



2019 年第六批天津市政府债券津南区
国家会展中心（天津）周边配套设施建设项目

财务评价报告

勤信专字【2019】第 0523 号



中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

2019 年第六批天津市政府债券津南区

国家会展中心（天津）周边配套设施建设项目财务评价报告

勤信专字【2019】第 0523 号

我们接受委托，对 2019 年天津市津南区国家会展中心周边配套建设专项债券（二期）（以下简称本项目）总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价意见。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》，发行人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。

根据我们对本报告附件《项目收益及现金流入预测说明》中，项目总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况的支持假设证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的政府性基金净收入和专项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：

一、应付本息情况

根据《国家会展中心（天津）周边配套设施建设项目实施方案》，针对该项目资金需求，拟发行专项债券 373,500.00 万元，计划于 2019-2020 年内分期发行。其中：已使用 2019 年天津市津南区国家会展中心周边配套建设专项债券（一

期) 210,000.00 万元, 票面利率 3.06%, 发行期限 3 年; 计划在 2019 年内再发行 2019 年天津市津南区国家会展中心周边配套基础设施建设专项债券(二期) 50,000.00 万元, 2020 年发行专项债券 113,500.00 万元, 后续发行规模及发行计划将根据项目资金需求、专项债券额度统筹确定。

对已发行的 2019 年天津市津南区国家会展中心周边配套基础设施建设专项债券(一期) 按照实际发行的票面利率 3.06% 计算。参考中债地方政府债券 AAA 收益率曲线, 为保守估计, 假设尚未发行的专项债券发行票面利率为 4.5%, 发行期限 3 年, 在债券存续期按年付息, 到期一次还本, 自发行之日起三年债券存续期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	本年发行 金额	本年偿还 本金	期末本金 余额	应付利息
2019 年	-	260,000.00	-	260,000.00	-
2020 年	260,000.00	113,500.00	-	373,500.00	8,676.00
2021 年	373,500.00	-	-	373,500.00	13,783.50
2022 年	373,500.00	-	260,000.00	113,500.00	13,783.50
2023 年	113,500.00	-	113,500.00	-	5,107.50
合计		373,500.00	373,500.00		41,350.50

本项目专项债券融资未来应还本付息总额为 414,850.50 万元。

另外, 截止目前, 本项目已取得其他融资 84,515.61 万元, 预计预测期各年利息合计为 24,509.53 万元, 本息合计为 109,025.14 万元, 具体还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金 余额	本年借入 本金	本年偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息
2019 年	84,515.61	-	-	84,515.61	5.80%	4,901.91
2020 年	84,515.61	-	-	84,515.61	5.80%	4,901.91
2021 年	84,515.61	-	-	84,515.61	5.80%	4,901.91
2022 年	84,515.61	-	-	84,515.61	5.80%	4,901.91
2023 年	84,515.61	-	84,515.61	-	5.80%	4,901.91
合计		-	84,515.61			24,509.53

本项目全部融资未来应还本付息总额为 523,875.64 万元。

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

根据项目资金平衡安排，本项目现金流入通过会展中心轮候区停车费收益、会展广告收益、场地租赁收益、配套区域土地出让收益实现。

其中：

会展中心轮候区停车费收益、会展广告收益、场地租赁收益根据市场调研、建设规划及相关历史数据等估算；

本项目相应的配套区域土地位于辛庄洪泥河东侧，经查询天津土地交易中心土地出让信息，2016年-2018年，津南区共出让居住用地八块，分别为：津南（挂）2016-04号、津南（挂）2016-05号、津南（挂）2016-06号、津南（挂）2016-07号、津南（挂）2016-08号、津南（挂）2017-05号、津南（挂）2018-03号、津南（挂）2018-04号；2016年-2018年出让商服用地一块，为津南（挂）2018-12号。根据本项目配套区域土地出让计划，配套区域土地分为居住用地及商服用地分别出让，考虑项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，居住用地基准地价参考津南（挂）2016-04号、津南（挂）2016-05号、津南（挂）2017-05号；商服用地基准地价参考津南（挂）2018-12号，同时补充西青区2018年出让的商服用地津西青（挂）2018-10号及津西青（挂）2018-15号作为商服用地基准地价参考案例。

依据当前市场状况及数据，对未来3年收益及现金流进行预测存在较大的不确定性，且未来土地出让价格的变动对本项目收益影响较大，故基于谨慎性原则对土地出让价格进行敏感性分析。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%，2019年天津市目标GDP增速为4.5%，基于谨慎性原则，此次平衡地块出让收益预测按照2019年天津市目标GDP增速4.5%计算，同时考虑以2019年天津市目标GDP增速4.5%的80%、90%和100%计算土地出让价格的生长的情况下的平衡地块出让可取得的收益。

2、项目产生的净现金流入

根据《国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目实施方案》，本项目建设期为2年半，会展中心轮候区停车费收益、会展广告收益、场地租赁收益产生

的净现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元	
经营项目	净现金流入金额
会展中心轮候区停车费收益	1,550.09
会展广告收益	112.20
场地租赁收益	50.49
合计	1,712.78

根据土地出让计划，部分配套区域土地在 2020 年及 2021 年完成土地出让。依据以前的市场状况及数据，对未来三年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格变动对本项目收益规模影响较大，本次预测分别以 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80%、90%、100% 比例计算土地出让价格的增长，计算债券存续期土地挂牌交易的预期现金流入，考虑政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，配套区域土地出让产生的净现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元			
项目	2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80%	2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 90%	2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 100%
配套区域土地出让净现金流入	607,595.71	614,759.10	621,972.01

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为会展轮候区停车位经营、会展广告、场地租赁及配套区域土地出让产生的现金流入，未来应还本付息总额为 523,875.64 万元，其中：

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 609,308.49 万元，本息覆盖倍数为 1.16；

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 616,471.88 万元，本息覆盖倍数为 1.18；

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 623,684.79 万元，本息覆盖倍数为 1.19。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的分析，认为国家会展中心（天津）周边配套设施

建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目债券募投项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利施工。同时，以会展轮候区停车费、会展广告、场地租赁及配套区域土地出让产生的收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足天津市津南区国家会展中心周边配套设施建设专项债券还本付息要求。

(此页无正文)



中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一九年六月二十七日

中国注册会计师:



尚

中国注册会计师:



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国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目为基础，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、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（以下简称本项目）现金流入预测说明。

因债券分期发行不影响债券本息规模，因此将基于债券总额 37.35 亿元分期发行进行本次测算。

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）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）本项目制定的会展轮候区经营计划、会展广告宣传计划、配套区域土地出让计划、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对本项目顺利实施造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

本期债券募投项目为国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设一期项目、国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设二期项目中的国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程以及一期项目配套区域 75.65 公顷土地整理。国家会展中心（天津）

周边配套基础设施建设一期项目、二期项目的实施单位为天津海河金岸投资建设开发有限公司；一期项目配套区域 75.65 公顷土地整理的实施单位为天津市津南区土地整理中心。

1、国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设一期项目及二期项目中的国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程项目实施单位

企业名称：天津海河金岸投资建设开发有限公司

企业地址：天津海河工业区聚兴道 9 号 7055

企业性质：有限责任公司

法定代表人：李甫钊

统一社会信用代码： 91120112550350101E

注册资本：200000 万元人民币

经营范围：对新农村投资建设、基础设施项目进行投资、建设及配套设施开发、经营与管理；土地整理开发；城市资源开发；设备租赁；房地产开发；工程管理服务；水产养殖；农作物种植；观光、旅游项目开发；食用农产品批发兼零售；预包装食品兼散装食品批发；园林绿化；市政工程；花卉租摆；会议服务；物业管理；农业技术咨询服务。（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）。

2、一期项目配套区域土地整理实施单位

单位名称：天津市津南区土地整理中心

单位地址：天津市津南区咸水沽镇剧场西路以北耀华名邸 1-1178

法定代表人：崔革平

统一社会信用代码：1201201127244595380

开办资金：16592 万元

举办单位：天津津南区人民政府

经营范围：主要负责区内土地整理储备工作

（二）项目概况

1、项目位置与规模

国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目位于天津市津南区海河中游沿岸，作为国家会展中心（天津）周边配套使用设施。根据实施需要，国家会展中心（天津）项目周边配套基础设施建设项目分为一、二期工程以及配套区域土地整理。

国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设一期项目共包括 11 项配套设施建设项目，涵盖市政道路、排污管道、会展轮候区、会展中心专用变电站等，总投资为 495,265.03 万元；二期建设项目包括雨水泵站、绿化带、市政道路、燃气高调站、污水泵站和调蓄池等配套设施建设项目；配套区域土地整理位于辛庄洪泥河东侧区域，将满足会展中心配套设施建设及出让需求。

本期债券募投项目为国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设一期、二期项目以及一期项目配套区域 75.65 公顷土地整理。

2、项目具体建设内容：

（1）国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目（一期）共包括 11 项配套设施建设项目，涵盖市政道路、排污管道、会展轮候区、会展中心专用变电站等，具体建设内容、投资规模及项目审批情况如下：

①国家会展中心 110KV 专用变电站工程：

国家会展中心专用变电站位于津南区辛柴路与海沽道交口西南侧的会展中心轮候区地块内，项目规模为 3 台 50 兆伏安主变压器，电压等级为 110/10 千伏，项目拟在白塘口 200KV 变电站扩建一个 100KV 出线间隔，在务本 200KV 变电站扩建一段双母线、1 个 100KV 出线间隔等，并进行相关的线路建设，项目总投资 17,924.91 万元。

2014 年 4 月 29 日，取得了天津市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于对天津国家会展中心专用变电站工程项目建议书的批复》（津发改能源[2014]375 号）；2019 年 1 月 31 日，天津市发展和改革委员会出具《市发展改革委关于天津国家会展中心专用变电站调整可行性研究报告的批复》（津发改能源[2019]91 号）。

②东文南路（天津大道-海沽道）工程：

东文南路（天津大道-海沽路）工程项目位于津南区，南起天津大道，北至海

沽道，全长 0.85 公里，作为国家会展中心周边交通配套道路，工程建设内容包括道路、桥梁建设，并随路同步实施给排水、照明、通信管线等交通设施建设，项目总投资 30,561.23 万元。

2018 年 8 月 1 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“东文南路（天津大道-海沽路）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]192 号）；2018 年 11 月 1 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“东文南路（天津大道-海沽路）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2018]289 号）。

③国展路（天津大道辅道—海河南道）工程：

国展路（天津大道辅道—海河南道）工程位于津南区海河中游，南起天津大道辅道，北至海河南给排水、燃气、交通设施、照明、通信等配套工程，项目总投资 23,288.47 万元。

2018 年 11 月 8 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“国展路（天津大道辅道-海河南道）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]310 号）；2019 年 1 月 22 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“国展路（天津大道辅道-海河南道）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]14 号）。

④海沽道（外环南路-东文南路）工程：

海沽道（外环南路-东文南路）工程位于津南区海河中游南岸，本次实施范围西起外环南路，东至规划东文南路，总长 10.5 公里，规划为城市主干路，红线宽度 50 米，设计车速 50km/h，建设内容包括中桥、钢筋混凝土箱涵、道路配套管线等配套工程。项目总投资为 251,165.30 万元。

2013 年 4 月 9 日，取得了天津市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于天津国家会展中心基础设施海沽道及地下结构工程项目建议书的批复》（津发改城市[2013]310 号）；2013 年 8 月 7 日，取得了天津市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于天津国家会展中心基础设施海沽道及地下结构工程可行性研究报告的批复》（津发改城市[2013]801 号）。

⑤海沽道（东文南路--双桥河路）工程：

海沽道（东文南路--双桥河路）工程项目包括道路建设、桥梁建设和同步的给排水、供能、照明、通信等配套设施建设，项目总投资 41,485.00 万元。

2018 年 11 月 1 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“海沽道（东文南路-双桥河路）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]296 号）；2019 年 1 月 22 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“海沽道（东文南路-双桥河路）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]15 号）。

⑥天津国家会展中心轮候区工程：

天津国家会展中心轮候区项目位于天津市津南区，东至蓟汕高速公路及会展中心海河通道，南至天津大道，西至辛柴路，北至海沽道，项目拟建设 10 万平方米的货车轮候区，满足 600 辆车的轮候需求，开展期间可以满足 2300 辆车的停靠需求；轮候区东侧设置进出通道 2 处，同步实施轮候区排水、照明、消防、绿化、交通等附属设施，为满足轮候区后期运营管理需要，项目拟建设建筑面积 1500 平方米的服务区域，项目估算总投资为 51,923.00 万元。

2018 年 7 月 12 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“天津国家会展中心轮候区工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]180 号）；2018 年 12 月 21 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“天津国家会展中心轮候区工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2018]355 号）。

⑦双桥河路（海沽道-欣欣南路）工程

双桥河路（海沽道-欣欣南路）工程位于津南区海河中游，北起海沽道，南至欣欣南路，项目拟建设新的道路，并拟配套建设桥梁、给排水、燃气等设施，项目估算总投资 36,002 万元。

2018 年 11 月 8 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“双桥河路（海沽道-欣欣南路）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]308 号）；2019 年 1 月 22 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“双桥河路（海沽道-欣欣南路）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]17 号）。

⑧天津大道会展辅道工程

天津大道会展辅道工程位于天津大道绿化带以北，西接现状会展海河通道天津大道立交匝道，东至卫津河西侧规划路，项目进行道路建设，随路实施排水及相关配套工程，项目总投资为 11,705.84 万元。

2018 年 7 月 12 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“天津大道会展辅道工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]181 号）；2018 年 8 月 31 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“天津大道会展辅道工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2018]232 号）。

⑨海河中游污水外排干管工程（天津大道-洪泥河）：

海河中游污水外排干管工程（天津大道-洪泥河）工程起于天津大道，止于洪泥河，沿蓟汕高速公路南侧敷设，总长 4 公里。工程建设项目包括压力管道、沿线设置的排气井、泄水井及阀门井等附属设施，项目总投资 4,869.00 万元。

2014 年 5 月 30 日，取得了天津市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于海河中游污水外排干管工程（天津工程-洪泥河）项目建议书的批复》（津发改城市[2014]481 号）；2014 年 12 月 2 日，取得了天津市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于海河中游污水外排干管工程（天津工程-洪泥河）项目可行性研究报告的批复》（津发改城市[2014]1100 号）。

⑩辛柴路（鑫茂道-天津大道跨线桥北侧桥头）工程

辛柴路（鑫茂道-天津大道跨线桥北侧桥头）工程项目位于津南区，南起鑫茂道，北至天津大道跨线桥北侧桥头，总长 0.99 千米（含天津大道跨线桥一座），项目建设包括道路工程，及同步实施的给排水、照明、交通设施配套等工程，项目总投资 15,909.28 万元。

2018 年 8 月 7 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“辛柴路（鑫茂道-天津大道跨线桥北侧桥头）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]200 号）；2019 年 1 月 25 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于“辛柴路（鑫茂道-天津大道跨线桥北侧桥头）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]21 号）。

⑪欣欣南路（双桥河路-西官房路）工程

欣欣南路（双桥河路-西官房路）工程项目位于津南区海河中游双城绿色生态屏障管控区域内，西起双桥河路，东至西官房路，全长约 0.85 千米，工程项目拟建设新的道路和桥梁，并配套建设给排水、交通设施、照明、通信等配套设施，项目总投资 10,431.00 万元。

2018 年 11 月 8 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“欣欣南路（双桥河路-西官房路）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]309 号）；2019 年 1 月 22 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“欣欣南路（双桥河路-西官房路）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]16 号）。

（2）国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目二期项目由雨水泵站、绿化带、道路、污水泵站、燃气高调站、调蓄池等建设项目构成。目前，国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程已完成前期工作、具备开工条件，其他项目正在进行可行性研究。待后续项目手续齐备后，将结合资金需求和建设进度，陆续作为债券募投项目纳入国家会展中心（天津）周边配套基础设施二期项目投资范围。

①国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程

国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程新建雨水泵站（含蓄水池）1 座，设计规模 14m³/s，调蓄池设计规模 5500 立方米，总占地面积为 4361 平方米，雨水泵房及调蓄池占地 1435 平方米，变配电室及管理用房占地面积 252 平方米，站内道路占地 779 平方米，绿地面积 2010 平方米，绿地率为 46.1%，主要为泵房主体、调蓄池、进水管、出水箱涵、排放口等工程。

2018 年 10 月 19 日，取得了《津南区发展和改革委员会关于“国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程”项目建议书的批复》（津南发改投资[2018]286 号）；2019 年 4 月 2 日，取得了天津市津南区发展和改革委员会出具的《津南区发展改革委关于“国家会展地块雨水泵站（含调蓄池）工程”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资[2019]66 号）。项目总投资 12,066.76 万元

（3）国家会展中心（天津）配套区域土地整理情况：

国家会展中心（天津）配套区域土地整理四至范围为：东至机场大道，西至洪泥河，南至天津大道，北至海沽道。将根据项目实施需要分批进行整理。其中 2019 年计划土地整理情况如下：

①A 地块土地整理四至范围为：东至主干路一；南至天津大道；西至洪泥河；北至次干路一。土地整理面积为 40.02 公顷，规划用地性质为居住用地、教育用地。土地整理资金预计为 87,000 万元。计划 2019 年第四季度出让。

②B 地块土地整理四至范围为：东至机场大道；南至天津大道；西至主干路一；北至海沽道。土地整理面积为 41.62 公顷，规划用地性质为居住用地、商业用地。土地整理资金预计为 90,500 万元。计划 2020 年第四季度出让。

③C 地块土地整理四至范围为：东至次干路三；南至次干路一；西至洪泥河；北至海沽道。土地整理面积为 34.03 公顷，规划用地性质为居住用地、商业用地。土地整理资金预计为 74,000 万元。计划 2021 年第四季度出让。

3、项目建设工期

国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目共包含多个子项目以及配套区域土地整理，项目拟定总建设期为 2 年半，2018 年底开工，计划于 2021 年中旬竣工。

4、投资估算与资金筹措方式

本项目主要包括配套设施建设一期、二期项目和配套区域土地整理，根据目前实施方案资金需求，本次专项债券融资主要涉及配套设施建设一期、二期项目中的国家会展地块雨水泵站（含蓄水池）工程及 75.65 公顷配套区域土地整理，其中：国家会展中心（天津）项目周边配套基础设施（一期及二期项目中的国家会展地块雨水泵站（含蓄水池）工程）投资规模为 507,331.79 万元，2019 年配套区域土地整理投资规模为 164,500.00 万元，合计投资 671,831.79 万元。

资金来源：已取得财政资本金投入 90,000.00 万元，其他融资 84,515.61 万元，计划发行国家会展中心（天津）周边配套基础设施建设项目专项债券 373,500.00 万元，其余资金由财政统筹解决。

5、资金平衡

本项目收益包括会展中心轮候区停车费收益、会展广告收益、场地租赁收益、配套区域土地出让收益。这些收益形成的政府性基金和专项收入将按照有关文件要求，专项用于偿还本项目债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、会展中心轮候区停车费收益

根据《津南区发展改革委关于“天津国家会展中心轮候区工程”项目可行性研究报告的批复》，天津国家会展中心轮候区工程建成后满足 600 辆车的轮候需求，开展期间可以满足 2300 辆车的停靠需求。

根据市场调研、查询历史数据并结合天津市人民政府办公厅下发的《关于印发我市机动车停车管理有关工作配套文件的通知》（津政办发〔2015〕32 号），同时考虑会展中心轮候区的区域位置及配套条件等因素，会展中心轮候区停车场日间小型车停车收费标准暂定为 4 元/小时，日间大型车（含货车）停车收费标准暂定为 6 元/小时，夜间小型车停车收费标准暂定为 4 元/次，夜间大型车（含货车）停车收费标准暂定为 10 元/次，结合国家会展中心（上海）布展频率等估算各年停车位日间及夜间使用比例，计算各年停车费收入，按照 40%的经营成本率（含税费）计算各年停车位经营成本，预测期会展中心轮候区停车费收益为 1,550.09 万元，分年收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	停车位收入	停车位成本	停车位收益
2019 年	-	-	-
2020 年	-	-	-
2021 年	448.70	179.48	269.22
2022 年	1,015.84	406.34	609.50
2023 年	1,118.94	447.58	671.37
合计	2,583.49	1,033.40	1,550.09

2、会展广告收益

根据国家会展中心（天津）周边配套建设一期项目涉及市政道路建设的相关可行性研究报告及可行性研究报告批复，国家会展中心（天津）周边配套建设项目建设项目（一期）计划新建道路八条，包括：东文南路、国展路、海沽道、海沽道东延、双桥河路、天津大道会展辅道、辛柴路、欣欣南路，八条道路计划布灯 870 基。

以上道路工程建设完成后拟进行广告宣传经营。对新建的 870 座路灯进行路灯杆广告位租赁，参照天津市路灯广告租赁情况及租赁价格，并结合本项目所处的区域位置及车流量等因素，路灯广告租赁价格按照 600 元/根/年计算，预测期可

取得广告宣传收益 112.20 万元，分年收益预测如下：

金额单位：人民币万元		
年度	出租数量	会展广告收益
2019 年	-	-
2020 年	-	-
2021 年	522.00	31.32
2022 年	609.00	36.54
2023 年	739.00	44.34
合计		112.20

3、场地租赁收益

根据天津国家会展中心轮候区工程相关的可行性研究报告及可行性研究报告批复，在天津国家会展中心轮候区拟建设建筑面积 1500 平方米的服务区域，根据初步建筑方案，在 1500 平方米的服务区域中有 300 平方米属于便利店用房，可用于对外出租。

经市场调研及查询历史数据，结合津南区商铺租赁价格，出租价格暂定为 3.4 元/m²/天，预计 2021 年中旬开始出租，每年可取得租金收入 367,200.00 元，该服务区经营成本率（含税费）约为 45%，预测期可取得场地租赁收益 50.49 万元，分年收益预测如下：

金额单位：人民币万元			
年度	场地租赁收入	场地租赁成本	场地租赁收益
2019 年	-	-	-
2020 年	-	-	-
2021 年	18.36	8.26	10.10
2022 年	36.72	16.52	20.20
2023 年	36.72	16.52	20.20
合计	91.80	41.31	50.49

4、配套区域出让收益

（1）土地出让价格预测

①津南区土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，2016 年-2018 年，津南区共出让居住用地八块，分别为：津南（挂）2016-04 号、津南（挂）2016-05 号、津南（挂）2016-06 号、津南（挂）2016-07 号、津南（挂）2016-08 号、津南（挂）2017-05 号、津南（挂）2018-03 号、津南（挂）2018-04 号；2016 年-2018 年出让商服用地一块，为津南（挂）2018-12 号，出让地块基本情况如下：

序号	地块	区位	位置	出让面积	容积率	用途	使用年限	成交价格（万元）	成交日期
1	津南（挂）2016-04 号	津南区	津南区咸水沽镇	93,217.90	1.0-1.5	城镇住宅	70 年	155,000.00	2016/12/2
2	津南（挂）2016-05 号	津南区	津南区北闸口镇	62,024.00	大于 1.0 且不大于 1.2	城镇住宅	70 年	97,000.00	2017/8/25
3	津南（挂）2016-06 号	津南区	津南区北闸口镇	68,970.90	1.0-1.2	城镇住宅、教育	70 年	107,250.00	2017/4/19
4	津南（挂）2016-07 号	津南区	津南区北闸口镇	45,436.70	1.0-1.2	城镇住宅	70 年	75,800.00	2017/3/29
5	津南（挂）2016-08 号	津南区	津南区北闸口镇	79,346.20	1.0-1.2	城镇住宅	70 年	132,500.00	2017/4/19
6	津南（挂）2017-05 号	津南区	津南区咸水沽镇	99,258.10	≤ 2.0	城镇住宅、教育	70 年	161,000.00	2018/4/4
7	津南（挂）2018-03 号	津南区	津南区葛沽镇	125,216.00	> 1.0 且 ≤ 2.0 ; ≤ 1.0	城镇住宅、教育	70 年	65,250.00	2018/10/31
8	津南（挂）2018-04 号	津南区	津南区葛沽镇	128,147.00	> 1.0 且 ≤ 2.0	城镇住宅	70 年	68,630.00	2018/10/31
9	津南（挂）2018-12 号	津南区	津南区咸水沽镇	95,040.50	不大于 2.3	商业	40 年	47,930.00	2018/12/19

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目配套区域出让地块位于洪泥河东侧，其中：2020 年计划出让地块东至机场大道、南至天津大道、西至主干路一、北至海沽道，可出让面积为 20.50 万平方米，其中：居住用地 19.11 万平方米，商业用地 1.39 万平方米；2021 年出让地块东至次干路三、南至次干路一、西至洪泥河、北至海沽道，可出让面积为 22.48 万平方米，其中：居住用地 14.51 万平方米，商业用地 7.97 万平方米。

根据本项目土地出让计划，配套区域土地划分为居住用地及商业用地分别出

让，考虑项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，居住用地基准地价参考津南（挂）2016-04 号、津南（挂）2016-05 号、津南（挂）2017-05 号；商服用地基准地价参考津南（挂）2018-12 号，同时补充西青区 2018 年出让的商服用地津西青（挂）2018-10 号及津西青（挂）2018-15 号作为商业用地基准地价参考案例。采用市场法将选取案例与待估地块进行比较，对土地等级、容积率、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正，计算出居住用地土地单价为 15,747.00 元/m²，商服用地土地单价为 7,958.00 元/m²，具体计算如下：

居住用地土地单价预测表

序号	参照地块	位置	出让面积 (m ²)	成交价格 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	调整 系数	调整后楼 面地价 (元 /m ²)
1	津南（挂） 2017-05 号	津南区咸 水沽镇	99,258.10	161,000.00	16,220.34	8,363.00	1.05	8,776.00
2	津南（挂） 2016-05 号	津南区北 闸口镇	62,024.00	97,000.00	15,639.11	13,033.00	0.66	8,562.00
3	津南（挂） 2016-04 号	津南区咸 水沽镇	93,217.90	155,000.00	16,627.71	11,085.00	0.94	10,450.00
	居住用地综 合楼面地价							9,262.67
	可出让居住 用地平均容 积率							1.7
	居住用地综 合土地单价							15,747.00

商业用地土地单价预测表

序号	参照地块	位置	出让面积 (m ²)	成交价格 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	调整 系数	调整后楼 面地价 (元 /m ²)
1	津南（挂） 2018-12 号	津南区咸 水沽镇	95,040.50	47,930.00	5,043.11	2,193.00	0.95	2,090.00
2	津西青（挂） 2018-10 号	西青区张 家窝镇	22,748.00	22,100.00	9,715.14	3,238.00	1.12	3,627.00
3	津西青（挂） 2018-15 号	西青区大 寺镇	127,413.00	126,400.00	9,920.49	3,307.00	1.16	3,832.00
	商业用地综 合楼面地价							3,183.00
	可出让商业 用地平均容 积率							2.5
	商业用地综 合土地单价							7,958.00

（2）土地出让收入预测

根据项目实施单位提供的土地整理和出让计划，预测期内土地出让计划如下：

年度	居住用地（万平方米）	商业用地（万平方米）	合计
2019 年	-	-	-
2020 年	19.11	1.39	20.50
2021 年	14.51	7.97	22.48
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
合计	33.62	9.36	42.98

根据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 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80%、90% 和 100% 为土地价格增速）。现预测可实现土地出让收入情况如下：

①按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80%，即增幅 3.6%，测算预算期土地出让收入：

年度	居住用地			商业用地			土地出让收入（万元）
	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	
2019 年							
2020 年	19.11	16,901.19	322,981.78	1.39	8,541.29	11,872.39	334,854.17
2021 年	14.51	17,509.64	254,064.80	7.97	8,848.78	70,524.74	324,589.54
2022 年							
2023 年							
合计	33.62		577,046.58	9.36		82,397.13	659,443.71

②按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 90%，即增幅 4.05%，测算预算期土地出让收入：

年度	居住用地			商业用地			土地出让收入（万元）
	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	
2019 年							
2020 年	19.11	17,048.34	325,793.70	1.39	8,615.65	11,975.76	337,769.46
2021 年	14.51	17,738.79	257,389.90	7.97	8,964.58	71,447.74	328,837.64
2022 年							

年度	居住用地			商业用地			土地出让收入（万元）
	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	
2023 年							
合计	33.62		583,183.60	9.36		83,423.50	666,607.10

③按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 100%，即增幅 4.5%，测算预算期土地出让收入：

年度	居住用地			商业用地			土地出让收入（万元）
	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	出让面积（万平方米）	土地单价（元/m ² ）	出让收入（万元）	
2019 年							
2020 年	19.11	17,196.12	328,617.81	1.39	8,690.33	12,079.57	340,697.38
2021 年	14.51	17,969.94	260,743.87	7.97	9,081.40	72,378.76	333,122.63
2022 年							
2023 年							
合计	33.62		589,361.68	9.36		84,458.33	673,820.01

（3）土地出让收益预测

根据天津市人民政府 2019 年 1 月 25 日第 41 次常务会议“关于国家会展中心（天津）项目及周边配套基础设施建设实施方案的汇报”精神，国家会展中心（天津）周边配套基础设施资金可通过辛庄地块整理出让后实现的土地政府收益平衡，将辛庄地块储备及出让权下放津南区，土地出让金缴入津南区国库，四项基本政策性成本按照现行体制归属市级，土地政府收益由津南区统筹。

①按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5% 的 80%，即增幅 3.6%，测算预算期土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1 土地出让收入	-	334,854.17	324,589.54	-	-	659,443.71
2 四项基本政策成本	-	24,120.00	27,728.00	-	-	51,848.00
2.1 铁路建设费（200 元/占地平米）	-	4,100.00	4,496.00	-	-	8,596.00
2.2 市容环境管理维护费（150 元/建筑平米）	-	5,460.00	6,336.00	-	-	11,796.00

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
2.3 平衡费（100 元/建筑平米）	-	3,640.00	4,224.00	-	-	7,864.00
2.4 市政基础设施费（300 元/建筑平米）	-	10,920.00	12,672.00	-	-	23,592.00
3 用于资金平衡土地收益（1-2）	-	310,734.17	296,861.54	-	-	607,595.71

②按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 90%，即增幅 4.05%，测算预算期土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1 土地出让收入	-	337,769.46	328,837.64	-	-	666,607.10
2 四项基本政策成本	-	24,120.00	27,728.00	-	-	51,848.00
2.1 铁路建设费（200 元/占地平米）	-	4,100.00	4,496.00	-	-	8,596.00
2.2 市容环境管理维护费（150 元/建筑平米）	-	5,460.00	6,336.00	-	-	11,796.00
2.3 平衡费（100 元/建筑平米）	-	3,640.00	4,224.00	-	-	7,864.00
2.4 市政基础设施费（300 元/建筑平米）	-	10,920.00	12,672.00	-	-	23,592.00
3 用于资金平衡土地收益（1-2）	-	313,649.46	301,109.64	-	-	614,759.10

③按预计土地价格增速为 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 100%，即增幅 4.5%，测算预算期土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1 土地出让收入	-	340,697.38	333,122.63	-	-	673,820.01
2 四项基本政策成本	-	24,120.00	27,728.00	-	-	51,848.00
2.1 铁路建设费（200 元/占地平米）	-	4,100.00	4,496.00	-	-	8,596.00
2.2 市容环境管理维护费（150 元/建筑平米）	-	5,460.00	6,336.00	-	-	11,796.00
2.3 平衡费（100 元/建筑平米）	-	3,640.00	4,224.00	-	-	7,864.00
2.4 市政基础设施费（300 元/建筑平米）	-	10,920.00	12,672.00	-	-	23,592.00
3 用于资金平衡土地收益（1-2）	-	316,577.38	305,394.63	-	-	621,972.01

综上所述,按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的80%,即增幅3.6%,测算预算期可取得土地出让收益607,595.71万元;按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的90%,即增幅4.05%,测算预算期可取得土地出让收益614,759.10万元;按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的100%,即增幅4.5%,测算预算期可取得土地出让收益621,972.01万元。

5、预算期项目产生的净现金流入汇总:

(1) 按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的80%(即增幅3.6%)计算土地出让收益,预算期项目产生的净现金流入具体情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	会展轮候区停车场收益	会展广告收益	场地租赁收益	土地出让收益	收益总额
2019年	-	-	-	-	-
2020年	-	-	-	310,734.17	310,734.17
2021年	269.22	31.32	10.10	296,861.54	297,172.18
2022年	609.50	36.54	20.20	-	666.24
2023年	671.37	44.34	20.20	-	735.90
合计	1,550.09	112.20	50.49	607,595.71	609,308.49

(2) 按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的90%(即增幅4.05%)计算土地出让收益,预算期项目产生的净现金流入具体情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	会展轮候区停车场收益	会展广告收益	场地租赁收益	土地出让收益	收益总额
2019年	-	-	-	-	-
2020年	-	-	-	313,649.46	313,649.46
2021年	269.22	31.32	10.10	301,109.64	301,420.28
2022年	609.50	36.54	20.20	-	666.24
2023年	671.37	44.34	20.20	-	735.90
合计	1,550.09	112.20	50.49	614,759.10	616,471.88

(3) 按预计土地价格增速为2019年天津市目标GDP增速4.5%的100%(即增幅4.5%)计算土地出让收益,预算期项目产生的净现金流入具体情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	会展轮候区停车场收益	会展广告收益	场地租赁收益	土地出让收益	收益总额
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	316,577.38	316,577.38
2021 年	269.22	31.32	10.10	305,394.63	305,705.27
2022 年	609.50	36.54	20.20	-	666.24
2023 年	671.37	44.34	20.20	-	735.90
合计	1,550.09	112.20	50.49	621,972.01	623,684.79

（四）现金流覆盖还本付息的测算

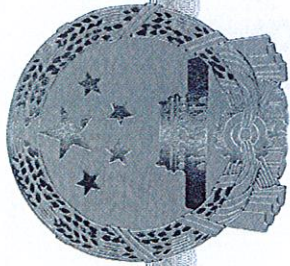
经测算，本项目全部融资未来应还本付息总额为 523,875.64 万元。预计本项目出让地块在债券存续期内可以全部实现出让，同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本 4.5%的情况下，预测了该项目土地出让分别以 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 80%、90%、100%比例计算土地价格的增长，实现的现金流净流入情况。其中：

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 609,308.49 万元，本息覆盖倍数为 1.16；

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 616,471.88 万元，本息覆盖倍数为 1.18；

按 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为 623,684.79 万元，本息覆盖倍数为 1.19。

在本项目配套区域出让地块挂牌出让分别以 2019 年天津市目标 GDP 增速 4.5%的 80%、90%、100%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。



营业执照

统一社会信用代码
91110102089698790Q



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡柏和

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日 至 2043年12月12日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层

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、法规规定的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019年04月08日



证书序号: 000412

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准
中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人 胡柏和



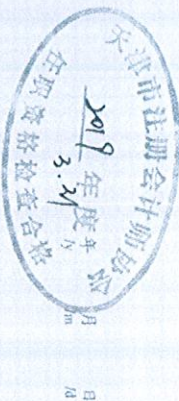
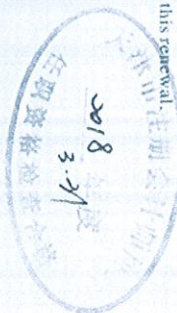
证书号: 05

发证时间: 二〇一九年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一九年十二月二十六日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



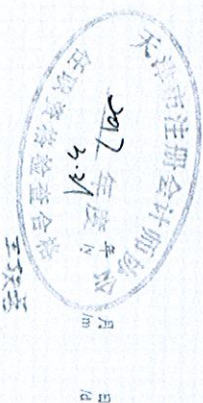
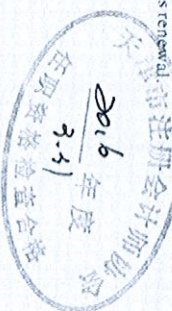
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 120000040728
No. of Certificate
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2002 年 08 月 05 日
Date of Issuance



姓名 王轶茜
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-02-27
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
Working unit
身份证号码 130203197002272124
Identity card No.





曹纲



120000820004

姓名 曹纲
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-01-17
Date of birth
工作单位 天津市中和信诚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 132902197901175612
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011 年度
3.31

证书编号: 120000820004
No. of Certificate
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一〇 年 八 月 十九日
Date of Issuance

2012
3.31

年 月 日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017 年度
3.31

2018
3.31 年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 9 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 9 月 22 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019 年度
3.31

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日