



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
（西青开发区基础设施配套项目）
财务评估报告

津瑞承咨字（2025）第 025 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

（西青开发区基础设施配套项目）

财务评估报告

津瑞承咨字（2025）第 025 号

天津市西青经济开发集团有限公司：

我们接受天津市西青经济开发集团有限公司委托，对 2025 年第八批天津市政府债券西青区（西青开发区基础设施配套项目）（以下简称“开发区基础设施配套项目”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。天津市西青经济开发集团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



西青开发区基础设施配套项目包含 13 个子项目，各子项目建设内容如下：

1. 赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程

项目总投资 4,239.66 万元，对新源道实施大修改造工程，改造面积 83,950.8 平方米，改造道路中心线 1,925.36 米，改造道路长度为 1,867.29 米，改造道路宽度 16 米，道路南侧绿化 8 米，北侧绿化 18 米。本次改造工程包括道路工程、排水工程、绿化工程，同步实施交通工程、照明工程等。

2. 西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程

项目总投资 6,745.53 万，实施开发区二期雨水泵站工程出水管道工程，泵站出水管为新建 3 根 $\Phi 2.6\text{m}$ 过路防护套管及内穿 3 根 $\Phi 2.2\text{m}$ 雨水排管，工程包括，顶管及两端基坑构筑、出水池一座、排河口闸井及河道护砌，河道临时调水等内容。出水管起点为西青开发区二期雨水泵站内，顶管下穿李港铁路、山深线，终点至津港运河。

3. 天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程

项目总投资 6,439.25 万元，项目建设规模及主要建设内容：本工程新建雨水泵房一座，泵站包括进水闸井、格栅井、集水池、压力出水池、高位出水池。拆除现状泵站及附属用房；泵池上方新建一座附属用房包括值班室、卫生间、休息室、控制室、高压配电室、低压配电室等。新建进水交汇井一座，双排泵站进水方涵，以及庭院道路、绿化、大门及围墙等。项目占地面积为 2,244.2 平方米，新建建筑面积 270 平方米。

4. 中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程

项目总投资 20,990.99 万元。自南河 220kV 变电站出线至中芯国际



110kV 第二专用变电站敷设电缆线路路径总长度约 13km，其中新设电缆通道 9.4km、利用现状电缆通道 3.6km。新设电缆通道中采用排管敷设 1.5km、拉管敷设 0.9km、顶管敷设 0.3km、站内敷设 0.15km、双回沟槽敷设 6.55km。

5.密源路道路及排水工程

项目总投资 5,649.364596 万元，密源路道路全长约 1300 米，其中包括一条长 39 米的桥梁。道路与桥梁红线宽度一致，为 12 米；雨水主干管道长度约 1300 米；同步实施照明工程等。

6.盛强道道路及排水工程

项目总投资 920.126574 万元，盛强道道路全长约 270 米，道路红线宽度 12 米，雨水主干管道长度约 270 米，同步实施照明工程等。

7.津王公路南部地块配套自来水工程

项目总投资 350 万元，新建自来水管道工程，起点为西青区津王公路北侧现状自来水管道重点位于密云路，管道管径为 DN200-DN300，管道材为球墨铸铁，全长约 1.6 公里。

8.密源路西侧新建消防站及附属用房项目

项目总投资 5000 万元，用于新建消防站及附属用房，其中包含勤务楼、训练塔、消防泵房、门卫及其他配套设施等。总用地面积约 4225 平方米，总建筑面积 4220 平方米。

9.西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程

项目总投资 7,536.38 万元，项目对兴华四支路 4 号厂房及附属用房等现状建筑和室外配套设施进行改建，主要包括主厂房、附属配套用房、变



电站、水泵房 1、门卫 1 及门卫 2 等，厂区总建筑面积为 33,016.73 平方米，项目改造建筑面积为 32,686.38 平方米。涉及建筑工程、结构加固工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、消防工程以及室外配套工程。

10.赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程

项目总投资 9,000 万元，对职工公寓内部进行精装修（不改变原主体结构），装修规模约 45,000 平方米。

11.赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目

项目总投资 3,000 万元，对赛达新兴产业园 B 座、M 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造规模约 27,520.93 平米。（不涉及主体结构变化）

12.赛达新兴产业园 D 座提升改造项目

项目总投资 1,700 万元，对赛达新兴产业园 D 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 D 座提升改造规模约 18,121.35 平米。（不涉及主体结构变化）

13.赛达新兴产业园停车场提升改造项目

项目总投资 1,300 万元，对赛达新兴产业园停车场开展提升改造，本次停车场提升改造规模约 25,759.49 平米。（不涉及主体结构变化）。

（二）项目批复情况

本项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

项目名称	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支	天津市西青区行政审批局（盛兴路-盛达五支路）大修改造工	津西审投备案（2018）53 号	天津市西青区行政	2018 年 1 月 19 日



项目名称	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
路）大修改改造工程	程备案的证明		审批局	
西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程	关于调整西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程项目备案的证明	津西审投内备〔2023〕159号	天津市西青区行政审批局	2023年12月5日
天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程	关于对天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程核准的批复	津西审投许可〔2024〕1号	天津市西青区行政审批局	2024年1月17日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程项目建议书的函	津西审投投资〔2021〕64号	天津市西青区行政审批局	2021年6月4日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程可行性研究报告的函	津西审投投资〔2021〕129号	天津市西青区行政审批局	2021年10月26日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程初步设计的函	津西审投投资〔2022〕34号	天津市西青区行政审批局	2022年5月11日
密源路道路及排水工程	关于调整密源路道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕35号	天津市西青区行政审批局	2022年3月9日
盛强道道路及排水工程	关于调整盛强道道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕34号	天津市西青区行政审批局	2022年3月9日
津王公路南部地块配套自来水工程	关于津王公路南部地块配套自来水工程项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕67号	天津市西青区行政审批局	2022年4月25日
密源路西侧新建消防站及附属用房项目	关于密源路西侧新建消防站及附属用房项目备案的证明	津西审投备案〔2022〕109号	天津市西青区行政审批局	2022年5月13日
西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程项目建议书的函	津西审投投资〔2022〕36号	天津市西青区行政审批局	2022年5月12日
西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函	津西审投投资〔2022〕44号	天津市西青区行政审批局	2022年5月25日
西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路4号厂房及附属用房改建工程初步设计的函	津西审投投资〔2023〕73号	天津市西青区行政审批局	2023年10月17日
赛达汇智中心4-6号职工公寓精装修工程	赛达汇智中心4-6号职工公寓精装修工程项目备案的证明	津西审投备案〔2018〕108号	天津市西青区行政审批局	2018年2月8日
赛达新兴产业园B座、M座提升改造项目	关于赛达新兴产业园B座、M座提升改造项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕108号	天津市西青区行政审批局	2022年5月12日
赛达新兴产业园D座提升改造项目	关于赛达新兴产业园D座提升改造项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕107号	天津市西青区行政	2022年5月12日



项目名称	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
			审批局	
赛达新兴产业园停车场提升改造项目	关于赛达新兴产业园停车场提升改造项目备案的证明	津西审投内备〔2022〕106号	天津市西青区行政审批局	2022年5月12日

（三）总投资情况

本项目总投资合计 72,871.30 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息 3,604.80 万元，调整后项目总投资为 76,476.10 万元。明细如下表：

序号	项目名称	投资金额
1	总投资	72,871.30
1.1	赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程	4,239.66
1.2	西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程	6,745.53
1.3	天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程	6,439.25
1.4	中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	20,990.99
1.5	密源路道路及排水工程	5,649.36
1.6	盛强道道路及排水工程	920.13
1.7	津王公路南部地块配套自来水工程	350.00
1.8	密源路西侧新建消防站及附属用房项目	5,000.00
1.9	西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	7,536.38
1.10	赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程	9,000.00
1.11	赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目	3,000.00
1.12	赛达新兴产业园 D 座提升改造项目	1,700.00
1.13	赛达新兴产业园停车场提升改造项目	1,300.00
2	静态投资	72,871.30
3	新增建设期利息	3,604.80
4	调整后总投资（2+3）	76,476.10



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，对本项目专项债券分析评估如下：

（一）债券应付本息情况

1、债券应付本息情况

开发区基础设施配套项目拟于 2022 年至 2026 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 43,000.00 万元。

2022 年第五批天津市政府债券已发行 25,400.00 万元，债券利率为 3.28%，债券期限 20 年，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。

2022 年第七批天津市政府债券已发行 4,600.00 万元，债券利率为 2.76%，品种为 3+2 年期含权债券，每年付息一次，有权于本期债券第三年末到期是否行使赎回选择权，若行使赎回权，本期债券还本日为第三年末，若不行使赎回权，本期债券还本日为第五年末。

2023 年第十一批天津市政府债券已发行 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券利率为 3.08%，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。

2025 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟申请发行债券 2,000.00 万元，债券期限 20 年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为 3.00%，债券存续期第 6 年至到期前一年，每年偿还本金的 6.6%；最后一年偿还本金的 7.6%，每半年付息一次。

2026 年拟发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限 20 年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为 3.00%，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。



自发行之日起 20 年债券存续期应偿还的融资本息为 59,008.20 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	发行金额	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
2022	3.28%、2.76%		30,000.00	416.56	-	416.56	30,000.00
2023	3.08%	30,000.00	5,000.00	960.08	-	960.08	35,000.00
2024		35,000.00	-	1,114.08	-	1,114.08	35,000.00
2025	3%	35,000.00	2,000.00	1,114.08	-	1,114.08	37,000.00
2026	3%	37,000.00	6,000.00	1,264.08	-	1,264.08	43,000.00
2027		43,000.00		7,515.55	6,187.50	1,328.05	36,812.50
2028		36,812.50		3,049.02	1,900.00	1,149.02	34,912.50
2029		34,912.50		2,987.33	1,900.00	1,087.33	33,012.50
2030		33,012.50		2,925.63	1,900.00	1,025.63	31,112.50
2031		31,112.50		3,365.32	2,407.00	958.32	28,705.50
2032		28,705.50		3,288.41	2,407.00	881.41	26,298.50
2033		26,298.50		3,211.51	2,407.00	804.51	23,891.50
2034		23,891.50		3,134.60	2,407.00	727.60	21,484.50
2035		21,484.50		3,057.70	2,407.00	650.70	19,077.50
2036		19,077.50		2,980.79	2,407.00	573.79	16,670.50
2037		16,670.50		2,903.89	2,407.00	496.89	14,263.50
2038		14,263.50		2,826.98	2,407.00	419.98	11,856.50
2039		11,856.50		2,750.08	2,407.00	343.08	9,449.50
2040		9,449.50		2,673.17	2,407.00	266.17	7,042.50
2041		7,042.50		2,596.27	2,407.00	189.27	4,635.50
2042		4,635.50		2,519.36	2,407.00	112.36	2,228.50
2043		2,228.50		880.99	819.50	61.49	1,409.00
2044		1,409.00		543.65	507.00	36.65	902.00
2045		902.00		548.44	527.00	21.44	375.00
2046		375.00		380.63	375.00	5.63	-



年份	债券利率	期初余额	发行金额	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
合计			43,000.00	59,008.20	43,000.00	16,008.20	

（二）项目经营收入

本项目主要收入为房屋租赁及地下车库经营收益。

1、房屋租赁收入

根据该项目经营规划，该项目房屋租赁收入主要包含职工公寓租赁收入、新兴产业园 B 座租赁收入、新兴产业园 D 座租赁收入及西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房租赁收入。各类租赁收入计算标准如下：

（1）职工公寓

职工公寓可租面积共计 9,402.00 平方米，建成后公寓按照平米数分为三种类型，其中：32 平方米、23.7 平方米、101 平方米各 60 间，结合已出租的同类型职工公寓确定租赁价格分别为 2,200 元/月/间、1,600 元/月/间、4,500 元/月/间，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

（2）新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座

新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座总计可出租面积为 38,000 平方米，建成后主要用于企业办公和研发基地使用，结合周边市场情况和经营规划确定租赁价格为 1.5 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

（3）西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房

西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房预计总可出租面积为 33,016.73 平方米，结合周边市场情况和经营规划确定租赁价格为 1 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

2、地下车库经营收入

（1）停车位收入

本项目规划停车位 700 个，停车位利用率为 80%，停车收费价格为 2



元/小时；

（2）充电桩经营收入

本项目计划设置停车充电桩 105 个，利用率约为 60%，平均每个充电桩每天用电量约为 50 千瓦时，充电服务费按照 1.8 元/千瓦时收取；

（3）广告经营收入

本项目地下车库计划设置广告位 100 个，出租率约为 80%，单价为 800 元/月。

综上所述，项目运营期内收入合计为 96,899.18 万元。

（三）项目经营成本

该项目计划由 40 人组成的运营团队进行专业化运营，结合该项目的经营规划，经营成本主要包括：人力成本、管理费用、销售费用、其他费用，同时考虑增值税及附加税、房产税、企业所得税的影响。其中：

人力成本按照 40 人计算，每人年均工资约为 7 万元/年，每年需支出人员工资约为 280 万元；

销售费用、管理费用按照可取的经营收入（含增值税）1%计算，其他费用按照当年销售费用、管理费用、房产税合计的 2%计算。

综上所述，项目运营期内支出合计为 13,243.73 万元。

（四）土地出让政府净收益

1、拟出让地块与项目的内在关联性

赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块、赛达新兴产业园赛达三经路以东地块两宗地位于赛达新兴产业园，赛达新兴产业园属于西青经济技术开发区管辖范围。该地块招商方向为集成电路产业的龙头企业，将带动吸引产业链上下游企业形成产业集聚，亟需基础设施、人才公寓、研发楼宇等配



套项目的支撑保障。同时，基础设施配套项目的建设可进一步完善园区现状以及未来落户企业生产要素的配置需求，提升园区综合服务功能和核心竞争力，优化营商环境，并为落户企业、职工等提供生产生活便利。

本项目的建设将完善基础设施建设巩固提升发展载体，促使产业结构不断升级，打造成全面体现新发展理念的天津市南部地区门户和生态创新示范城，提升招商引资实效。有助于发挥项目建设对区域发展有明显带动和辐射作用，提升周边地块土地综合开发收益，形成区位优势。

2、土地出让价格预测

本项目用于还本付息地块已出让，出让价格合计 53,450.00 万元，已出让地块的信息如下：

地块编号	出让面积 (平方米)	出让价格(万元)	挂牌时间
赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	562,485.3	50,970	2022.7.29
赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	27,454.3	2,480	2023.5.12

3、土地出让净收益

根据土地已出让价格，测算预测期土地出让收入及土地出让政府净收益：

单位：万元

出让年度	出让地块	土地出让收入	土地出让政府收益	土地出让政府净收益
2022	赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	50,970.00	14,271.60	5,708.64
2023	赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	2,480.00	694.40	277.76
合计		53,450.00	14,966.00	5,986.40

（五）项目净收益

本项目债券存续期经营现金流入合计 96,899.18 万元，经营现金流出合计 13,243.73 万元，预测项目经营现金净流入合计 83,655.45 万元，土地出



让政府净收益现金流入 5,986.40 元，现金净流入合计 89,641.85 万元，详见下表：

本项目债券本息合计 59,008.20 万元，本项目本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的债券本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.52。



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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	运营期现金流入	96,899.18	2,794.16	2,794.16	3,758.25	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78
1.1	职工公寓	13,023.04	478.08	478.08	478.08	501.99	501.99	501.99	527.09	527.09	527.09	553.44	553.44
1.1.1	32 平方米公寓	3,451.90	126.72	126.72	126.72	133.06	133.06	133.06	139.71	139.71	139.71	146.69	146.69
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,310.00	2,310.00	2,310.00	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,546.78	2,546.78
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	23.7 平方米公寓	2,510.47	92.16	92.16	92.16	96.77	96.77	96.77	101.61	101.61	101.61	106.69	106.69
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,852.20	1,852.20
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	101 平方米公寓	7,060.67	259.20	259.20	259.20	272.16	272.16	272.16	285.77	285.77	285.77	300.06	300.06
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,961.25	4,961.25	4,961.25	5,209.31	5,209.31
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	新兴产业园 B 座、D 座	40,654.68	1,664.40	1,664.40	1,664.40	1,747.62	1,747.62	1,747.62	1,835.00	1,835.00	1,835.00	1,926.75	1,926.75
	面积（平方米）		38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
	租金（元/平方米/日）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	出租率 (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	4号厂房	23,548.86	-	-	964.09	964.09	964.09	1,012.29	1,012.29	1,012.29	1,062.91	1,062.91	1,062.91
	面积 (平方米)				33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73
	租金 (元/平方米/日)				1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	出租率 (%)				80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	停车位	8,462.16	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
	数量		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	每日停车时长		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	收费 (元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	利用率 (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	充电桩收入	4,760.08	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96
	数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	充电量 (千瓦/日)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费 (元/千瓦)		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	利用率 (%)		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.6	广告收入	1,766.40	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
	数量		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费 (元/月)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	利用率 (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	运营期现金流出	13,243.73	258.37	258.37	474.06	498.03	498.03	508.84	533.98	533.98	545.32	571.75	571.75



序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2.1	人员工资	6,440.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	人数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	年工资		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2.2	管理费用	968.99	27.94	27.94	37.58	38.65	38.65	39.14	40.26	40.26	40.77	41.95	41.95
2.3	销售费用	821.68	27.94	27.94	37.58	38.65	38.65	39.14	40.26	40.26	40.77	41.95	41.95
2.4	其他费用	297.09	11.44	11.44	13.94	14.22	14.22	14.35	14.64	14.64	14.77	15.08	15.08
2.5	税金	14,707.69	471.05	471.05	664.96	686.51	686.51	696.21	718.82	718.82	729.01	752.77	752.77
2.5.1	增值税	6,336.23	209.98	209.98	288.35	297.06	297.06	300.98	310.12	310.12	314.24	323.84	323.84
	销项税	6,446.07	213.79	213.79	293.39	302.24	302.24	306.22	315.51	315.51	319.69	329.44	329.44
	进项税	129.40	3.81	3.81	5.04	5.18	5.18	5.24	5.39	5.39	5.45	5.60	5.60
2.2.2	增值税附加	897.88	25.20	25.20	34.60	35.65	35.65	36.12	37.21	37.21	37.71	38.86	38.86
2.2.3	房产税	9,017.69	235.87	235.87	342.01	353.80	353.80	359.11	371.49	371.49	377.06	390.07	390.07
3	运营期经营现金净流入	83,655.45	2,535.79	2,535.79	3,284.19	3,367.35	3,367.35	3,404.74	3,492.08	3,492.08	3,531.36	3,623.03	3,623.03
4	土地出让净收益	5,986.40	5,986.40										
5	现金净流入	89,641.85	8,522.19	2,535.79	3,284.19	3,367.35	3,367.35	3,404.74	3,492.08	3,492.08	3,531.36	3,623.03	3,623.03



续表:

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	运营期现金流入	4,247.92	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34
1.1	职工公寓	553.44	581.11	581.11	581.11	610.16	610.16	610.16	640.67	640.67	640.67	672.71	672.71
1.1.1	32 平方米公寓	146.69	154.03	154.03	154.03	161.73	161.73	161.73	169.82	169.82	169.82	178.31	178.31
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	2,546.78	2,674.11	2,674.11	2,674.11	2,807.82	2,807.82	2,807.82	2,948.21	2,948.21	2,948.21	3,095.62	3,095.62
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	23.7 平方米公寓	106.69	112.02	112.02	112.02	117.62	117.62	117.62	123.50	123.50	123.50	129.68	129.68
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	1,852.20	1,944.81	1,944.81	1,944.81	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,144.15	2,144.15	2,144.15	2,251.36	2,251.36
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	101 平方米公寓	300.06	315.06	315.06	315.06	330.81	330.81	330.81	347.35	347.35	347.35	364.72	364.72
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	5,209.31	5,469.78	5,469.78	5,469.78	5,743.27	5,743.27	5,743.27	6,030.43	6,030.43	6,030.43	6,331.95	6,331.95
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	新兴产业园 B 座、D 座	1,926.75	2,023.09	2,023.09	2,023.09	2,124.24	2,124.24	2,124.24	2,230.46	2,230.46	2,230.46	2,341.98	2,341.98
	面积（平方米）	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
	租金（元/平方米/日）	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	4 号厂房	1,116.05	1,116.05	1,116.05	1,171.86	1,171.86	1,171.86	1,230.45	1,230.45	1,230.45	1,291.97	1,291.97	1,291.97



序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	面积（平方米）	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73
	租金（元/平方米/日）	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	停车位	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
	数量	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	每日停车时长	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	收费（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	利用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	充电桩收入	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96
	数量	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	充电量（千瓦/日）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费（元/千瓦）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.6	广告收入	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
	数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费（元/月）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	利用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	运营期现金流出	583.63	611.37	611.37	623.86	652.98	652.98	666.11	696.68	696.68	710.45	742.57	742.57
2.1	人员工资	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00



序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	年工资	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2.2	管理费用	42.48	43.72	43.72	44.28	45.58	45.58	46.17	47.53	47.53	48.15	49.58	49.58
2.3	销售费用	42.48	43.72	43.72	44.28	45.58	45.58	46.17	47.53	47.53	48.15	49.58	49.58
2.4	其他费用	15.22	15.54	15.54	15.69	16.02	16.02	16.18	16.53	16.53	16.69	17.07	17.07
2.5	税金	763.45	788.39	788.39	799.61	825.80	825.80	837.59	865.09	865.09	877.46	906.34	906.34
2.5.1	增值税	328.15	338.23	338.23	342.77	353.35	353.35	358.12	369.23	369.23	374.23	385.90	385.90
	销项税	333.82	344.06	344.06	348.67	359.42	359.42	364.26	375.55	375.55	380.63	392.48	392.48
	进项税	5.67	5.83	5.83	5.90	6.07	6.07	6.14	6.32	6.32	6.40	6.58	6.58
2.2.2	增值税附加	39.38	40.59	40.59	41.13	42.40	42.40	42.97	44.31	44.31	44.91	46.31	46.31
2.2.3	房产税	395.92	409.57	409.57	415.71	430.05	430.05	436.50	451.55	451.55	458.32	474.13	474.13
3	运营期经营现金净流入	3,664.29	3,760.56	3,760.56	3,803.88	3,904.96	3,904.96	3,950.42	4,056.58	4,056.58	4,104.33	4,215.77	4,215.77
4	土地出让净收益												
5	现金净流入	3,664.29	3,760.56	3,760.56	3,803.88	3,904.96	3,904.96	3,950.42	4,056.58	4,056.58	4,104.33	4,215.77	4,215.77



（五）项目净现金流情况

项目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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
自有资金流入	2,490.72	2,387.45	28,597.93									
债券资金流入	35,000.00	2,000.00	6,000.00									
销售收入现金流入	2,794.16	2,794.16	3,758.25	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78	4,247.92
土地出让收入流入	5,986.40											
现金流入总额	46,271.28	7,181.61	38,356.18	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78	4,247.92
现金流出												
建设期资金流出	29,575.64	4,387.45	38,908.21									
运营期经营成本	258.37	258.37	474.06	498.03	498.03	508.84	533.98	533.98	545.32	571.75	571.75	583.63
债券还本付息	2,490.72	1,114.08	1,264.08	7,515.55	3,049.02	2,987.33	2,925.63	3,365.32	3,288.41	3,211.51	3,134.60	3,057.70
其中：还本	-	-	-	6,187.50	1,900.00	1,900.00	1,900.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00
付息	2,490.72	1,114.08	1,264.08	1,328.05	1,149.02	1,087.33	1,025.63	958.32	881.41	804.51	727.60	650.70
现金流出总额	32,324.73	5,759.90	40,646.35	8,013.58	3,547.05	3,496.17	3,459.61	3,899.30	3,833.73	3,783.26	3,706.35	3,641.33
现金净流量												
当年项目现金净流入	13,946.55	1,421.71	-2,290.17	-4,148.20	318.33	417.41	566.45	126.76	242.95	411.52	488.43	606.59
项目累计现金结存额	13,946.55	15,368.26	13,078.09	8,929.89	9,248.22	9,665.63	10,232.08	10,358.84	10,601.79	11,013.31	11,501.74	12,108.33



续表：

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入												
自有资金流入												33,476.10
债券资金流入												43,000.00
销售收入现金流入	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34	96,899.18
土地出让收入流入												5,986.40
现金流入总额	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34	179,361.68
现金流出												
建设期资金流出												72,871.30
运营期经营成本	611.37	611.37	623.86	652.98	652.98	666.11	696.68	696.68	710.45	742.57	742.57	13,243.73
债券还本付息	2,980.79	2,903.89	2,826.98	2,750.08	2,673.17	2,596.27	2,519.36	880.99	543.65	548.44	380.63	59,008.20
其中：还本	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	819.50	507.00	527.00	375.00	43,000.00
付息	573.79	496.89	419.98	343.08	266.17	189.27	112.36	61.49	36.65	21.44	5.63	16,008.20
现金流出总额	3,592.16	3,515.26	3,450.84	3,403.06	3,326.15	3,262.38	3,216.04	1,577.67	1,254.10	1,291.01	1,123.20	145,123.23
现金净流量												
当年项目现金净流入	779.77	856.67	976.90	1,154.88	1,231.79	1,354.15	1,537.22	3,175.59	3,560.68	3,667.33	3,835.14	34,238.45
项目累计现金结存额	12,888.10	13,744.77	14,721.67	15,876.55	17,108.34	18,462.49	19,999.71	23,175.30	26,735.98	30,403.31	34,238.45	



（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。开发区基础设施配套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：

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（万元）	80,677.67	85,159.76	89,641.85	94,123.94	98,606.04
2	债券还本付息额（万元）	59,008.20	59,008.20	59,008.20	59,008.20	59,008.20
2.1	偿还债券本金（万元）	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00
2.2	偿还债券利息（万元）	16,008.20	16,008.20	16,008.20	16,008.20	16,008.20
3	债券本息覆盖率	1.37	1.44	1.52	1.60	1.67

四、总体评价

开发区基础设施配套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。本期开发区基础设施配套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。开发区基础设施配套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，并以开发区基础设施配套项目所对应的房屋租赁、地下车库经营收益及土地出让政府净收益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。

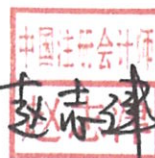


（本页无正文）

天津瑞承会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

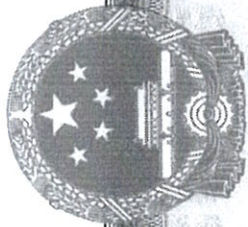


中国注册会计师：



中国·天津

2025年9月9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、备案、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

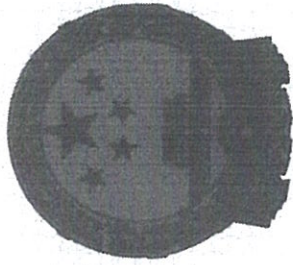
主要经营场所

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