

Deloitte.

德勤

天津市宝坻区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡

专项评价报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2019年1月

Deloitte.

德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所
中国深圳市深南路5001号
华润大厦13楼
邮政编码: 518010

电话: +86 755 8246 3255
传真: +86 755 8246 3186
www.deloitte.com/cn

致天津市宝坻区财政局:

所附文件为我方接受贵单位委托并根据所签署的业务约定书完成的专项评价报告(一份)。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定,即我们对天津市宝坻区棚户区改造项目专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢各位领导及相关工作人员为我们的工作所提供的大力协助与配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见,请随时与项目负责人林珏联系。

顺致
敬意!

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



项目经理 常德亮

谨上

二零一九年一月

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	3
1. 资金充足性	4
2. 资金稳定性	6
三、风险分析	7
四、总体评估	7
附件一：总投资估算表	9
附件二：总投资估算及建设期资金筹措表	10
附件三：收入估算表	11
附件四：各项目债券还本付息表	12
附件五：各项目收益与融资平衡测算表	14
附件六：压力测试表	17
附件七：期末项目累计现金结存	18
附件八：土地出让计划资料	21
免责声明	23

天津市宝坻区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概述

宝坻区位于天津市北部，地处京、津、唐三角地带，临近渤海湾，总面积 1,509 平方公里，下辖 8 个街道，16 个镇。近年来，除区域经济快速增长外，在改善人民生活条件方面，宝坻区以改善民生为出发点，加快区内棚户区、旧楼改造，改善百姓居住条件。棚户区问题由来已久，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出：“大力推进棚改安居，有序推进老旧小区综合整治，切实解决群众住房困难，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”。2017 年初，住建部等 7 部门联合发布《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49 号）要求各省市自治区等涉及地区、部门、企业要对区内待改造棚户区数量进一步调查摸底，做好下一步改造计划，明确责任分工，确保到 2020 年完成中央提出的目标。天津市对棚户区改造工作尤为重视，市区棚户区改造方案确定原则上用 3 年时间，至 2019 年底前完成改造，个别改造量大、任务重的地区，最迟于 2020 年底前完成扫尾。2017 年，市国土房管局印发《关于制定棚户区改造工作方案的函》（津国土房拆函字〔2017〕379 号）要求各区按照建保函〔2017〕49 号文件、市棚改工作方案的要求抓紧落实改造计划，确保按期完成棚改工作目标。由此可见，本次天津市宝坻区棚户区改造项目符合地区规划定位和当地居民改善居住条件和生活环境的需求，适应天津市宝坻区区域发展的需要。

天津市宝坻区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）包含 3 个子项目，分别为：京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目，宝坻区高家庄片区城中村

(棚户区)改造项目,宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区(棚户区改造)项目,根据各子项目可行性研究报告,基本情况如下:

京津中关村科技城桥头等6村棚户区改造项目位于京津中关村科技城,用地面积109.69公顷,包括西一村、西二村、西三村、西小村、丁庄子和桥头等6村。其中:西一村占地面积20.94公顷,四至范围:东至西小村、南至鲍丘河、西至鲍丘河、北至京哈高速;西二村占地面积11.47公顷,四至范围:东至鲍丘河、南至鲍丘河、西至鲍丘河、北至鲍丘河;西三村占地面积27.70公顷,四至范围:东至鲍丘河、南至丁家庄、西至开元路、北至鲍丘河;西小村占地面积12.28公顷,四至范围:东至肖家堦、南至鲍丘河、西至西一村、北至京哈高速;丁庄子占地面积8.37公顷,四至范围:东至鲍丘河、南至通唐公路、西至开元路、北至西三村;桥头村占地面积28.93公顷,四至范围:东至西环路、南至宝中道、西至宝平公路、北至京哈高速。该子项目涉及征收总建筑面积318,108平方米,总户数1,183户。其中:住宅建筑面积296,057平方米,1,168户;非住宅建筑面积22,051平方米,15户。该项目建设投资为377,835万元,其中:征收补偿费用342,702万元,其他费用785万元,预备费34,349万元;建设期利息31,044万元;总投资408,879万元。

宝坻区高家庄片区域中村(棚户区)改造项目位于宝坻区西北部,四至范围为东至百里河,南至北环西路,西至新仓路,北至中关村大道,总面积为72.05公顷。该子项目涉及房屋建筑面积157,545.85平方米,村户数678户,涉及企业占地面积109.16亩,土地地上物占地面积739.93亩。该项目建设投资为162,452万元,其中:征收补偿费用153,555万元,其他费用1,161万元,预备费7,736万元;建设期利息10,923万元;总投资173,375万元。

宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区(棚户区改造)项目位于宝坻新城北部,四至范围为东至东城北路,南至北城路,西至西城北路,北至百里河,总占地面积约350.34亩。该子项目涉及征收房屋总建筑面积

66,700平方米，征收户数663户。该项目建设投资为81,804万元，其中：房屋征收安置补偿费71,640万元，其他费用882万元，工程预备费9,283万元；建设期利息9,114万元；总投资90,918万元。

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“财预〔2017〕89号”），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（以下简称“财预〔2018〕28号”），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，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2019年天津市宝坻区棚户区改造专项债券项目分析评估如下：

1. 资金充足性

本项目拟于 2019 年发行棚户区改造专项债券，发行债券金额 90,000 万元，债券期限为五年。债券额度拟分配情况如下：京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目 70,000 万元，宝坻区高家庄片区域中村（棚户区）改造项目 10,000 万元，宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目 10,000 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足。本项目整体本息资金覆盖倍数可达到 5.00 倍，其中：京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目资金覆盖倍数可达到 3.90 倍，宝坻区高家庄片区域中村（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 10.21 倍，宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目资金覆盖倍数可达到 7.26 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据可行性研究报告，各子项目总投资合计为 673,173 万元，其中建设投资合计为 622,091 万元，建设期利息根据实际贷款合同以及拟发行债券估算利率进行调整，其中债券利率参考目前国债五年期票面年利率 3.06%、三年期票面年利率 2.93%，以及天津市地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按发行利率 4.50%进行测算，据此估算本项目总投资调整为 668,022 万元。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目	377,835	28,095	70	406,000
2	宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目	162,452	11,324	10	173,786
3	宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目	81,804	6,422	10	88,236
4	项目汇总合计	622,091	45,841	90	668,022

1.2 资金筹措

本项目建设期投资资本金由财政安排或建设单位自筹 578,022 万元，其中京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目，宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目，宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目的资本金分别为 336,000 万元、163,786 万元及 78,236 万元。

同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，共计 90,000 万元。其中，京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目债券额度为 70,000 万元，宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目债券额度为 10,000 万元，宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目债券额度为 10,000 万元，以上各子项目棚户区改造专项债券均拟于 2019 年发行。资金筹措情况详见表 2：

表 2 投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	资本金	专项债券	资金筹措总额
1	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目	336,000	70,000	406,000
2	宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目	163,786	10,000	173,786
3	宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目	78,236	10,000	88,236
4	项目汇总合计	578,022	90,000	668,022

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。

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 668,022 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内净收益 535,880 万元，经营期需偿还的融资本息 107,100 万元。具体情况如下：

京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目：债券存续期内实现土地出让净收益 321,930 万元，经营期需偿还的债券本息 82,600 万元。

宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目：债券存续期内实现土地出让净收益 125,025 万元，经营期需偿还的债券本息 12,250 万元。

宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目：债券存续期内实现土地出让净收益 88,925 万元，经营期需偿还的债券本息 12,250 万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/经营期需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 5.00。详见表 3：

表 3 项目收益与融资平衡测算表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	项目净收益 (万元)	本期计划发 行额(万 元)	经营期需偿 还的融资本 息(万元)	资金覆盖倍 数
1	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目	406,000	321,930	70,000	82,600	3.90
2	宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目	173,786	125,025	10,000	12,250	10.21
3	宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目	88,236	88,925	10,000	12,250	7.26
4	项目汇总合计	668,022	535,880	90,000	107,100	5.00

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预测的土地出让价格，经过详细估算，本期天津市宝坻区棚户区改造专项债券存续期间有稳定的土地出让

净收益，可覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目，宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目，宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目专项债券均于 2024 年到期，各子项目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。债券存续期内资金留存情况详见表 4：

表 4 期末项目累计现金结存

序号	项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
1	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目	239,330	2024
2	宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目	112,775	2024
3	宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目	76,675	2024
4	项目汇总合计	428,780	

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，当土地出让净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，2019 年天津市宝坻区棚户区改造项目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。压力测试结果详见附件六。

总体而言，本项目预计土地出让净收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格及出让进度等受宏观经济及市场影响较大。若土地未能按计划出让及销售、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可考虑在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行地方政府棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、总体评估

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、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在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，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足天津市宝坻区棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：总投资估算表

表 1-1 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)	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目总投资	406,000
1	建设投资	377,835
1.1	征收补偿费用	342,702
1.2	其他费用	785
1.3	预备费	34,349
2	建设期利息	28,095
3	债券发行费	70
(二)	宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目总投资	173,786
1	建设投资	162,452
1.1	征收补偿费用	153,555
1.2	其他费用	1,161
1.3	预备费	7,736
2	建设期利息	11,324
3	债券发行费	10
(三)	宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目总投资	88,236
1	建设投资	81,804
1.1	房屋征收安置补偿费	71,640
1.2	其他费用	882
1.3	工程预备费	9,283
2	建设期利息	6,422
3	债券发行费	10
(四)	各子项目汇总	
1	建设投资	622,091
2	建设期利息	45,841
3	债券发行费	90
4	总投资	668,022

附件二：总投资估算及建设期资金筹措表

表 2-1 项目投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	以前年度 投资	2019	2020	合计
(一)	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目				
1	资本金	195,831	112,409	27,760	336,000
1.1	建设期利息	14,320	5,647	8,128	28,095
1.2	债券发行费		70		70
2	债券资金	-	70,000		70,000
3	合计	195,831	182,409	27,760	406,000
(二)	宝坻区高家庄片区城中村(棚户区)改造项目				
1	资本金	135,178	28,608	-	163,786
1.1	建设期利息	5,416	5,908		11,324
1.2	债券发行费		10		10
2	债券资金	-	10,000		10,000
3	合计	135,178	38,608	-	173,786
(三)	宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区(棚户区改造)项目				
1	资本金	56,537	21,699		78,236
1.1	建设期利息	4,459	1,963		6,422
1.2	债券发行费		10		10
2	债券资金	-	10,000		10,000
3	合计	56,537	31,699		88,236
(四)	项目汇总				
1	资本金	387,546	162,716	27,760	578,022
2	债券资金	-	90,000		90,000
3	合计	387,546	252,716	27,760	668,022

附件三：收入估算表

表 3-1 项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	收入估算			
	合计	2020	2021	2022
1	720,896	265,467	245,078	210,351
1.1	429,389		219,038	210,351
1.2	170,362	170,362		
1.3	121,145	95,105	26,040	
2	171,632	66,367	55,053	50,212
2.1	98,755		48,543	50,212
2.2	42,591	42,591		
2.3	30,286	23,776	6,510	
3	13,385	4,280	4,785	4,320
3.1	8,705		4,385	4,320
3.2	2,747	2,747		
3.3	1,933	1,533	400	
4	535,880	194,820	185,240	155,820
4.1	321,930		166,110	155,820
4.2	125,025	125,025		
4.3	88,925	69,795	19,130	

附件四：各项目债券还本付息表

表 4-1 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	债券利率	4.50%						
(一)	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目							
	期初专项债券余额		70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	
	本期专项债券发行资金	70,000						
	利息支出		3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	15,750
	本期还款		3,150	3,150	3,150	3,150	73,150	85,750
	其中：还本						70,000	70,000
	付息		3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	
	期末专项债券余额	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000		
(二)	宝坻区高家庄片区城中村(棚户区)改造项目							
	期初专项债券余额		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	本期专项债券发行资金	10,000						
	利息支出		450	450	450	450	450	2,250
	本期还款		450	450	450	450	10,450	12,250
	其中：还本						10,000	10,000
	付息		450	450	450	450	450	
	期末专项债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		
(三)	宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关宿舍片区(棚户区改造)项目							
	期初专项债券余额		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	本期专项债券发行资金	10,000						
	利息支出		450	450	450	450	450	2,250

表 4-1 项目债券还本付息表 (续)

单位: 人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	本期还款		450	450	450	450	10,450	12,250
	其中: 还本						10,000	10,000
	付息		450	450	450	450	450	
	期末专项债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		

附件五：各项目收益与融资平衡测算表

表 5-1 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
一. 汇总							
现金流入							
资本金流入	162,716	27,760	-	-	-	-	190,476
债券资金流入	90,000	-	-	-	-	-	90,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	194,820	185,240	155,820	-	-	535,880
现金流入总额	252,716	222,581	185,240	155,820	-	-	816,356
现金流出							
建设期资金流出	252,626	24,610	-	-	-	-	277,236
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	90	-	-	-	-	-	90
本期债券还本付息	-	4,050	4,050	4,050	4,050	94,050	110,250
现金流出总额	252,716	28,660	4,050	4,050	4,050	94,050	387,576
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	193,920	181,190	151,770	-4,050	-94,050	
期末项目累计现金结存额	-	193,920	375,110	526,880	522,830	428,780	
平均偿债覆盖率	5.00						
二. 京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目							
现金流入							
资本金流入	112,409	27,760					140,169
债券资金流入	70,000						70,000
其他融资资金流入							

表 5-1 项目收益与融资平衡测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
运营期现金流入			166,110	155,820			321,930
现金流入总额	182,409	27,760	166,110	155,820	-	-	532,099
现金流出							
建设期资金流出	182,339	24,610					206,949
运营期现金流出							-
债券发行费用	70						70
本期债券还本付息	-	3,150	3,150	3,150	3,150	73,150	85,750
现金流出总额	182,409	27,760	3,150	3,150	3,150	73,150	292,769
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	162,960	152,670	-3,150	-73,150	
期末项目累计现金结存额	-	-	162,960	315,630	312,480	239,330	
平均偿债覆盖率	3.90						
三. 宝坻区高家庄片区城中村(棚户区)改造项目							
现金流入							
资本金流入	28,608	-					28,608
债券资金流入	10,000						10,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入		125,025	-	-			125,025
现金流入总额	38,608	125,025	-	-	-	-	163,633
现金流出							
建设期资金流出	38,598						38,598
运营期现金流出							-
债券发行费用	10						10
本期债券还本付息	-	450	450	450	450	10,450	12,250
现金流出总额	38,608	450	450	450	450	10,450	50,858
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	124,575	-450	-450	-450	-10,450	

表 5-1 项目收益与融资平衡测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
期末项目累计现金结存额	-	124,575	124,125	123,675	123,225	112,775	
平均偿债覆盖率	10.21						
四. 宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区(棚户区改造) 项目							
现金流入							
资本金流入	21,699						21,699
债券资金流入	10,000						10,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入		69,795	19,130				88,925
现金流入总额	31,699	69,795	19,130	-	-	-	120,624
现金流出							
建设期资金流出	31,689						31,689
运营期现金流出							-
债券发行费用	10						10
本期债券还本付息	-	450	450	450	450	10,450	12,250
现金流出总额	31,699	450	450	450	450	10,450	43,949
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	69,345	18,680	-450	-450	-10,450	
期末项目累计现金结存额	-	69,345	88,025	87,575	87,125	76,675	
平均偿债覆盖率	7.26						

附件六：压力测试表

表 6-1 压力测试表

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例								
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目									
1.1	经营净收益 (万元)	257,544	273,641	289,737	305,834	321,930	338,027	354,123	370,220	386,316
1.2	经营期其他融资流入 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	本期债券还本付息额 (万元)	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750
1.31	资本金偿还的建设期债券利息 (万元)	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
1.32	经营收益偿还的债券本息额 (万元)	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600
1.4	债券本息覆盖率	3.12	3.31	3.51	3.70	3.90	4.09	4.29	4.48	4.68
2	宝坻区高家庄片区城中村 (棚户区) 改造项目									
2.1	经营净收益 (万元)	100,020	106,271	112,522	118,774	125,025	131,276	137,527	143,779	150,030
2.2	经营期其他融资流入 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	本期债券还本付息额 (万元)	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
2.31	资本金偿还的建设期债券利息 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.32	经营收益偿还的债券本息额 (万元)	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
2.4	债券本息覆盖率	8.16	8.68	9.19	9.70	10.21	10.72	11.23	11.74	12.25
3	宝坻区纪园子村 (南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区 (棚户区改造) 项目									
3.1	经营净收益 (万元)	71,140	75,587	80,033	84,479	88,925	93,372	97,818	102,264	106,710
3.2	经营期其他融资流入 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	本期债券还本付息额 (万元)	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
3.31	资本金偿还的建设期债券利息 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.32	经营收益偿还的债券本息额 (万元)	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
3.4	债券本息覆盖率	5.81	6.17	6.53	6.90	7.26	7.62	7.99	8.35	8.71

附件七：期末项目累计现金结存

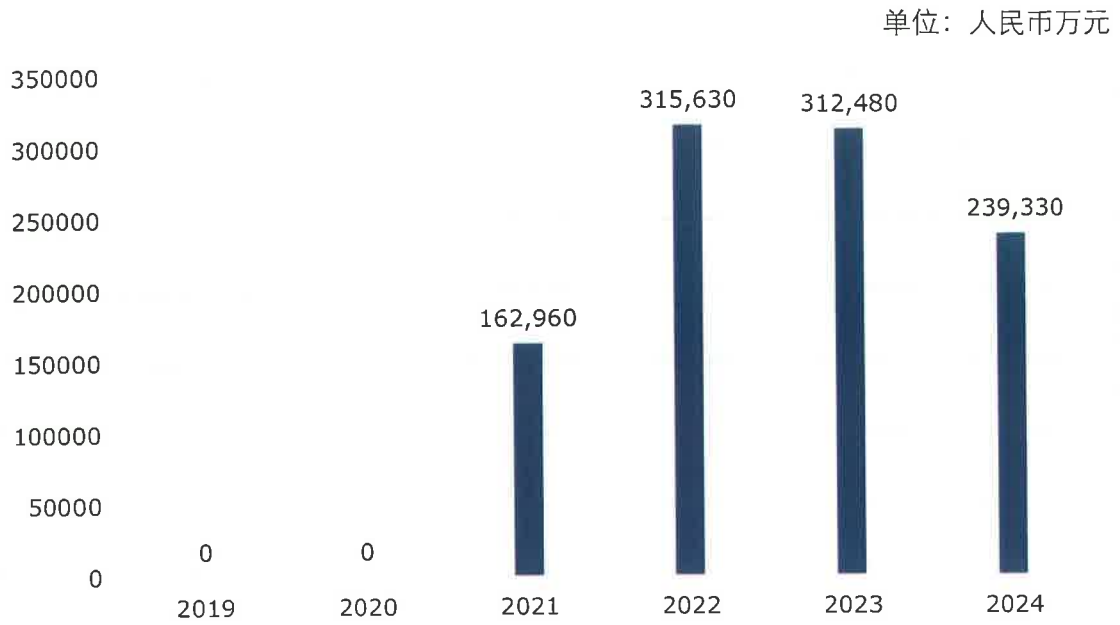


图 1：京津中关村科技城桥头等 6 村棚户区改造项目
债券存续期内资金留存情况

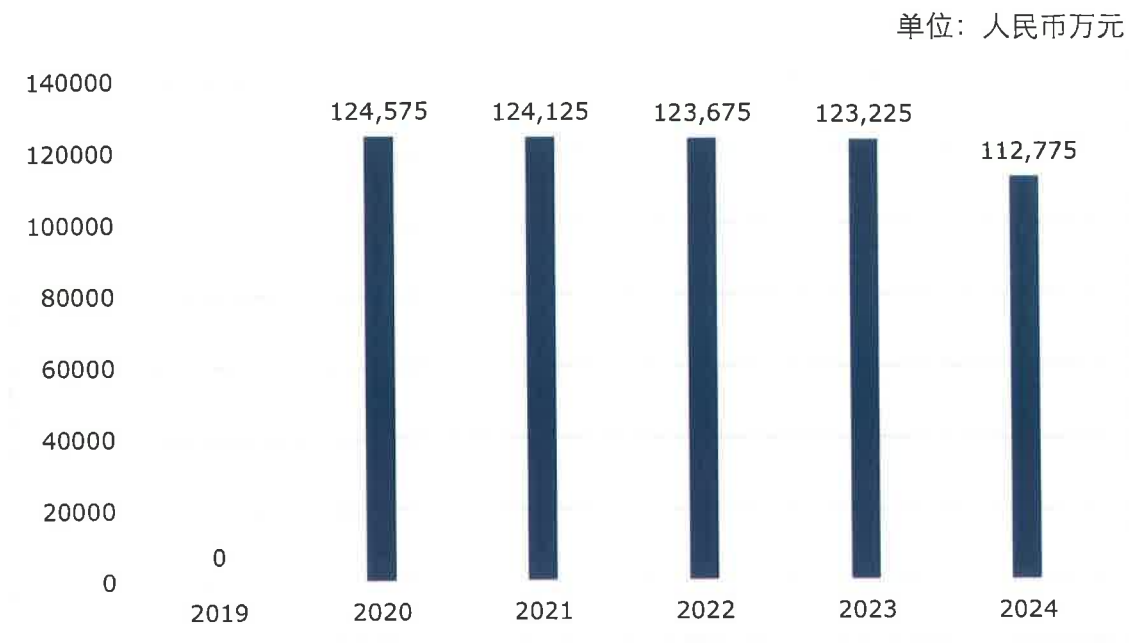


图 2：宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目

债券存续期内资金留存情况

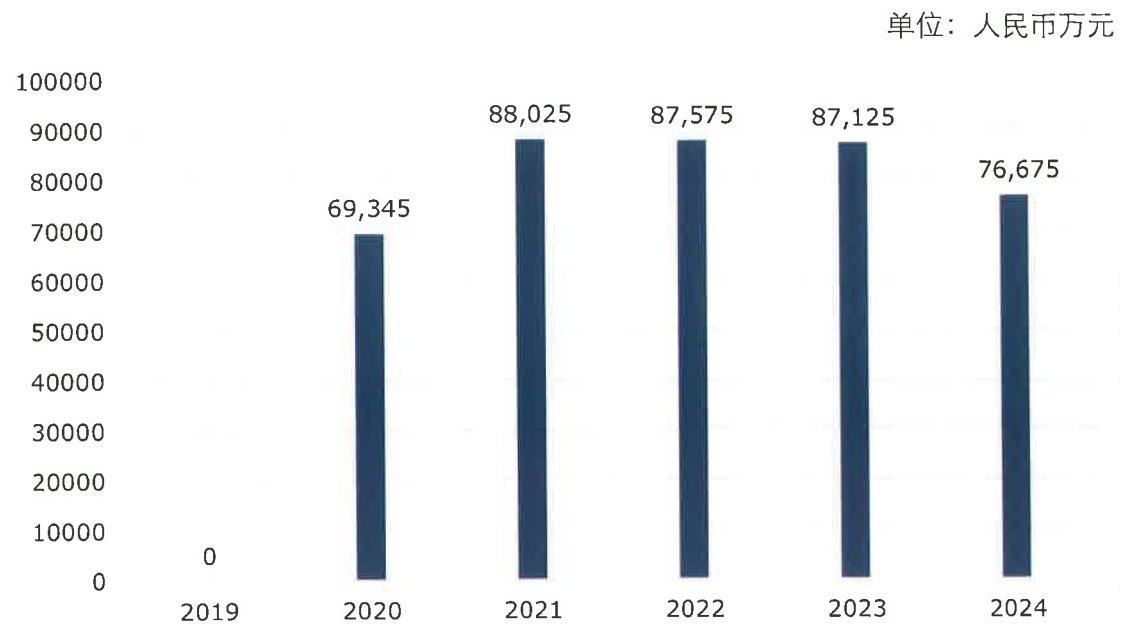


图 3：宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目债券存续期内资金留存情况

附件八：土地出让计划资料

京津中关村科技城桥头等6村棚户区改造项目土地出让收入表

序号	项目	合计	计算期	
			2021	2022
1	出让收入	429,389	219,038	210,351
1.1	商业用地	395,017	194,170	200,847
1.2	工业用地	34,373	24,868	9,505
2	政府净收益	98,754	48,543	50,212
3	铁建费 (200 元/占地平米)	8,705	4,385	4,320
4	土地收益	321,930	166,110	155,820



高家庄地块土地出让计划明细表

序号	实施单位/区	地块名称	四至范围	可出让土地面积 (亩)	土地性质	土地出让单价 (万元/亩)	土地出让价格 (万元)	土地出让计划 (万元)		
								2019	2020	2021
1	天津津南土地有限公司	高家庄地块	东至海大道，南至北环西路，西至新立路，北至中关村大道	204	居住	827	170,362	170,362		



纪阳子村（南部）、北台宿舍片区地块土地出让计划明细表

序号	采购单位/区	地块名称	四至范围	可出让土地面积(亩)	土地性质	土地出让单价(万元/亩)	土地出让总价(万元)	土地出让计划(万元)				
								2019	2020	2021	2022	2023
1	天津中冶金程置业有限公司	纪阳子村(南部)、北台宿舍片区	北至点源河,南至大道口街,西至西城北路,东至北美大街	115	居住	827	95,105	95,105				
2	天津中冶金程置业有限公司	纪阳子村(南部)、北台宿舍片区	北至大道口街,南至北城路部分,西至北美大街部分,东至东城北路	30	居住	868	26,040	26,040				



单位公章:

日期:

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、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。我们没有义务告知贵方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；
- e. 贵方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；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 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）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。