2024年天津市政府专项债券（三十九期）-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程））（调整项目）

财务评估报告

京上审字【2025】第0228号

北京上宏会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月

目 录

一、项目概述 2
二、评估分析 4
（一）数据预测的假设 5
（二）资金充足性 5
（三）资金稳定性 8
（四）风险分析 9
三、总体评价 10
四、附件 10
附件一：收入成本估算表 12
附件二：专项债券还本付息表 22
附件三：项目融资收益平衡测算表 24
附件四：会计师事务所资质文件 26

2024年天津市政府专项债券（三十九期）-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程））（调整项目）财务评估报告

天津市滨海新区中塘镇人民政府:

我们接受委托，对2024年天津市政府专项债券（三十九期）-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程））（调整项目）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，在编制评估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。本评估报告出具的意见，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

2023年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，中塘镇政府积极践行政策指示精神，坚持城乡统筹发展。2024年按照拆整结合的改造方式，成功启动实施滨海新区中塘镇城中村改造项目，为解决公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，推进中塘镇实现高质量发展奠定基础。

为更好的推进滨海新区中塘镇城中村改造工作，协调区域发展，为安置村民出行提供便利条件，有效提升村民生活质量，完善城中村改造项目B5、B6地块安置房周边配套市政配套，拟实施滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）。

本项目位于中塘镇西区，本次新建民福道西起现状栖凤北路，东至现状祥凤路，道路等级为城市支路，设计速度为20km/h，道路全长472.00m，道路规划红线宽度为20m；占地约9431m^2（约14.16亩）。随路铺设中水管线、雨水管线、污水管线及燃气管线等市政管网。项目总投资1515.38万元，申请专项债资金1000.00万元，专项债券资金不用于投向领域禁止类项目清单中涉及的建设内容。本项目不存在重复申报情况，未将已申报过专项债券资金的其他项目纳入本项目再次申报。

表1 建设投资表

序号	项目名称	建设投资

序号	项目名称	建设投资
1	工程费用	1250.44
2	工程建设其他费用	190.80
3	预备费	43.24
4	建设投资	1484.48

本项目已获取建筑工程施工许可证，项目已开工，预计2026年12月底竣工验收完成。项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下:

表2 项目批复情况表

序号	批复文件名称	审批文号	审批时间
1	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）项目建议书的批复	津滨审批一室准〔2024〕528号	2024年8月9日
2	滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）（道路工程）用地预审与选址意见书	2024滨海线选证0049	2024年9月10日
3	滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）用地预审与选址意见书	2024滨海线选证0066	2024年11月13日
4	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）可行性研究报告的批复	津滨审批一室准〔2024〕798号	2024年11月15日
5	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）初步设计的批复	津滨审批一室准〔2024〕799号	2024年11月20日

序号	批复文件名称	审批文号	审批时间
6	建筑工程施工许可证	120510202506100 8211	2025 年 6 月 10 日

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，对2024年天津市政府专项债券（三十九期）-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程））（调整项目）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.投资估算

本项目批复建设投资1484.48万元，按照实际融资方式调整建设期利息后总投资1515.38万元，其中，建设投资1484.48万元，建设期利息30.90万元。本项目投资估算详见下表。

表3 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

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	1484.48
2	建设期利息	30.90
3	总投资	1515.38

2.资金筹措

项目所需建设资金来源为财政资金及地方政府专项债。项目资本金为 515.38 万元，由财政资金出资，剩余资金拟于 2025 年本期发行地方政府专项债 1000.00 万元，发行期限为 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），每年付息，到期一次性还本，2029 年 9 月 30 日（行使赎回权）或 2031 年 9 月 30 日（不行使赎回权）到期。同时，将积极申请积极申请超长期特别国债、中央财政补助资金等筹集项目建设资金。

分年投资计划如下:

表4 项目分年资金筹措表

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计	2025 年
1	建设投资	1484.48	1484.48
2	债券利息	30.90	30.90
3	项目总投资	1515.38	1515.38
4	自有资金	515.38	515.38
5	专项债	1000.00	1000.00

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。

3.项目收益与融资平衡测算

本项目预期收入来源为可支配土地出让资金及其他运营收

入。

行使赎回权提前还款。合计运营收入 1468.45 万元。经测算，地块对应土地出让收入 28061.22 万元，将可支配土地出让资金部分用于偿还专项债券，可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息；其他运营收入包括道路周边停车位及经营性用房运营收入、小区物业收入，共 668.45 万元。项目运营成本主要为人员成本及管理成本，合计 105.42 万元。项目按照现行计税标准缴纳税费，债券存续期内税费共需支出 4.27 万元，其中增值税、附加税费、所得税为 0 万元，印花税及房产税 4.27 万元。项目预期净收益 1358.76 万元。

不行使赎回权提前还款。合计运营收入 1920.17 万元。经测算，地块对应土地出让收入 28061.22 万元，将可支配土地出让资金部分用于偿还专项债券，可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息；其他运营收入包括道路周边停车位及经营性用房运营收入、小区物业收入，共 1120.17 万元。项目运营成本主要为人员成本及管理成本，合计 176.01 万元。项目按照现行计税标准缴纳税费，债券存续期内税费共需支出 7.17 万元，其中增值税、附加税费、所得税为 0 万元，印花税及房产税 7.17 万元。项目预期净收益 1736.99 万元。

经测算，行使赎回权提前还款。项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益 1358.76 万元，债券还本付息总额 1082.40 万元，本息覆盖倍数 1.26，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

不行使赎回权提前还款。项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益 1736.99 万元，债券还本付息总额 1123.60 万元，本息覆盖倍数 1.55，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

表5 行使赎回权提前还款项目收益平衡表

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
1000.00	1082.40	1358.76	1.26

表6 不行使赎回权提前还款项目收益平衡表

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
1000.00	1123.60	1736.99	1.55

（三）资金稳定性

通过项目的实施，可解决城中村安置区交通问题，具有较高社会效益及经济效益，根据《滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程一期民福道工程）收入说明》，除可支配土地出让资金外，将其他运营收入纳入项目资金平衡来源。

经测算，预期可支配土地出让资金及其他运营收入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。

（四）风险分析

据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期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:

表7 行使赎回权提前还款压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
可用于偿还全部融资本息的净收益（万元）	1222.88	1290.82	1358.76	1426.70	1494.63
全部债券还本付息额（万元）	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40
资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38

表8 不行使赎回权提前还款压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
可用于偿还全部融资本息的净收益（万元）	1563.29	1650.14	1736.99	1823.84	1910.69
全部债券还本付息额（万元）	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60
资金覆盖倍数	1.39	1.47	1.55	1.62	1.70

2024年天津市政府专项债券（三十九期）-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6地块还迁安置房配套工程一期民福道工程））（调整项目）拟偿债收益对其募集资金保障程度较高；若项目平衡地块难以按期出让或出让收益无法足额偿还到期债券本金，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。

三、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，并以土地出让收益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。

四、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　　二〇二五年十二月二十二日

附件一：收入成本估算表

（一）项目运营收入

1、可支配土地出让资金

项目以区域内“滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38居住）地块”土地出让收入政府收益剩余部分返还作为项目收入来源。地块东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地，占地面积5.17公顷，规划用地性质为二类居住用地。目前该地块已完成土地收储，满足土地挂牌出让条件，计划于2027年完成土地出让。具体地块信息及出让计划如下：

表9 具体地块信息及出让计划

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（万平米）	楼面价（元/平米）
2027	滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38居住）地块	5.17	1.3	6.71	4182

项目所在地居住用地基准地价4300元/平方米，经查询近年滨海新区土地交易中心土地出让信息，综合考虑地块位置、周边情况等因素，选取地块周边类似出让地块作为参考案例，市场平均楼面价格为4762元/平方米，具体出让案例如下：

图1 待出让地块示意图

表 10 具体地块信息及出让计划

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格（万元）	出让面积（㎡）	容积率	楼面价格（元/㎡）	成交日期
1	津滨大（挂）2024-11号	大港港东三道以南、海景三路以东	城镇住宅用地	5050	6363.8	＞1.0且≤1.5	5290	2024-12-31
2	津滨大（挂）2024-9号	东至海景二路、南至世纪大道、西至海景七路、北至港东十道	城镇住宅用地	50140	78564.9	A地块＞1.0且≤1.6、B地块＞1.0且≤1.4、C地块＞1.0且≤1.5	4255	2024-9-30
3	津滨大（挂）2024-6号	东至港明里小区、南至世纪大道、西至港明街、北至港明里小区	城镇住宅用地	5250	13875.7	＞1.0且≤1.2	3153	2024-6-28
4	津滨大（挂）2024-2号	东至海景五路、南至中国移动通信集团天津有限公司、西	城镇住宅用地	7900	9510	＞1且≤1.1	7552	2024-3-29

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格（万元）	出让面积（㎡）	容积率	楼面价格（元/㎡）	成交日期
		至海景六路、北至港东八道						
5	津滨大（挂）2023-8号	东至海景十路、南至永明路、西至空地、北至港东十一道	城镇住宅用地	42640	82694.6	＞1.0 且≤1.2	4297	2024-12-1
6	津滨大（挂）2023-2号	东至汉港路、南至世纪大道、西至现状福绣园小区、北至天元路	城镇住宅用地	3980	7995.4	＞1.0 且≤1.2	4148	2023-9-2
7	津滨大（挂）2023-6号	东至晨晖北里、南至晨晖北里、西至规划文化设施用地、北至滨海大道	城镇住宅用地	19480	31933.3	＞1.0 且≤1.2	5084	2023-9-27
8	津滨大（挂）2023-1号	东至海川园小区、南至溪谷公园、西至海景二路、北至海川园小区	城镇住宅用地	2030	3917.9	＞1.0 且≤1.35	4318	2023-8-30

结合地块周边市场楼面平均地价水平与基准地价，滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38居住）地块出让单价暂按362万元/亩，楼面价格4182元/平方米考虑。

经测算，地块对应土地出让收入28061.22万元，将可支配土地出让资金部分用于偿还专项债券，可支配土地出让资金部分为5725.41万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的800万元用于平衡本项目专项债券本息。

具体测算情况如下:

表 11 土地出让净收益测算表

单位：万元

土地价款构成（万元）						7. 可支配土地出让资金 7=6*0.33
1.出让收入	2.土地整理成本	3.市政建设费	4.市容维护费	5.铁路建设费	6.政府净收益 6=1-2-3-4-5	
28061.22	8000.00	1207.80	469.70	1033.67	17349.72	5725.41

备注：政策性专项资金包括铁路建设资金（200 元/占地平方米），大港区域市容环境管理维护资金（70 元/建筑平方米）、市政基础设施建设资金（180 元/建筑平方米）。

2、其他运营收入

（1）行使赎回权提前还款

债券存续期内其他运营收入共668.45万元，包括道路周边停车位及经营性用房运营收入、小区物业收入，不属于上缴非税收入。

①停车位运营收入

道路周边有固定停车位560个，其中普通停车位270个，配有充电桩的停车位290个。

普通停车位运营收入：道路周边有普通停车位共270个，参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》（津价房地〔2000〕262号）及区域内现状停车位收费标准，本项目预计每个停车位收费200元/月，按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-3年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得普通停车位运营收入共171.72万元。

可充电停车位运营收入：道路周边有可充电停车位共290个。参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》（津价房地〔2000〕262号）及区域内可充电停车位收费标准，本项目预计每个停车位收费300元/月，按照运营期第1年使用率85%、运营期第2-3年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得可充电停车位运营收入共276.66万元。

②经营性用房运营收入

本项目周边建有经营性用房500㎡，参照区域内经营性用房租金标准，本项目经营性用房预计收费0.73元/㎡/月，按照运营期第1年出租率85%、运营期第2-3年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得经营性用房运营收入共35.30万元。

③物业收入

本项目周边小区物业收入可作为项目运营收入来源，小区建筑面积42770.39㎡，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，小区一级物业收费标准为1.2元/㎡/月。债券存续期内，预计获得物业收入共184.77万元。

综上，债券存续期内，预计获得项目运营收入1468.45万元，收入来源包括可支配土地出让资金800万元，其他运营收入668.45万元。

（2）不行使赎回权提前还款

债券存续期内其他运营收入共1120.17万元，包括道路周边停车位及经营性用房运营收入、小区物业收入，不属于上缴非税收入。

①停车位运营收入

道路周边有固定停车位560个，其中普通停车位270个，配有充电桩的停车位290个。

普通停车位运营收入：道路周边有普通停车位共270个，参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》（津价房地〔2000〕262号）及区域内现状停车位收费标准，本项目预计每个停车位收费200元/月，按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-5年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得普通停车位运营收入共288.36万元。

可充电停车位运营收入：道路周边有可充电停车位共290个。参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》（津价房地〔2000〕262号）及区域内可充电停车位收费标准，本项目预计每个停车位收费300元/月，按照运营期第1年使用率85%、运营期第2-5年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得可充电停车位运营收入共464.58万元。

②经营性用房运营收入

本项目周边建有经营性用房500㎡，参照区域内经营性用房租金标准，本项目经营性用房预计收费0.73元/㎡/月，按照运营期第1年出租率85%、运营期第2-5年停车位使用率90%计算。债券存续期内，预计获得经营性用房运营收入共59.29万元。

③物业收入

本项目周边小区物业收入可作为项目运营收入来源，小区建筑面积 42770.39 ㎡，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，小区一级物业收费标准为 1.2 元/㎡/月。债券存续期内，预计获得物业收入共 307.95 万元。

综上，债券存续期内，预计获得项目运营收入 1920.17 万元，收入来源包括可支配土地出让资金 800 万元，其他运营收入 1120.17 万元。

（二）项目运营成本

1、行使赎回权提前还款

项目运营成本共105.42万元，主要为人员成本及管理成本。

（1）人员成本

本项目计划配备停车位管理及绿化养护人员、物业管理人员共计5人。人员平均工资参照区域内工资标准4000元/月计算，债券存续期内，预计产生人员成本共72.00万元。

（2）管理成本

管理成本包括小区内清洁及绿化养护成本及房屋日常维护成本等，参考类似项目经验按照运营收入的5%计取，债券存续期内，预计产生管理成本为共33.42万元。

2、不行使赎回权提前还款

项目运营成本共176.01万元，主要为人员成本及管理成本。

（1）人员成本

本项目计划配备停车位管理及绿化养护人员、物业管理人员共计5人。人员平均工资参照区域内工资标准4000元/月计算，债券存续期内，预计产生人员成本共120.00万元。

（2）管理成本

管理成本包括小区内清洁及绿化养护成本及房屋日常维护成本等，参考类似项目经验按照运营收入的 5%计取，债券存续期内，预计产生管理成本为共 56.01 万元。

（三）税费

1、行使赎回权提前还款

本项目按照现行计税标准缴纳税费，债券存续期内税费共需支出4.27万元，其中增值税、附加税费、所得税为0万元，印花税及房产税4.27万元。

2、不行使赎回权提前还款

本项目按照现行计税标准缴纳税费，债券存续期内税费共需支出7.17万元，其中增值税、附加税费、所得税为0万

元，印花税及房产税7.17万元。

（四）项目预期收益

1、行使赎回权提前还款

综上，项目债券存续期内项目运营收入为1468.45万元，运营成本为105.42万元，税费4.27万元，项目净收益为1358.76万元。

表 12 项目收入成本表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	运营收入	**1468.45**			**217**	**626**	**626**
1.1	土地返还收入	800.00				400	400
1.2	其他运营收入	668.45			217	226	226
1.2.1	普通停车位收入	**171.72**			**55**	**58**	**58**
1.2.2	充电停车位收入	**276.66**			**89**	**94**	**94**
1.2.3	经营性用房出租收入	**35.30**			**11**	**12**	**12**
1.2.4	物业收入	**184.77**			**62**	**62**	**62**
2	运营成本	**105.42**			**35**	**35**	**35**
3	增值税销项税	**50.40**			**16**	**17**	**17**
4	增值税进项税	**128.54**	**91**	**32**	**2**	**2**	**2**
4.1	项目建设投资部分	122.57	91	32			
4.2	运营成本部分	5.97		0	2	2	2
6	增值税-应交增值税	-78.14	-91	-32	14	15	15
7	增值税-留抵税额	1743.27	91	123	108	93	78
8	增值税-当期实缴	0.00	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
9	税金及附加	4.27	**0**	**0**	**1**	**1**	**1**

2、不行使赎回权提前还款

综上，项目债券存续期内项目运营收入为1920.17万元，运营成本为176.01万元，税费7.17万元，项目净收益为

1736.99万元。

表 12 项目收入成本表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营收入	**1920.17**	**0**	**0**	**217**	**626**	**626**	**226**	**226**
1.1	土地返还收入	800.00				400	400	0	
1.2	其他运营收入	1120.17		0	217	226	226	226	226
1.2.1	普通停车位收入	**288.36**		**0**	**55**	**58**	**58**	**58**	**58**
1.2.2	充电停车位收入	**464.58**		**0**	**89**	**94**	**94**	**94**	**94**
1.2.3	经营性用房出租收入	**59.29**		**0**	**11**	**12**	**12**	**12**	**12**
1.2.4	物业收入	**307.95**		**0**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**
2	运营成本	**176.01**		**0**	**35**	**35**	**35**	**35**	**35**
3	增值税销项税	**84.50**		**0**	**16**	**17**	**17**	**17**	**17**
4	增值税进项税	**132.53**	**91**	**32**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**
4.1	项目建设投资部分	122.57	91	32					
4.2	运营成本部分	9.96		0	2	2	2	2	2
6	增值税-应交增值税	-48.04	-91	-32	14	15	15	15	15
7	增值税-留抵税额	1276.66	91	123	108	93	78	63	48
8	增值税-当期实缴	0.00	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
9	税金及附加	7.17	**0**	**0**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**

附件二：专项债券还本付息表

本期拟申请专项债券1000万元，期限7年（5+2年期含权（赎回选择权）），每年付息，到期一次性还本，2029年9月30日（行使赎回权）或2031年9月30日（不行使赎回权）到期。本次债券发行利率按照年化2.06%进行测算。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1082.40万元。

表13 债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025	0.00	1000.00	0.00	1000.00	10.30	10.30
2026	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2027	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2028	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2029	1000.00	0.00	1000.00	0.00	10.30	1010.30
合计	0.00	1000.00	1000.00	0.00	82.40	1082.40

2、不行使赎回权提前还款

存续期内债券本息合1123.60万元。

表14 债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计

2025	0.00	1000.00	0.00	1000.00	10.30	10.30
2026	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2027	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2028	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2029	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2030	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2031	1000.00	0.00	1000.00	0.00	10.30	1010.30
合计	0.00	1000.00	1000.00	0.00	123.60	1123.60

附件三：项目融资收益平衡测算表

表14 行使赎回权提前还款现金流模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
			2025	2026	2027	2028	2029
一	**现金流入**	**2983.83**	**1110.30**	**405.08**	**216.73**	**625.86**	**625.86**
1	项目资本金	**515.38**	110.30	405.08	0.00	0.00	0.00
2	项目融资资金	**1000.00**	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地出让金返还	**800.00**	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00
4	项目经营收入	**668.45**	0.00	0.00	216.73	225.86	225.86
二	**现金流出**	**2810.20**	**1110.30**	**405.08**	**56.81**	**122.87**	**1115.14**
1	建设投资	**1484.48**	1100.00	384.48	0.00	0.00	0.00
2	债券利息	**30.90**	10.30	20.60	0.00	0.00	0.00
3	发行费用	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	还本付息	**1051.50**	0.00	0.00	20.60	20.60	1010.30
5	项目经营成本	**105.42**	0.00	0.00	34.84	35.29	35.29
6	经营税费	**137.90**	0.00	0.00	1.37	66.98	69.55
三	**现金净流量**	**173.63**	**0.00**	**0.00**	**159.93**	**502.99**	**-489.28**
四	**期末项目累计现金结存额**	**173.63**	**0.00**	**0.00**	**159.93**	**662.91**	**173.63**

表15 不行使赎回权提前还款现金流模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**现金流入**	**3435.55**	**1110.30**	**405.08**	**216.73**	**625.86**	**625.86**	**225.86**	**225.86**
1	项目资本金	**515.38**	110.30	405.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目融资资金	**1000.00**	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地出让金返还	**800.00**	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00	0.00	0.00

4	项目经营收入	1120.17	0.00	0.00	216.73	225.86	225.86	225.86	225.86
二	**现金流出**	2917.16	1110.30	405.08	56.81	120.29	120.29	57.34	1047
1	建设投资	1484.48	1100.00	384.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券利息	30.90	10.30	20.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	还本付息	1092.70	0.00	0.00	20.60	20.60	20.60	20.60	1010
5	项目经营成本	176.01	0.00	0.00	34.84	35.29	35.29	35.29	35.29
6	经营税费	133.07	0.00	0.00	1.37	64.40	64.40	1.45	1.45
三	**现金净流量**	518.39	0.00	0.00	159.93	505.57	505.57	168.52	-821.18
四	**期末项目累计现金结存额**	518.39	0.00	0.00	159.93	665.49	1171.06	1339.57	518

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)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京上宏会计师事务所（普通合伙）
类　　型　普通合伙企业
执行事务合伙人　丁宏
经营范围　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；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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。）

出　资　额　300万元
成立日期　2006年11月20日
主要经营场所　北京市西城区茶马街8号院3号楼11层1116

登记机关　北京市西城区市场监督管理局
2023 年 12 月 01 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：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：11000478
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
行政审批服务专用章
2024 年 1 月 2 日

中华人民共和国财政部制