

**2022 年天津市政府专项债券（七十八期）—北辰区天
穆片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）**

财务评估报告

中国·天津

目 录

一、项目基本情况	1
二、债券应付本息情况	3
三、基本假设条件	4
四、项目产生的净收益	5
（一）项目收入	5
（二）项目成本	6
（三）项目净收益	7
五、项目净收益覆盖融资本息情况	13
六、净现金流情况	14
七、压力测试	15
免 责 声 明	17

附件：天津广信有限责任会计师事务所营业执照复印件和签字注册会计师资质证
书复印件

2022 年天津市政府专项债券（七十八期）—北辰区天穆 片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）

财务评估报告

津广信咨询（2025）第 0063 号

天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司：

我们接受天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司委托，对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。北辰辰耀城市更新产业运营有限公司对该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，该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。

经审核，我们认为，北辰辰耀城市更新产业运营有限公司北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目预测利息备付率 5.03，偿债备付率 1.64，该项目的预测现金流能达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建议书的批复》《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》、《2022 年天津市政府专项债券（七十八期）—北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现项目预测现金流的计算公式存在明显的偏差。

评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目情况

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目位于天津市北辰区，隶属北辰区天穆镇与佳荣里街道。项目范围包括天穆片区与刘房子片区两项城市更新集中区域，总占地面积约 256 公顷。其中，天穆片区四至范围为东至高峰南路，南至文庆道，西至运河 东路，北至现状滦水园，规划占地面积约 153.51 公顷；刘房子片区东至

佳庆道，南临商业大学，西至辰达路，北至佳宁道，规划占地面积约 102.21 公顷。

根据《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复津北辰发改投资〔2025〕17 号》，项目主要建设内容：本项目实施北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目,涉及天穆片区和刘房子片区,总改造面积约 130.64 万平方米。其中,天穆片区涉及涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等 5 个社区 10 个老旧小区,改造面积约 57.08 万平方米;刘房子片区涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等 6 个社区 14 个老旧小区,改造面积约 73.56 万平方米。改造内容包括老旧小区建筑改造、给排水改造、公共服务及社区配套设施改造、供热设施改造等。本项目建设内容不涉及投向领域禁止类项目清单。

本项目更新范围内现状老旧小区分属天穆片区和刘房子片区范围内，改造总建筑面积 130.64 万平方米。天穆片区东至高峰路，南至文庆道，西至运河东路，北至现状滦水园，总用地面积约 153.51 公顷，涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等 5 个社区 10 个老旧小区。该片区改造总建筑面积 57.08 万平方米，历年来未进行过维修改造。经现场勘察，建筑屋面漏水情况较多，外墙大部分斑驳，存在较多脱落，路面坑洼情况普遍，配套设施老旧并有大量缺失情况。

项目均已完成审批立项，相关文件如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建设书的批复》	津北辰发改投资〔2025〕16 号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025/4/28
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	津北辰发改投资〔2025〕17 号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025/5/6
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目井田公寓社区 1-5 号楼初步设计的批复》	津北辰发改投资〔2025〕59 号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.11.17

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目总投资 51,544.27 万元（其中：工程费用为 41,683.03 万元,工程建设其他费 3,170.02 万元,基本预备费 3,588.24 万元，建设期利息 3,102.98 万元）。因融资方式发生变化，调整后建设期 763.20.00 万元，调整后项目总投资为 49,204.49 万元，以此作为本期债券预测项目总投资。

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目共计 43 个月，拟于 2025 年 12 月开工建设，2029 年 6 月底竣工。

（二）项目实施单位情况

单位名称：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司

统一社会信用代码：91120113MA82BFQ50B

单位类型：有限责任公司

单位负责人：唐琳

住所：天津市北辰区北仓镇京津路西侧北辰大厦 C 座 14 层

（三）已发行地方政府债券结余资金调整基本信息

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目本次拟使用专项债券资金 1,000 万元。

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目本次所承接资金为 2022 年已发行地方政府债券结余资金，该部分结余资金所对应债券名称为 2022 年天津市政府专项债券（七十八期），债券招标发行时间为 2022 年 11 月 18 日，债券发行期限为 20 年，债券计息日为 2022 年 11 月 21 日，债券到期日为 2042 年 11 月 21 日，债券票面利率为 3.18%，目前结余资金 1,800 万元，剩余期限约为 17 年。未来对应利息以及本金由北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目净收益偿还，经测算，北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建设期利息（已计入调整后的总投资）能够保障本项目建设期内每年的利息偿付，未来净收益能够保障本项目运营期内每年的利息偿付。

二、债券应付本息情况

根据《2022 年天津市政府专项债券（七十八期）—北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）实施方案》，天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司拟就北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目项目申请发行地方政府专项债券 14,000.00 万元。

其中拟使用 2022 年天津市政府专项债券（七十八期）调入债券资金 1,000.00 万元，期限为 17 年，每半年支付利息，第 8 年到第 17 年每年偿还本金的 10%，2026 年申请发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年申请发行专项债券 4,000.00 万元，2028 年申请发行专项债券 4,000.00 万元。假设债券期限 20 年，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 3.18%，在债券存续期每半年支付债券利息，从债券存续期第 8 年开始至债券到第 17 年每年偿还债券本金的 10.00%。自发行之日起 20 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	计划发行债券利率	应付利息
2025		1,000.00	-	1,000.00	3.18%	15.90

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	计划发行债券利率	应付利息
2026	1,000.00	5,000.00	-	6,000.00	3.18%	111.30
2027	6,000.00	4,000.00	-	10,000.00	3.18%	254.40
2028	10,000.00	4,000.00	-	14,000.00	3.18%	381.60
2029	14,000.00		-	14,000.00	3.18%	445.20
2030	14,000.00		-	14,000.00	3.18%	445.20
2031	14,000.00		-	14,000.00	3.18%	445.20
2032	14,000.00		-	14,000.00	3.18%	445.20
2033	14,000.00		100.00	13,900.00	3.18%	443.61
2034	13,900.00		100.00	13,800.00	3.18%	440.43
2035	13,800.00		100.00	13,700.00	3.18%	437.25
2036	13,700.00		100.00	13,600.00	3.18%	434.07
2037	13,600.00		600.00	13,000.00	3.18%	422.94
2038	13,000.00		1,000.00	12,000.00	3.18%	397.50
2039	12,000.00		1,400.00	10,600.00	3.18%	359.34
2040	10,600.00		1,400.00	9,200.00	3.18%	314.82
2041	9,200.00		1,400.00	7,800.00	3.18%	270.30
2042	7,800.00		1,400.00	6,400.00	3.18%	225.78
2043	6,400.00		1,300.00	5,100.00	3.18%	182.85
2044	5,100.00		1,300.00	3,800.00	3.18%	141.51
2045	3,800.00		1,300.00	2,500.00	3.18%	100.17
2046	2,500.00		1,300.00	1,200.00	3.18%	58.83
2047	1,200.00		800.00	400.00	3.18%	25.44
2048	400.00		400.00	-	3.18%	6.36
合计		14,000.00	14,000.00	214,000.00	3.18%	6,805.20

三、基本假设条件

（一）一般假设

- 1、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、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对本次债券发行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本次债券发行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，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、本次债券发行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、本项目实际完成投资与概算批复无重大变更，工程建设进度与预计情况无重大变化，项目的经营计划及收益指标等合理、预计可实现。

四、项目产生的净收益

（一）项目收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》、《2022年天津市政府专项债券（七十八期）—北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）实施方案》显示，本项目收入来源为停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入等。经测算，截至债券存续期结束，项目预测收入为 39,332.21 万元，具体如下：

1、停车收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目改造完成后老旧小区停车数量共 5705 个，根据项目小区目前收费调研结果为单价 60-80 元/月，本项目综合考虑本次改造情况，项目整体收费情况，按 70 元/月计算，进入运营期的第一年出租率按照 60%计算，此后每年出租率按照 95%计算。

经测算，项目计算期内老旧小区停车收入 8,937.47 万元。

2、充电桩收入

根据《市发展改革委关于电动汽车用电价格和充换电服务费有关问题通知》第三条的规定，充换电服务费标准为 1 元/千瓦时测算。根据项目小区周边调研情况，本项目新能源车充电服务费进行适当下浮，取 0.8 元/千瓦时，两轮电动车充电服务费取 0.3 元/小时。

项目改造完成后，老旧小区新增新能源充电桩 88 个，两轮电动车充电桩 720 个。新增新能源充电桩预计每个每天充电 3 次，每次充电量约 40 千瓦时，进入运营期的第一年使用率按照 60%计算，此后每年整体充电桩使用率约 80%。两轮电动车充电桩每个充电时长约 16.8 小时，进入运营期的第一年使用率按照 50%计算，此后每年整体使用率约 75%。

经测算，项目计算期内充电桩收入 6,499.94 万元。

3、社区配套服务设施出租收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，改造范围包括天穆社区综合服务站改造 3000 m²、刘房子社区综合服务站 2759 m²、刘房子

老年服务站 420 m²，项目改造完成后共计 6179 m²社区公共配套可实现对外出租。根据调研数据，周边物业底商对外出租价格为 2.3-3.2 元/m²/天，本项目为社区内底商，进行适当下浮保守估计取 1.5 元/m²/天。经测算，项目计算期内社区配套服务设施出租收入为 6,766.00 万元。

4、广告收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目老旧小区经提升改造后将在小区内设置楼栋广告牌和小区内电子显示屏，本项目提升改造的 24 个老旧小区共涉及 450 个楼门，每个楼门设置 3 个广告牌，共计设置 1350 个门栋广告位；24 个老旧小区每个小区设置 3 个电子显示屏，共计 72 个电子显示屏；每个小区出入口道闸设置 1 个大型广告位，共 24 个广告位。

基于市场公开信息的数据，项目周边区域社区立牌广告市场价为 400-600 元/月/块，社区电子广告市场价为 2000-4000 元/月/块，充分考虑市场水平和物业运营实际情况，依据谨慎性原则，本项目楼栋广告收费标准暂按 400 元/月/块估算，社区电子广告按 2000 元/月/块估算，出入口道闸广告按 2000 元/月/块估算。进入运营期的第一年出租率按照 50%计算，此后每年整体出租率约 100%。

经测算，项目计算期内社区广告收入合计为 17,128.80 万元。

（二）项目成本

本项目建成后，主要的成本项目包括停车运营成本、出租物业及广告部分运营成本、修理费、营销管理费及相关税费。经测算，截至债券存续期结束，项目预测成本为 5,134.09 万元，具体如下：

1、停车运营成本。预计为 3 名管理人员，职工工资、福利费按员工 60,000 元/人/年计算，每 3 年上浮 5%。项目运营期第一年按 7 个月计算。

经测算，项目存续期停车运营成本合计 489.63 万元。

2、出租物业及广告部分运营成本。预计为 5 名管理人员，职工工资、福利费按员工 60,000 元/人/年计算，每 3 年上浮 5%。项目运营期第一年按 7 个月计算。

经测算，项目存续期出租物业及广告部分运营成本合计 979.33 万元。

3、修理费包括充电桩维修费用、社区配套服务设施维修费用、广告牌维修费用。修理费包括小修费用和大修费用。充电桩小修费用按充电桩固定资产原值的 1%计算；充电桩大修费用运营期满每 10 年进行一次，按充电桩固定资产原值的 20%计算。社区配套服务设施小修费用按社区配套服务设施面积每 20 元/m²计算，社区配套服务设施大修费用运营期满每 10 年进行一次，按社区配套服务设施面积每 200 元/m²计算。广告牌小修费用按广告牌固定资产原值的 1%计算；广告牌大修费用运营期满每 10 年进行一次，按广告牌固定资产原值的 20%计算。项目运营期满第一年按 7

个月计算。

经测算，项目存续期维修费用成本合计 1,849.83 万元。

4、营销管理费：营销费用按照每年 50 万元计算。管理费用预计为 5 名管理人员，职工工资、福利费按员工 96,000 元/人/年计算，每 3 年上浮 5%，项目运营期满第一年按 7 个月计算。

经测算，项目存续期营销管理费用成本合计 1,815.30 万元。

5、项目建构筑物、设备的折旧年限为 30 年，残值率为 5%。固定资产原值由固定资产投资内的第一部分工程费用、预备费用、建设期利息及第二部分其它建设费用的 50%组成。

6、税金及附加：充电桩运营业务的增值税税率 13%；建筑安装工程 9%；服务行业（停车、物业、广告）税费 6%。

（三）项目净收益

截至债券存续期结束，项目预测净收益为 34,198.12 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033
一	收入					
(一)	停车收入	287.53	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	287.53	455.26	455.26	455.26	455.26
1.1	使用率(%)	0.60	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	单价(元/月)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1.3	停车数量	5,705.00	5,705.00	5,705.00	5,705.00	5,705.00
(二)	充电桩收入	240.20	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入	185.01	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率(%)	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
1.2	充电服务费单价(元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量(个)	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
1.4	充电次数(天/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5	单次耗电量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	两轮充电桩收入(万元)	55.19	82.78	82.78	82.78	82.78
2.1	使用率(%)	0.50	0.75	0.75	0.75	0.75
2.2	充电服务费(元/小时)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
2.3	充电桩数量(个)	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长(小时/天)	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
(三)	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	单价(元/m2/天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2	出租面积(m2)	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
(四)	广告收入	439.20	878.40	878.40	878.40	878.40
1.1	小广告牌数量	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1.2	小广告牌计费(万元)	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
2.1	大广告牌数量	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	大广告牌收费(万元)	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
3.1	出入闸口广告牌	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	收费(万元/年)	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
小计		1,305.23	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42

序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033
二	经营成本					
1	停车运营成本	12.60	21.60	21.60	22.68	22.68
1.1	工资及福利费	7.20	7.20	7.20	7.56	7.56
1.2	人数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	增长率				0.05	
2	出租物业及广告部分运营成本	25.20	43.20	43.20	45.36	45.36
2.1	工资及福利费	7.20	7.20	7.20	7.56	7.56
2.2	人数	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.3	增长率				0.05	
3	维修费用	45.75	78.44	78.44	78.44	78.44
3.1	充电桩维修费用	5.29	9.06	9.06	9.06	9.06
3.1.1	充电桩投资额	181.20	181.20	181.20	181.20	181.20
3.1.2	维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
3.1.3	大修费					
3.2	社区配套服务设施维修费用	18.02	30.90	30.90	30.90	30.90
3.2.1	出租面积 (m2)	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
3.2.2	小修维修费 (元/m²)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2.3	大修维修费 (元/m²)					
3.3	广告牌维修费用	22.44	38.48	38.48	38.48	38.48
3.3.1	广告牌投资额	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50
3.3.2	小修维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
3.3.3	大修维修费比例					
4	营销管理费	51.57	88.40	88.40	90.32	90.32
4.1	营销广告费用	29.17	50.00	50.00	50.00	50.00
4.2	营销管理费用	22.40	38.40	38.40	40.32	40.32
4.2.1	营销人员工资及福利	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60
4.2.2	人数	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20
4.2.3	增长率				0.05	
5	税金及附加					
5.1	增值税					
5.2	增值税附加					
小计		135.12	231.64	231.64	236.80	236.80
三	净收益	1,170.11	1,769.78	1,769.78	1,764.62	1,764.62
序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033
四	可用于还本付息收益	1,170.11	1,769.78	1,769.78	1,764.62	1,764.62

序号	项目	2034	2035	2036	2037
一	收入				
(一)	停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26
1.1	使用率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	单价 (元/月)	70.00	70.00	70.00	70.00
1.3	停车数量	5,705.00	5,705.00	5,705.00	5,705.00
(二)	充电桩收入	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率 (%)	0.80	0.80	0.80	0.80
1.2	充电服务费单价 (元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量 (个)	88.00	88.00	88.00	88.00
1.4	充电次数 (天/次)	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5	单次耗电量	40.00	40.00	40.00	40.00
2	两轮充电桩收入 (万元)	82.78	82.78	82.78	82.78
2.1	使用率 (%)	0.75	0.75	0.75	0.75
2.2	充电服务费 (元/小时)	0.25	0.25	0.25	0.25

2.3	充电桩数量（个）	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长（小时/天）	16.80	16.80	16.80	16.80
（三）	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	单价（元/m ² /天）	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2	出租面积（m ² ）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
（四）	广告收入	878.40	878.40	878.40	878.40
1.1	小广告牌数量	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1.2	小广告牌计费（万元）	0.48	0.48	0.48	0.48
2.1	大广告牌数量	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	大广告牌收费（万元）	2.40	2.40	2.40	2.40
3.1	出入闸口广告牌	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	收费（万元/年）	2.40	2.40	2.40	2.40
小计		2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	经营成本				
1	停车运营成本	22.68	23.81	23.81	23.81
1.1	工资及福利费	7.56	7.94	7.94	7.94
1.2	人数	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	增长率		0.05		
2	出租物业及广告部分运营成本	45.36	47.63	47.63	47.63
2.1	工资及福利费	7.56	7.94	7.94	7.94
2.2	人数	6.00	6.00	6.00	6.00
2.3	增长率		0.05		
3	维修费用	78.44	78.44	78.44	78.44
序号	项目	2034	2035	2036	2037
3.1	充电桩维修费用	9.06	9.06	9.06	9.06
3.1.1	充电桩投资额	181.20	181.20	181.20	181.20
3.1.2	维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05
3.1.3	大修费				
3.2	社区配套服务设施维修费用	30.90	30.90	30.90	30.90
3.2.1	出租面积（m ² ）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
3.2.2	小修维修费（元/m ² ）	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2.3	大修维修费（元/m ² ）				
3.3	广告牌维修费用	38.48	38.48	38.48	38.48
3.3.1	广告牌投资额	769.50	769.50	769.50	769.50
3.3.2	小修维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05
3.3.3	大修维修费比例				
4	营销管理费	90.32	92.34	92.34	92.34
4.1	营销广告费用	50.00	50.00	50.00	50.00
4.2	营销管理费用	40.32	42.34	42.34	42.34
4.2.1	营销人员工资及福利	9.60	9.60	9.60	9.60
4.2.2	人数	4.20	4.41	4.41	4.41
4.2.3	增长率		0.05		
5	税金及附加				
5.1	增值税				
5.2	增值税附加				
小计		236.80	242.22	242.22	242.22
三	净收益	1,764.62	1,759.20	1,759.20	1,759.20
四	可用于还本付息收益	1,764.62	1,759.20	1,759.20	1,759.20

序号	项目	2038	2039	2040	2041
一	收入				
（一）	停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26

序号	项目	2038	2039	2040	2041
1.1	使用率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	单价（元/月）	70.00	70.00	70.00	70.00
1.3	停车数量	5,705.00	5,705.00	5,705.00	5,705.00
（二）	充电桩收入	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率（%）	0.80	0.80	0.80	0.80
1.2	充电服务费单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量（个）	88.00	88.00	88.00	88.00
1.4	充电次数（天/次）	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5	单次耗电量	40.00	40.00	40.00	40.00
2	两轮充电桩收入（万元）	82.78	82.78	82.78	82.78
2.1	使用率（%）	0.75	0.75	0.75	0.75
2.2	充电服务费（元/小时）	0.25	0.25	0.25	0.25
2.3	充电桩数量（个）	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长（小时/天）	16.80	16.80	16.80	16.80
（三）	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	单价（元/m2/天）	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2	出租面积（m2）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
（四）	广告收入	878.40	878.40	878.40	878.40
1.1	小广告牌数量	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1.2	小广告牌计费（万元）	0.48	0.48	0.48	0.48
2.1	大广告牌数量	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	大广告牌收费（万元）	2.40	2.40	2.40	2.40
3.1	出入闸口广告牌	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	收费（万元/年）	2.40	2.40	2.40	2.40
小计		2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	经营成本				
1	停车运营成本	25.00	25.00	25.00	26.25
1.1	工资及福利费	8.33	8.33	8.33	8.75
1.2	人数	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	增长率	0.05			0.05
2	出租物业及广告部分运营成本	50.01	50.01	50.01	52.51
2.1	工资及福利费	8.33	8.33	8.33	8.75
2.2	人数	6.00	6.00	6.00	6.00
2.3	增长率	0.05			0.05
3	维修费用	78.44	78.44	392.16	78.44
3.1	充电桩维修费用	9.06	9.06	45.30	9.06
3.1.1	充电桩投资额	181.20	181.20	181.20	181.20
3.1.2	维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05
3.1.3	大修费			0.20	
3.2	社区配套服务设施维修费用	30.90	30.90	154.48	30.90
3.2.1	出租面积（m2）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
3.2.2	小修维修费（元/m²）	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2.3	大修维修费（元/m²）			200.00	
3.3	广告牌维修费用	38.48	38.48	192.38	38.48
3.3.1	广告牌投资额	769.50	769.50	769.50	769.50
3.3.2	小修维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05
3.3.3	大修维修费比例			0.20	
4	营销管理费	94.45	94.45	94.45	94.45
4.1	营销广告费用	50.00	50.00	50.00	50.00
4.2	营销管理费用	44.45	44.45	44.45	44.45
4.2.1	营销人员工资及福利	9.60	9.60	9.60	9.60
4.2.2	人数	4.63	4.63	4.63	4.63

序号	项目	2038	2039	2040	2041
4.2.3	增长率	0.05			0.05
5	税金及附加				
5.1	增值税				
5.2	增值税附加				
小计		247.90	247.90	561.62	251.65
三	净收益	1,753.52	1,753.52	1,439.80	1,749.77
四	可用于还本付息收益	1,753.52	1,753.52	1,439.80	1,749.77

序号	项目	2042	2043	2044	2045
一	收入				
(一)	停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	455.26	455.26	455.26	455.26
1.1	使用率(%)	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	单价(元/月)	70.00	70.00	70.00	70.00
1.3	停车数量	5,705.00	5,705.00	5,705.00	5,705.00
(二)	充电桩收入	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率(%)	0.80	0.80	0.80	0.80
1.2	充电服务费单价(元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量(个)	88.00	88.00	88.00	88.00
1.4	充电次数(天/次)	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5	单次耗电量	40.00	40.00	40.00	40.00
2	两轮充电桩收入(万元)	82.78	82.78	82.78	82.78
序号	项目	2042	2043	2044	2045
2.1	使用率(%)	0.75	0.75	0.75	0.75
2.2	充电服务费(元/小时)	0.25	0.25	0.25	0.25
2.3	充电桩数量(个)	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长(小时/天)	16.80	16.80	16.80	16.80
(三)	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区综合服务站等出租收入	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	单价(元/m2/天)	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2	出租面积(m2)	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
(四)	广告收入	878.40	878.40	878.40	878.40
1.1	小广告牌数量	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1.2	小广告牌计费(万元)	0.48	0.48	0.48	0.48
2.1	大广告牌数量	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	大广告牌收费(万元)	2.40	2.40	2.40	2.40
3.1	出入闸口广告牌	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	收费(万元/年)	2.40	2.40	2.40	2.40
小计		2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	经营成本	251.65	251.65	255.60	255.60
1	停车运营成本	26.25	26.25	27.57	27.57
1.1	工资及福利费	8.75	8.75	9.19	9.19
1.2	人数	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	增长率			0.05	
2	出租物业及广告部分运营成本	52.51	52.51	55.14	55.14
2.1	工资及福利费	8.75	8.75	9.19	9.19
2.2	人数	6.00	6.00	6.00	6.00
2.3	增长率			0.05	
3	维修费用	78.44	78.44	78.44	78.44
3.1	充电桩维修费用	9.06	9.06	9.06	9.06
3.1.1	充电桩投资额	181.20	181.20	181.20	181.20
3.1.2	维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05

3.1.3	大修费				
3.2	社区配套服务设施维修费用	30.90	30.90	30.90	30.90
3.2.1	出租面积（m2）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	6,179.00
3.2.2	小修维修费（元/m²）	50.00	50.00	50.00	50.00
3.2.3	大修维修费（元/m²）				
3.3	广告牌维修费用	38.48	38.48	38.48	38.48
3.3.1	广告牌投资额	769.50	769.50	769.50	769.50
3.3.2	小修维修费比例	0.05	0.05	0.05	0.05
3.3.3	大修维修费比例				
4	营销管理费	94.45	94.45	94.45	94.45
4.1	营销广告费用	50.00	50.00	50.00	50.00
4.2	营销管理费用	44.45	44.45	44.45	44.45
4.2.1	营销人员工资及福利	9.60	9.60	9.60	9.60
4.2.2	人数	4.63	4.63	4.63	4.63
4.2.3	增长率			0.05	
5	税金及附加		70.63	71.39	72.33
5.1	增值税		63.06	63.74	64.58
5.2	增值税附加		7.57	7.65	7.75
小计		251.65	322.28	326.99	327.93
三	净收益	1,749.77	1,679.14	1,674.43	1,673.49
四	可用于还本付息收益	1,749.77	1,679.14	1,674.43	1,673.49

序号	项目	2046	2047	2048	合计
一	收入				
(一)	停车收入	455.26	455.26	455.26	8,937.47
1	老旧小区停车收入	455.26	455.26	455.26	8,937.47
1.1	使用率（%）	0.95	0.95	0.95	
1.2	单价（元/月）	70.00	70.00	70.00	
1.3	停车数量	5,705.00	5,705.00	5,705.00	
(二)	充电桩收入	329.46	329.46	329.46	6,499.94
1	新能源充电桩收入	246.68	246.68	246.68	4,871.93
1.1	使用率（%）	0.80	0.80	0.80	
1.2	充电服务费单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	
1.3	充电桩数量（个）	88.00	88.00	88.00	
1.4	充电次数（天/次）	3.00	3.00	3.00	
1.5	单次耗电量	40.00	40.00	40.00	
2	两轮充电桩收入（万元）	82.78	82.78	82.78	1,628.01
2.1	使用率（%）	0.75	0.75	0.75	
2.2	充电服务费（元/小时）	0.25	0.25	0.25	
2.3	充电桩数量（个）	720.00	720.00	720.00	
2.4	充电时长（小时/天）	16.80	16.80	16.80	
(三)	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	6,766.00
1	社区配套服务设施出租收入	338.30	338.30	338.30	6,766.00
1.1	单价（元/m2/天）	1.50	1.50	1.50	
1.2	出租面积（m2）	6,179.00	6,179.00	6,179.00	
(四)	广告收入	878.40	878.40	878.40	17,128.80
1.1	小广告牌数量	1,350.00	1,350.00	1,350.00	
1.2	小广告牌计费（万元）	0.48	0.48	0.48	
2.1	大广告牌数量	72.00	72.00	72.00	
2.2	大广告牌收费（万元）	2.40	2.40	2.40	
3.1	出入闸口广告牌	24.00	24.00	24.00	
3.2	收费（万元/年）	2.40	2.40	2.40	
小计		2,001.42	2,001.42	2,001.42	39,332.21
二	经营成本				

序号	项目	2046	2047	2048	合计
1	停车运营成本	27.57	28.95	28.95	489.63
1.1	工资及福利费	9.19	9.65	9.65	
1.2	人数	3.00	3.00	3.00	
1.3	增长率		0.05		
2	出租物业及广告部分运营成本	55.14	57.89	57.89	979.33
2.1	工资及福利费	9.19	9.65	9.65	
2.2	人数	6.00	6.00	6.00	
2.3	增长率		0.05		
3	维修费用	78.44	78.44	78.44	1,849.83
3.1	充电桩维修费用	9.06	9.06	9.06	217.44
3.1.1	充电桩投资额	181.20	181.20	181.20	
3.1.2	维修费比例	0.05	0.05	0.05	
3.1.3	大修费				
3.2	社区配套服务设施维修费用	30.90	30.90	30.90	741.58
3.2.1	出租面积 (m2)	6,179.00	6,179.00	6,179.00	
3.2.2	小修维修费 (元/m²)	50.00	50.00	50.00	
3.2.3	大修维修费 (元/m²)				
3.3	广告牌维修费用	38.48	38.48	38.48	823.50
3.3.1	广告牌投资额	769.50	769.50	769.50	
3.3.2	小修维修费比例	0.05	0.05	0.05	
3.3.3	大修维修费比例				
4	营销管理费	94.45	94.45	94.45	1,815.30
4.1	营销广告费用	50.00	50.00	50.00	
4.2	营销管理费用	44.45	44.45	44.45	
4.2.1	营销人员工资及福利	9.60	9.60	9.60	
4.2.2	人数	4.63	4.63	4.63	
4.2.3	增长率		0.05		
5	税金及附加	73.25	73.87	74.38	435.85
5.1	增值税	65.40	65.96	66.41	389.14
5.2	增值税附加	7.85	7.91	7.97	46.70
小计		328.85	333.60	334.11	5,134.09
三	净收益	1,672.57	1,667.82	1,667.31	34,198.12
四	可用于还本付息收益	1,672.57	1,667.82	1,667.31	34,198.12

五、项目净收益覆盖融资本息情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	债券本金	债券利息	本息合计			
2025		15.90	15.90			
2026		111.30	111.30			
2027		254.40	254.40			
2028		381.60	381.60			
2029		445.20	445.20	1,170.11		
2030		445.20	445.20	1,769.78		
2031		445.20	445.20	1,769.78		
2032		445.20	445.20	1,764.62		
2033	100.00	443.61	543.61	1,764.62		
2034	100.00	440.43	540.43	1,764.62		
2035	100.00	437.25	537.25	1,759.20		
2036	100.00	434.07	534.07	1,759.20		
2037	600.00	422.94	1,022.94	1,759.20		
2038	1,000.00	397.50	1,397.50	1,753.52		

年度	债券本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	债券本金	债券利息	本息合计			
2039	1,400.00	359.34	1,759.34	1,753.52		
2040	1,400.00	314.82	1,714.82	1,439.80		
2041	1,400.00	270.30	1,670.30	1,749.77		
2042	1,400.00	225.78	1,625.78	1,749.77		
2043	1,300.00	182.85	1,482.85	1,749.77		
2044	1,300.00	141.51	1,441.51	1,745.82		
2045	1,300.00	100.17	1,400.17	1,745.82		
2046	1,300.00	58.83	1,358.83	1,745.82		
2047	800.00	25.44	825.44	1,741.69		
2048	400.00	6.36	406.36	1,741.69		
合计	14,000.00	6,805.20	20,805.20	34,198.12	5.03	1.64

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入					
1	资本金流入	1,460.46	9,761.35	10,761.35	8,301.12	4,920.21
2	专项债券资金流入	1,000.00	5,000.00	4,000.00	4,000.00	
3	项目收入					1,305.23
	现金流入总额	2,460.46	14,761.35	14,761.35	12,301.12	6,225.44
二	现金流出					
1	建设期资金流出	2,444.56	14,650.05	14,506.95	11,919.52	
2	债券还本					
3	债券付息	15.90	111.30	254.40	381.60	445.20
4	项目成本					135.12
	现金流出总额	2,460.46	14,761.35	14,761.35	12,301.12	580.32
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入					5,645.12
2	期末累计现金结存额					5,645.12

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	项目收入	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
	现金流入总额	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本				100.00	100.00
3	债券付息	445.20	445.20	445.20	443.61	440.43
4	项目成本	231.64	231.64	236.80	236.80	236.80
	现金流出总额	676.84	676.84	682.00	780.41	777.23
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	1,324.58	1,324.58	1,319.42	1,221.01	1,224.19
2	期末累计现金结存额	6,969.70	8,294.28	9,613.70	10,834.71	12,058.90

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	项目收入	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42

	现金流入总额	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本	100.00	100.00	600.00	1,000.00	1,400.00
3	债券付息	437.25	434.07	422.94	397.50	359.34
4	项目成本	242.22	242.22	242.22	247.90	247.90
	现金流出总额	779.47	776.29	1,265.16	1,645.40	2,007.24
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	1,221.95	1,225.13	736.26	356.02	-5.82
2	期末累计现金结存额	13,280.85	14,505.98	15,242.24	15,598.26	15,592.44

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入					
1	资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	项目收入	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
	现金流入总额	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42
二	现金流出					
1	建设期资金流出					
2	债券还本	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,300.00	1,300.00
3	债券付息	314.82	270.30	225.78	182.85	141.51
4	项目成本	561.62	251.65	251.65	251.65	255.60
	现金流出总额	2,276.44	1,921.95	1,877.43	1,734.50	1,697.11
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	-275.02	79.47	123.99	266.92	304.31
2	期末累计现金结存额	15,317.42	15,396.89	15,520.88	15,787.80	16,092.11

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一	现金流入					
1	资本金流入					35,204.49
2	专项债券资金流入					14,000.00
3	项目收入	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	39,332.21
	现金流入总额	2,001.42	2,001.42	2,001.42	2,001.42	88,536.70
二	现金流出					
1	建设期资金流出					43,521.08
2	债券还本	1,300.00	1,300.00	800.00	400.00	14,000.00
3	债券付息	100.17	58.83	25.44	6.36	6,805.20
4	项目成本	255.60	255.60	259.73	259.73	5,134.09
	现金流出总额	1,655.77	1,614.43	1,085.17	666.09	69,460.37
三	现金净流量					
1	当年项目现金净流入	345.65	386.99	916.25	1,335.33	19,076.33
2	期末累计现金结存额	16,437.76	16,824.75	17,741.00	19,076.33	

七、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相关主体的还本付息能力。该项目净收益在变化 $\pm 10\%$ 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。压力测试见下表：

金额单位：人民币万元

经营净收益变动情况 敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目净收益	30,778.31	32,488.21	34,198.12	35,908.03	37,617.93
债券还本付息额	20,805.20	20,805.20	20,805.20	20,805.20	20,805.20
债券本息覆盖率	1.48	1.56	1.64	1.73	1.81

天津广信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 天津市

二〇二五年十一月二十五日

免 责 声 明

本评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的参考使用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的鉴证意见，不得用作其他任何目的。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、委托方提供給我們的所有项目评价资料为准确、真实、完整和有效；
- 3、在该报告出具时有效的相关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知报告使用者对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 4、报告使用者理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 5、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。