

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
（安置区兴安花园提升改造工程））
（调整项目）

财务评估报告

京上审字【2025】第 0226 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	1
二、评估分析	3
（一）数据预测的假设	4
（二）资金充足性	4
（三）资金稳定性	6
三、风险分析	7
四、总体评价	8
五、附件	8
附件一：收入成本估算表	10
附件二：专项债券还本付息表	14
附件三：项目融资收益平衡测算表	21
附件四：会计师事务所资质文件	27

**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(安置区兴安花园
提升改造工程)) (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(安置区兴安花园提
升改造工程)) (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,在编制评价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。本评价报告出具的意见,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

中塘镇位于滨海新区南部片区。中塘镇坚持城乡统筹发展，以推进示范镇建设作为破解城中村难题的手段。进入“十四五”以来，随着《国务院办公厅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》（国办发[2023]25号）、《天津市城中村改造工作方案》等政策文件，中塘镇破解城中村难题和推进示范镇建设迎来了新的机遇。按照文件中“做好与已实施的示范小城镇、城中村改造、棚户区改造土地收储等项目的衔接”、“解决历史遗留问题”等精神要求，中塘镇按照拆整结合的改造方式在前期示范镇建设的基础上启动滨海新区中塘镇城中村改造工程，其中包括启动大安村兴安花园整治提升工程。

项目聚焦中塘镇宜居宜业新家园建设目标，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，推进以人为核心的新型城镇化，严格按照建设社会主义现代化大都市标准，有力有序有效推进中塘镇城中村改造，加快推动中塘镇城市发展方式转变，提升中塘镇规划建设治理水平，实现中塘镇高质量发展。

安置区兴安花园提升改造工程四至范围为东至十米河、南至大安村、西至安港南路、北至万安路，占地面积 112910 平方米，共有 33 栋居民楼，建筑面积 116270 平方米。项目拟对兴安花园小区居民楼外立面及楼内、菜市场、室外场地进行全面整治提升，

具体包括安全隐患整治、生态环境整治、村容村貌整治、基础设施水平提升、人居环境品质提升五个方面。

目前，项目已取得立项、可研批复，并于 2024 年 12 月 31 日取得施工许可证，目前已开工建设。

项目已取得有关部门批复同意，情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(安置区兴安花园提升改造工程)项目建议书的批复	津滨审批一室准〔2024〕529号	天津市滨海新区行政审批局	2024年8月9日
关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(安置区兴安花园提升改造工程)可行性研究报告的批复	津滨审批一室准〔2024〕627号	天津市滨海新区行政审批局	2024年9月13日
关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(安置区兴安花园提升改造工程)初步设计的批复	津滨审批一室准〔2024〕698号	天津市滨海新区行政审批局	2024年10月18日
施工许可证	1205102024123115191	天津市滨海新区中塘镇综合便民服务中心	2024年12月31日

按照项目初设批复，项目概算总投资 6089.35 万元，其中工程费用 5369.05 万元、工程建设其他费用 542.94 万元、预备费 177.36 元。根据项目专项债券发行计划，增加建设期利息 131.25 万元，项目总投资变更为 6220.60 万元。

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；2024年国务院发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），优化完善地方政府专项债券管理机制，扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，实行负面清单制，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。

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，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（安置区兴安花园提升改造工程））（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.资本金

资本金 2220.60 万元，占总投资约 36%。项目已于 2024 年取得中央财政补助资金（保障性安居工程城中村配套基础设施补贴）1952.24 万元，剩余资本金 268.36 万元由镇政府自筹。

2.专项债券

拟发行地方政府专项债资金 4000 万元，占总投资的 64%。计划使用已发行债券 1000 万元（发行年限 5+2 年），发行专项债券 3000.00 万元（发行年限 20 年）。以可支配土地出让资金及专项收入偿还债券本息。

3.项目分年投资计划

本项目总体规划周期自 2025 年 1 月至 2026 年 12 月。投资计划安排具体情况如下：

项目分年资金筹措表

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计	2024 年	2025 年
1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00
2	建设期利息	131.25	0.00	43.75
3	项目总投资	6220.60	138.00	5043.75
4	自有资金	2220.60	138.00	1043.75
5	专项债	4000.00	0.00	4000.00

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。

4.项目收益与融资平衡测算

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，本项目偿还债券本金后仍有期末结余，资金稳定性较可靠。本项目预期收益主要来源于小区内停车收入、可支配土地出让资金。经测算，项目可平衡专项债券还本付息的总收益 7232.75 万元，行使赎回权提前还款，需偿还的本息 5152.80 万元，资金覆盖倍数为 1.40；不行使赎回权，到期还款，需偿还的资本息 5194.00 万元，资金覆盖倍数为 1.39。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

项目收益平衡表（行使赎回权）

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
4000.00	5152.80	7232.75	1.40

项目收益平衡表（不行使赎回权）

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
4000.00	5194.00	7232.75	1.39

（三）资金稳定性

项目建成后，本项目收益包括土地出让收入、小区内停车收入等，项目债券存续期内项目经营收入为 7711.58 万元，运营成本为 478.84 万元，项目净收益为 7232.75 万元，能够满足债券还本付息的需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的收益，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，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。

三、风险分析

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 $\pm 10\%$ 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：

压力测试表（行使赎回权）

项目收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益净现金流入 (万元)	6509.47	6871.11	7232.75	7594.38	7956.02
债券还本付息额 (万元)	5152.80	5152.80	5152.80	5152.80	5152.80
资金覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54

压力测试表（不行使赎回权）

项目收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益净现金流入 (万元)	6509.47	6871.11	7232.75	7594.38	7956.02
债券还本付息额 (万元)	5194.00	5194.00	5194.00	5194.00	5194.00
资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

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（安置区兴安花园提升改造工程））（调整项目）拟偿债收益对其募集资金保障程度较高；若项目运营收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，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。

四、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，并以可支配土地出让资金、小区内停车收入等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。

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。

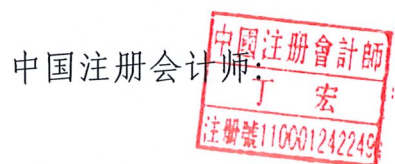
五、附件

（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



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

1.项目收入

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金及其他运营收入，合计运营收入 7711.58 万元。

可支配土地出让资金来源为中塘镇镇域内滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块土地出让收益，经测算，地块对应土地出让收入 28061.22 万元，将政府净收益中的剩余可支配收益部分用于偿债专项债券，可用于偿债的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，将土地收益中的 4008.00 万元用于平衡本项目专项债券本息。

其他运营收入为小区内停车位收入，小区配有固定停车位 892 个，参考《天津市机动车停车管理办法》（天津市人民政府令第 33 号，2022 年）政府投资的公共停车场、道路停车泊位实行政府定价或指导价，其他停车场（如小区专有车位）可实行市场调节价。参考《市城市管理委市发展改革委关于印发我市机动车停车管理有关工作配套文件的通知》（津城管公用〔2020〕81 号），政府指导价的地面公共停车场昼夜包月收费标准为：一类区域 300 元/月、二类区域 240 元/月。结合兴安花园小区周边小区停车位实际收费情况，暂按每个车位收费 200 元/月考虑，按照运营期第 1-5 年停车位使用率 85%，运营期第 6-10 年停车位使用率 90%，运营期第 10-19 年停车位使用率

95%的车位使用情况测算。20 年债券存续期内，预计停车位经营收入共 3703.58 万元，不属于上缴非税收入。

2.项目运营成本

项目运营成本主要为停车位的维护人员成本及管理成本，其中：人员考虑 3 人，平均工资按照 4000 元/月，每五年增长 5%；管理成本参考类似项目经验按照运营收入的 5%计取，运营期 20 年内预计产生运营成本 478.84 万元。

3.税费

考虑项目投资进项税抵扣，经测算增值税为 0 万元，附加税为 0 万元，所得税为 0 万元。

4.收益合计

综上，项目债券存续期内项目总收益为 7232.75 万元。

项目净收益测算表

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	运营收入	7711.58	0.00	0.00	0.00	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.1	可支配土地出让资金	4008.00					2000.00	2008.00					
1.2	专项收入	3703.58			0.00	181.97	181.97	181.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.2.1	固定停车位收入	3703.58				181.97	181.97	181.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.2.2	停车位利用率					85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%
2	运营成本	478.84	0.00	0.00	0.00	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	24.75	24.75	24.75
2.1	管理费用	185.18			0.00	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.63	9.63	9.63
2.2	人员成本	293.66				14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12
3	增值税-销项税	305.80				15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.91	15.91	15.91
3.1	专项收入销项税	305.80				15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.91	15.91	15.91
4	增值税-进项税	529.89	11.39	412.84	78.55	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40	1.40
4.1	项目建设投资部分	502.79	11.39	412.84	78.55								
4.2	运营成本部分	27.10				1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40	1.40
5	增值税-应交增值税	-224.09	-11.39	-412.84	-78.55	13.69	13.69	13.69	13.69	13.69	14.51	14.51	14.51
6	增值税-留抵税额	7768.06	11.39	424.24	502.79	489.10	475.40	461.71	448.01	434.32	419.81	405.30	390.79
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	可偿债项目收益	7232.75	0.00	0.00	0.00	158.47	2158.47	2166.47	158.47	158.47	167.92	167.92	167.92

(续表)

序号	项目	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	运营收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.1	可支配土地出让资金												
1.2	专项收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.2.1	固定停车位收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.2.2	停车位利用率	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	运营成本	24.75	24.75	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84	
2.1	管理费用	9.63	9.63	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	
2.2	人员成本	15.12	15.12	15.88	15.88	15.88	15.88	15.88	16.67	16.67	16.67	16.67	
3	增值税-销项税	15.91	15.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	
3.1	专项收入销项税	15.91	15.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	
4	增值税-进项税	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.52	1.52	1.52	1.52	
4.1	项目建设投资部分												
4.2	运营成本部分	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.52	1.52	1.52	1.52	
5	增值税-应交增值税	14.51	14.51	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	15.27	15.27	15.27	15.27	
6	增值税-留抵税额	376.29	361.78	346.46	331.14	315.82	300.51	285.19	269.91	254.64	239.37	224.09	
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	可偿债项目收益	167.92	167.92	177.33	177.33	177.33	177.33	177.33	176.54	176.54	176.54	176.54	

附件二：专项债券还本付息表

按照项目募集资金计划，2025 年拟发行债券 4000.00 万元，已发行专项债券 3000 万元，期限为 20 年，从债券存续期第十一年至最后一年（2036 年-2045 年）每年偿还本金的 10%，按半年付息，专项债票面利率为 2.23%。拟使用中塘镇产城融合基础设施建设项目于 2024 年 9 月 30 日发行专项债 14000 万元中的 1000 万元，债券全称为 2024 年天津市政府专项债券(三十九期)，此专项债票面利率为 2.06%，发行期限 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），含权债券 1000 万元，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。

具体还本付息情况如下：

债券还本付息表（行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期			运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	期初本金余额		0.00	0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
1.1	调整部分			0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	已发行部分			0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
2	本年发行金额	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分	1000.00	0.00	1000.00								
2.2	已发行部分	3000.00	0.00	3000.00								
3	本年偿还本金	4000.00						1000.00				
3.1	偿还土地部分专项债本金	1000.00						1000.00				
3.2	偿还专项部分专项债本金	3000.00										
4	期末本金余额		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
4.1	调整部分		0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
5	应付利息	1152.80	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	77.20	66.90	66.90	66.90	
5.1	调整部分	82.40	0.00	10.30	20.60	20.60	20.60	10.30				
5.2	已发行部分	1070.40	0.00	33.45	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	
6	应付本息合计	5152.80	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	1077.20	66.90	66.90	66.90	

(续表)

序号	年度	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	期初本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分									
2.2	已发行部分									
3	本年偿还本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金									
3.2	偿还专项部分专项债本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00
5	应付利息	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45
5.1	调整部分									
5.2	已发行部分	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45
6	应付本息合计	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	346.83	340.14	333.45

(续表)

序号	年度	运营期			
		2042年	2043年	2044年	2045年
1	期初本金余额	1200.00	900.00	600.00	300.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	1200.00	900.00	600.00	300.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分				
2.2	已发行部分				
3	本年偿还本金	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金				
3.2	偿还专项部分专项债本金	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	900.00	600.00	300.00	0.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	900.00	600.00	300.00	0.00
5	应付利息	26.76	20.07	13.38	6.69
5.1	调整部分				
5.2	已发行部分	26.76	20.07	13.38	6.69
6	应付本息合计	326.76	320.07	313.38	306.69

债券还本付息表（不行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期			运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	期初本金余额		0.00	0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	
1.1	调整部分			0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	
1.2	已发行部分			0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
2	本年发行金额	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分	1000.00	0.00	1000.00								
2.2	已发行部分	3000.00	0.00	3000.00								
3	本年偿还本金	4000.00								1000.00		
3.1	偿还土地部分专项债本金	1000.00								1000.00		
3.2	偿还专项部分专项债本金	3000.00										
4	期末本金余额		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	
4.1	调整部分		0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
5	应付利息	1194.00	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	77.20	66.90	
5.1	调整部分	123.60	0.00	10.30	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	10.30		
5.2	已发行部分	1070.40	0.00	33.45	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	
6	应付本息合计	5194.00	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	1077.20	66.90	

(续表)

序号	年度	运营期									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
1	期初本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分										
2.2	已发行部分										
3	本年偿还本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
3.1	偿还土地部分专项债本金										
3.2	偿还专项部分专项债本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
4	期末本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00	
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00	
5	应付利息	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45	
5.1	调整部分										
5.2	已发行部分	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45	
6	应付本息合计	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	346.83	340.14	333.45	

(续表)

序号	年度	运营期			
		2042年	2043年	2044年	2045年
1	期初本金余额	1200.00	900.00	600.00	300.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	1200.00	900.00	600.00	300.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分				
2.2	已发行部分				
3	本年偿还本金	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金				
3.2	偿还专项部分专项债本金	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	900.00	600.00	300.00	0.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	900.00	600.00	300.00	0.00
5	应付利息	26.76	20.07	13.38	6.69
5.1	调整部分				
5.2	已发行部分	26.76	20.07	13.38	6.69
6	应付本息合计	326.76	320.07	313.38	306.69

附件三：项目融资收益平衡测算表

财务计划现金流量表（行使赎回权）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年			
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年			
一	现金流入	13932.18	138.00	5043.75	1038.85	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97			
1	项目资本金	2220.60	138.00	1043.75	1038.85								
2	项目融资资金	4000.00		4000.00									
3	可支配土地出让资金	4008.00					2000.00	2008.00					
4	项目经营收入	3703.58				181.97	181.97	181.97	181.97	181.97			181.97
二	现金流出	11720.99	138.00	5043.75	1038.85	111.00	111.00	1100.70	90.40	90.40			90.40
1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00	951.35								
2	建设期利息	131.25		43.75	87.50								
3	还本付息	5021.55				87.50	87.50	1077.20	66.90	66.90			66.90
4	项目经营成本	478.84				23.50	23.50	23.50	23.50	23.50			23.50
5	经营税费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
三	现金净流量												
1	当年项目现金净流入	2771.95	0.00	0.00	0.00	70.97	2070.97	1089.27	91.57	91.57			
2	期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	70.97	2141.94	3231.21	3322.78	3414.35			

(续表)

序号	项目	运营期							
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	现金流入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
1	项目资本金								
2	项目融资资金								
3	可支配土地出让资金								
4	项目经营收入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
二	现金流出	91.65	91.65	91.65	91.65	391.65	386.25	379.56	
1	建设投资								
2	建设期利息								
3	还本付息	66.90	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	
4	项目经营成本	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	26.04	26.04	
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	101.02	101.02	101.02	101.02	-198.98	-182.88	-176.19	
2	期末项目累计现金结存额	3515.37	3616.38	3717.40	3818.42	3619.44	3436.56	3260.37	

(续表)

序号	项目	运营期									
		第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年			
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年			
一	现金流入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
1	项目资本金										
2	项目融资资金										
3	可支配土地出让资金										
4	项目经营收入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
二	现金流出	372.87	366.18	359.49	353.60	346.91	340.22	333.53			
1	建设投资										
2	建设期利息										
3	还本付息	346.83	340.14	333.45	326.76	320.07	313.38	306.69			
4	项目经营成本	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84			
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量										
1	当年项目现金净流入	-169.50	-162.81	-156.12	-150.22	-143.53	-136.84	-130.15			
2	期末项目累计现金结存额	3090.87	2928.06	2771.95	2621.72	2478.19	2341.35	2211.20			

财务计划现金流量表（不行使赎回权）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年			
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年			
一	现金流入	13932.18	138.00	5043.75	1038.85	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97			
1	项目资本金	2220.60	138.00	1043.75	1038.85								
2	项目融资资金	4000.00		4000.00									
3	可支配土地出让资金	4008.00											
4	项目经营收入	3703.58				181.97	181.97	2008.00	181.97	181.97	181.97	181.97	181.97
二	现金流出	11762.19	138.00	5043.75	1038.85	111.00	111.00	111.00	111.00	1100.70			
1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00	951.35								
2	建设期利息	131.25		43.75	87.50								
3	还本付息	5062.75				87.50	87.50	87.50	87.50	1077.20			
4	项目经营成本	478.84				23.50	23.50	23.50	23.50	23.50			
5	经营税费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量												
1	当年项目现金净流入	2730.75	0.00	0.00	0.00	70.97	2070.97	2078.97	70.97	-918.73			
2	期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	70.97	2141.94	4220.91	4291.88	3373.15			

(续表)

序号	项目	运营期							
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	现金流入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
1	项目资本金								
2	项目融资资金								
3	可支配土地出让资金								
4	项目经营收入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
二	现金流出	91.65	91.65	91.65	91.65	391.65	386.25	379.56	
1	建设投资								
2	建设期利息								
3	还本付息	66.90	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	
4	项目经营成本	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	26.04	26.04	
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	101.02	101.02	101.02	101.02	-198.98	-182.88	-176.19	
2	期末项目累计现金结存额	3474.17	3575.18	3676.20	3777.22	3578.24	3395.36	3219.17	

(续表)

序号	项目	运营期									
		第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年			
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年			
一	现金流入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
1	项目资本金										
2	项目融资资金										
3	可支配土地出让资金										
4	项目经营收入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
二	现金流出	372.87	366.18	359.49	353.60	346.91	340.22	333.53			
1	建设投资										
2	建设期利息										
3	还本付息	346.83	340.14	333.45	326.76	320.07	313.38	306.69			
4	项目经营成本	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84			
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量										
1	当年项目现金净流入	-169.50	-162.81	-156.12	-150.22	-143.53	-136.84	-130.15			
2	期末项目累计现金结存额	3049.67	2886.86	2730.75	2580.52	2436.99	2300.15	2170.00			

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)	
名称 北京上宏会计师事务所(普通合伙)	出资额 300万元	
类型 普通合伙企业	成立日期 2006年11月20日	
执行事务合伙人 丁宏	主要经营场所 北京市西城区茶马街8号院3号楼11层1116	
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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;会计培训;法律规定的其它业务。(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。)		
登记机关 北京市市场监督管理局 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 北京市政务服务专用章 2024年1月2日	
中华人民共和国财政部制	