



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
（学府园区基础设施提升改造工程二期项目）
财务评估报告

津瑞承咨字（2025）第 027 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

（学府园区基础设施提升改造工程二期项目）

财务评估报告

津瑞承咨字（2025）第 027 号

天津精武学府开发建设有限公司：

我们接受天津精武学府开发建设有限公司委托，对学府园区基础设施提升改造工程二期项目地方政府专项债券（以下简称“学府园区二期项目”或“本项目”）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评价报告。天津精武学府开发建设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。

评价情况如下：

一、项目概况

（一）项目建设内容

学府园区基础设施提升改造工程二期项目包括：精武镇学府工



业区 1 号雨水泵站工程；精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程；西青区精武镇学府园区配套工程三个子项目。

1、精武镇学府工业区 1 号雨水泵站工程

（1）泵站规模：

工程拟建雨水泵站一座，占地面积约 2,331.72 m²，泵站设计规模为 17m³/s，配套附属用房一座，建筑面积约为 300 m²。泵站庭院内包括道路、给排水管道、照明、绿化、大门及围墙等附属设施。

（2）泵站进出水管道规模：

泵站进水管：双孔 3.5m×2.6m 进水方涵，长约 19m；

泵站出水管：压力出水池——出水闸井：采用四孔 1.8×1.8m 方涵，长度约 3m；出水闸井——压力检查井：采用双孔 2.6×2.6m 方涵，长度约 46m；压力检查井——西大洼排水河：采用双孔 4.4×1.6m 方涵及双孔 5m×1.6m，长度约 47m。

2、精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程

新建雨污水合建泵站一座，占地面积约 4,844.5 m²，其中雨水泵站设计规模为 17.3m³/s，包括进出水管道、压力出水池、出水闸井及出水口等；污水泵站设计规模为 0.35m³/s，包括进出水管道、出水闸井、泄压井等。新建配套附属用房一座，建筑面积约为 299.28 m²，泵站庭院内包括道路、给排水管路、照明、绿化、围墙及大门等附属工程。

3、西青区精武镇学府园区配套工程

本项目包含五条道路：新风道、新锐道、学府东路、思智道、创新道。主要包括道路工程、排水工程及同步实施的给水工程、中



水工程、照明工程、交通工程、电力工程、通讯工程、绿化工程及切改等配套工程。其中：

1) 新风道（南站一通道—南站二通道），道路全长约 1272 米，规划红线宽度 20 米，道路等级为城市次干路。

2) 新锐道（南站一通道—南站二通道），道路全长约 1599.7 米，规划红线宽度 20 米，道路等级为城市次干路。

3) 学府东路（新风道—新锐道），道路全长 207.4 米，规划红线宽度 30 米，道路等级为城市次干路。

4) 思智道（睿智道—思智道现状路），道路全长 502.9 米，规划红线宽度 20 米，道路等级为城市支路。

5) 创新道（学府东路—民兴北路），道路全长 584 米，规划红线宽度 25 米，道路等级为城市次干路。

（二）项目批复情况

1、精武镇学府工业区 1 号雨水泵站工程

2018 年 10 月 25 日，天津市西青区行政审批局下发的《关于对精武镇学府工业区 1 号雨水泵站工程项目建议书的批复》（津西审投投资[2018]340 号）

2020 年 8 月 7 日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意精武镇学府工业区 1 号雨水泵站工程可行性研究报告的批复》（津西审投投资[2020]99 号）

2021 年 2 月 8 日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意精武镇学府工业区 1 号雨水泵站工程初步设计的批复》（津西审投投资[2021]15 号）。



2、精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程

2018年10月25日，天津市西青区行政审批局下发的《关于对精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程项目建议书的批复》（津西审投投资[2018]339号）

2019年3月1日，天津市西青区行政审批局下发的《关于对精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程可行性研究报告的批复（承诺审批）》（津西审投投资[2019]35号）

2020年10月19日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意精武镇学府工业区丰产河雨污水合建泵站工程初步设计的批复》（津西审投投资[2020]121号）。

3、西青区精武镇学府园区配套工程

2021年8月19日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意西青区精武镇学府园区配套工程项目建议书的批复》（津西审投投资[2021]104号）。

2023年2月13日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意西青区精武镇学府园区配套工程可行性研究报告的批复》（津西审投投资[2023]7号）。

2023年11月27日，天津市西青区行政审批局下发的《关于同意西青区精武镇学府园区配套工程初步设计的批复》（津西审投投资[2023]99号）。

（三）项目总投资情况

学府园区二期项目总投资合计 42,565.67 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，建设期利息需进行重新调整，新增建设期



利息为 927.15 万元，调整后项目总投资为 43,492.82 万元。

资金来源为增发国债资金 2,915.00 万元，精武镇人民政府自筹解决 15,577.82 万元，拟通过政府发行专项债券筹措资金 25,000.00 万元。

（四）项目建设计划情况

项目已于 2023 年 4 月开工，预计 2026 年 6 月竣工，项目建设期 38 个月。

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；未来用于项目资金平衡的地块能够在债券偿还期内出让，出让价格在未来实现



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；用于项目资金平衡的地块的土地出让净收益能够专用于偿还本项目债券本息；

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、 评价分析

我们根据国家、地方相关政策文件及《学府园区基础设施提升改造工程二期项目工程可行性研究报告》等文件。以真实、客观、可行、独立为原则，对学府工业区项目专项债券分析评价如下：

（一）债券应付本息情况

学府园区二期项目拟于 2022 年至 2026 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 25,000.00 万元。2022 年已发行专项债券 6,000.00 万元，2024 年从 2023 年天津市政府专项债券（二期）调入专项债券资金 1,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 7,000.00 万元，2025 年第二次拟发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 8,000.00 万元。本期拟申请发行债券 3,000.00 万元。

2022 年已发行 6,000.00 万元，债券期限为十五年，债券利率为 3.22%，采用分年等本金还本方式，从债券存续期第 6 年开始还本，每年偿还本金的 10%，每半年付息一次。

2024 年从 2023 年天津市政府专项债券（二期）调入专项债券资金 1,000.00 万元，债券发行期限十年，债券利率为 3.02%，采用分年等本金还本方式，从债券存续期第 6 年开始还本，每年还本金



的 20%，每半年付息一次。

2025 年已发行专项债券 7,000.00 万元，品种为 5+2 年期含权债券，债券利率为 1.83%，每年付息一次，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通，天津市财政局有权于本期债券第五年末到期前 30 日在公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告，若行使赎回权，本期债券还本日为第五年末，若不行使赎回权，本期债券还本日为第七年末。

2025 年第二次拟发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 8,000.00 万元，本期拟申请发行债券 3,000.00 万元，品种为 5+2 年期含权债券，按照中国债券信息网相同待偿期国债收益率保守预测债券利率为 3%，每年付息一次，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通，天津市财政局有权于本期债券第五年末到期前 30 日在公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告，若行使赎回权，本期债券还本日为第五年末，若不行使赎回权，本期债券还本日为第七年末。

1、不行使赎回正常还款

债券存续期内债券本息合计 30,446.70 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

7 年期含权债券还本付息表

单位：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
2022	3.22%		6,000.00	96.60	-	96.60	6,000.00
2023		6,000.00	-	193.20	-	193.20	6,000.00
2024	3.02%	6,000.00	1,000.00	193.20	-	193.20	7,000.00



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	1.83%、3.00%	7,000.00	10,000.00	223.40	-	223.40	17,000.00
2026	3.00%	17,000.00	8,000.00	441.50	-	441.50	25,000.00
2027		25,000.00		681.50	-	681.50	25,000.00
2028		25,000.00		1,271.84	600.00	671.84	24,400.00
2029		24,400.00		1,452.52	800.00	652.52	23,600.00
2030		23,600.00		1,427.16	800.00	627.16	22,800.00
2031		22,800.00		1,401.80	800.00	601.80	22,000.00
2032		22,000.00		11,376.44	10,800.00	576.44	11,200.00
2033		11,200.00		9,132.98	8,800.00	332.98	2,400.00
2034		2,400.00		667.62	600.00	67.62	1,800.00
2035		1,800.00		648.30	600.00	48.30	1,200.00
2036		1,200.00		628.98	600.00	28.98	600.00
2037		600.00		609.66	600.00	9.66	-
合计			25,000.00	30,446.70	25,000.00	5,446.70	

2、行使赎回提前还款

债券存续期内债券本息合计 29,410.50 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

5 年期含权债券还本付息表

单位：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
2022	3.22%		6,000.00	96.60	-	96.60	6,000.00
2023		6,000.00	-	193.20	-	193.20	6,000.00
2024	3.02%	6,000.00	1,000.00	193.20	-	193.20	7,000.00
2025	1.83%、3.00%	7,000.00	10,000.00	223.40	-	223.40	17,000.00
2026	3.00%	17,000.00	8,000.00	441.50	-	441.50	25,000.00
2027		25,000.00		681.50	-	681.50	25,000.00
2028		25,000.00		1,271.84	600.00	671.84	24,400.00



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
2029		24,400.00		1,452.52	800.00	652.52	23,600.00
2030		23,600.00		11,427.16	10,800.00	627.16	12,800.00
2031		12,800.00		9,063.70	8,800.00	263.70	4,000.00
2032		4,000.00		918.34	800.00	118.34	3,200.00
2033		3,200.00		892.98	800.00	92.98	2,400.00
2034		2,400.00		667.62	600.00	67.62	1,800.00
2035		1,800.00		648.30	600.00	48.30	1,200.00
2036		1,200.00		628.98	600.00	28.98	600.00
2037		600.00		609.66	600.00	9.66	-
合计			25,000.00	29,410.50	25,000.00	4,410.50	

（二）项目收入及项目成本

本次债券募集资金投资项目现金流入通过项目建设能够获得。本项目经济效益计算期为16年，其中建设期为4年，运营期为12年。依据天津市西青区精武镇人民政府《关于天津市西青区精武镇学府工业区基础设施提升改造二期工程项目用于资金平衡土地收储及出让计划方案的函的回复》和天津市西青区土地整理中心《关于天津市西青区精武镇学府工业区基础设施提升改造工程二期项目申请地方政府专项债土地收储及出让计划承诺函》，本项目资金平衡通过天津西青学府工业内学府商务大厦东侧地块土地出让收益、广告收入和停车收入经营性收益实现。广告收入和停车收入来自项目沿道路建设新增的停车位和广告位。

1、土地出让收入

1.1 平衡资源地块基本情况

根据天津精武学府开发建设有限公司《关于天津市西青区精武镇学府工业区基础设施提升改造工程项目用于资金平衡土地收储及出让计划方案的函》，天津市西青区精武镇人民政府《关于天津市



西青区精武镇学府工业区基础设施提升改造工程二期项目用于资金平衡土地收储及出让计划方案的函的回复》和天津市西青区土地整理中心《关于天津市西青区精武镇学府工业区基础设施提升改造工程二期项目申请地方政府专项债土地收储及出让计划承诺函》。

拟用于项目资金平衡地块天津西青学府工业内学府商务大厦东侧地块土地，该地块面积 150 亩，合 100,000.00 平方米；四至范围为学府中路以东，慧明道以北，学府东路以西，津沧高速以南；规划用地性质为商业服务业设施用地；容积率为 2.5；计划于 2026 年底前出让。

1.2 项目收益及现金流入预测

1.2.1 土地出让价格预测

经查询天津土地交易中心土地出让信息，近期天津市西青区学府商务大厦东侧地块附近共出让商服用地 3 宗：津西青（挂）2019-19 号位于西青区张家窝镇京福公路以西、汇仁道以北，津西青（挂）2019-16 号位于西青区张家窝镇瑞雪路以东、枫雅道以南，津西青（挂）2021-06 号位于西青区南站枫雅道南侧，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

土地出让情况表

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)
1	津西青（挂） 2019-19 号	西青区张家窝镇 京福公路以西、 汇仁道以北	17,596.00	4.00	70,384	19,500	2,770.52
2	津西青（挂） 2019-16 号	西青区张家窝镇 瑞雪路以东、枫 雅道以南	19,559.00	3.00	58,677	19,100	3,255.11
3	津西青（挂） 2021-06 号	西青区南站枫雅 道南侧	135,812.70	1.30	176,557	57,300	3,245.41

1.2.2 项目土地出让价格及出让金收入预测



根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值，计算项目区域内出让商服用地综合楼面地价，测算的 2026 年出让时楼面地价按计算楼面地价的 90%考虑。

计算的综合楼面地价为 3,154.31 元/平方米，天津市西青区天津市西青区学府商务大厦东侧地块均价为 2,838.88 元/平方米。具体计算如下表：

地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	中标总地 价	楼面价格	权重	计算权重 (元/平 米)
				(万元)	(元/平 米)		
1	津西青（挂）2019-19 号	17,596.00	70,384.00	19,500.00	2,770.52	20.00%	554.10
2	津西青（挂）2019-16 号	19,559.00	58,677.00	19,100.00	3,255.11	40.00%	1,302.04
3	津西青（挂）2021-06 号	135,812.7 0	176,557.0 0	57,300.00	3,245.41	40.00%	1,298.16
	综合楼面价格					100%	3,154.31

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重，对于同一区不同地块考虑使用不同出让地块同时考虑重设权重。

1.2.3 土地出让收益预测

天津西青学府工业内学府商务大厦东侧地块预计容积率为 2.5，预计 2026 年前出让。平衡地块土地出让收入 70,972.00 万元。

土地出让扣减项共计 31,873.51 万元，其中：四项基本政策费用包括市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费、铁路建设费。政府收益按土地出让收入的 25% 计算。天津市西青区精武镇人民政府的政府性基金包括：农业土地开发资金按政府收益的 20% 计算，保障性安居工程资金、教育资金、农田水利建设资金按政府收益减去农业土地开发资金后的 10% 计算，国有土地收益基金按政府收益减去农业土地开发资金后的 5% 计算，土地收储成本为 50.71



万元/亩。

用于资金平衡土地相关收益 39,098.49 万元。明细如下表：

土地出让收益测算表

序号	项目	单位	土地出让收益预测合计
一	土地出让收入	万元	70,972.00
二	土地出让扣减项	万元	31,873.51
1	土地收储成本	万元	7,606.87
2	四项基本政策费用	万元	15,750.00
3	农业土地开发资金	万元	3,548.60
4	保障性安居工程资金	万元	1,419.44
5	教育资金	万元	1,419.44
6	农田水利建设资金	万元	1,419.44
7	国有土地收益基金	万元	709.72
三	资金平衡土地相关收益		39,098.49

四项基本政策费用

序号	项目	合计（万元）
1	铁路建设费	2,000.00
2	市政基础设施建设费	7,500.00
3	市容环境管理维护费	3,750.00
4	平衡费	2,500.00
	合计	15,750.00

2、广告收入

根据项目周边区域宣传广告牌出租率情况，预计设置 200 个广告灯箱，每个广告灯箱月出租净收益 900.00 元，2017 年至 2020 年天津市居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.1%、2%、2.68%、2.05%，出租单价按照每三年上涨 3% 计算，债券存续期期内预计可产生广告展示收入为 2,601.00 万元。



3、停车位收入

用于停放车辆的车位约 400 个，依据《天津市机动车停车收费改革方案》，道路停车泊位最低为 2 元/小时，本项目预计单个车位收费为 2 元/小时，根据项目周边区域停车位占用率，全年日均占用率为第一年为 80%，第二年为 85%，以后每年保持在 90%，平均占用时间为 12 小时，债券存续期内预计可产生停车收入为 3,589.00 万元。

（三）项目成本

本项目的未来成本主要为项目内人员成本、公用经费和运维成本。

1、税金：需缴纳增值税及附加税

1.1 增值税

停车场增值税率按 9% 计算；广告收入增值税率按照 6% 计算。

1.2 增值税附加税

增值税附加税包含城市建设维护费、教育附加费和地方教育费附加，按照增值税的 12% 计算。

2、管理费用

日常管理按 5 人考虑，工资福利费按 5 万元/人/年计算。

（四）项目净收益

综上所述，债券存续期内项目收入合计 45,288.49 万元，其中经营收入合计 6,190.00 万元，土地出让净收入 39,098.49 万元；债券存续期内项目成本合计 784.32 万元。预计项目净收益合计 44,504.17 万元，详见下表：

项目收入成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030
1	运营期经营现金流入	6,190.00	249.00	514.00	531.00	537.00	537.00
1.1	经营性收益	6,190.00	249.00	514.00	531.00	537.00	537.00
1.1.1	广告收入	2,601.00	108.00	216.00	216.00	222.00	222.00
1.1.2	停车位收入	3,589.00	141.00	298.00	315.00	315.00	315.00
2	运营期经营现金流出	784.32	32.39	66.25	67.83	68.21	68.21
2.1	经营性成本	784.32	32.39	66.25	67.83	68.21	68.21
2.1.1	税金	496.82	19.89	41.25	42.83	43.21	43.21
2.1.1.1	增值税	443.59	17.76	36.83	38.24	38.58	38.58
2.1.1.2	增值税附加税	53.23	2.13	4.42	4.59	4.63	4.63
2.1.2	管理费用	287.50	12.50	25.00	25.00	25.00	25.00
3	运营期经营现金净流入	5,405.68	216.61	447.75	463.17	468.79	468.79
4	土地出让净收益	39,098.49	39,098.49				
5	运营期现金净流入	44,504.17	39,315.10	447.75	463.17	468.79	468.79

项目净收益预测表

续表：

序号	项目名称	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	运营期经营现金流入	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00
1.1	经营性收益	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00
1.1.1	广告收入	222.00	229.00	229.00	229.00	236.00	236.00	236.00
1.1.2	停车位收入	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2	运营期经营现金流出	68.21	68.65	68.65	68.65	69.09	69.09	69.09
2.1	经营性成本	68.21	68.65	68.65	68.65	69.09	69.09	69.09
2.1.1	税金	43.21	43.65	43.65	43.65	44.09	44.09	44.09
2.1.1.1	增值税	38.58	38.97	38.97	38.97	39.37	39.37	39.37
2.1.1.2	增值税附加税	4.63	4.68	4.68	4.68	4.72	4.72	4.72
2.1.2	管理费用	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	运营期经营现金净流入	468.79	475.35	475.35	475.35	481.91	481.91	481.91
4	土地出让净收益							
5	运营期现金净流入	468.79	475.35	475.35	475.35	481.91	481.91	481.91

(五) 项目净现金流情况

不行使赎回正常还款 7 年期含权债券

收益与融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

年份	以前年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入									
自有资金流入	180.00	96.60	193.20	193.20	223.40	14,691.42			
增发国债资金流入			2,915.00						
债券资金流入		6,000.00	-	1,000.00	10,000.00	8,000.00			
经营收入现金流入						39,347.49	514.00	531.00	537.00
现金流入总额	180.00	6,096.60	3,108.20	1,193.20	10,223.40	62,038.91	514.00	531.00	537.00
现金流出									
建设期资金流出	180.00	6,000.00	2,915.00	1,000.00	10,000.00	22,470.67			
运营期经营成本						32.39	66.25	67.83	68.21
债券发行费用									
债券还本付息		96.60	193.20	193.20	223.40	441.50	681.50	1,271.84	1,452.52
其中：还本		-	-	-	-	-	-	600.00	800.00
付息		96.60	193.20	193.20	223.40	441.50	681.50	671.84	652.52
现金流出总额	180.00	6,096.60	3,108.20	1,193.20	10,223.40	22,944.56	747.75	1,339.67	1,520.73
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	39,094.35	-233.75	-808.67	-983.73
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	39,094.35	38,860.60	38,051.93	37,068.20

不行使赎回正常还款 7 年期含权债券

收益与融资平衡测算表

续表：

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入									
自有资金流入									15,577.82
增发国债资金流入									2,915.00
债券资金流入									25,000.00
经营收入现金流入	537.00	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00	45,288.49
现金流入总额	537.00	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00	88,781.31
现金流出									
建设期资金流出									42,565.67
运营期经营成本	68.21	68.21	68.65	68.65	68.65	69.09	69.09	69.09	784.32
债券发行费用									-
债券还本付息	1,427.16	1,401.80	11,376.44	9,132.98	667.62	648.30	628.98	609.66	30,446.70
其中：还本	800.00	800.00	10,800.00	8,800.00	600.00	600.00	600.00	600.00	25,000.00
付息	627.16	601.80	576.44	332.98	67.62	48.30	28.98	9.66	5,446.70
现金流出总额	1,495.37	1,470.01	11,445.09	9,201.63	736.27	717.39	698.07	678.75	73,796.69
现金净流量									
当年项目现金净流入	-958.37	-933.01	-10,901.09	-8,657.63	-192.27	-166.39	-147.07	-127.75	14,984.62
期末项目累计现金结存额	36,109.83	35,176.82	24,275.73	15,618.10	15,425.83	15,259.44	15,112.37	14,984.62	

行使赎回正常还款 5 年期含权债券

收益与融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

年份	以前年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入									
自有资金流入	180.00	96.60	193.20	193.20	223.40	14,691.42			
增发国债资金流入			2,915.00						
债券资金流入		6,000.00	-	1,000.00	10,000.00	8,000.00			
经营收入现金流入						39,347.49	514.00	531.00	537.00
现金流入总额	180.00	6,096.60	3,108.20	1,193.20	10,223.40	62,038.91	514.00	531.00	537.00
现金流出									
建设期资金流出	180.00	6,000.00	2,915.00	1,000.00	10,000.00	22,470.67			
运营期经营成本						32.39	66.25	67.83	68.21
债券发行费用									
债券还本付息		96.60	193.20	193.20	223.40	441.50	681.50	1,271.84	1,452.52
其中：还本		-	-	-	-	-	-	600.00	800.00
付息		96.60	193.20	193.20	223.40	441.50	681.50	671.84	652.52
现金流出总额	180.00	6,096.60	3,108.20	1,193.20	10,223.40	22,944.56	747.75	1,339.67	1,520.73
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	39,094.35	-233.75	-808.67	-983.73
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	39,094.35	38,860.60	38,051.93	37,068.20

行使赎回正常还款 5 年期含权债券

收益与融资平衡测算表

续表：

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入									
自有资金流入									15,577.82
增发国债资金流入									2,915.00
债券资金流入									25,000.00
经营收入现金流入	537.00	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00	45,288.49
现金流入总额	537.00	537.00	544.00	544.00	544.00	551.00	551.00	551.00	88,781.31
现金流出									
建设期资金流出									42,565.67
运营期经营成本	68.21	68.21	68.65	68.65	68.65	69.09	69.09	69.09	784.32
债券发行费用									-
债券还本付息	11,427.16	9,063.70	918.34	892.98	667.62	648.30	628.98	609.66	29,410.50
其中：还本	10,800.00	8,800.00	800.00	800.00	600.00	600.00	600.00	600.00	25,000.00
付息	627.16	263.70	118.34	92.98	67.62	48.30	28.98	9.66	4,410.50
现金流出总额	11,495.37	9,131.91	986.99	961.63	736.27	717.39	698.07	678.75	72,760.49
现金净流量									
当年项目现金净流入	-10,958.37	-8,594.91	-442.99	-417.63	-192.27	-166.39	-147.07	-127.75	16,020.82
期末项目累计现金结存额	26,109.83	17,514.92	17,071.93	16,654.30	16,462.03	16,295.64	16,148.57	16,020.82	



（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。学府园区二期项目专项债券募投项目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：

七年期含权债券压力测试表

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	七年期含权债券覆盖倍数				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	40,053.75	42,278.96	44,504.17	46,729.38	48,954.59
2	债券还本付息额（万元）	30,446.70	30,446.70	30,446.70	30,446.70	30,446.70
2.1	偿还债券本金（万元）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2.2	偿还债券利息（万元）	5,446.70	5,446.70	5,446.70	5,446.70	5,446.70
3	债券本息覆盖率	1.32	1.39	1.46	1.53	1.61

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	土地出让收入对应专项债部分覆盖倍数				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	35,188.64	37,143.57	39,098.49	41,053.41	43,008.34
2	债券还本付息额（万元）	21,206.70	21,206.70	21,206.70	21,206.70	21,206.70
2.1	偿还债券本金（万元）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
2.2	偿还债券利息（万元）	3,206.70	3,206.70	3,206.70	3,206.70	3,206.70
3	债券本息覆盖率	1.66	1.75	1.84	1.94	2.03

五年期含权债券压力测试表

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	五年期含权债券覆盖倍数				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	40,053.75	42,278.96	44,504.17	46,729.38	48,954.59
2	债券还本付息额（万元）	29,410.50	29,410.50	29,410.50	29,410.50	29,410.50
2.1	偿还债券本金（万元）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00



序号	经营净收益变动 情况敏感性分析	五年期含权债券覆盖倍数				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
2.2	偿还债券利息（万元）	4,410.50	4,410.50	4,410.50	4,410.50	4,410.50
3	债券本息覆盖率	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66

序号	经营净收益变动 情况敏感性分析	五年期土地收益覆盖倍数				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	35,188.64	37,143.57	39,098.49	41,053.41	43,008.34
2	债券还本付息额（万元）	20,170.50	20,170.50	20,170.50	20,170.50	20,170.50
2.1	偿还债券本金（万元）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
2.2	偿还债券利息（万元）	2,170.50	2,170.50	2,170.50	2,170.50	2,170.50
3	债券本息覆盖率	1.74	1.84	1.94	2.04	2.13

四、总体评价

学府园区二期项目专项债券以土地出让收益和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。本期学府园区二期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。学府园区二期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，并以土地出让收益、广告收入、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。



（此页无正文）

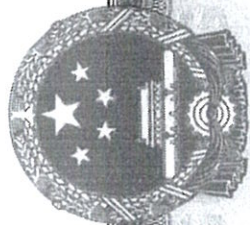


中国注册会计师：赵志建

中国注册会计师：李洪涛

中国•天津

2025 年 9 月 12 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91120103MA07CHKQ54



扫描二维码登录
电子营业执照系统
了解更多登记、许可、
监管信息

名称 天津瑞承会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 赵志津

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；企业管理咨询；承接档案服务外包。（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）

出资额 伍佰万元人民币

成立日期 二〇二一年六月十七日

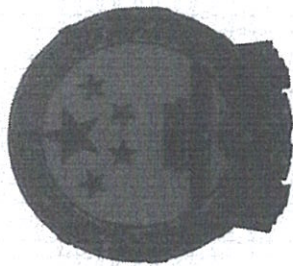
主要经营场所

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）

登记机关



2025 年 03 月 11 日



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