00
2.1	建设资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	6532.50	6386.25	6240.00	6093.75	5947.50	5801.25	5655.00	5508.75	5362.50	5216.25	6695.00
3	当年现金净流量	3619.00	3765.25	3911.50	4057.75	4204.00	4350.25	4496.50	4642.75	4789.00	4935.25	-6695.00
4	累计现金结存额	123221.70	126986.95	130898.45	134956.20	139160.20	143510.45	148006.95	152649.70	157438.70	162373.95	155678.95

现金流模拟测算表（不行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	555270.63	80671.05	8864.66	41864.66	45960.96	10151.50	160908.83	85030.97	10151.50	10151.50
1.1	资本金流入	7560.39	3724.39	1918.00	1918.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	103000.00	70000.00	0.00	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	土地出让收入	264651.10	0.00	0.00	0.00	39014.30	0.00	150757.33	74879.47	0.00	0.00
1.4	经营收入	180059.14	6946.66	6946.66	6946.66	6946.66	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50
2	现金流出	410651.68	53214.46	5769.72	34951.00	2842.00	5530.00	7480.00	7480.00	82355.00	10290.75
2.1	建设资金流出	89996.18	53144.46	3851.72	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	103.00	70.00	0.00	33.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	320552.50	0.00	1918.00	1918.00	2842.00	5530.00	7480.00	7480.00	82355.00	10290.75
3	当年现金净流量	144618.95	27456.59	3094.94	6913.66	43118.96	4621.50	153428.83	77550.97	-72203.50	-139.25
4	累计现金结存额	—	27456.59	30551.53	37465.19	80584.15	85205.65	238634.48	316185.45	243981.95	243842.70

(续表)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	现金流入	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	0.00
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	经营收入	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	10151.50	0.00
2	现金流出	43144.50	105074.25	6240.00	6093.75	5947.50	5801.25	5655.00	5508.75	5362.50	5216.25	6695.00
2.1	建设资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	43144.50	105074.25	6240.00	6093.75	5947.50	5801.25	5655.00	5508.75	5362.50	5216.25	6695.00
3	当年现金净流量	-32993.00	-94922.75	3911.50	4057.75	4204.00	4350.25	4496.50	4642.75	4789.00	4935.25	-6695.00
4	累计现金结存额	210849.70	115926.95	119838.45	123896.20	128100.20	132450.45	136946.95	141589.70	146378.70	151313.95	144618.95

附件四：会计师事务所资质文件

统一社会信用代码
91110102795954042N

营业执照
(副本)(1-1)

名称 北京上宏会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
出资额 300万元
成立日期 2006年11月20日
经营场所 北京市西城区茶马街8号院3号楼11层1116

经营范围 丁宏
审计企业会计报表,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,出具有关的报告;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。(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。)

登记机关
2023年12月01日

国家市场监督管理总局
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。

**会计师事务所
执业证书**

名称: 北京上宏会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 丁宏
主任会计师:
经营场所: 北京市西城区茶马街8号院3号楼11层1116

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 11000178
批准执业文号: 京财会[2006]2497号
批准执业日期: 2007年4月23日

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: 北京市财政局

2024年1月2日

中华人民共和国财政部制

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: 110001242249
No. of Certificate

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

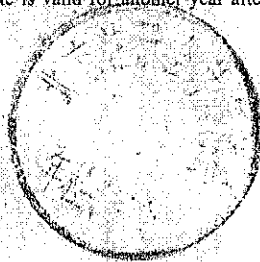
发证日期: 1999 年 11 月 22 日
Date of Issuance

2000 年 10 月 02 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.



2002 年 2 月 6 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.



2006 年 3 月 1 日
/y /m /d



Th. this 2013



2016



姓名: 丁宏
证书编号: 110001242249



2010



2017



2014

合格, 继续有效
is valid for this renewal.



2012



2015

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2006年 12月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to




转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2006年 12月 25日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d