2022年天津市政府专项债券(五十四期)

天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）

财务评估报告

目　　录

一、审计报告

二、授权书

三、营业执照

四、会计师事务所执业证书

委托单位：天津经济技术开发区基本建设管理办公室

审计单位：天津正则有限责任会计师事务所

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25132YL2AV

天津正则有限责任会计师事务所
Tianjin Zhengze Certified Public Accountants Ltd.
地址：天津经济技术开发区第三大街8号豪威大厦2门202 联系电话：022-2783 8938/13920599695

2022年天津市政府专项债券(五十四期)
天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区
医药产业园建设项目（调整项目）
财务评估报告

津正则专审字（2025）第466号

我们接受委托，对2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具项目财务评估报告。

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》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本总体评价仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）。

（二）项目区位

本项目位于天津经济技术开发区西区，在两个地块内分别建设，其中：地块一北至京津塘高速，南至规划南大街，东至长深高速，西至北干渠；地块二北至南大街，南至规划支路五，东至北干渠、西至中心庄路。

项目拟在地块一、地块二内分别实施土方回填工程、新建道路及桥梁、绿化工程、水系工程及新建标准化厂房。

1、地块一

（1）东南组团（北干渠东）地块填土工程

地块一面积约55万㎡，现状为坑塘，计划将地块填土至与现状南大街标高齐平，回填量约210万㎥。

（2）新建道路及桥梁

①东南组团新建规划五十三路(规划三十六路-南大街)

东南组团新建规划五十三路(南大街以北)全长约500m，道路等级为城市支路，设计速度30km/h，道路红线宽度25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

②东南组团新建规划五十二路(南大街-规划三十六路)规划五十二路全长约550m，道路等级为城市支路，设计速度30km/h，道路红线宽度25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

③东南组团新建规划三十六路(规划五十二路-规划五十三路)

规划三十六路全长约500m，道路等级为城市支路，设计速度30km/h，道路红线宽度25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。道路含跨北干渠区域桥梁一座，桥梁长度100m，宽度25m。

④西区南大街东延（北干渠西侧绿化以东）

西区南大街东延（北干渠西侧绿化以东）东延长度约576米，道路等级为

城市主干路，设计速度 50km/h，道路红线宽度 60m，双向六车道规模，沥青混凝土路面。南大街跨北干渠区域新建长 100m 桥梁，桥梁宽度 45m。

（3）东南组团（北干渠东）地块内水系及绿化工程

①水系工程：从现状北干渠引出沿地块一外侧规划“C”型环形河道，河道河口宽 15m，河道中心线长度约 1962m。

②绿化工程：绿化范围为规划河道两侧防护绿地，绿化面积约 7.6038 万㎡。

2、地块二

（1）新建道路

①春华路南延（南大街-规划支路五）

春华路南延（南大街-规划支路五）南延长度约 653m，道路等级为城市主干路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

②东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）

东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）长度约 566m，道路等级为城市支路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

（2）东南组团新建标准化厂房

在春华路与规划支路五交叉口东北角地块内新建标准化厂房，占地面积 9.5 万㎡，建筑面积约 12.09 万㎡。

项目工期及具体建设内容

本项目建设期 42 个月，自 2023 年 7 月开工，2026 年 12 月底竣工投入使用。

（四）项目投资概况

本项目原概算总投资为 99,012.67 万元，因计划发行专项债券，新增建设期利息 2,096.70 万元，调整后总投资为 101,109.37 万元。项目总投资估算如下表：

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	项目总投资	99,012.67
1	工程建设费	79,997.69
2	工程建设其他费用	14,846.37
3	预备费	4,168.61
二	建设期利息	2,096.70
三	调整后项目总投资	101,109.37

二、债券应付本息情况

2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）总投资为101,109.37万元，其中区财政统筹预算安排资金45,109.37万元，拟申请发行天津市政府债券总额56,000.00万元，已于2023年申请发行专项债10,000.00万元，拟于2024年申请发行天津市政府专项债券2,000.00万元，2025年拟调整专项债券5,000.00万元，2026年申请发行天津市政府专项债券39,000.00万元，债券期限均为30年。项目资金来源如下表所示：

项目资金来源表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	区财政统筹预算安排资金	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）	101,109.37	45,109.37	56,000.00	5,000.00
合计	101,109.37	45,109.37	56,000.00	5,000.00

本项目拟申请专项债券56,000.00万元，拟用项目专项收入平衡的专项债券56,000.00万元，债券期限为30年，2023年开始发行。如下表所示：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	开始发行年份	发行期限	备注	总发行额度
1	2023 年	30 年期	拟用经营收益平衡	56,000.00
合　计				56,000.00

按照本项目募集资金计划，项目拟申请发行天津市政府债券总额56,000.00万元，已于2023年发行专项债券10,000.00万元，于2024年发行天津市政府专项债券2,000.00万元，2025年拟调整专项债券5,000.00万元，2026年申请发行天津市政府专项债券39,000.00万元，债券期限均为30年。2023年已发行专项债券为2.99%，2024年已发行专项债券利率为2.32%，本期发行债券利率根据中国债券登记信息网同期国债到期收益率，发行利率为3.46%，利息按半年支付；从债券存续期第6年开始还本，每年偿还本金的4.0%。债券存续期内利息合计32,996.75万元，累计还本付息88,996.75万元。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目/年份	2023	2024	2025	2026
债券利率	2.99%	2.99/2.32%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额		10,000.00	12,000.00	17,000.00
本年专项债券发行	10,000.00	2,000.00	5,000.00	39,000.00
本期还款	149.50	322.20	431.90	1,193.10
其中：还本				
付息	149.50	322.20	431.90	1,193.10
期末专项债券余额	10,000.00	12,000.00	17,000.00	56,000.00

（续）

项目/年份	2027	2028	2029	2030
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	56,000.00	56,000.00	55,420.00	54,840.00
本年专项债券发行				
本期还款	1,867.80	2,438.66	2,420.38	2,481.17
其中：还本	-	580.00	580.00	660.00
付息	1,867.80	1,858.66	1,840.38	1,821.17
期末专项债券余额	56,000.00	55,420.00	54,840.00	54,180.00

（续）

项目/年份	2031	2032	2033	2034
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	54,180.00	53,520.00	51,300.00	49,080.00

本年专项债券发行				
本期还款	2,461.03	3,973.90	3,899.79	3,825.68
其中：还本	660.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,801.03	1,753.90	1,679.79	1,605.68
期末专项债券余额	53,520.00	51,300.00	49,080.00	46,860.00

（续）

项目/年份	2035	2036	2037	2038
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	46,860.00	44,640.00	42,420.00	40,200.00
本年专项债券发行				
本期还款	3,751.56	3,677.45	3,603.33	3,529.22
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,531.56	1,457.45	1,383.33	1,309.22
期末专项债券余额	44,640.00	42,420.00	40,200.00	37,980.00

（续）

项目/年份	2039	2040	2041	2042
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	37,980.00	35,760.00	33,540.00	31,320.00
本年专项债券发行				
本期还款	3,455.11	3,380.99	3,306.88	3,232.76
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,235.11	1,160.99	1,086.88	1,012.76
期末专项债券余额	35,760.00	33,540.00	31,320.00	29,100.00

（续）

项目/年份	2043	2044	2045	2046
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	29,100.00	26,880.00	24,660.00	22,440.00
本年专项债券发行				
本期还款	3,158.65	3,084.54	3,010.42	2,936.31
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	938.65	864.54	790.42	716.31
期末专项债券余额	26,880.00	24,660.00	22,440.00	20,220.00

（续）

项目/年份	2047	2048	2049	2050
债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%
期初专项债券余额	20,220.00	18,000.00	15,780.00	13,560.00
本年专项债券发行				
本期还款	2,862.19	2,788.08	2,713.97	2,639.85
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	642.19	568.08	493.97	419.85
期末专项债券余额	18,000.00	15,780.00	13,560.00	11,340.00

（续）

项目/年份	2051	2052	2053	2054

债券利率	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.99/2.32/3.46%	2.32/3.46%
期初专项债券余额	11,340.00	9,120.00	6,900.00	4,760.00
本年专项债券发行				
本期还款	2,565.74	2,491.62	2,339.18	1,775.87
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,140.00	1,640.00
付息	345.74	271.62	199.18	135.87
期末专项债券余额	9,120.00	6,900.00	4,760.00	3,120.00

（续）

项目/年份	2055	2056	合计
债券利率	3.46%	3.46%	
期初专项债券余额	3,120.00	1,560.00	
本年专项债券发行	-	-	56,000.00
本期还款	1,640.96	1,586.99	88,996.75
其中：还本	1,560.00	1,560.00	56,000.00
付息	80.96	26.99	32,996.75
期末专项债券余额	1,560.00		

三、评估依据和假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

（五）无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目及土地出让收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

（一）与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

（二）收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评估报告。

（四）在上述工作基础上，与项目实施单位就评价结果交换意见。

在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

五、评估分析

（一）项目资金筹措

投资计划安排为2025年投入资金20,431.90万元，其中区财政统筹预算安排资金15,431.90万元，专项债券5,000.00万元。具体明细如下表：

项目资金筹措明细表

单位：人民币万元

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	区财政统筹预算安排资金	3,595.50	20,322.20	15,431.90	5,759.77	45,109.37
2	债券发行	10,000.00	2,000.00	5,000.00	39,000.00	56,000.00
3	合　计	13,595.50	22,322.20	20,431.90	44,759.77	101,109.37

（二）项目收益预测

1、项目预期收益

项目完成后预期收入主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收入，其中：

（1）厂房的租赁收入

项目区域内标准厂房总建筑面积120,900平方米，结合区域位置、配套条件，参照区域内同规模厂房出租情况，根据审慎性原则，厂房租赁按照42元/㎡/月作为收费标准，自2027年起每3年增长5%，租赁天数按12个月/年计，出租率由初期70%逐年提升至90%，债券存续期内，厂房租赁总收入为203,889.52万元。

（2）园区物业费收入

项目运行涉及园区的物业管理，主要包括人员工资、日常维护管理等支出，物业费收取参照区域内平均物业收费标准，本项目按照1.5元/平方米•月进行

计算，自 2027 年起每 3 年增长 5%，面积按照 120,900 平方米计算，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，项目在债券存续期内，园区物业费总收入为 7,309.76 万元。

（3）停车位收入

项目完成后，园区内及道路边可提供 570 个停车位，其中 200 个停车位用于包月租赁收费，370 个停车位用于临时车位进行收费。参照《天津市机动车停车管理办法》（2015 年市人民政府令第 16 号）、《天津市机动车收费改革方案》等文件，包月车位收费标准为 240 元/月/个，每年按照 12 个月进行收费，临时车位日间收费标准为 2 元/小时/个，临时车位收费时间为每日 8 时-18 时，停车位出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，停车位总收入为 8,749.59 万元。

（4）广告位出租收入

项目完成后，园区内可提供 80 个广告位，按照广告位租赁单价按 9,600 元/年/个计算，自 2027 年起每 3 年增长 5%，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，可用于专项债还本付息的广告总收入为 2,572.84 万元。

（5）充电桩收入

项目完成后，园区内可提供 30 个充电桩，充电桩服务费及充电电费按照 1.0 元/度计取，每个充电桩每次充电平均用电 40 度，每个充电桩平均每天使用 2 次。预计负荷率运营期 2027 年为 70%，以后运营各年度的负荷率每年增加 5%，直至远期(2030 年)负荷率达到 85%后，负荷率保持在 85%稳定不变，按照 40%的比例进行收入分成，专项债存续期内，充电桩业务收入 1,003.60 万元。

2、项目成本

项目总成本包括运营人员工资、维修及维护费、管理费用、相关税费、所得税费用。

（1）运营人员工资

根据项目规模，正常运营按照 60 人计算，人均年工资 6.00 万元（含福利费），自 2027 年起每 3 年增长 5%计算，债券存续期内，运营人员工资为 13,593.60 万元。

（2）维修及维护费

维修及维护费按照运营收入的5%进行计算，债券存续期内，维修及维护费为11,176.26万元。

管理费

（3）管理费用为运营收入的3%进行计算，债券存续期内，管理费为6,705.76万元。

（4）增值税及附加、房产税

本项目相关税费按照增值税9%、6%,附加税费12%（城建税7%、教育费附加3%及地方教育附加2%）、房产税12%进行计算，债券存续期内，增值税及附加税费为18,700.76万元，房产税为22,446.54万元。

（5）所得税

所得税以项目每年收入扣减运营成本、相关税费、专项债券利息、折旧费等为计征基数，按照所得税税率25%进行计算，债券存续期内，所得税为7,710.58万元。

3、项目整体净收益

综上，项目运营期累计净收益约143,191.81万元。项目收益明细表如下：

项目	2027	2028	2029	2030
收入合计（万元）	4,725.36	5,079.28	5,433.19	6,026.55
厂房租金年收入（万元）	4,265.35	4,570.02	4,874.69	5,438.32
租赁单价（元/㎡/月）	42	42	42	44.1
建筑面积㎡	120900	120900	120900	120900
出租率%	70%	75%	80%	85%
停车位收入	229.39	262.16	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	189.07	216.08	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	70%	80%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	40.32	46.08	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	70%	80%	90%	90%

广告费收入	53.76	57.6	61.44	68.68
广告费单价（万元/年/个）	0.96	0.96	0.96	1.01
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	70%	75%	80%	85%
充电桩收入	24.53	26.28	28.03	29.78
充电单价（元/度）	1	1	1	1
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	70%	75%	80%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	152.33	163.22	174.1	194.84
出租单价（元/平米/月）	1.5	1.5	1.5	1.58
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	70%	75%	80%	85%
项目成本合计	1,602.94	1,694.41	1,785.91	1,963.04
人员工资及福利费	360.00	360.00	360.00	378.00
维修及维护费	236.27	253.96	271.66	301.33
管理费用	141.76	152.38	163.00	180.80
增值税及附加	395.33	424.95	454.59	504.20
房产税	469.58	503.12	536.66	598.71
所得税				
项目净收益	3,122.42	3,384.87	3,647.28	4,063.51

（续）

项目	2031	2032	2033	2034
收入合计（万元）	6,361.96	6,363.45	6,666.06	6,666.06
厂房租金年收入（万元）	5,758.23	5,758.23	6,046.79	6,046.79
租赁单价（元/㎡/月）	44.1	44.1	46.31	46.31
建筑面积㎡	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240

包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	72.72	72.72	76.32	76.32
广告费单价（万元/年/个）	1.01	1.01	1.06	1.06
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	29.78	31.27	31.27	31.27
充电单价（元/度）	1	1.05	1.05	1.05
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	206.3	206.3	216.75	216.75
出租单价（元/平米/月）	1.58	1.58	1.66	1.66
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	2,053.19	2,053.37	2,153.89	2,153.89
人员工资及福利费	378.00	378.00	397.20	397.20
维修及维护费	318.10	318.17	333.30	333.30
管理费用	190.86	190.90	199.98	199.98
增值税及附加	532.30	532.37	557.71	557.71
房产税	633.93	633.93	665.70	665.70
所得税				
项目净收益	4,308.77	4,310.08	4,512.17	4,512.17

（续）

项目	2035	2036	2037	2038
收入合计（万元）	6,666.06	6,983.04	6,984.53	6,984.53
厂房租金年收入（万元）	6,046.79	6,349.72	6,349.72	6,349.72
租赁单价（元/m²/月）	46.31	48.63	48.63	48.63
建筑面积m²	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%

包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	76.32	79.92	79.92	79.92
广告费单价（万元/年/个）	1.06	1.11	1.11	1.11
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	31.27	31.27	32.76	32.76
充电单价（元/度）	1.05	1.05	1.1	1.1
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	216.75	227.2	227.2	227.2
出租单价（元/平米/月）	1.66	1.74	1.74	1.74
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	2,153.89	2,258.96	2,259.16	2,259.16
人员工资及福利费	397.20	417.00	417.00	417.00
维修及维护费	333.30	349.15	349.23	349.23
管理费用	199.98	209.49	209.54	209.54
增值税及附加	557.71	584.27	584.34	584.34
房产税	665.70	699.05	699.05	699.05
所得税				
项目净收益	4,512.17	4,724.08	4,725.37	4,725.37

（续）

项目	2039	2040	2041	2042
收入合计（万元）	7,317.89	7,317.89	7,317.89	7,668.70
厂房租金年收入（万元）	6,667.01	6,667.01	6,667.01	6,999.96
租赁单价（元/m²/月）	51.06	51.06	51.06	53.61
建筑面积m²	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2

停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	84.24	84.24	84.24	88.56
广告费单价（万元/年/个）	1.17	1.17	1.17	1.23
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	32.76	32.76	32.76	34.55
充电单价（元/度）	1.1	1.1	1.1	1.16
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	238.95	238.95	238.95	250.7
出租单价（元/平米/月）	1.83	1.83	1.83	1.92
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	2,369.66	2,369.66	2,788.22	2,736.31
人员工资及福利费	438.00	438.00	438.00	460.20
维修及维护费	365.89	365.89	365.89	383.44
管理费用	219.54	219.54	219.54	230.06
增值税及附加	612.25	612.25	612.25	641.57
房产税	733.98	733.98	733.98	770.64
所得税			418.56	250.40
项目净收益	4,948.23	4,948.23	4,529.67	4,932.39

（续）

项目	2043	2044	2045	2046
收入合计（万元）	7,668.70	7,668.70	8,036.02	8,036.02
厂房租金年收入（万元）	6,999.96	6,999.96	7,349.90	7,349.90
租赁单价（元/㎡/月）	53.61	53.61	56.29	56.29
建筑面积㎡	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93

临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	88.56	88.56	92.88	92.88
广告费单价（万元/年/个）	1.23	1.23	1.29	1.29
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	34.55	34.55	34.55	34.55
充电单价（元/度）	1.16	1.16	1.16	1.16
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	250.7	250.7	263.76	263.76
出租单价（元/平米/月）	1.92	1.92	2.02	2.02
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	2,751.53	2,766.75	2,964.88	2,980.10
人员工资及福利费	460.20	460.20	483.00	483.00
维修及维护费	383.44	383.44	401.80	401.80
管理费用	230.06	230.06	241.08	241.08
增值税及附加	641.57	641.57	672.33	672.33
房产税	770.64	770.64	809.16	809.16
所得税	265.62	280.84	357.51	372.73
项目净收益	4,917.17	4,901.95	5,071.14	5,055.92

（续）

项目	2047	2048	2049	2050
收入合计（万元）	8,037.81	8,422.09	8,422.09	8,422.09
厂房租金年收入（万元）	7,349.90	7,716.81	7,716.81	7,716.81
租赁单价（元/㎡/月）	56.29	59.1	59.1	59.1
建筑面积㎡	120900	120900	120900	120900

出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	92.88	97.2	97.2	97.2
广告费单价（万元/年/个）	1.29	1.35	1.35	1.35
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	36.34	36.34	36.34	36.34
充电单价（元/度）	1.22	1.22	1.22	1.22
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	263.76	276.81	276.81	276.81
出租单价（元/平米/月）	2.02	2.12	2.12	2.12
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	2,995.95	3,202.71	3,217.93	3,233.16
人员工资及福利费	483.00	507.00	507.00	507.00
维修及维护费	401.89	421.10	421.10	421.10
管理费用	241.13	252.66	252.66	252.66
增值税及附加	672.43	704.61	704.61	704.61
房产税	809.16	849.56	849.56	849.56
所得税	388.34	467.78	483.00	498.23
项目净收益	5,041.86	5,219.38	5,204.16	5,188.93

（续）

项目	2051	2052	2053	2054
收入合计（万元）	8,827.99	8,829.77	8,829.77	9,253.94
厂房租金年收入（万元）	8,103.30	8,103.30	8,103.30	8,508.07

租赁单价（元/m²/月）	62.06	62.06	62.06	65.16
建筑面积m²	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09
收费单价（元/小时/个）	2	2	2	2
停车位（个）	370	370	370	370
出租率%	90%	90%	90%	90%
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84
车位单价（元/月/个）	240	240	240	240
包月车位数(个)	200	200	200	200
出租率%	90%	90%	90%	90%
广告费收入	102.24	102.24	102.24	107.28
广告费单价（万元/年/个）	1.42	1.42	1.42	1.49
广告位个数（个）	80	80	80	80
出租率%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	36.34	38.12	38.12	38.12
充电单价（元/度）	1.22	1.28	1.28	1.28
充电桩个数（个）	30	30	30	30
充电桩（度/年/个）	29200	29200	29200	29200
使用率%	85%	85%	85%	85%
收入分成比例%	40%	40%	40%	40%
物业费收入	291.18	291.18	291.18	305.54
出租单价（元/平米/月）	2.23	2.23	2.23	2.34
出租面积（平方米）	120900	120900	120900	120900
出租率%	90%	90%	90%	90%
项目成本合计	3,450.46	3,466.32	3,481.54	3,708.10
人员工资及福利费	532.20	532.20	532.20	558.60
维修及维护费	441.40	441.49	441.49	462.70
管理费用	264.84	264.89	264.89	277.62
增值税及附加	738.57	738.68	738.68	774.21
房产税	892.11	892.11	892.11	936.67
所得税	581.34	596.95	612.17	698.30
项目净收益	5,377.53	5,363.45	5,348.23	5,545.84

（续）

项目	2055	2056	合计

收入合计（万元）	9,253.94	9,253.94	223,525.31
厂房租金年收入（万元）	8,508.07	8,508.07	203,889.52
租赁单价（元/m²/月）	65.16	65.16	
建筑面积m²	120900	120900	
出租率%	90%	90%	
停车位收入	294.93	294.93	8,749.59
临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	
收费单价（元/小时/个）	2	2	
停车位（个）	370	370	
出租率%	90%	90%	
包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	
车位单价（元/月/个）	240	240	
包月车位数(个)	200	200	
出租率%	90%	90%	
广告费收入	107.28	107.28	2,572.84
广告费单价（万元/年/个）	1.49	1.49	
广告位个数（个）	80	80	
出租率%	90%	90%	
充电桩收入	38.12	38.12	1,003.60
充电单价（元/度）	1.28	1.28	
充电桩个数（个）	30	30	
充电桩（度/年/个）	29200	29200	
使用率%	85%	85%	
收入分成比例%	40%	40%	
物业费收入	305.54	305.54	7,309.76
出租单价（元/平米/月）	2.34	2.34	
出租面积（平方米）	120900	120900	
出租率%	90%	90%	
项目成本合计	3,722.46	3,735.95	80,333.50
人员工资及福利费	558.60	558.60	13,593.60
维修及维护费	462.70	462.70	11,176.26
管理费用	277.62	277.62	6,705.76
增值税及附加	774.21	774.21	18,700.76
房产税	936.67	936.67	22,446.54
所得税	712.66	726.15	7,710.58
项目净收益	5,531.48	5,517.99	143,191.81

（三）现金净流入预测

根据上述项目总投资、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入列示如下：

项目现金流量预测表

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026
现金流入总额	13,595.50	22,322.20	20,431.90	44,759.77
资本金流入	3,595.50	20,322.20	15,431.90	5,759.77
债券资金流入	10,000.00	2,000.00	5,000.00	39,000.00
项目收入现金流入				
现金流出总额	13,595.50	22,322.20	20,431.90	44,759.77
建设期资金流出	13,446.00	22,000.00	20,000.00	43,566.67
建设投资	13,446.00	22,000.00	20,000.00	43,566.67
运营期经营成本				
债券还本付息	149.50	322.20	431.90	1,193.10
其中：还本				
付息	149.50	322.20	431.90	1,193.10
现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00
期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

年份	2027	2028	2029	2030
现金流入总额	4,725.36	5,079.28	5,433.19	6,026.55
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	4,725.36	5,079.28	5,433.19	6,026.55
现金流出总额	3,470.74	4,133.07	4,206.29	4,444.21
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	1,602.94	1,694.41	1,785.91	1,963.04
债券还本付息	1,867.80	2,438.66	2,420.38	2,481.17
其中：还本		580.00	580.00	660.00
付息	1,867.80	1,858.66	1,840.38	1,821.17
现金净流入	1,254.62	946.21	1,226.90	1,582.34

期末累计现金结存额	1,254.62	2,200.83	3,427.73	5,010.07

（续）

年份	2031	2032	2033	2034
现金流入总额	6,361.96	6,363.45	6,666.06	6,666.06
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	6,361.96	6,363.45	6,666.06	6,666.06
现金流出总额	4,514.22	6,027.27	6,053.68	5,979.57
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	2,053.19	2,053.37	2,153.89	2,153.89
债券还本付息	2,461.03	3,973.90	3,899.79	3,825.68
其中：还本	660.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,801.03	1,753.90	1,679.79	1,605.68
现金净流入	1,847.74	336.18	612.38	686.50
期末累计现金结存额	6,857.81	7,193.99	7,806.37	8,492.87

（续）

年份	2035	2036	2037	2038
现金流入总额	6,666.06	6,983.04	6,984.53	6,984.53
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	6,666.06	6,983.04	6,984.53	6,984.53
现金流出总额	5,905.45	5,936.41	5,862.49	5,788.38
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	2,153.89	2,258.96	2,259.16	2,259.16
债券还本付息	3,751.56	3,677.45	3,603.33	3,529.22
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,531.56	1,457.45	1,383.33	1,309.22
现金净流入	760.61	1,046.63	1,122.04	1,196.15
期末累计现金结存额	9,253.48	10,300.11	11,422.15	12,618.30

（续）

年份	2039	2040	2041	2042
现金流入总额	7,317.89	7,317.89	7,317.89	7,668.70
资本金流入				
债券资金流入				

项目收入现金流入	7,317.89	7,317.89	7,317.89	7,668.70
现金流出总额	5,824.77	5,750.65	6,095.10	5,969.07
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	2,369.66	2,369.66	2,788.22	2,736.31
债券还本付息	3,455.11	3,380.99	3,306.88	3,232.76
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	1,235.11	1,160.99	1,086.88	1,012.76
现金净流入	1,493.13	1,567.24	1,222.79	1,699.63
期末累计现金结存额	14,111.43	15,678.67	16,901.46	18,601.09

（续）

年份	2043	2044	2045	2046
现金流入总额	7,668.70	7,668.70	8,036.02	8,036.02
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	7,668.70	7,668.70	8,036.02	8,036.02
现金流出总额	5,910.18	5,851.29	5,975.30	5,916.41
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	2,751.53	2,766.75	2,964.88	2,980.10
债券还本付息	3,158.65	3,084.54	3,010.42	2,936.31
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	938.65	864.54	790.42	716.31
现金净流入	1,758.52	1,817.41	2,060.72	2,119.61
期末累计现金结存额	20,359.61	22,177.02	24,237.74	26,357.35

（续）

年份	2047	2048	2049	2050
现金流入总额	8,037.81	8,422.09	8,422.09	8,422.09
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	8,037.81	8,422.09	8,422.09	8,422.09
现金流出总额	5,858.14	5,990.79	5,931.90	5,873.01
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	2,995.95	3,202.71	3,217.93	3,233.16
债券还本付息	2,862.19	2,788.08	2,713.97	2,639.85

其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,220.00	2,220.00
付息	642.19	568.08	493.97	419.85
现金净流入	2,179.67	2,431.30	2,490.19	2,549.08
期末累计现金结存额	28,537.02	30,968.32	33,458.51	36,007.59

（续）

年份	2051	2052	2053	2054
现金流入总额	8,827.99	8,829.77	8,829.77	9,253.94
资本金流入				
债券资金流入				
项目收入现金流入	8,827.99	8,829.77	8,829.77	9,253.94
现金流出总额	6,016.20	5,957.94	5,820.72	5,483.97
建设期资金流出				
建设投资				
运营期经营成本	3,450.46	3,466.32	3,481.54	3,708.10
债券还本付息	2,565.74	2,491.62	2,339.18	1,775.87
其中：还本	2,220.00	2,220.00	2,140.00	1,640.00
付息	345.74	271.62	199.18	135.87
现金净流入	2,811.79	2,871.83	3,009.06	3,769.97
期末累计现金结存额	38,819.38	41,691.21	44,700.27	48,470.24

（续）

年份	2055	2056	合计
现金流入总额	9,253.94	9,253.94	324,634.68
资本金流入			45,109.37
债券资金流入			56,000.00
项目收入现金流入	9,253.94	9,253.94	223,525.31
现金流出总额	5,363.42	5,322.94	268,342.92
建设期资金流出			99,012.67
建设投资			99,012.67
运营期经营成本	3,722.46	3,735.95	80,333.50
债券还本付息	1,640.96	1,586.99	88,996.75
其中：还本	1,560.00	1,560.00	56,000.00
付息	80.96	26.99	32,996.75
现金净流入	3,890.52	3,931.00	56,291.76
期末累计现金结存额	52,360.76	56,291.76	

六、评估结论

（一）项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）总投资为101,109.37万元，其中区财政统筹预算安排资金45,109.37万元，使用天津市政府专项债券56,000万元。本债券存续期内项目经营净收益为143,191.81万元，对募投项目融资成本88,996.75万元的覆盖倍数为1.61倍。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的政府债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2022年天津市政府专项债券(五十四期)天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目（调整项目）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时运营期收入为后续资金回笼和项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（二）本息覆盖倍数的敏感性分析

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-10%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，详见下表：本息覆盖倍数的敏感性分析如下：

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%
经营收益净现金流入（万元）	128,872.63	136,032.22	143,191.81	150,351.40	157,510.99
债券还本付息额（万元）	88,996.75	88,996.75	88,996.75	88,996.75	88,996.75
资金覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77

由以上分析可见，该项目财务指标良好，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，本期政府债券本息覆盖倍数仍然≥1.0倍能够覆盖政府债券还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

（一）组织管理风险

风险识别：本项目投资规模较大，涉及土建工程与设备采购等工作，项目组织管理难度较大。

风险控制：本项目建设初期已成立项目领导小组，已建立完整的管理体系和人力资源配置，项目组织管理有序，项目建设稳步推进。

（二）资金风险

风险识别：项目建设资金能否按时足额到位，直接影响工程质量和进度，关系到项目能够顺利实施。

风险控制：区政府各级领导对本项目高度重视，已成立项目专班，研究解决建设资金，指派专人负责做好项目建设资金申请和审批各项目的准备工作，确保项目顺利实施。

（三）工程风险

风险识别：工程风险一般为建设工期延误、施工中人身意外风险等。

风险控制：建设单位已聘请专业咨询机构进行工程方案设计，确保基础资料数据详实、准确、可靠，施工方案切实可行；同时施工中也制定严格的施工管理制度和工程质量管理制度，以降低工程风险。

（四）项目收益风险

本期专项债券偿付资金主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收入。收入受到租赁率及运营成本上涨等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

风险控制：项目实施单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目收益风险。

天津正则有限责任会计师事务所　　中国注册会计师：

中国•天津　　中国注册会计师：赵新阳

2025 年 12 月 22 日

授　　权　　书

天津正则有限责任会计师事务所主任会计师张金全授权以下三位注册会计师，出具鉴证报告并对所签报告负责。

任　　敏

安　　磊

姜　朋　东

主任会计师签字（章）：

天津正则有限责任会计师事务所

2025 年 05 月 28 日至 2025 年 12 月 31 日

统一社会信用代码

91120222712919728 9

营业执照

（副本）

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　天津正则有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司

法定代表人　张金全

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；工程造价咨询业务。（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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）。（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）

注册资本　伍拾万元人民币

成立日期　一九九九年六月三十日

住　　所　天津经济技术开发区第三大街8号豪威大厦2门202-1（存在多址信息）

此件与原件一致

登记机关

天津经济技术开发区市场监督管理局

2024 年 07 月 15 日

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

会计师事务所

执业证书

名　　称：天津正则有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：张金全

经营场所：天津经济技术开发区第三大街8号
豪威大厦2门202-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：12000006

批准执业文号：财会协〔1999〕25号

批准执业日期：一九九九年六月十五日

此件与原件一致

证书序号：0021542

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》。

天津市财政局 审批专用章

发证机关：天津市财政局

二零二四年　三　月二十八日

中华人民共和国财政部制