

关于 2025 年度厦门市专项债券用途调整之
金林公交保安基地保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

编号：知联中佳咨字[2025] 030 号

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

目 录

关于2025年度厦门市专项债券用途调整之金林公交保安基地保障性租赁住房项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）原债券基本信息.....	1
（二）项目基本情况.....	1
（三）项目建设单位及项目审批文件.....	2
（四）项目建设计划和实施进度.....	2
二、评估的依据及分析.....	3
三、评估假设.....	3
四、项目的具体评估.....	4
（一）投资估算.....	4
（二）资金筹措.....	4
（三）债券还本付息情况.....	5
（四）项目预测现金流.....	7
五、评估结论.....	15
六、提请报告使用者注意的事项.....	15

嘉兴知联中佳会计师事务所

ZHILIAN ZHONGJIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

关于 2025 年度厦门市专项债券用途调整之

金林公交保安基地保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

一、项目基本情况

(一) 原债券基本信息

债券名称	发行金额 (亿元)	债券期限	债券利率	原项目名称	调整金额 (亿元)
2024 年厦门市政府专项债券(三十四期)	2.52	20 年	2.41%	同安城北小区 A 地块	0.0544
2024 年厦门市综合管廊项目专项债券(一期)-2024 年厦门市政府专项债(五期)	3.5	10 年	2.47%	祥平保障房地铁社区三期工程-北区	0.0056

为加快债券资金使用进度,更好发挥地方政府专项债券使用效益,经厦门市政府批准,将上述债券资金 0.06 亿元调整用于金林公交保安基地保障性租赁住房项目。

专项债券资金用途调整后,原债券注册信息不变,调整后的债券资金均执行原发行期限、利率和还本付息安排等相关要求。

(二) 项目基本情况

本项目位于湖里区东部,场地南侧为马厝路,东侧为金林东路。总用地面

积约为 0.3 万 m²，总建筑面积约 1.24 万 m²。项目为一栋 15 层的公交综合体建筑。其中，1-2 层设有公交配套用房、保障性租赁住房及配套用房等功能，3-15 层塔楼为保障性租赁住房。

根据项目可行性研究报告，该项目建成后运营情况如下：

项目建成后运营情况表

计划出租保障房面积 (m ²)	计划出售保障房面积 (m ²)	计划出租车位数 (个)
8618.55	/	49 (不含公交停车位)

(三) 项目建设单位及项目审批文件

项目主管部门是厦门市住房和城乡建设局；项目单位是厦门公交集团有限公司。

项目主管部门及项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量。项目主管部门督促项目单位规范使用专项债券资金，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保专项债券及时还本付息。

本项目已完成备案、用地、施工等前期手续，具体情况如下：

审批情况表

序号	文件名称	文号	日期
1	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 350200202400277 号	2024 年 9 月 6 日
2	建设工程规划许可证	建字第 350200202400401 号	2024 年 9 月 11 日
3	项目备案证明	厦发改备 2024152	2024 年 8 月 28 日

(四) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建工程，建设起止时间为 2024 年 1 月至 2026 年 10 月。

二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 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》(财预〔2017〕89 号)等文件。

《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》(财预〔2017〕89 号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“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”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，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，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

三、评估假设

(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) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。项目可行性研究、项目实施方案及运营资料真实、完整，客观反映了本项目的实际情况；

(五) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

(六) 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行；

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时, 项目实施方案运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方案行动的推测性假设, 而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方案对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责, 我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

根据项目可行性研究报告, 本项目工程投资额为 9597.64 万元, 考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 9769 万元, 其中建设期利息 165.06 万元, 债券发行费用 6.30 万元, 具体详见下表:

总投资估算表

序号	项目	单位	投资额
一	工程费用	万元	6378.23
二	工程建设其他费用	万元	2591.70
三	预备费	万元	627.71
四	建设期利息	万元	165.06
五	发行费用	万元	6.30
六	总投资	万元	9769

(二) 资金筹措

本项目资金来源包括自有资金 3469.00 万元, 占项目总投资的 35.51%; 拟申请地方政府专项债券 6300 万元, 占项目总投资的 64.49%, 其中 2024 年已发行 1000 万元, 本次调整安排专项债券 600 万元, 2025 年计划发行 1200 万元, 2026 年计划发行 3500 万元。

（三）债券还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 6300 万元。其中 2024 年已发行 1000 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.41%；本次调整安排专项债券 600 万元，其中 544 万元发行期限 20 年，发行利率 2.41%，56 万元发行期限 10 年，发行利率 2.47%；2025 年计划发行 1200 万元，2026 年计划发行 3500 万元，发行期限 20 年，根据 2025 年 9 月 1 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 2.0886%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 2.34% 测算。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
年初债券本金	—	1,000.00	2,800.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,244.00
本年新增债券融资	1,000.00	1,800.00	3,500.00									
债券利息	12.05	45.39	107.62	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	147.88	147.19
计入建设期利息	12.05	45.39	107.62									
计入运营期利息				148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	147.88	147.19
债券还本付息	12.05	45.39	107.62	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	203.88	147.19
还本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	56.00	—
付息	12.05	45.39	107.62	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	147.88	147.19
年末债券本金	1,000.00	2,800.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,244.00	6,244.00

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
年初债券本金	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	4,700.00	3,500.00	
本年新增债券融资												6,300.00
债券利息	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	128.59	95.94	40.95	2,943.15
计入建设期利息												165.06
计入运营期利息	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	128.59	95.94	40.95	2,778.09
债券还本付息	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	1,672.59	1,295.94	3,540.95	9,243.15
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,544.00	1,200.00	3,500.00	6,300.00
付息	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	128.59	95.94	40.95	2,943.15
年末债券本金	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	6,244.00	4,700.00	3,500.00	-	

（四）项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下：

本项目偿债资金来源主要包括保障房租赁收入和车位租赁收入。其中：

- ① 保障房租赁收入：根据可行性研究报告，本项目可出租面积为 8618.55 平方米。根据项目所在地租金水平，本着审慎原则，本项目按照 57.20 元/平方米·月计算，每年按照 3.5% 的增长率测算。
- ② 车位租赁收入：根据可行性研究报告，本项目可出租车位为 49 个，租金按照 250 元/个·月计算，每年按照 3.5% 的增长率测算。

项目收入测算表

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
总收费收入（万元）	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28
保障房租赁收入	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58
出租面积（平方米）	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55
出租单价（元/月·平方米）	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
车位租赁收入	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
出租数量（个）	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
出租价格（元/个·月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
出租率	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
调价系数	1.00	1.04	1.07	1.11	1.15	1.19	1.23	1.27	1.32	1.36
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
调整后总收入（含税）	515.34	596.12	616.99	638.58	660.93	684.06	708.01	732.79	758.43	784.98
销项税额	42.55	49.22	50.94	52.73	54.57	56.48	58.46	60.51	62.62	64.81
总计（不含税）	472.79	546.90	566.04	585.85	606.36	627.58	649.55	672.28	695.81	720.16
总销项税额	42.55	49.22	50.94	52.73	54.57	56.48	58.46	60.51	62.62	64.81

年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
总收费收入（万元）	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28	606.28
保障房租赁收入	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58	591.58
出租面积（平方米）	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55	8618.55
出租单价（元/月·平方米）	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
车位租赁收入	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70
出租数量（个）	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
出租价格（元/个·月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
调价系数	1.41	1.46	1.51	1.56	1.62	1.68	1.73	1.79	1.86	1.92
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
调整后总收入（含税）	812.45	840.89	870.32	900.78	932.31	964.94	998.71	1033.67	1069.85	553.65
销项税额	67.08	69.43	71.86	74.38	76.98	79.67	82.46	85.35	88.34	45.71
总计（不含税）	745.37	771.46	798.46	826.41	855.33	885.27	916.25	948.32	981.51	507.93
总销项税额	67.08	69.43	71.86	74.38	76.98	79.67	82.46	85.35	88.34	45.71

2. 项目预测运营现金支出

根据可行性研究报告,本项目成本主要包括运营管理费用和各项税费支出。

其中:

- ① 项目管理费: 项目管理费包括项目管理人员工资及福利、运营期经营过程中发生的职工教育培训费、差旅费、办公费、料消耗、广告费、保险费、低值易耗摊销及业务招待费等其他经费。按营业收入的 5% 考虑。
- ② 维护费用: 维护成本包括为各类固定资产(含房屋建筑、机械设备、道路围墙),办公设施及工器具等发生的大修理和中小修理及维护保养费用,以及辅助材料、外包维护费等各项修理费用支出。按营业收入的 1% 计算。
- ③ 各项税费: 项目运营期税金主要包括增值税、附加税、房产税、印花税等。

项目成本表

单位: 万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
管理费 (含税)	51.53	29.81	30.85	31.93	33.05	34.20	35.40	36.64	37.92	39.25
比例	0.10	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
调价系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
不含税	48.62	28.12	29.10	30.12	31.18	32.27	33.40	34.57	35.78	37.03
进项税	2.92	1.69	1.75	1.81	1.87	1.94	2.00	2.07	2.15	2.22
维护费 (含税)	5.15	5.96	6.17	6.39	6.61	6.84	7.08	7.33	7.58	7.85
比例	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
调价系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
不含税	4.73	5.47	5.66	5.86	6.06	6.28	6.50	6.72	6.96	7.20
进项税	0.43	0.49	0.51	0.53	0.55	0.56	0.58	0.61	0.63	0.65
总运营成本	56.69	35.77	37.02	38.31	39.66	41.04	42.48	43.97	45.51	47.10
总运营成本 (不含税)	53.34	33.59	34.76	35.98	37.24	38.54	39.89	41.29	42.73	44.23
进项税额	3.34	2.18	2.26	2.33	2.42	2.50	2.59	2.68	2.77	2.87

年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
管理费（含税）	40.62	42.04	43.52	45.04	46.62	48.25	49.94	51.68	53.49	27.68
比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
调价系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
不含税	38.32	39.66	41.05	42.49	43.98	45.52	47.11	48.76	50.46	26.12
进项税	2.30	2.38	2.46	2.55	2.64	2.73	2.83	2.93	3.03	1.57
维护费（含税）	8.12	8.41	8.70	9.01	9.32	9.65	9.99	10.34	10.70	5.54
比例	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
调价系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
不含税	7.45	7.71	7.98	8.26	8.55	8.85	9.16	9.48	9.82	5.08
进项税	0.67	0.69	0.72	0.74	0.77	0.80	0.82	0.85	0.88	0.46
总运营成本	48.75	50.45	52.22	54.05	55.94	57.90	59.92	62.02	64.19	33.22
总运营成本（不含税）	45.78	47.38	49.04	50.75	52.53	54.37	56.27	58.24	60.28	31.19
进项税额	2.97	3.07	3.18	3.29	3.41	3.53	3.65	3.78	3.91	2.02

(五) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入	1,452.70	1,966.71	6,349.59	515.34	596.12	616.99	638.58	660.93	684.06	708.01	732.79	758.43
资本金流入	452.70	166.71	2,849.59									
债券资金流入	1,000.00	1,800.00	3,500.00									
贷款资金流入	-	-	-									
运营收入	-	-	-	515.34	596.12	616.99	638.58	660.93	684.06	708.01	732.79	758.43
其他资金流入	-	-	-									
现金流出	1,452.70	1,966.71	6,349.59	229.44	209.43	211.56	213.76	216.04	218.41	220.85	278.69	224.61
固定资产投资	1,452.70	1,966.71	6,349.59									
其中：专项债券利息	12.05	45.39	107.62									
金融机构贷款利息	-	-	-									
运营期债券、贷款利息			-	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	148.57	147.88	147.19
运营成本			-	56.69	35.77	37.02	38.31	39.66	41.04	42.48	43.97	45.51
相关税费			-	24.18	25.09	25.97	26.87	27.81	28.79	29.80	30.84	31.92
债券、贷款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.00	-
净现金流量	-	-	-	285.90	386.69	405.43	424.82	444.89	465.66	487.16	454.10	533.82
累计净现金流量	-	-	-	285.90	672.59	1,078.02	1,502.84	1,947.72	2,413.38	2,900.54	3,354.64	3,888.46

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入	784.98	812.45	840.89	870.32	900.78	932.31	964.94	998.71	1,033.67	1,069.85	553.65	25,442.79
资本金流入												3,469.00
债券资金流入												6,300.00
贷款资金流入												-
运营收入	784.98	812.45	840.89	870.32	900.78	932.31	964.94	998.71	1,033.67	1,069.85	553.65	15,673.79
其他资金流入												-
现金流出	227.32	230.13	267.03	312.96	318.76	324.76	330.98	337.41	1,869.46	1,499.71	3,646.40	21,156.72
固定资产投资												9,769.00
其中：专项债券利息												165.06
金融机构贷款利息												-
运营期债券、贷款利息	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	147.19	128.59	95.94	40.95	2,778.09
运营成本	47.10	48.75	50.45	52.22	54.05	55.94	57.90	59.92	62.02	64.19	33.22	966.19
相关税费	33.04	34.19	69.38	113.55	117.52	121.64	125.89	130.30	134.86	139.58	72.23	1,343.44
债券、贷款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,544.00	1,200.00	3,500.00	6,300.00
净现金流量	557.65	582.32	573.86	557.36	582.02	607.54	633.96	661.30	-835.80	-429.86	-3,092.76	4,286.07
累计净现金流量	4,446.11	5,028.43	5,602.30	6,159.66	6,741.68	7,349.23	7,983.19	8,644.49	7,808.69	7,378.82	4,286.07	

在计算期内，本项目累计资金流入 25,442.79 万元，累计资金流出 21,156.72 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 4,286.07 万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为 1.37 倍。

五、评估结论

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,在满足假设条件的前提下,项目全生命周期债券本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍,能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了收入、利率等因素变动后,仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述,本期调整安排的 600 万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意:由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而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。本咨询报告出具的意见,是基于项目预测数据进行的分析和评估,并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化,或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差,则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差,与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供本项目债券用途调整之目的使用,不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果,与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

(本页无正文)



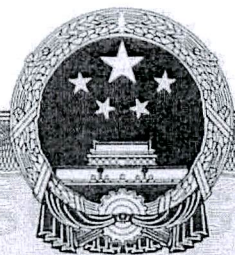
中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 9 月 11 日



统一社会信用代码

91330402674770183G (1/1)

营业执照

(副本)



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 嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 窦晓丹

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）

成立日期 2008年05月05日

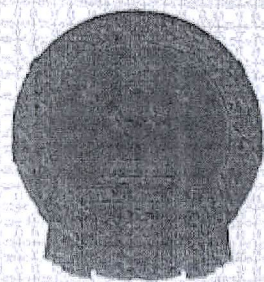
合伙期限 2008年05月05日至2028年05月04日

主要经营场所 浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼1幢701-703室-18

登记机关



2021年08月17日



会计师事务所 执业证书

名称：嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：窦晓丹

主任会计师：

经营场所：浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼
1幢701-703室-18

组织形式：普通合伙

执业证书编号：33000368

批准执业文号：浙财会字〔2008〕32号

批准执业日期：2008年5月4日



证书序号：0015172

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：

2021年9月13日

中华人民共和国财政部制

