

天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201002120190220948073

报告编号: 丞明专评字【2019】032号

报告单位: 天津城市基础设施建设投资集团有限公司

报备日期: 2019-02-20

报告日期: 2019-01-09

签字注师: 高咏 代爽

事务所名称: 天津丞明会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 022-87825559 022-23297568

事务所传真: 87825559-8002

通讯地址: 天津市河西区合肥道富力中心A座写字楼34层

电子邮件: zonghebu@chengming-group.cn

事务所网址:

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会

防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号



天津丞明会计师事务所
TIANJIN CHENGMING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2019年天津市东郊污水处理厂迁建管网配套工程

专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天津丞明会计师事务所（普通合伙）



2019年天津市东郊污水处理厂迁建管网配套工程专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2019-2028年度

丞明专评字（2019）032号

我们接受天津城市基础设施建设投资集团有限公司委托，对 2019 年天津市东郊污水处理厂迁建管网配套工程专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关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。

本总体评价仅供本次发行 2019 年天津市东郊污水处理厂迁建管网配套工程专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允地反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了《2016 年市长办公会议纪要（第 51 次）》、《关于天津城市基础设施建设投资集团有限公司东郊污水处理厂及再生水厂迁建工程备案的证明》《关于同意天津城市基础设施建设投资集团有限公司东郊污水处理厂迁建管网配套工程备案的通知》以及相关的基础数据，通过测算，预期土地出让收



入对应的政府性基金收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。

总体评价结果如下：

1. 债券应付本息情况

东郊污水处理厂迁建提标工程项目拟发行债券规模 20.38 亿元，本期债券拟发行规模 1 亿元，用于天津市东郊污水处理厂迁建管网配套工程项目。假设债券票面利率 4.5%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，债券存续期内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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第二年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第三年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第四年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第五年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第六年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第七年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第八年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第九年	203,874.00		203,874.00	4.50%	9,174.33
第十年	203,874.00	203,874.00		4.50%	9,174.33
合计		203,874.00			91,743.30

2. 募投项目银行借款应付本息情况

项目	银行借款本金	借款利息	本息合计
东郊污水处理厂迁建提标工程项目	93,793.00	55,116.12	148,909.12
合计	93,793.00	55,116.12	148,909.12

说明：东郊污水处理厂迁建提标工程项目预计使用银行借款共计 93,793.00 万元，借款期限 10 年（按照到期一次还本分期付息进行保守测算），自 2016 年 8 月 1 日按项目进度逐年发放，各年利息共计 55,116.12 万元，本息合计 148,909.12 万元，明细如下：



金额单位：人民币万元

开始日期	到期日	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2016-8-1	2016-12-31	18,790.00		18,790.00	402.59
2016-12-31	2017-12-31	12,918.00		31,708.00	1,631.38
2017-12-31	2018-12-31	62,085.00		93,793.00	4,825.65
2018-12-31	2019-12-31			93,793.00	4,825.65
2019-12-31	2020-12-31			93,793.00	4,825.65
2020-12-31	2021-12-31			93,793.00	4,825.65
2021-12-31	2022-12-31			93,793.00	4,825.65
2022-12-31	2023-12-31			93,793.00	4,825.65
2023-12-31	2024-12-31			93,793.00	4,825.65
2024-12-31	2025-12-31			93,793.00	4,825.65
2025-12-31	2026-12-31			93,793.00	4,825.65
2026-12-31	2027-12-31			93,793.00	4,825.65
2027-12-31	2028-8-30		93,793.00		4,825.65
合计		93,793.00			55,116.12

3. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于天津市东丽区，经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，天津市东丽区共出让城镇住宅商服地块 5 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9%、3.6%和 3.6%，近三年平均增速 5.4%，根据天津市政府 2019 年度政府工作报告预计 2019 年度 GDP 增长率为 4.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目土地储备项目，自债券发行开始日起第十年开始土地挂牌交易，且土地全部于一年内出售完毕，分别以 2019 年 GDP 目标增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以债券发行开始日第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：



金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年天津市 GDP 目标 增速 4.5% 的 100%	按 2019 年天津市 GDP 目标 增速 4.5% 的 90%	按 2019 年天津市 GDP 目标 增速 4.5% 的 80%
东郊污水处理厂 迁建提标工程项 目提标工程	1,331,694.22	1,273,397.65	1,217,327.00
合计	1,331,694.22	1,273,397.65	1,217,327.00

4. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易
前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资
金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和
现金流覆盖融资还本付息情况为（含东郊污水处理厂迁建提标工程项目提标工
程项目贷款本息）：按债券存续期第十年全部出售完土地，按 2019 年天津市
GDP 目标增速 4.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为
3.00；按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 90% 比例计算土地价格的增长的
情况下，本息覆盖倍数为 2.86；按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 80% 比例计
算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.74。

表 1：按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长
的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,174.33	9,174.33	
第二年		9,174.33	9,174.33	
第三年		9,174.33	9,174.33	
第四年		9,174.33	9,174.33	
第五年		9,174.33	9,174.33	
第六年		9,174.33	9,174.33	
第七年		9,174.33	9,174.33	
第八年		9,174.33	9,174.33	
第九年		9,174.33	9,174.33	
第十年	203,874.00	9,174.33	213,048.33	1,331,694.22



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
小计	203,874.00	91,743.30	295,617.30	1,331,694.22
贷款本息	93,793.00	55,116.12	148,909.12	
合计	297,667.00	146,859.42	444,526.42	
本息覆盖倍数	3.00			

表 2：按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,174.33	9,174.33	
第二年		9,174.33	9,174.33	
第三年		9,174.33	9,174.33	
第四年		9,174.33	9,174.33	
第五年		9,174.33	9,174.33	
第六年		9,174.33	9,174.33	
第七年		9,174.33	9,174.33	
第八年		9,174.33	9,174.33	
第九年		9,174.33	9,174.33	
第十年	203,874.00	9,174.33	213,048.33	1,273,397.65
小计	203,874.00	91,743.30	295,617.30	1,273,397.65
贷款本息	93,793.00	55,116.12	148,909.12	
合计	297,667.00	146,859.42	444,526.42	
本息覆盖倍数	2.86			

表 3：按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,174.33	9,174.33	
第二年		9,174.33	9,174.33	
第三年		9,174.33	9,174.33	
第四年		9,174.33	9,174.33	
第五年		9,174.33	9,174.33	
第六年		9,174.33	9,174.33	



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年		9,174.33	9,174.33	
第八年		9,174.33	9,174.33	
第九年		9,174.33	9,174.33	
第十年	203,874.00	9,174.33	213,048.33	1,217,327.00
小计	203,874.00	91,743.30	295,617.30	1,217,327.00
贷款本息	93,793.00	55,116.12	148,909.12	
合计	297,667.00	146,859.42	444,526.42	
本息覆盖倍数	2.74			

附件：项目收益及现金流入预测说明

天津丞明会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：
高咏



中国注册会计师：
代爽



中国·天津

2019年2月19日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以东郊污水处理厂迁建提标工程项目为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（2019 年 GDP 目标增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1. 东郊污水处理厂迁建提标工程项目建设单位

单位名称：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

企业住所：天津市和平区大沽北路 161 号城投大厦

企业性质：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：李宝锟

注册资本：7,020,269 万元人民币

经营年限：2004 年 07 月 23 日至 2054 年 07 月 22 日

主营业务：以自有资金对海河综合开发改造、地铁、城际铁路、城市路桥、高速公路、污水处理、供水、供热、垃圾处理、停车场（楼）、地下管网、公园绿地等城市基础设施及其配套项目进行投资、建设、运营管理；对房



地产业、金融业进行投资及管理服务；政府授权的土地整理、区域开发；历史风貌建筑的保护性建设、开发与经营；房屋建筑和市政公用类工程项目管理；投资策划；企业管理咨询；市场建设开发服务；自有房屋租赁；基础设施租赁以及公用设施项目开发经营；经政府授权进行基础设施特许经营；建设投资咨询（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）（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）

（二）项目概况

1. 建设地址

东郊污水处理厂及再生水厂迁建工程地处东丽区南淀郊野公园内，京津塘高速公路和外环线调整线西北侧夹角范围内。

东郊污水处理厂迁建管网配套工程地处东丽区。

2. 项目建设内容与规模

东郊污水处理厂及再生水厂迁建工程

建设规模：新建一座建设规模 60 万 M³/d 的污水处理设施，出水水质达到天津市地方标准《城镇污水处理污染物排放标准》(DB12/599-2015)的 A 标准；同时新建一座建设规模 5 万 M³/d 再生水设施，依据规划远期达到 10 万 M³/d 处理能力，本期土建部分按 10 万 M³/d 实施。

建设内容：污水处理设施：预处理车间、初沉池、生物池、二沉池、中间提升泵房、回流及剩余污泥泵房、鼓风机房、高效沉淀池、深床滤池、深床滤池反冲洗泵房、深床滤池反冲洗设备间、臭氧接触池、臭氧制备间、紫外消毒装置、出水泵房、PAC 加药间、乙酸钠加药间、污泥处置车间、消防泵房、35kv 变电站、门卫室等，以及配套附属工程。再生水设施：超滤膜池及设备间、臭氧接触池、臭氧制备间、清水地、次氯酸钠投加间、送水泵房等，以及配套附属工程。

东郊污水处理厂迁建管网配套工程



建设规模：主要为东郊污水处理厂迁建工程配套实施厂外管网配套工程，其中包括污水输送管道工程 5.9 公里、污水输出管道工程 1.8 公里、中水管道工程 1.9 公里，以满足东郊污水处理厂迁建进、出水管道及中水厂的运营需求。

建设内容：包括污水输送管道工程，由原东郊污水处理厂进水井至新建污水处理厂交汇井，共计 5.9 公里；污水输送管道工程，由新建污水处理厂至北塘排污河，共计 1.8 公里；中水管道工程，包括由新建污水处理厂至原东北郊电厂供水管道 0.1 公里，由新建污水处理厂至外环辅道中水管道 1.8 公里，两项合计 1.9 公里。

3. 项目建设工期

东郊污水处理厂及再生水厂迁建工程建设期为 2017 年 12 月至 2019 年 12 月；

东郊污水处理厂迁建管网配套工程建设期为 2017 年 5 月至 2018 年 6 月。

4. 投资估算与资金筹措方式

东郊污水处理厂及再生水厂迁建工程总投资 369,887.30 万元，资金来源为国内银行贷款 246,500.00 万元，自筹及其它资金 123,387.30 万元。

东郊污水处理厂迁建管网配套工程总投资 55,352 万元，资金来源为国内银行贷款 38,747 万元，自筹及其它资金 16,605 万元。

5. 资金平衡

根据《2016 年市长办公会议纪要（第 51 次）》中规定：咸阳路、东郊两厂迁建提标工程、配套再生水厂及污水、再生水管网工程，由市政府授权城投集团作为建设主体筹资实施，测算原厂址土地出让金扣除周边集体土地征地补偿费、土地补偿收益、四项政策性成本和政府净收益 36%刚性支出后，用于资金平衡，剩余资金用途另行研究。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

天津市地处海河、滦河流域下游，东临渤海湾，是环渤海地区的经济中心。天津市的建设和发展一直坚持人口、经济、社会、环境和资源相对协调的可持续发展战略。不断增强城市功能，充分发挥中心城市的作用，努力把天津



市建设成为经济繁荣、社会文明、科教发达、设施完善和环境优美的现代化港口城市 and 我国北方重要的经济中心。近年来，天津市国民经济保持了较高的发展水平，综合经济实力显著增强，城市建设和基础设施的建设相应发展。

东郊污水厂扩建和提标工程的建设对于加强天津市区内水资源的保护，治理海河水系及渤海湾的污染，推广生态农业，防止水土流失和土壤沙化，加强城市污水处理能力起到了积极作用，工程的建设势在必行，其意义在于：

- (1) 改善北塘排水河水质；
- (2) 改善渤海近海水质；
- (3) 改善投资环境的需要；
- (4) 北部新区建设发展的需要；
- (5) 为污水的回用创造有利条件。

按照中央对天津市的定位，天津市要建成北方重要的经济中心，在全国率先基本实现现代化。随着城市发展、经济规模扩大、人民生活水平提高，对水资源的需求将会有较大的增长。而天津是一个严重缺水的城市，近年来已经频频从外地调水，仍难以满足高速增长工农业发展和人民生活水平的提高对水的需求，解决水荒问题已成为当务之急。

为了解决缺水问题需要同时采取节流和开源措施。节约用水、降低工、农业用水量，无疑将是我们必须长期坚持的水资源策略，但节水毕竟是有限的，从长期来看用水是呈稳定增长趋势，因此解决缺水问题最根本的还要靠开源。人们对污水是一种可再利用的水源，是一种不随季节变化的稳定水源的观点已经达成共识，污水回用势在必行。我市已经积累了一些这方面的经验。根据国家标准，最大限度的利用处理后的污水，扩大再生水的应用范围，扩建再生水厂工程是十分必要的。

厂外配套管网工程的建设是实现污水收集处理和再生水输送至用户的先决条件，是污水处理厂及再生水厂工程的重要组成部分，其建设的必要性主要体现在以下：

- (1) 是保证新建污水处理厂工程及新建再生水厂工程稳定运行的需要。



近几年天津城区发展快速，居民生活质量不断提高，污水量随之增大。为解决城市发展和建设带来的污水量增加的问题，必须增加城市污水处理能力，本工程建设收集东郊系统污水、张贵庄系统部分污水的污水管道，将污水送至新建污水处理厂集中处理，同时污水经深度处理成为再生水后经再生水管道送至回用水用户。

(2) 是完善城市基础设施的需要。

为保证人民生活，包括污水处理、污水收集、再生水处理、再生水输送设施在内的城市基础设施是城市不可缺少的组成部分。本工程的建设将进一步完善城市基础设施；同时为人民的城市生活提供便利。

(3) 本工程建设完成后，有利于改善城市投资环境，促进城市对外招商引资、促进地区的发展，有利于保持经济持续稳定的增长。

(4) 改善城市水环境的需要。

厂外配套管网工程的建设为河道补水、促进城市水循环、改善城市水环境提供了强有力的后方保证。

(5) 是南淀湿地公园生态水环境的需要。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①东丽土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，东丽区共出让城镇住宅商服地块 5 宗：津东丽程（挂）2018-141 号（诚新道与迭山路交口东南侧），津东丽津（挂）2016-105 号（津滨大道与沙柳路交口东北侧），津东丽津（挂）2016-104 号（津滨大道与雪山路交口东北侧），津东丽金（挂）2018-149 号（东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧），津丽（挂）2017-04 号（东丽区东丽湖智景东道以南、东丽湖路以西），本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：



东丽区土地出让情况表

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	楼面价 格(元/ 平米)	出让日期	用途
1	津东丽程(挂) 2018-141号	东丽区	诚新道与迭山路交口东南 侧	34,710.00	1.85	64,213.50	98,000.00	15,261.59	2018年6月29日	服务设施用地
2	津东丽津(挂) 2016-105号	东丽区	津滨大道与沙柳路交口东 北侧	64,606.00	2.59	167,329.54	302,000.00	18,048.22	2016年8月24日	城镇住宅、商服
3	津东丽津(挂) 2016-104号	东丽区	津滨大道与雪山路交口东 北侧	65,170.00	2.48	161,621.60	308,000.00	19,056.86	2016年8月24日	城镇住宅、商服
4	津东丽金(挂) 2018-149号	东丽区	东丽区金钟公路与祝捷路 交口西北侧	190,128.80	2	380,257.60	291,000.00	7,652.71	2018年8月22日	居住商业
5	津丽(挂) 2017-04 号	东丽区	东丽区东丽湖智景东道以 南、东丽湖路以西	9,491.70	1.2	11,390.04	9,110.00	7,998.22	2018年5月11日	居住商业



②项目区土地出让价格及出让金收入预测

东郊污水处理厂位于天津市东丽区，该区域土地价格相对稳定。近几年出让地块有：津东丽程（挂）2018-141号（诚新道与迭山路交口东南侧），津东丽津（挂）2016-105号（津滨大道与沙柳路交口东北侧），津东丽津（挂）2016-104号（津滨大道与雪山路交口东北侧），津东丽金（挂）2018-149号（东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧），津丽（挂）2017-04号（东丽区东丽湖智景东道以南、东丽湖路以西）。结合上述地块出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值，计算项目出让区域内住宅、商用土地2018年楼面价格为13,603.51元/平方米。

具体计算如下表：



项目区域土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	津东丽程 (挂) 2018-141 号	34,710.00	64,213.50	98,000.00	15,261.59	0.2	3,052.32
2	津东丽津 (挂) 2016-105 号	64,606.00	167,329.54	302,000.00	18,048.22	0.2	3,609.64
3	津东丽津 (挂) 2016-104 号	65,170.00	161,621.60	308,000.00	19,056.86	0.2	3,811.37
4	津东丽鑫 (挂) 2018-149 号	190,128.80	380,257.60	291,000.00	7,652.71	0.2	1,530.54
5	津丽 (挂) 2017-04 号	9,491.70	11,390.04	9,110.00	7,998.22	0.2	1,599.64
	综合楼面价格					1	13,603.51

根据本项目建设及出让计划，拟 2028 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2019 年 GDP 目标增速 (4.5%)。现预测项目出让区土地价格如下：



项目出让区土地价格预测表

单位：元/平方米

项目	2018年楼面地价 (元/平方米)	2019年楼面地价 (元/平方米)	2020年楼面地价 (元/平方米)	2021年楼面地价 (元/平方米)	2022年楼面地价 (元/平方米)	2023年楼面地价 (元/平方米)
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(4.5%)	13,603.51	14,215.67	14,855.38	15,523.87	16,222.44	16,952.45
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(4.05%)	13,603.51	14,154.45	14,727.71	15,324.18	15,944.81	16,590.57
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(3.6%)	13,603.51	14,093.24	14,600.60	15,126.22	15,670.76	16,234.91

(续)

项目	2024年楼面地价 (元/平方米)	2025年楼面地价 (元/平方米)	2026年楼面地价 (元/平方米)	2027年楼面地价 (元/平方米)	2028年楼面地价 (元/平方米)
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(4.5%)	17,715.31	18,512.50	19,345.56	20,216.11	21,125.83
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(4.05%)	17,262.49	17,961.62	18,689.07	19,445.98	20,233.54
预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅(3.6%)	16,819.37	17,424.87	18,052.17	18,702.05	19,375.32



(2) 土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第十年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年天津市GDP目标增速（4.5%）的100%、90%和80%为土地价格增速）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

项目	建筑面积	2028年楼面价格		
		预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅（4.5%）	预计土地价格增速为2018年天津市GDP目标增幅（4.05%）	预计土地价格增速为2018年天津市GDP目标增幅（3.6%）
		21,125.83 （元/平方米）	20,233.54 （元/平方米）	19,375.32 （元/平方米）
东郊污水处理厂	746,670.40	1,577,403.19	1,510,778.54	1,446,697.79

(3) 土地出让收益预测

测算表--预计土地价格增速为2019年天津市GDP目标增幅（4.5%）

序号	项目	单位	土地出让收益预测（GDP目标增幅5%）	土地出让收益预测（GDP目标增幅5%的90%）	土地出让收益预测（GDP目标增幅5%的80%）
一	出让土地回款	万元	1,577,403.19	1,510,778.54	1,446,697.79
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	1,331,694.22	1,273,397.65	1,217,327.00
1	土地出让收入	万元	1,577,403.19	1,510,778.54	1,446,697.79
2	四项基本政策成本	万元	48,533.57	48,533.57	48,533.57
3	政府收益（1*25%）	万元	394,350.80	377,694.64	361,674.45
4	政策性基金（3*50%）	万元	197,175.40	188,847.32	180,837.22
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	1,134,518.82	1,084,550.33	1,036,489.77
6	可返还政府收益（3-4）	万元	197,175.40	188,847.32	180,837.22
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	1,331,694.22	1,273,397.65	1,217,327.00



四项基本政策成本

序号	项目	合计（万元）
1	铁路建设费	7,466.70
2	市政基础设施建设费	22,400.11
3	市容环境管理维护费	11,200.06
4	平衡费	7,466.70
合计		48,533.57

根据上述测算，在债券存续期内，在按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 1,331,694.22 万元；

同理计算，在按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 90% 即 4.05% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 1,273,397.65 万元；

同理计算，在按 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5% 的 80% 即 3.6% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 1,217,327.00 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券融资成本为 4.5%，募投项目腾空土地在债券存续期第十年内可以全部实现挂牌出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此预测该项目土地挂牌出让时，分别以 2019 年天津市 GDP 目标增速（4.5%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，测算实现销售时的现金流净流入情况。募投项目债券存续期间现金流入预测详见总体评价表 1、表 2 和表 3。

在募投项目土地挂牌出让分别以 2019 年天津市 GDP 目标增速（4.5%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，均可实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166974228358

名称 天津丞明会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

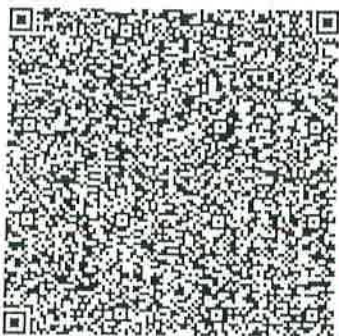
主要经营场所 华苑产业区物华道2号A座4045室

执行事务合伙人 高咏

成立日期 二00九年十二月四日

合伙期限 2009年12月04日至2029年12月03日

经营范围 审查企业会计报表,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,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;税务咨询;企业管理咨询。(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)



登记机关

此复印件仅限

2017年08月09日

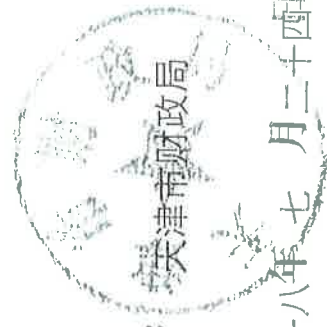
使用



证书序号: 0000394

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。**核对一致**
- 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

二〇一八年七月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 天津丞明会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 高咏

主任会计师:

经营场所:

天津市华苑产业区物华道2号A座4045室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 12010021

批准执业文号: 津财会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年11月26日

