



# 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2025]24008630400号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



## 目录

厦金大桥（厦门段）项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）债券基本信息.....	1
（三）项目基本情况.....	1
（四）项目建设单位及项目审批文件.....	2
（五）项目建设计划和实施进度.....	3
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.....	5
（三）建设期资金平衡.....	6
（四）债券还本付息情况.....	7
（五）项目预测现金流.....	8
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	14
（七）敏感性分析.....	17
五、评估结论.....	18
六、提请报告使用者注意的事项.....	18
免责声明.....	20
祥平保障房地铁社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）债券基本情况.....	1
（三）项目基本情况.....	1
（四）项目建设单位及项目审批文件.....	2
（五）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.....	5
（三）建设期资金平衡.....	6
（四）债券还本付息情况.....	6
（五）项目预测现金流.....	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	11
（七）敏感性分析.....	13
五、评估结论.....	14
六、提请报告使用者注意的事项.....	14
免责声明.....	16

天马路（同集变-英春变）综合管廊工程.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）债券基本情况.....	1
（三）项目基本情况.....	1
（四）项目建设单位及项目审批文件.....	2
（五）项目建设计划和实施进度.....	2
二、评估的依据及分析.....	2
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）建设期资金平衡.....	5
（四）债券还本付息情况.....	5
（五）项目预测现金流.....	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	10
（七）敏感性分析.....	12
五、评估结论.....	13
六、提请报告使用者注意的事项.....	13
免责声明.....	15
厦门市地下空间基础设施普查和监测预警综合管理信息平台项目 .....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）原债券基本信息.....	1
（三）项目建设内容.....	2
（四）项目建设的必要性.....	2
（五）项目主管部门和项目单位.....	2
（六）项目建设计划和实施进度.....	3
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.....	5
（三）建设期资金平衡.....	6
（四）债券还本付息情况.....	6
（五）项目预测现金流.....	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	12
（七）敏感性分析.....	14
五、评估结论.....	15
六、提请报告使用者注意的事项.....	15
免责声明.....	17

前埔片区城中村改造项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
(一) 区域经济情况.....	1
(二) 债券基本情况.....	1
(三) 项目基本情况.....	1
(四) 项目建设单位及项目审批文件.....	2
(五) 项目建设计划和实施进度.....	2
二、评估的依据及分析.....	2
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) 建设期资金平衡.....	5
(四) 债券还本付息情况.....	6
(五) 项目预测现金流.....	7
(六) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	13
(七) 敏感性分析.....	16
五、评估结论.....	17
六、提请报告使用者注意的事项.....	17
免责声明.....	19
海沧区旧城旧村改造项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
(一) 区域经济情况.....	1
(二) 债券基本信息.....	1
(三) 项目基本情况.....	1
(四) 项目主管部门和项目单位.....	2
(五) 项目建设计划和实施进度.....	3
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.....	5
(三) 建设期资金平衡.....	6
(四) 债券还本付息情况.....	6
(五) 项目预测现金流.....	7
(六) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	13
(七) 敏感性分析.....	15
五、评估结论.....	16
六、提请报告使用者注意的事项.....	16
免责声明.....	18

同安工业园区基础设施建设项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）债券基本信息.....	1
（三）项目建设内容.....	1
（四）项目社会效益.....	2
（五）项目主管部门和项目单位.....	2
（六）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.....	5
（三）建设期资金平衡.....	6
（四）债券还本付息情况.....	6
（五）项目预测现金流.....	6
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	13
（七）敏感性分析.....	16
五、评估结论.....	17
六、提请报告使用者注意的事项.....	17
免责声明.....	19



## 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之

### 厦金大桥（厦门段）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）区域经济情况

厦门市是全国5个计划单列市、15个副省级城市之一，下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安6区。

近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市2023年国民经济和社会发展统计公报》，2021—2023年全市GDP增速分别达到8.4%、4.4%和3.1%；财政收入保持平稳，2021—2023年全市一般公共预算总收入分别为1530.21亿元、1493.80亿元和1577.06亿元。

##### （二）债券基本信息

项目名称	厦金大桥（厦门段）
本期发行规模	人民币 49,200.00 万元
募集资金用途	专项用于厦金大桥（厦门段）程项目建设。
债券期限	10 年、15 年、20 年、30 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。

##### （三）项目基本情况

厦金大桥（厦门段）项目，采用跨海桥梁建设方案。路线起于厦门环岛东路与会展北路交叉口，以隧道形式沿环岛路走廊向北延伸至观音山，往东以桥梁形式跨越本岛东部海域，终点设互通接入厦门新机场，同步建设翔安支线。路线全长约19.64公里，其中主线长17.36公里，翔安支线长2.28公里。

项目主线采用高速公路标准建设，设计速度采用80-100公里/小时，本岛侧及翔安陆域辅道采用城市主干路标准建设，设计速度采用40-60公里/小



时。全线设置香山、观音山、欧厝、大嶝4处互通式立交;设管理分中心1处、隧道管理站1处、养护工区2处、服务区1处。主线收费站和翔安支线收费站各1处。同步建设必要的交通工程及沿线设施。其中:

1. 环岛路主线起点至刘五店航道桥段:起于厦门环岛东路与会展北路交叉口,终于刘五店航道桥与刘五店东侧非通航孔桥交界处。主线长7.07公里。主要内容:

①环岛路主线隧道1座,长度2.73公里;

②主线桥梁3座,总长3.86公里,桥宽39米,双向8车道。厦门岛近岸段桥梁、刘五店西侧非通航孔桥采用整幅钢箱梁桥,刘五店航道桥采用悬索桥;

③香山互通、观音山互通等2处互通式立交;

④同步配套建设交通工程、临时工程及管理区、服务区等沿线设施。

2. 刘五店航道桥至大嶝互通段:起于刘五店航道桥与刘五店东侧非通航孔桥交界处,终于大嶝互通,主线长10.29公里,翔安支线长2.28公里。主要内容:

①刘五店东侧非通航孔桥、金通航道桥、欧厝互通主线桥、大嶝岛西航道桥及东西侧非通航孔桥、大嶝岛近岸段桥梁等桥梁7座,总长10.29公里,采用整幅钢箱梁桥,桥宽39米,双向8车道;

②翔安支线长2.28公里,路幅宽度70米,沿线设桥梁1座,采用整幅钢箱梁桥,桥宽32米,双向6车道,地面设双向6车道辅道;

③欧厝互通、大嶝互通等2处互通式立交;

④同步配套建设交通工程、临时工程及管理分中心、收费站等沿线设施。

#### (四) 项目建设单位及项目审批文件

本项目主管部门为厦门市交通运输局,项目单位是厦门路桥工程投资发展有限公司,该公司为厦门市属国有企业厦门路桥建设集团有限公司的全资子公司,具备作为项目实施的主体资格。

本项目立项审批情况如下:



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

表1: 项目审批情况

序号	批复项目	发文单位	批文文号
1	厦门市发展和改革委员会关于厦门第三东通道项目建议书的批复	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2022〕223号
2	厦门市发展和改革委员会关于厦门第三东通道项目可行性研究报告的批复	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2023〕14号
3	交通运输部关于G1534厦金高速厦门本岛至大嶝岛段(厦门第三东通道)初步设计的批复	交通运输部	交公路函〔2023〕322号

### (五) 项目建设计划和实施进度

项目规划建设期为2023-2027年, 预计2027年底建成通车。

### 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, 项目实施方运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设, 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

厦门市厦金大桥(厦门段)项目静态总投资估算为 3,571,300.00 万元, 其中, 建安工程费 3,571,300.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 3,632,856.44 万元, 其中建设期利息 60,756.74 万元,



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

债券发行费用 799.70 万元，具体详见下表：

### 总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	3,571,300.00
2	建设期利息	60,756.74
3	债券发行费用	799.70
合计		3,632,856.44

### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为：财政安排资金 2,833,156.44 万元，通过发行专项债券筹集剩余资金 799,700.00 万元。本项目已于 2023 年 2 月、2024 年 2 月、2024 年 7 月、2024 年 10 月、2025 年 2 月分别通过发行 15 年、10 年、15 年、30 年期专项债券募集资金 30,500.00 万元、300,000.00 万元、20,000.00 万元、200,000.00 万元、200,000.00 万元，债券票面利率分别为 3.14%、2.57%、2.59%、2.42%、2.18%。本项目本次计划调整 2024 年 2 月发行的 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）债券中祥平保障房地社区三期工程-北区项目额度 1,365 万元、2024 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（一期）-2024 年厦门市政府专项债（八期）债券中 2024 年厦门市保障性安居工程项目（一期）额度 1,105 万元、2024 年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券（一期）-2024 年厦门市政府专项债券（一期）债券中厦门新机场临空产业园区基础设施项目、同翔高新城产业园区基础设施项目额度 6,014 万元、4,697 万元、2024 年厦门市政府专项债券（十九期）债券中海沧区北部片区城中村改造项目、同安区 2023-2025 年城中村改造项目、集美区城中村改造项目、黄厝社区城中村改造项目、湖里区殿前等城中村改造项目、翔安区城中村改造项目（二期）、厦门新机场临空产业园区基础设施项目额度 4,534 万元、13,986



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

万元、12,941 万元、543 万元、6 万元、1,176 万元、2,833 万元于本项目发行使用, 债券利率分别为 2.47%、2.68%、2.49%、2.65%。当年新发行债券均按 0.1% 计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为 397,412.12 万元, 发行费用为 799.70 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 3,632,856.44 万元。债券发行计划详见下表:

债券发行计划表

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2023 年 2 月已发行	30,500.00	15 年期	3.14%
2024 年 2 月已发行	300,000.00	10 年期	2.57%
2024 年 7 月已发行	20,000.00	15 年期	2.59%
2024 年 10 月已发行	200,000.00	30 年期	2.42%
2025 年 2 月已发行	200,000.00	30 年期	2.18%
本期拟发行	1,365.00	10 年期	2.47%
本期拟发行	1,105.00	30 年期	2.68%
本期拟发行	36,019.00	20 年期	2.49%
本期拟发行	10,711.00	15 年期	2.65%
合计	799,700.00		

### (三) 建设期资金平衡

建设期资金平衡表

单位: 人民币万元

年度	合计	2024 年及往期	2025	2026	2027	2028
资金筹措:						
财政资金及企业自筹资金	2,833,156.44	5,842.05	553,835.90	1,019,629.74	799,629.74	454,219.00
债券发行	799,700.00	550,500.00	249,200.00	-	-	-
合计	3,632,856.44	556,342.05	803,035.90	1,019,629.74	799,629.74	454,219.00
资金使用:						
建设资金使用金额合计	3,632,856.44	556,342.05	803,035.90	1,019,629.74	799,629.74	454,219.00



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年度	合计	2024 年及往期	2025	2026	2027	2028
资金余额(资金筹措-资金使用)	-	-	-	-	-	-

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

#### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		550,500.00		550,500.00	5,291.55	5,291.55
2025 年	550,500.00	249,200.00		799,700.00	16,205.70	16,205.70
2026 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2027 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2028 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2029 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2030 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2031 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2032 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2033 年	799,700.00			799,700.00	19,629.74	19,629.74
2034 年	799,700.00		301,365.00	498,335.00	15,774.74	317,139.74
2035 年	498,335.00			498,335.00	11,886.03	11,886.03
2036 年	498,335.00			498,335.00	11,886.03	11,886.03
2037 年	498,335.00			498,335.00	11,886.03	11,886.03
2038 年	498,335.00		30,500.00	467,835.00	11,407.18	41,907.18
2039 年	467,835.00		30,711.00	437,124.00	10,928.33	41,639.33
2040 年	437,124.00			437,124.00	10,126.49	10,126.49
2041 年	437,124.00			437,124.00	10,126.49	10,126.49
2042 年	437,124.00			437,124.00	10,126.49	10,126.49
2043 年	437,124.00			437,124.00	10,126.49	10,126.49
2044 年	437,124.00		36,019.00	401,105.00	10,126.49	46,145.49



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2045 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2046 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2047 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2048 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2049 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2050 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2051 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2052 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2053 年	401,105.00			401,105.00	9,229.61	9,229.61
2054 年	401,105.00		201,105.00	200,000.00	9,229.61	210,334.61
2055 年	200,000.00		200,000.00		2,180.00	202,180.00
合计	-	799,700.00	799,700.00	-	397,412.12	1,197,112.12

### (五) 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:

#### 1、项目预测运营现金流入

厦门市厦金大桥(厦门段)项目偿债资金来源主要包括:通行费收入、土地出让收入等。其中:

通行费收入:本项目通行费指对公路的使用者收取的费用,由本岛至欧厝段、欧厝至大嶝岛段两部分组成,收费标准参照厦门市原“四桥一隧”出入厦门本岛的外地车辆通行费标准,结合本项目的功能和性质,按照客一类全桥 15 元、半桥 10 元方案测算。考虑重大节假日免收小型客车通行费政策影响,根据对现状有关收费公路免费车比例的调查,本次测算中客一类车辆的收费天数暂按 350 天计算,其余类型车辆按 343 天计算。此外,考虑未来交通量的 2%为免费交通车辆,即按预测交通量的 98%作为收费交通量。收费



年收入(R)的测算公式如下:  $R = (T_v \times TR_v \times I_v) \times 350$ ,  $T_v$ ——车型V的年平均日交通量(绝对数, 辆/日);  $TR_v$ ——车型V的收费标准(元/车次);  $I_v$ ——车型V的收费交通量比例。

土地出让收入: 本项目联通厦门本岛和翔安新机场, 通过本项目建设, 可有效提升两岸金融中心土地价值, 部分土地出让收入作为本项目偿债资金来源之一。

表2: 土地出让情况

园区名称	规划用地情况（平方公里）					预计出让 总收入 （亿元）	用于本项目 收入 （亿元）
	规划面积	可开发用地面积					
		市政公建 用地	可出让用地		小计		
			商住用地	产业用地			
两岸金融中心	15.8	4.3	1.7	1.8	7.7	552.10	0.77

注: 居住用地平均容积率4.1, 出让单价按4万元/平测算; 租赁住宅用地平均容积率6.4, 出让单价按0.8万元/平测算。

## 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告, 项目运营成本主要包含日常养护及管理费用、专项工程费用、大修费用、配套设施及养护费、其他费用以及各项税费, 其中:

日常养护及管理费用: 参考厦门市现有“四桥一隧”养护管理经营情况, 本项目通车年的管理养护经费按六车道及以上部分按300万元/公里测算, 隧道按500万元/公里测算。根据工可报告, 日常养护及管理费用通车年金额约2,667万元/年, 每3年上调不超过6%。

专项工程费用: 参考厦门市现有“四桥一隧”专项工程费用支出情况, 本项目通车年的专项工程费用按六车道及以上部分按15万元/公里测算, 隧道按20万元/公里测算。根据工可报告, 专项工程费用通车年金额约120万元/年, 每3年上调不超过6%, 大修当年不计专项工程费用。

配套设施及绿化养护费用: 参考厦门市现有“四桥一隧”配套设施及绿





化养护情况,本项目通车年的配套设施及绿化养护费用按10万元/公里测算。根据工可报告,配套设施及绿化养护费通车年金额约71万元/年,每3年上调不超过6%。

大修费用:本项目原则上“每十年一大修,分两年执行”,参考厦门市大修费用调查资料及本项目投资估算,本项目通车年的大修费用按六车道及以上部分按600万元/公里测算。根据工可报告,本项目两次大修费用分别安排在第10年和第20年。

其他费用:参考厦门市现有“四桥一隧”其他费用支出情况,本项目通车年的其他费用约739万元/年,每3年上调不超过6%。

土地出让成本:包括土地出让业务管理费和印花税,其中土地出让业务管理费按经营用地挂牌价的0.7%计算,印花税按土地出让收入的0.05%计算。

运营税金:主要包括增值税及其附加。

3、项目 2028 年投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入								
1 运营收入	1,959,623.76	116,930.42	119,178.75	121,695.42	124,515.42	127,680.00	128,936.67	130,288.33
1.1 通行费收入	1,186,683.76	20,312.92	22,561.25	25,077.92	27,897.92	31,062.50	32,319.17	33,670.83
1.2 土地出让收入	772,940.00	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50
项目收入合计	1,959,623.76	116,930.42	119,178.75	121,695.42	124,515.42	127,680.00	128,936.67	130,288.33
二、项目成本								
1 运营成本	320,708.92	8,534.42	8,534.42	8,534.42	9,003.01	9,003.01	9,003.01	9,499.71
1.1 日常养护及管理费用	218,999.33	6,071.88	6,071.88	6,071.88	6,436.19	6,436.19	6,436.19	6,822.36
1.2 专项工程费用	9,727.99	290.75	290.75	290.75	308.20	308.20	308.20	326.69
1.3 大修费用	33,988.68	-	-	-	-	-	-	-
1.4 配套设施及养护费	6,682.64	185.28	185.28	185.28	196.40	196.40	196.40	208.18
1.5 其他费用	45,513.23	1,261.88	1,261.88	1,261.88	1,337.59	1,337.59	1,337.59	1,417.85
1.6 土地出让综合成本	5,797.05	724.63	724.63	724.63	724.63	724.63	724.63	724.63
2 税金及附加	38,711.24	662.64	735.98	818.08	910.07	1,013.30	1,054.30	1,098.39
运营成本合计	359,420.16	9,197.06	9,270.40	9,352.50	9,913.08	10,016.31	10,057.30	10,598.10
三、所得税								
四、项目净现金流入	1,600,203.61	107,733.36	109,908.35	112,342.92	114,602.34	117,663.69	118,879.37	119,690.23



(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	131,746.67	36,712.92	38,446.67	40,357.08	42,484.58	44,876.67	45,480.42	46,120.42	46,792.08	47,494.17	48,228.33
1.1 通行费收入	35,129.17	36,712.92	38,446.67	40,357.08	42,484.58	44,876.67	45,480.42	46,120.42	46,792.08	47,494.17	48,228.33
1.2 土地出让收入	96,617.50										
项目收入合计	131,746.67	36,712.92	38,446.67	40,357.08	42,484.58	44,876.67	45,480.42	46,120.42	46,792.08	47,494.17	48,228.33
二、项目成本											
1 运营成本	9,499.71	8,775.08	23,456.24	9,301.58	9,301.58	9,859.68	9,859.68	9,859.68	10,451.26	10,451.26	10,451.26
1.1 日常养护及管理费用	6,822.36	6,822.36	7,231.71	7,231.71	7,231.71	7,665.61	7,665.61	7,665.61	8,125.55	8,125.55	8,125.55
1.2 专项工程费用	326.69	326.69		346.29	346.29	367.07	367.07	367.07	389.09	389.09	389.09
1.3 大修费用	-	-	14,500.94	-	-						
1.4 配套设施及养护费	208.18	208.18	220.67	220.67	220.67	233.91	233.91	233.91	247.95	247.95	247.95
1.5 其他费用	1,417.85	1,417.85	1,502.92	1,502.92	1,502.92	1,593.09	1,593.09	1,593.09	1,688.68	1,688.68	1,688.68
1.6 土地出让综合成本	724.63										
2 税金及附加	1,145.96	1,197.63	1,254.18	1,316.50	1,385.90	1,463.94	1,483.63	1,504.51	1,526.42	1,549.32	1,573.27
运营成本合计	10,645.67	9,972.71	24,710.42	10,618.09	10,687.49	11,323.62	11,343.31	11,364.19	11,977.68	12,000.59	12,024.53
三、所得税											
四、项目净现金流入	121,101.00	26,740.21	13,736.25	29,738.99	31,797.09	33,553.05	34,137.10	34,756.23	34,814.40	35,493.58	36,203.80

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、项目收入										
1 运营收入	48,988.75	49,778.33	50,578.75	51,391.67	52,217.50	53,058.75	53,911.25	53,911.25	53,911.25	53,911.25
1.1 通行费收入	48,988.75	49,778.33	50,578.75	51,391.67	52,217.50	53,058.75	53,911.25	53,911.25	53,911.25	53,911.25
1.2 土地出让收入										
项目收入合计	48,988.75	49,778.33	50,578.75	51,391.67	52,217.50	53,058.75	53,911.25	53,911.25	53,911.25	53,911.25
二、项目成本										
1 运营成本	11,078.34	30,153.64	11,078.34	11,743.04	11,743.04	11,743.04	12,447.62	12,447.62	12,447.62	12,447.62
1.1 日常养护及管理费用	8,613.08	8,613.08	8,613.08	9,129.86	9,129.86	9,129.86	9,677.65	9,677.65	9,677.65	9,677.65
1.2 专项工程费用	412.43		412.43	437.18	437.18	437.18	463.41	463.41	463.41	463.41
1.3 大修费用		19,487.74								
1.4 配套设施及养护费	262.82	262.82	262.82	278.59	278.59	278.59	295.31	295.31	295.31	295.31
1.5 其他费用	1,790.00	1,790.00	1,790.00	1,897.40	1,897.40	1,897.40	2,011.25	2,011.25	2,011.25	2,011.25
1.6 土地出让综合成本										
2 税金及附加	1,598.08	1,623.84	1,649.95	1,676.47	1,703.41	1,730.85	1,758.66	1,758.66	1,758.66	1,758.66
运营成本合计	12,676.42	31,777.48	12,728.28	13,419.50	13,446.44	13,473.89	14,206.28	14,206.28	14,206.28	14,206.28
三、所得税										
四、项目净现金流入	36,312.33	18,000.85	37,850.47	37,972.16	38,771.06	39,584.86	39,704.97	39,704.97	39,704.97	39,704.97

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额							88,103.62	178,382.23	271,095.40	366,068.00	464,101.95	563,351.57
二、本年现金流入												
1、资本金流入	2,833,156.44	5,842.05	553,835.90	1,019,629.74	799,629.74	454,219.00						
2、债券资金流入	799,700.00	550,500.00	249,200.00									
3、土地使用权出让金流入	772,940.00					96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50	96,617.50
4、项目经营净资金流入	827,263.61					11,115.86	13,290.85	15,725.42	17,984.84	21,046.19	22,261.87	23,072.73
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	5,233,060.04	556,342.05	803,035.90	1,019,629.74	799,629.74	561,952.36	109,908.35	112,342.92	114,602.34	117,663.69	118,879.37	119,690.23
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	3,571,300.00	550,500.00	786,581.00	1,000,000.00	780,000.00	454,219.00						
3、其他费用												
合计	3,571,300.00	550,500.00	786,581.00	1,000,000.00	780,000.00	454,219.00						
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	397,412.12	5,291.55	16,205.70	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	15,774.74
2、专项债券本金归还	799,700.00											301,365.00
3、专项债券发行费	799.70	550.50	249.20									
合计	1,197,911.82	5,842.05	16,454.90	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	19,629.74	317,139.74
六、年度项目现金收支净额	463,848.23	0.00	0.00	0.00	0.00	88,103.62	90,278.61	92,713.18	94,972.60	98,033.95	99,249.62	-197,449.51
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	0.00	0.00	88,103.62	178,382.23	271,095.40	366,068.00	464,101.95	563,351.57	365,902.06
八、资金保障倍数	1.34											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	365,902.06	475,117.03	489,971.21	491,821.43	479,653.25	469,811.01	493,237.57	517,248.19	541,877.93	566,565.84	555,913.94
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入	96,617.50										
4、项目经营净资金流入	24,483.50	26,740.21	13,736.25	29,738.99	31,797.09	33,553.05	34,137.10	34,756.23	34,814.40	35,493.58	36,203.80
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	121,101.00	26,740.21	13,736.25	29,738.99	31,797.09	33,553.05	34,137.10	34,756.23	34,814.40	35,493.58	36,203.80
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	11,886.03	11,886.03	11,886.03	11,407.18	10,928.33	10,126.49	10,126.49	10,126.49	10,126.49	10,126.49	9,229.61
2、专项债券本金归还				30,500.00	30,711.00					36,019.00	
3、专项债券发行费											
合计	11,886.03	11,886.03	11,886.03	41,907.18	41,639.33	10,126.49	10,126.49	10,126.49	10,126.49	46,145.49	9,229.61
六、年度项目现金收支净额	109,214.97	14,854.19	1,850.22	-12,168.19	-9,842.24	23,426.56	24,010.62	24,629.74	24,687.91	-10,651.91	26,974.18
七、本年资金结余	475,117.03	489,971.21	491,821.43	479,653.25	469,811.01	493,237.57	517,248.19	541,877.93	566,565.84	555,913.94	582,888.12
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、年初资金余额	582,888.12	609,970.84	618,742.08	647,362.93	676,105.48	705,646.93	736,002.18	766,477.54	796,952.90	626,323.26
二、本年现金流入										
1、资本金流入										
2、债券资金流入										
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净资金流入	36,312.33	18,000.85	37,850.47	37,972.16	38,771.06	39,584.86	39,704.97	39,704.97	39,704.97	39,704.97
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	36,312.33	18,000.85	37,850.47	37,972.16	38,771.06	39,584.86	39,704.97	39,704.97	39,704.97	39,704.97
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用										
2、基础设施建设费用										
3、其他费用										
合计										
四、其他渠道融资现金流出										
1、市场化融资利息										
2、市场化融资本金归还										
合计										
五、专项债券现金流出										
1、专项债券利息	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	2,180.00
2、专项债券本金归还									201,105.00	200,000.00
3、专项债券发行费										
合计	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	9,229.61	210,334.61	202,180.00
六、年度项目现金收支净额	27,082.72	8,771.24	28,620.85	28,742.55	29,541.44	30,355.25	30,475.36	30,475.36	-170,629.64	-162,475.03
七、本年资金结余	609,970.84	618,742.08	647,362.93	676,105.48	705,646.93	736,002.18	766,477.54	796,952.90	626,323.26	463,848.23
八、资金保障倍数										



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 463,848.23 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.34 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.12	1.19	1.25	1.32	1.39	1.45	1.52	1.59	1.65
本息资金保障倍数	1.07	1.14	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47	1.54	1.60
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.38	1.38	1.38	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
本息资金保障倍数	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33	1.33

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,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债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 祥平保障房地铁社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程 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) 区域经济情况

厦门市是全国5个计划单列市、15个副省级城市之一,下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安6区。

近三年来,厦门市持续推进高质量发展,经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市2023年国民经济和社会发展统计公报》,2021—2023年全市GDP增速分别达到8.4%、4.4%和3.1%;财政收入保持平稳,2021—2023年全市一般公共预算总收入分别为1530.21亿元、1493.80亿元和1577.06亿元。

##### (二) 债券基本情况

项目名称	祥平保障房地铁社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程
本期发行规模	人民币 798.00 万元
募集资金用途	专项用于祥平保障房地铁社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程
债券期限	15 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次,到期还本并支付最后一期利息。

##### (三) 项目基本情况

(1) 综合管廊项目:沿二环南路、卿朴路敷设,总长度5218米,其中:

① 二环南路(同集路—滨海西大道段)综合管廊:长度1842米,采用双舱断面型式,断面尺寸为 $(3+3) \times 3.2\text{m}$ ;

② 二环南路(西洪塘路—同集路段)综合管廊:长度1155米,采用圆弧顶管断面,断面尺寸D3200;



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

③二环南路(同盛路—西洪塘路段)综合管廊: 长度578米, 采用单舱断面型式, 断面尺寸为 $3 \times 2.8\text{m}$ ;

④卿朴路(同集北路—滨海西大道段)综合管廊: 长度1643米, 采用单舱断面型式, 断面尺寸为 $3.2 \times 3\text{m}$ 。

(2) 110kV、220kV高压架空线缆化工程: 主要对二环南路(同盛路—滨海西大道段)沿线现状高压架空线下地缆化, 纳入二环南路(同盛路—滨海西大道段)综合管廊, 缆化路径总长度6370米, 其中:

①220kV 埭梧 I、II 路#5—#16杆塔缆化工程: 电缆2回, 线路路径长度2160米;

②220kV 埭内 I、II 路#14—#19杆塔缆化工程: 电缆2回, 线路路径长度2150米;

③110kV 埭梅、埭塘#14—#19杆塔缆化工程: 电缆2回, 线路路径长度2060米。

#### (四) 项目建设的必要性

综合管廊工程建设是贯彻落实国务院关于推进城市地下综合管廊指导意见, 符合加快推进新型城镇化要求。推进城市地下综合管廊建设, 对统筹各类市政管线规划、建设和管理, 解决反复开挖路面、架空线网密集、管线事故频发等问题起到正向作用, 有助于保障城市安全, 完善城市功能, 美化城市景观, 促进城市集约高效和转型发展。

#### (五) 项目主管部门和项目单位

厦门市综合管廊工程项目主管部门为厦门市市政园林局, 项目单位为厦门路桥建设集团有限公司、厦门市政管廊投资管理有限公司。

项目单位及主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下, 加快专



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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。

### 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；



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(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, 项目实施方运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设, 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

祥平保障房地社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程静态总投资估算为 50,523.00 万元, 其中, 建安工程费 43,332.00 万元, 工程建设费其他费 4,846.00 万元, 基本预备费 2,345.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 51,613.76 万元, 其中建设期利息 1,075.96





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

万元, 债券发行费用 14.80 万元, 具体详见下表:

### 总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	43,332.00
2	工程建设费其他费	4,846.00
3	基本预备费	2,345.00
4	建设期利息	1,075.96
5	债券发行费用	14.80
合计		51,613.76

### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 37,111.92 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 14,498.00 万元。本项目已于 2022 年 5 月、2023 年 8 月、2024 年 2 月分别通过发行 10 年期、7 年期、10 年期专项债券募集资金 8,200.00 万元、2,200.00 万元、3,000.00 万元, 债券票面利率分别为 2.90%、2.62%、2.47%。本项目计划于 2025 年通过发行专项债券融资 1,400.00 万元, 其中已于 2025 年 2 月通过发行 20 年期专项债券融资 300.00 万元, 票面利率为 2.08%。本项目计划调整 2024 年发行的《2024 年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券(一期)-2024 年厦门市政府专项债券(一期)中》, 同翔高新城产业园区基础设施项目额度 798.00 万元于本项目发行使用, 债券票面利率为 2.65%。剩余金额 302.00 万元计划于 2025 年通过发行 20 年期专项债券融资。由此估算债券存续期间利息费用为 4,084.67 万元, 发行费用为 14.80 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 51,613.76 万元。债券发行计划详见下表:

### 债券发行计划表



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2022年5月已发行	8,200.00	10年期	2.90%
2023年8月已发行	2,200.00	7年期	2.62%
2024年2月已发行	3,000.00	10年期	2.47%
2025年2月已发行	300.00	20年期	2.08%
本期拟发行	798.00	14年期	2.65%
2025年计划发行	302.00	20年期	2.34%
合计	14,800.00		

### (三) 建设期资金平衡

#### 建设期资金平衡表

单位: 人民币万元

年度	合计	2024年及往期	2025
<b>资金筹措:</b>			
财政资金及企业自筹资金	36,813.76	31,808.47	5,005.29
债券发行	14,800.00	13,400.00	1,400.00
合计	51,613.76	45,208.47	6,405.29
<b>资金使用:</b>			
建设资金使用金额合计	51,613.76	45,208.47	6,405.29
资金余额(资金筹措-资金使用)	-	-	-

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

#### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		13,400.00		13,400.00	686.07	686.07
2025年	13,400.00	1,400.00		14,800.00	389.89	389.89



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传 真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	14,800.00			14,800.00	403.99	403.99
2027 年	14,800.00			14,800.00	403.99	403.99
2028 年	14,800.00			14,800.00	403.99	403.99
2029 年	14,800.00			14,800.00	403.99	403.99
2030 年	14,800.00		2,200.00	12,600.00	403.99	2,603.99
2031 年	12,600.00			12,600.00	346.35	346.35
2032 年	12,600.00		8,200.00	4,400.00	227.45	8,427.45
2033 年	4,400.00			4,400.00	108.55	108.55
2034 年	4,400.00		3,000.00	1,400.00	71.50	3,071.50
2035 年	1,400.00			1,400.00	34.45	34.45
2036 年	1,400.00			1,400.00	34.45	34.45
2037 年	1,400.00			1,400.00	34.45	34.45
2038 年	1,400.00			1,400.00	34.45	34.45
2039 年	1,400.00		798.00	602.00	23.88	821.88
2040 年	602.00			602.00	13.31	13.31
2041 年	602.00			602.00	13.31	13.31
2042 年	602.00			602.00	13.31	13.31
2043 年	602.00			602.00	13.31	13.31
2044 年	602.00			602.00	13.31	13.31
2045 年	602.00		602.00		6.65	608.65
合计	-	14,800.00	14,800.00	-	4,084.67	18,884.67

### (五) 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:

#### 1、项目预测运营现金流入





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

祥平保障房地铁社区配套综合管廊及高压架空线缆化一期工程偿债资金来源主要包括: 入廊费收入、维护费收入等。其中:

入廊使用费一次性收取, 维护管理费按年收取。收费标准依据《厦门市市政园林局厦门市发展和改革委员会厦门市财政局关于发布城市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》(厦市政园林〔2018〕322号)。根据项目设计规划和收费标准, 预计项目建成后, 在入廊率达到100%的情况下, 可实现入廊使用费收入合计97,646.88万元, 维护管理费收入2,308.22万元/年。综合项目所在位置的区域发展情况, 以及已建成管廊的投入使用情况, 收入测算过程中, 按照第一年入廊率达40%、第二年入廊率达60%、第三年入廊率达75%、第四年入廊率达85%、第五年入廊率达100%的方式测算。

### 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告, 项目运营成本主要包含维护成本以及各项税费, 其中:

项目运营成本主要包括管廊管理维护成本、人工成本等。参照已建成项目运营维护情况, 项目运营成本按照40万元/公里/年测算, 维护长度按26.5285公里计算, 根据入廊率情况递增测算。在入廊率达到100%的情况下, 运营成本合计1,061.14万元/年。

运营税金: 主要包括增值税及其附加。

3、项目从 2026 年起陆续投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入										
1 运营收入	40,169.50	10,934.12	5,758.75	4,537.82	3,280.44	4,720.13	729.22	729.22	729.22	729.22
1.1 入廊费收入	26,606.08	10,642.43	5,321.22	3,990.91	2,660.61	3,990.91				
1.2 维护费收入	13,563.42	291.69	437.53	546.91	619.83	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22
项目收入合计	40,169.50	10,934.12	5,758.75	4,537.82	3,280.44	4,720.13	729.22	729.22	729.22	729.22
二、项目成本										
1 运营成本	4,047.36	87.04	130.56	163.20	184.96	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60
1.1 维护成本	4,047.36	87.04	130.56	163.20	184.96	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60
2 税金及附加	1,310.38	356.69	187.86	148.03	107.01	153.98	23.79	23.79	23.79	23.79
运营成本合计	5,357.74	443.73	318.42	311.23	291.97	371.58	241.39	241.39	241.39	241.39
三、所得税										
四、项目净现金流入	34,811.75	10,490.39	5,440.33	4,226.59	2,988.47	4,348.55	487.83	487.83	487.83	487.83

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22
1.1 入廊费收入											
1.2 维护费收入	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22
项目收入合计	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22	729.22
二、项目成本											
1 运营成本	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60
1.1 维护成本	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60	217.60
2 税金及附加	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79
运营成本合计	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39	241.39
三、所得税											
四、项目净现金流入	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额					10,086.40	15,122.73	18,945.33	21,529.81	23,274.37	23,415.84	15,476.21	15,855.49
二、本年现金流入												
1、资本金流入	36,813.76	31,808.47	5,005.29									
2、债券资金流入	14,800.00	13,400.00	1,400.00									
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净资金流入	34,811.75			10,490.39	5,440.33	4,226.59	2,988.47	4,348.55	487.83	487.83	487.83	487.83
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	86,425.51	45,208.47	6,405.29	10,490.39	5,440.33	4,226.59	2,988.47	4,348.55	487.83	487.83	487.83	487.83
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	43,332.00	37,318.00	6,014.00									
3、其他费用	7,191.00	7,191.00										
合计	50,523.00	44,509.00	6,014.00									
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	4,084.67	686.07	389.89	403.99	403.99	403.99	403.99	403.99	346.35	227.45	108.55	71.50
2、专项债券本金归还	14,800.00							2,200.00		8,200.00		3,000.00
3、专项债券发行费	14.80	13.40	1.40									
合计	18,899.47	699.47	391.29	403.99	403.99	403.99	403.99	2,603.99	346.35	8,427.45	108.55	3,071.50
六、年度项目现金收支净额	17,003.04	0.00	0.00	10,086.40	5,036.33	3,822.60	2,584.48	1,744.56	141.47	-7,939.63	379.27	-2,583.68
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	10,086.40	15,122.73	18,945.33	21,529.81	23,274.37	23,415.84	15,476.21	15,855.49	13,271.81
八、资金保障倍数	1.84											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	13,271.81	13,725.19	14,178.56	14,631.94	15,085.31	14,751.26	15,225.78	15,700.30	16,174.82	16,649.34	17,123.86
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83	487.83
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	34.45	34.45	34.45	34.45	23.88	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	6.65
2、专项债券本金归还					798.00						602.00
3、专项债券发行费											
合计	34.45	34.45	34.45	34.45	821.88	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	608.65
六、年度项目现金收支净额	453.37	453.37	453.37	453.37	-334.05	474.52	474.52	474.52	474.52	474.52	-120.83
七、本年资金结余	13,725.19	14,178.56	14,631.94	15,085.31	14,751.26	15,225.78	15,700.30	16,174.82	16,649.34	17,123.86	17,003.04
八、资金保障倍数											



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 17,003.04 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.84 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.53	1.62	1.72	1.81	1.90	1.99	2.08	2.18	2.27
本息资金保障倍数	1.47	1.57	1.66	1.75	1.84	1.94	2.03	2.12	2.21
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
本息资金保障倍数	1.85	1.85	1.85	1.85	1.84	1.84	1.84	1.84	1.83

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大, 若项目现金流入暂时难以实现, 而导致不能偿还到期债券本金, 考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下, 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债券还本付息要求的情况。

综上所述, 通过发行专项债券的方式满足项目资金需求, 应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)







# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 天马路(同集变-英春变)综合管廊工程 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) 区域经济情况

厦门市是全国5个计划单列市、15个副省级城市之一,下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安6区。

近三年来,厦门市持续推进高质量发展,经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市2023年国民经济和社会发展统计公报》,2021—2023年全市GDP增速分别达到8.4%、4.4%和3.1%;财政收入保持平稳,2021—2023年全市一般公共预算总收入分别为1530.21亿元、1493.80亿元和1577.06亿元。

##### (二) 债券基本情况

项目名称	天马路(同集变-英春变)综合管廊工程
发行规模	1200万元
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于综合管廊工程建设
债券期限	15年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次,到期还本并支付最后一期利息。

##### (三) 项目基本情况

项目位于集美区,起自天马路与杏林湾路交叉口,经天马路、东林路、环珠路、同集路,终于天马路与同集路交叉口在建管廊,主要建设天马路段综合管廊,路径总长3361.50米,其中:

(1) 杏林湾路—东林路段:双舱综合管廊,净断面为 $(1.8+3.0) \times 3.7$



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

米, 长度1958.00米;

(2) 东林路—环珠路—同集路段: 单舱顶管综合管廊, 净断面为D3200毫米, 长度1337.60米;

(3) 同集路—天马路与同集路交叉口在建管廊段: 单舱综合管廊, 净断面为3.0\*2.7米, 长度37.40米;

(4) 英春变电站连廊: 单舱综合管廊, 净断面为3.0\*4.0米, 长度28.50米。

## (四) 项目建设单位及项目审批文件

本项目已取得备案证明, 备案编号: 厦发改审批〔2023〕231号, 项目主管部门为厦门市市政园林局, 项目建设单位为厦门市政管廊投资管理有限公司。

## (五) 项目建设计划和实施进度

项目为在建工程, 建设期为2024至2025年。

## 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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,项目实施方运用了一整套的假设,包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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

天马路(同集变-英春变)综合管廊工程静态总投资估算为 32,974.00 万元,其中,工程建设费其他费 32,974.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 33,110.05 万元,其中建设期利息 127.05 万元,债券发行费用 9.00 万元,具体详见下表:

总投资估算表

单位:人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	32,974.00
2	建设期利息	127.05
3	债券发行费用	9.00
合计		33,110.05

#### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为:财政安排资金 24,110.05 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 9,000.00 万元。本项目已于 2024 年 2 月通过发行 10 年期专项债券募集资金 3,000.00 万元,债券票面利率 2.47%。本次计划调整 2024 年 2 月发行的《2024 年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券(一期)—2024 年厦门市政府专项债券(一期)》债券中同翔高新城产业园区基础设施项目、海洋高新技术产业园区启动区一期项目额度 141.00 万元、1,059.00 万元用于本项目发行使用,债券利率为 2.65%。剩余金额 4,800.00 万元计划 2025 年通过发行 20 年期专项债券融资。拟发行的 20 年期专项债券利率参考 2025 年 9 月 1 日国债收益平均值并适当上浮,均按





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

2.34%进行测算,当年新发行债券均按0.1%计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为3,432.60万元,发行费用为9.00万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为33,110.05万元。债券发行计划详见下表:

债券发行计划表

单位:人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2024年2月已发行	3,000.00	10年期	2.47%
本期拟发行	1,200.00	15年期	2.65%
2025年计划发行	4,800.00	20年期	2.34%
合计	9,000.00		

### (三) 建设期资金平衡

建设期资金平衡表

单位:人民币万元

年度	合计	2024年及往期	2025
<b>资金筹措:</b>			
财政资金及企业自筹资金	24,110.05	7,040.05	17,070.00
债券发行	9,000.00	3,000.00	6,000.00
合计	33,110.05	10,040.05	23,070.00
<b>资金使用:</b>			
建设资金使用金额合计	33,110.05	10,040.05	23,070.00
资金余额(资金筹措-资金使用)	-	-	-

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		3,000.00		3,000.00	37.05	37.05
2025 年	3,000.00	6,000.00		9,000.00	90.00	90.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2027 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2028 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2029 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2030 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2031 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2032 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2033 年	9,000.00			9,000.00	218.22	218.22
2034 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	181.17	3,181.17
2035 年	6,000.00			6,000.00	144.12	144.12
2036 年	6,000.00			6,000.00	144.12	144.12
2037 年	6,000.00			6,000.00	144.12	144.12
2038 年	6,000.00			6,000.00	144.12	144.12
2039 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	128.22	1,328.22
2040 年	4,800.00			4,800.00	112.32	112.32
2041 年	4,800.00			4,800.00	112.32	112.32
2042 年	4,800.00			4,800.00	112.32	112.32
2043 年	4,800.00			4,800.00	112.32	112.32
2044 年	4,800.00			4,800.00	112.32	112.32
2045 年	4,800.00		4,800.00		112.32	4,912.32
合计	—	9,000.00	9,000.00	—	3,432.60	12,432.60



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (五) 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:

#### 1、项目预测运营现金流入

天马路(同集变-英春变)综合管廊工程偿债资金来源主要包括:入廊费收入、维护管理费收入等。其中:

入廊费收入:收费标准依据《厦门市市政园林局厦门市发展和改革委员会厦门市财政局关于发布城市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》(厦市政园林〔2018〕322号)。入廊使用费一次性收取,根据项目设计和收费标准,预计项目建成后,在入廊率达到100%的情况下,可实现入廊使用费收入合计13,436.82万元。

维护管理费收入:收费标准依据《厦门市市政园林局厦门市发展和改革委员会厦门市财政局关于发布城市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》(厦市政园林〔2018〕322号)。维护管理费按年收取,根据项目设计和收费标准,预计项目建成后,在入廊率达到100%的情况下,可实现维护管理费收入254.81万元/年。

#### 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告,项目运营成本主要包含管廊管理维护成本、人工成本等以及各项税费,其中:

参照已建成项目运营维护情况,项目运营成本按照40万元/公里/年测算,维护长度按3.3615公里计算,根据入廊率情况递增测算。在入廊率达到100%的情况下,运营成本合计134.46万元/年。

运营税金:包括增值税及附加。



3、项目 2026 年投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入										
1 运营收入	18,176.30	5,476.65	2,840.25	2,206.63	1,560.27	2,270.33	254.81	254.81	254.81	254.81
1.1 入廊费收入	13,436.82	5,374.73	2,687.36	2,015.52	1,343.68	2,015.52				
1.2 维护费收入	4,739.48	101.92	152.89	191.11	216.59	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81
项目收入合计	18,176.30	5,476.65	2,840.25	2,206.63	1,560.27	2,270.33	254.81	254.81	254.81	254.81
二、项目成本										
1 运营成本	2,500.96	53.78	80.68	100.85	114.29	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46
1.1 管廊管理维护成本、人工成本等	2,500.96	53.78	80.68	100.85	114.29	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46
2 税金及附加	592.94	178.66	92.65	71.98	50.90	74.06	8.31	8.31	8.31	8.31
运营成本合计	3,093.89	232.44	173.33	172.83	165.19	208.52	142.77	142.77	142.77	142.77
三、所得税										
四、项目净现金流入	15,082.41	5,244.21	2,666.92	2,033.80	1,395.08	2,061.81	112.04	112.04	112.04	112.04

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81
1.1 入廊费收入											
1.2 维护费收入	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81
项目收入合计	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81	254.81
二、项目成本											
1 运营成本	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46
1.1 管廊管理维护成本、人工成本等	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46	134.46
2 税金及附加	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31	8.31
运营成本合计	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77	142.77
三、所得税											
四、项目净现金流入	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额					5,025.99	7,474.69	9,290.27	10,467.13	12,310.72	12,204.54	12,098.36	11,992.18
二、本年现金流入												
1、资本金流入	24,110.05	7,040.05	17,070.00									
2、债券资金流入	9,000.00	3,000.00	6,000.00									
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净资金流入	15,082.41			5,244.21	2,666.92	2,033.80	1,395.08	2,061.81	112.04	112.04	112.04	112.04
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	48,192.46	10,040.05	23,070.00	5,244.21	2,666.92	2,033.80	1,395.08	2,061.81	112.04	112.04	112.04	112.04
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用												
3、其他费用	32,974.00	10,000.00	22,974.00									
合计	32,974.00	10,000.00	22,974.00									
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	3,432.60	37.05	90.00	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	181.17
2、专项债券本金归还	9,000.00											3,000.00
3、专项债券发行费	9.00	3.00	6.00									
合计	12,441.60	40.05	96.00	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	218.22	3,181.17
六、年度项目现金收支净额	2,776.86	0.00		5,025.99	2,448.70	1,815.58	1,176.86	1,843.59	-106.18	-106.18	-106.18	-3,069.13
七、本年资金结余	-	0.00		5,025.99	7,474.69	9,290.27	10,467.13	12,310.72	12,204.54	12,098.36	11,992.18	8,923.05
八、资金保障倍数	1.21											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	8,923.05	8,890.97	8,858.89	8,826.81	8,794.73	7,578.55	7,578.27	7,577.99	7,577.71	7,577.43	7,577.15
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04	112.04
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	144.12	144.12	144.12	144.12	128.22	112.32	112.32	112.32	112.32	112.32	112.32
2、专项债券本金归还					1,200.00						4,800.00
3、专项债券发行费											
合计	144.12	144.12	144.12	144.12	1,328.22	112.32	112.32	112.32	112.32	112.32	4,912.32
六、年度项目现金收支净额	-32.08	-32.08	-32.08	-32.08	-1,216.18	-0.28	-0.28	-0.28	-0.28	-0.28	-4,800.28
七、本年资金结余	8,890.97	8,858.89	8,826.81	8,794.73	7,578.55	7,578.27	7,577.99	7,577.71	7,577.43	7,577.15	2,776.87
八、资金保障倍数											



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 2,776.86 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.21 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	0.98	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.47
本息资金保障倍数	0.97	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.40	1.46
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.19	1.20	1.21	1.22	1.22	1.23	1.24	1.24	1.25
本息资金保障倍数	1.26	1.25	1.24	1.22	1.21	1.20	1.19	1.18	1.17

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,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债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年厦门市专项债券用途调整之 厦门市地下空间基础设施普查和监测预警综合管理 信息平台建设项目财务评估咨询报告

#### 一、项目基本情况

##### (一) 区域经济情况

厦门市是全国5个计划单列市、15个副省级城市之一,辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安6区。

近三年来,厦门市持续推进高质量发展,经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市2024年国民经济和社会发展统计公报》,2022-2024年全市GDP增速分别达到4.4%、3.1%和5.5%;财政收入保持平稳,2022-2024年全市一般公共预算总收入分别为1493.80亿元、1577.06亿元和1584.31亿元。

##### (二) 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 (万元)
2024年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券(一期)-2024年厦门市政府专项债券(一期)	98	15年	2.65%	海洋高新技术产业园区启动区一期项目	13941
2024年厦门市政府专项债券(三十三期)	0.89	20年	2.41%	国家LED质检中心数智健体产品检测实验室改造项目	59

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,拟将上述债券资金14,000万元调整用于厦门市地下空间基础设施普查和监测预警综合管理信息平台项目。

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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

执行原发行期限、利率和还本付息安排等相关要求。

### (三) 项目建设内容

项目建设内容包含: (1) 地下空间基础设施普查工程: 普查探测厦门市全域地下管线工程、地下交通设施、人防工程等地下空间基础设施, 包含核查补录、修补测、新增普查等工作, 厘清城市生命线运行现状; (2) 建设地下空间基础数据库: 对地质、地下建(构)筑物、地基基础数据进行数据库建设, 包括地下基础设施基础数据以及基础地理信息的采集、检查、入库、更新、脱敏共享等; (3) 地下空间监测预警综合管理平台建设: 平台包括数据汇聚管理、数据质检管理、数据在线编辑、管线三维建模、综合应用分析、辅助分析决策、后台运维管理、安全共享交换等功能模块。

### (四) 项目建设的必要性

项目通过全市域范围内的地下空间基础设施普查, 全面、准确地掌握地下空间基础设施的现状、数量、类型、分布等基本情况, 为地下空间的管理和规划提供详实的数据基础; 构建城市地下空间基础设施普查数据库, 整合数据资源, 实现数据共享和互联互通, 提高地下空间管理的效率和精度; 构建城市地下空间基础设施监测预警系统, 保障城市地下空间的安全运行。

### (五) 项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市自然资源和规划局, 项目单位为下属事业单位厦门市规划数字技术研究中心。

项目单位及主管部门在依法依规、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、按要求及时上缴国库,



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

保障专项债券的还本付息。

### (六) 项目建设计划和实施进度

项目已完成发改立项手续(审批文件编号:厦发改备思明2024170号),于2024年11月启动建设,计划2026年5月验收并投入使用。

## 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;



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(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, 项目实施方运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设, 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

厦门市地下空间基础设施普查和监测预警综合管理信息平台项目静态总投资估算为 29,790.60 万元, 其中, 建安工程费 29,790.60 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 29,859.39 万元, 其中建设期利息 45.79 万元, 债券发行费用 23.00 万元, 具体详见下表:



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	29,790.60
2	建设期利息	45.79
3	债券发行费用	23.00
合计		29,859.39

### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 6,859.39 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 23,000.00 万元, 本项目已于 2024 年 10 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 1,900.00 万元, 债券票面利率 2.41%。本次计划调整 2024 年 2 月发行的《2024 年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券(一期)—2024 年厦门市政府专项债券(一期)》中海洋高新技术产业园区启动区一期项目额度 13,941.00 万元、2024 年 10 月发行的《2024 年厦门市政府专项债券(三十三期)》中国家 LED 质检中心数智健体产品检测实验室改造项目额度 59.00 万元用于本项目发行使用, 债券利率分别为 2.65%、2.41%。剩余金额 7,100.00 万元计划 2025 年通过发行 20 年期专项债券融资 7,100.00 万元, 拟发行的 20 年期专项债券利率参考 2025 年 9 月 1 日国债收益平均值并适当上浮, 均按 2.34% 进行测算, 当年新发行债券均按 0.1% 计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为 9,437.73 万元, 发行费用为 23.00 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 29,859.39 万元。债券发行计划详见下表:

### 债券发行计划表

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
------	----------	------	------





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2024年10月已发行	1,900.00	20年期	2.41%
本期拟发行	13,941.00	15年期	2.65%
	59.00	20年期	2.41%
2025年计划发行	7,100.00	20年期	2.34%
合计	23,000.00		

### (三) 建设期资金平衡

#### 建设期资金平衡表

单位: 人民币万元

年度	合计	2024年及往期	2025
<b>资金筹措:</b>			
财政资金及企业自筹资金	6,859.39	1.90	6,857.49
债券发行	23,000.00	1,900.00	21,100.00
合计	29,859.39	1,901.90	27,957.49
<b>资金使用:</b>			
建设资金使用金额合计	29,859.39	1,901.90	27,957.49
资金余额(资金筹措-资金使用)			

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

#### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		1,900.00		1,900.00		
2025年	1,900.00	21,100.00		23,000.00	45.79	45.79
2026年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2027年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2029 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2030 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2031 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2032 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2033 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2034 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2035 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2036 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2037 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2038 年	23,000.00			23,000.00	582.79	582.79
2039 年	23,000.00		13,941.00	9,059.00	582.79	14,523.79
2040 年	9,059.00			9,059.00	213.35	213.35
2041 年	9,059.00			9,059.00	213.35	213.35
2042 年	9,059.00			9,059.00	213.35	213.35
2043 年	9,059.00			9,059.00	213.35	213.35
2044 年	9,059.00		1,959.00	7,100.00	213.35	2,172.35
2045 年	7,100.00		7,100.00		166.14	7,266.14
合计	—	23,000.00	23,000.00	—	9,437.73	32,437.73

### (五) 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:

#### 1、项目预测运营现金流入

厦门市地下空间基础设施普查和监测预警综合管理体系建设项目偿债资金来源主要包括: 数据资产运营服务收入、平台端口服务收入、平台增值



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

服务收入等。其中:

### (1) 数据资产运营服务收入:

①特定领域数据下载: 面向地下空间设施权属单位、科研单位等企事业单位, 针对其专业领域提供单一管线或内容的数据下载服务, 预计平均每月提供 15 笔数据交易服务, 平均成交价格为 15 万元/笔, 每三年增长 5%。

②数据查询统计: 面向公众提供服务, 包括新建与改扩建项目周边环境调查及数据统计等, 按次数进行收费。预计平均每月提供 150 次数据交易服务, 平均成交价格为 1,000 元/笔, 每三年增长 5%。

③数据动态更新服务: 市政基础设施普查完成后, 普查主管部门依托技术部门开展地下空间设施数据动态更新工作, 将年度修(补)测成果、竣工验收项目测绘数据等信息及时纳入地下空间设施数据库, 并收取数据动态更新费, 预计年均收入 500.00 万元。

### (2) 平台端口服务收入:

①数据接口及平台基础服务: 本项目系统平台建设完成后, 应急、水务、交通、城管、住建、人防等委办局单位, 企事业、高校、科研单位可通过调用数据接口形式, 实现地上、地下等空间资源数据的共享使用, 预计合计约 50 家单位将接入本平台, 平均服务收费按照 10 万元/年·家, 每三年增长 5%。

②定制化开发服务: 基于平台可提供定制化应用模块开发服务, 满足各单位个性化需求, 预计接入中 20% 客户有定制化开发需求, 定制化应用模块平均开发及运维收费按照 10 万元/年, 每三年增长 5%。

### (3) 平台增值服务收入:





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

面向设计单位和施工单位, 提供规划设计绘图服务, 基于图件等数据资源, 用户可在平台直接进行设计绘图并导出。预计首年约 10 家单位签约此项服务, 前五年每年增长 5%, 后续每三年增长 5%, 平均服务收费按照 15 万元/年·家, 每三年增长 5%。

### 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告, 项目运营成本主要包含燃料及动力费、职工薪酬、运维修理费用、其他费用以及各项税费, 其中:

(1) 燃料及动力费: 原材料、燃料及动力消耗预计 119.92 万元/年。

(2) 职工薪酬: 该项目共需人员 10 人, 参考本地区同行业人均工资 15 万元/年计算, 福利费按工资总额的 14% 计算, 每三年递增 5%。

(3) 运维修理费用: 按总投资金额 0.8% 计算, 每三年递增 5%。

(4) 其他费用: 包括营销费用、其他管理费用等, 按营业收入的 2% 计算。

运营税金: 包括增值税及附加、所得税, 所得税考虑折旧、摊销以及利息支出影响。

3、项目 2026 年投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入										
1 运营收入	93,972.75	2,409.17	4,145.00	4,160.00	4,358.75	4,374.50	4,374.50	4,568.23	4,584.76	4,584.76
1.1 数据资产运营服务收入	75,079.14	1,971.67	3,380.00	3,380.00	3,524.00	3,524.00	3,524.00	3,675.20	3,675.20	3,675.20
1.2 平台端口服务收入	13,601.56	350.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50
1.3 平台增值服务收入	5,292.05	87.50	165.00	180.00	204.75	220.50	220.50	231.53	248.06	248.06
项目收入合计	93,972.75	2,409.17	4,145.00	4,160.00	4,358.75	4,374.50	4,374.50	4,568.23	4,584.76	4,584.76
二、项目成本										
1 运营成本	13,456.58	355.61	609.92	610.22	634.55	634.87	634.87	660.11	660.44	660.44
1.1 燃料及动力费	2,348.43	69.95	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92
1.2 职工薪酬	3,876.44	99.75	171.00	171.00	179.55	179.55	179.55	188.53	188.53	188.53
1.3 运维修理费用	5,352.24	137.73	236.10	236.10	247.91	247.91	247.91	260.30	260.30	260.30
1.4 其他费用	1,879.46	48.18	82.90	83.20	87.18	87.49	87.49	91.36	91.70	91.70
2 税金及附加	3,065.52	78.59	135.22	135.70	142.19	142.70	142.70	149.02	149.56	149.56
运营成本合计	16,522.10	434.20	745.14	745.93	776.74	777.57	777.57	809.14	810.01	810.01
三、所得税										
四、项目净现金流入	77,450.66	1,974.96	3,399.86	3,414.07	3,582.01	3,596.93	3,596.93	3,759.09	3,774.76	3,774.76

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	4,789.00	4,806.37	4,806.37	5,021.68	5,039.92	5,039.92	5,266.91	5,286.06	5,286.06	5,525.36	5,545.46
1.1 数据资产运营服务收入	3,833.96	3,833.96	3,833.96	4,000.66	4,000.66	4,000.66	4,175.69	4,175.69	4,175.69	4,359.48	4,359.48
1.2 平台端口服务收入	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	765.77	765.77	765.77	804.06	804.06
1.3 平台增值服务收入	260.47	277.83	277.83	291.72	309.95	309.95	325.45	344.60	344.60	361.83	381.93
项目收入合计	4,789.00	4,806.37	4,806.37	5,021.68	5,039.92	5,039.92	5,266.91	5,286.06	5,286.06	5,525.36	5,545.46
二、项目成本											
1 运营成本	686.97	687.32	687.32	715.19	715.55	715.55	744.83	745.22	745.22	775.98	776.38
1.1 燃料及动力费	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92	119.92
1.2 职工薪酬	197.95	197.95	197.95	207.85	207.85	207.85	218.24	218.24	218.24	229.16	229.16
1.3 运维修理费用	273.32	273.32	273.32	286.98	286.98	286.98	301.33	301.33	301.33	316.40	316.40
1.4 其他费用	95.78	96.13	96.13	100.43	100.80	100.80	105.34	105.72	105.72	110.51	110.91
2 税金及附加	156.22	156.79	156.79	163.81	164.41	164.41	171.81	172.44	172.44	180.24	180.90
运营成本合计	843.19	844.11	844.11	879.00	879.96	879.96	916.65	917.66	917.66	956.23	957.28
三、所得税											
四、项目净现金流入	3,945.81	3,962.26	3,962.26	4,142.68	4,159.95	4,159.95	4,350.26	4,368.40	4,368.40	4,569.13	4,588.18

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额					1,392.18	4,209.25	7,040.54	10,039.76	13,053.90	16,068.04	19,244.35	22,436.32
二、本年现金流入												
1、资本金流入	6,859.39	1.90	6,857.49									
2、债券资金流入	23,000.00	1,900.00	21,100.00									
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净资金流入	77,450.66			1,974.96	3,399.86	3,414.07	3,582.01	3,596.93	3,596.93	3,759.09	3,774.76	3,774.76
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	107,310.05	1,901.90	27,957.49	1,974.96	3,399.86	3,414.07	3,582.01	3,596.93	3,596.93	3,759.09	3,774.76	3,774.76
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	29,790.60	1,900.00	27,890.60									
3、其他费用												
合计	29,790.60	1,900.00	27,890.60									
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	9,437.73		45.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79
2、专项债券本金归还	23,000.00											
3、专项债券发行费	23.00	1.90	21.10									
合计	32,460.73	1.90	66.89	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79
六、年度项目现金收支净额	45,058.72		0.00	1,392.18	2,817.07	2,831.29	2,999.22	3,014.14	3,014.14	3,176.30	3,191.97	3,191.97
七、本年资金结余	-		0.00	1,392.18	4,209.25	7,040.54	10,039.76	13,053.90	16,068.04	19,244.34	22,436.32	25,628.29
八、资金保障倍数	2.39											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	25,628.29	28,991.31	32,370.78	35,750.25	39,310.14	28,946.31	32,892.92	37,029.83	41,184.88	45,339.93	47,736.71
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	3,945.81	3,962.26	3,962.26	4,142.68	4,159.95	4,159.95	4,350.26	4,368.40	4,368.40	4,569.13	4,588.18
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	3,945.81	3,962.26	3,962.26	4,142.68	4,159.95	4,159.95	4,350.26	4,368.40	4,368.40	4,569.13	4,588.18
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	213.35	213.35	213.35	213.35	213.35	166.14
2、专项债券本金归还					13,941.00					1,959.00	7,100.00
3、专项债券发行费											
合计	582.79	582.79	582.79	582.79	14,523.79	213.35	213.35	213.35	213.35	2,172.35	7,266.14
六、年度项目现金收支净额	3,363.02	3,379.47	3,379.47	3,559.89	-10,363.83	3,946.60	4,136.91	4,155.05	4,155.05	2,396.78	-2,677.96
七、本年资金结余	28,991.31	32,370.78	35,750.25	39,310.14	28,946.31	32,892.91	37,029.83	41,184.88	45,339.93	47,736.71	45,058.75
八、资金保障倍数											



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 45,058.72 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 2.39 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.91	2.03	2.15	2.27	2.39	2.51	2.63	2.75	2.87
本息资金保障倍数	1.91	2.03	2.15	2.27	2.39	2.51	2.63	2.75	2.87
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	2.40	2.40	2.39	2.39	2.39	2.39	2.38	2.38	2.38
本息资金保障倍数	2.45	2.44	2.42	2.40	2.39	2.37	2.36	2.34	2.33

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大, 若项目现金流入暂时难以实现, 而导致不能偿还到期债券本金, 考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下, 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债券还本付息要求的情况。

综上所述, 通过发行专项债券的方式满足项目资金需求, 应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日







# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 前埔片区城中村改造项目 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）区域经济情况

思明区是厦门市的经济、政治、文化、金融中心，位于厦门市南部（含鼓浪屿全岛），三面临海，与小金门诸岛和漳州大陆隔海相望，面积84平方公里，2023年末，全区总人口107万人（其中户籍人口93万人）。下辖鼓浪屿、鹭江、中华、厦港、开元、筓筓、梧村、嘉莲、莲前、滨海10个街道办事处，设有98个社区居委会。

2024年，思明区实现地区生产总值2913.67亿元，同比增长5.5%；财政总收入417.32亿元，同比增长1.8%，其中地方一般公共预算收入80.1亿元，同比增长3.3%；城镇居民人均可支配收入92389元，同比增长4.5%。

##### （二）债券基本情况

项目名称	前埔片区城中村改造项目
本期发行规模	人民币 2,400.00 万元
募集资金用途	专项用于前埔片区城中村改造项目
债券期限	30 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

##### （三）项目基本情况

本项目位于思明区莲前街道前埔片区，主要建设内容包括：对片区范围



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

内的前埔社、前村社、古楼社、新娘屋、柯厝社等5个自然村及周边低效用地进行拆除新建改造，改造范围占地面积53.28公顷，改造范围内现状建筑面积约77.51万平方米，涉及改造户籍居民约1772户、4408人。本项目规划安置房建筑面积约60.7万平方米，完善市政基础设施建设及公共服务设施建设。

### （四）项目建设单位及项目审批文件

本项目已取得发改立项批复，批复文号：厦发改备思明2024012号。项目将采用政府主导、企业运作的建设机制，具体子项目的业主单位为厦门市思明区莲前街道办事处，牵头代理建设单位为厦门联嘉升工程管理有限公司，负责对本项目组织实施进行管理。

### （五）项目建设和实施进度

本项目于2024年3月开工，预计2029年1月竣工。

## 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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,项目实施方运用了一整套的假设,包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设,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



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

的具体评估。

### 四、项目的具体评估

#### （一）投资估算

前埔片区城中村改造项目静态总投资估算为 1,480,467.00 万元，其中，建安工程费 1,480,467.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 1,548,096.22 万元，其中建设期利息 66,919.22 万元，债券发行费用 710.00 万元，具体详见下表：

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	1,480,467.00
2	建设期利息	66,919.22
3	债券发行费用	710.00
合计		1,548,096.22

#### （二）资金筹措

本项目资金来源分为：自筹资金 838,096.22 万元，通过发行专项债券筹集剩余资金 710,000.00 万元。本项目计划分别于 2024 年、2025 年、2026 年通过发行 30 年期专项债券分别融资 41,600.00 万元、508,400.00 万、160,000.00 元，其中已于 2024 年 10 月通过发行 30 年期专项债券融资 41,600.00 万元，票面利率为 2.42%；2025 年 2 月通过发行 30 年期专项债券融资 110,000.00 万元，票面利率为 2.19%。本次计划调整 2024 年 10 月发行的《2024 年厦门市政府专项债券（三十五期）》中 2023 年思明区第二批老旧小区改造等基础设施项目（梧村街道）额度 1,011.00 万元、莲前街道前埔北片区老旧小区改造项目额度 244.00 万元、莲前街道前埔南片区老旧小区改造项目额度 12.00 万元、莲前街道侨福片区老旧小区改造项目额度





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

100.00 万元、莲前街道岭兜片区老旧小区改造项目额度 148.00 万元、莲前街道龙山桥片区老旧小区改造项目额度 364.00 万元、嘉莲街道莲西社区等片区老旧小区改造项目额度 325.00 万元、滨海街道曾厝垵片区等老旧小区改造项目额度 144.00 万元、思明区供排水管网建设项目额度 52.00 万元用于本项目发行使用,债券利率 2.42%。剩余金额 556,000.00 万元计划于 2025 年、2026 年通过发行 30 年期专项债券融资 396,000.00 万元、160,000.00 万元。拟发行的 30 年期专项债券利率参考 2025 年 9 月 1 日国债收益率平均值并适当上浮,均按 2.37%进行测算,当年新发行债券均按 0.1%计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为 499,471.92 万元,发行费用为 710.00 万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为 1,548,096.22 万元。债券发行计划详见下表:

### 债券发行计划表

单位:人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2024 年 10 月已发行	41,600.00	30 年期	2.42%
2025 年 2 月已发行	110,000.00	30 年期	2.19%
本期拟发行	2,400.00	30 年期	2.42%
2025 年计划发行	396,000.00	30 年期	2.37%
2026 年计划发行	160,000.00	30 年期	2.37%
合计	710,000.00		

### (三) 建设期资金平衡

#### 建设期资金平衡表

单位:人民币万元

年度	合计	2024 年及往期	2025	2026	2027	2028	2029
资金筹措:							



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年度	合计	2024 年及往期	2025	2026	2027	2028	2029
财政资金及企业自筹资金	838,096.22	264,261.60	144,449.62	379,432.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
债券发行	710,000.00	41,600.00	508,400.00	160,000.00	-	-	-
合计	1,548,096.22	305,861.60	652,849.62	539,432.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
资金使用：							
建设资金使用金额合计	1,548,096.22	305,861.60	652,849.62	539,432.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-	-	-	-

### （四）债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示：

#### 应付债券本息表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		41,600.00		41,600.00		
2025 年	41,600.00	508,400.00		550,000.00	2,211.22	2,211.22
2026 年	550,000.00	160,000.00		710,000.00	14,755.00	14,755.00
2027 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2028 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2029 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2030 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2031 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2032 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2033 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2034 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2035 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2036 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2037 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2038 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2039 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2040 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2041 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2042 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2043 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2044 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2045 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2046 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2047 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2048 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2049 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2050 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2051 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2052 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2053 年	710,000.00			710,000.00	16,651.00	16,651.00
2054 年	710,000.00		44,000.00	666,000.00	16,651.00	60,651.00
2055 年	666,000.00		506,000.00	160,000.00	14,381.70	520,381.70
2056 年	160,000.00		160,000.00		1,896.00	161,896.00
合计	-	710,000.00	710,000.00	-	499,471.92	1,209,471.92

### （五）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：

#### 1、项目预测运营现金流入





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

前埔片区城中村改造项目偿债资金来源主要包括: 停车费收入、广告位租金收入、土地出让收入等。其中:

**停车费收入:** 本项目建成后将增设 9,900 个停车位, 其中固定车位 7,650 个, 车位月租费用 800 元/个; 临时停车位 2,250 个, 收费标准 10 元/小时, 考虑闲置情况, 按每天 8 个小时计算, 考虑到物价增长, 按 2% 的增长率测算。

**广告位租金收入:** 本项目将充分利用改造区域, 设置可出租的路灯广告位 350 个, 参考项目周边同类型广告位收费标准, 预计本项目路灯广告位年租赁单价为 27.4 万元/个/年, 出租率按 70% 测算。

**土地出让收入:** 本项目建成后有助于改善思明区莲前街道前埔片区的人居环境, 提升周边土地价值。因此思明区政府计划将辖区内拟出让用地的出让收入作为本项目专项债还本付息来源之一。

根据《厦门市城镇土地基准地价(2023 年版)》、近年思明区土地出让情况对地块出让单价进行了谨慎预测, 拟出让地块分别为前埔 03-08C21 地块、前埔 03-08C26 地块、前埔 03-12B10 地块、前埔 03-12B10a 地块、前埔 03-12B49 地块。预计可实现土地出让收入 1,462,980.00 万元, 其中 60% 拟作为本项目偿债来源, 合计金额为 877,788.00 万元。

## 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告, 项目运营成本主要包含停车位维护成本、广告位维护成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

**停车位维护成本:** 主要包括人工成本、维护费和办公成本等, 停车位运营成本按运营收入的 10% 测算, 考虑到物价增长, 按 2% 增长率测算。

**广告位维护成本:** 主要包括人工成本、维护费和办公成本等, 广告位运



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传 真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

---

营成本预计按运营收入的 5%测算。

土地出让成本: 主要包括: ①土地出让业务管理费, 为土地出让收入的 0.5%; ②印花税, 为土地出让收入的 0.05%。

运营税金: 主要包括增值税及其附加。

3、项目从 2029 年起陆续投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入							
1 运营收入	1,581,282.54	452,350.40	182,965.28	305,193.73	21,478.65	21,773.96	22,075.18
1.1 停车费收入	515,530.54	13,914.00	14,192.28	14,476.13	14,765.65	15,060.96	15,362.18
1.2 广告位租金收入	187,964.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00
1.3 土地出让收入	877,788.00	431,723.40	162,060.00	284,004.60			
项目收入合计	1,581,282.54	452,350.40	182,965.28	305,193.73	21,478.65	21,773.96	22,075.18
二、项目成本							
1 运营成本	65,779.09	4,101.53	2,646.21	3,345.29	1,812.21	1,841.75	1,871.87
1.1 停车位维护成本	51,553.05	1,391.40	1,419.23	1,447.61	1,476.56	1,506.10	1,536.22
1.2 广告位维护成本	9,398.20	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65
1.3 土地出让综合成本	4,827.83	2,374.48	891.33	1,562.03			
2 税金及附加	22,948.95	672.88	681.96	691.22	700.66	710.30	720.12
运营成本合计	88,728.04	4,774.41	3,328.17	4,036.51	2,512.88	2,552.04	2,591.99
三、所得税							
四、项目净现金流入	1,492,554.50	447,575.99	179,637.11	301,157.22	18,965.77	19,221.92	19,483.19

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	22,382.42	22,695.81	23,015.47	23,341.52	23,674.09	24,013.31	24,359.32	24,712.24	25,072.23	25,439.41	25,813.94
1.1 停车费收入	15,669.42	15,982.81	16,302.47	16,628.52	16,961.09	17,300.31	17,646.32	17,999.24	18,359.23	18,726.41	19,100.94
1.2 广告位租金收入	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00
1.3 土地出让收入											
项目收入合计	22,382.42	22,695.81	23,015.47	23,341.52	23,674.09	24,013.31	24,359.32	24,712.24	25,072.23	25,439.41	25,813.94
二、项目成本											
1 运营成本	1,902.59	1,933.93	1,965.90	1,998.50	2,031.76	2,065.68	2,100.28	2,135.57	2,171.57	2,208.29	2,245.74
1.1 停车位维护成本	1,566.94	1,598.28	1,630.25	1,662.85	1,696.11	1,730.03	1,764.63	1,799.92	1,835.92	1,872.64	1,910.09
1.2 广告位维护成本	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65
1.3 土地出让综合成本											
2 税金及附加	730.15	740.37	750.80	761.43	772.28	783.35	794.63	806.15	817.89	829.87	842.09
运营成本合计	2,632.74	2,674.30	2,716.69	2,759.93	2,804.04	2,849.03	2,894.92	2,941.72	2,989.46	3,038.16	3,087.83
三、所得税											
四、项目净现金流入	19,749.69	20,021.51	20,298.78	20,581.58	20,870.05	21,164.28	21,464.40	21,770.52	22,082.76	22,401.25	22,726.11

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、项目收入											
1 运营收入	26,195.96	26,585.62	26,983.07	27,388.47	27,801.98	28,223.76	28,653.98	29,092.80	29,540.39	29,996.94	30,462.62
1.1 停车费收入	19,482.96	19,872.62	20,270.07	20,675.47	21,088.98	21,510.76	21,940.98	22,379.80	22,827.39	23,283.94	23,749.62
1.2 广告位租金收入	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00	6,713.00
1.3 土地出让收入											
项目收入合计	26,195.96	26,585.62	26,983.07	27,388.47	27,801.98	28,223.76	28,653.98	29,092.80	29,540.39	29,996.94	30,462.62
二、项目成本											
1 运营成本	2,283.95	2,322.91	2,362.66	2,403.20	2,444.55	2,486.73	2,529.75	2,573.63	2,618.39	2,664.04	2,710.61
1.1 停车位维护成本	1,948.30	1,987.26	2,027.01	2,067.55	2,108.90	2,151.08	2,194.10	2,237.98	2,282.74	2,328.39	2,374.96
1.2 广告位维护成本	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65
1.3 土地出让综合成本											
2 税金及附加	854.55	867.26	880.22	893.45	906.94	920.70	934.73	949.05	963.65	978.54	993.73
运营成本合计	3,138.49	3,190.17	3,242.88	3,296.65	3,351.49	3,407.42	3,464.48	3,522.68	3,582.04	3,642.58	3,704.34
三、所得税											
四、项目净现金流入	23,057.47	23,395.45	23,740.19	24,091.83	24,450.49	24,816.34	25,189.50	25,570.12	25,958.35	26,354.35	26,758.27

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额								447,575.99	610,562.10	895,068.32	897,383.09	899,954.01
二、本年现金流入												
1、资本金流入	838,096.22	264,261.60	144,449.62	379,432.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00					
2、债券资金流入	710,000.00	41,600.00	508,400.00	160,000.00								
3、土地使用权出让金流入	877,788.00						431,723.40	162,060.00	284,004.60			
4、项目经营净资金流入	614,766.50						15,852.59	17,577.11	17,152.62	18,965.77	19,221.92	19,483.19
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	3,040,650.72	305,861.60	652,849.62	539,432.00	16,651.00	16,651.00	464,226.99	179,637.11	301,157.22	18,965.77	19,221.92	19,483.19
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	1,480,467.00	305,820.00	650,130.00	524,517.00								
3、其他费用												
合计	1,480,467.00	305,820.00	650,130.00	524,517.00								
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	499,471.92		2,211.22	14,755.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
2、专项债券本金归还	710,000.00											
3、专项债券发行费	710.00	41.60	508.40	160.00								
合计	1,210,181.92	41.60	2,719.62	14,915.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
六、年度项目现金收支净额	350,001.80	0.00	0.00				447,575.99	162,986.11	284,506.22	2,314.77	2,570.92	2,832.19
七、本年资金结余	-	0.00	0.00				447,575.99	610,562.10	895,068.32	897,383.09	899,954.01	902,786.20
八、资金保障倍数	1.23											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	902,786.20	905,884.89	909,255.40	912,903.18	916,833.76	921,052.81	925,566.09	930,379.49	935,499.02	940,930.78	946,681.03
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	19,749.69	20,021.51	20,298.78	20,581.58	20,870.05	21,164.28	21,464.40	21,770.52	22,082.76	22,401.25	22,726.11
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	19,749.69	20,021.51	20,298.78	20,581.58	20,870.05	21,164.28	21,464.40	21,770.52	22,082.76	22,401.25	22,726.11
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
2、专项债券本金归还											
3、专项债券发行费											
合计	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00
六、年度项目现金收支净额	3,098.69	3,370.51	3,647.78	3,930.58	4,219.05	4,513.28	4,813.40	5,119.52	5,431.76	5,750.25	6,075.11
七、本年资金结余	905,884.89	909,255.40	912,903.18	916,833.76	921,052.81	925,566.09	930,379.49	935,499.02	940,930.78	946,681.03	952,756.14
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、年初资金余额	952,756.14	959,162.61	965,907.06	972,996.24	980,437.07	988,236.57	996,401.90	1,004,940.40	1,013,859.52	979,166.87	485,139.53
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	23,057.47	23,395.45	23,740.19	24,091.83	24,450.49	24,816.34	25,189.50	25,570.12	25,958.35	26,354.35	26,758.27
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	23,057.47	23,395.45	23,740.19	24,091.83	24,450.49	24,816.34	25,189.50	25,570.12	25,958.35	26,354.35	26,758.27
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	14,381.70	1,896.00
2、专项债券本金归还									44,000.00	506,000.00	160,000.00
3、专项债券发行费											
合计	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	16,651.00	60,651.00	520,381.70	161,896.00
六、年度项目现金收支净额	6,406.47	6,744.45	7,089.19	7,440.83	7,799.49	8,165.34	8,538.50	8,919.12	-34,692.65	-494,027.35	-135,137.73
七、本年资金结余	959,162.61	965,907.06	972,996.24	980,437.07	988,236.57	996,401.90	1,004,940.40	1,013,859.52	979,166.87	485,139.53	350,001.80
八、资金保障倍数											





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 350,001.80 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.23 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.04	1.10	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41	1.47	1.54
本息资金保障倍数	0.99	1.05	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.42	1.48
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.24	1.25	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33
本息资金保障倍数	1.32	1.30	1.28	1.25	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,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债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 海沧区旧城旧村改造项目 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) 区域经济情况

厦门市海沧区位于厦门岛西面,南临九龙江出海口,东南与厦门岛隔海相望,西与漳州台商投资区接壤,北与集美相连,闽南厦漳泉金三角地区的突出部位,福建南部拓海贸易的重要港口,是中国主要的国家级台商投资区。海沧区辖区总面积186.82平方千米,辖4个街道,2024年末人口62.6万人。

2024年,海沧区实现地区生产总值1078.93亿元。其中,第一产业增加值为1.88亿元;第二产业增加值为673.01亿元;第三产业增加值为404.04亿元。海沧区财政总收入227.49亿元,下降2.3%;区级财政收入41.83亿元,增长1.6%。区级财政支出73.69亿元,增长4.5%。

##### (二) 债券基本信息

项目名称	海沧区旧城旧村改造项目
发行规模	人民币4,000万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于厦门市海沧区旧城旧村改造项目建设
债券期限	20年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次,到期还本并支付最后一期利息

##### (三) 项目基本情况

厦门市海沧区为深入贯彻福建省政府《福建省新型城镇化规划(2021—





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

2035年)》文件精神, 落实市委市政府关于城市更新、城乡融合发展工作要求, 又好又快地抓好海沧区旧城旧村改造提升工作, 聚焦“更加宜居”, 解决“点”的问题, 实现“面”的提升, 加强人民群众幸福感、获得感、安全感, 提升城乡人居环境品质, 实现让城市管理更加精细化, 让民生保障更加人性化, 让城市基础设施建设更加智能化, 努力让老百姓拥有幸福宜居的家园。

本期专项债主要建设内容为海沧区旧城旧村改造项目, 包括对海沧区老旧小区、“城中村”进行综合提升改造, 城乡雨污水以及教育项目提升改造等。老旧小区改造内容主要是与居民生活直接相关的水、电、气、路等市政基础设施维修完善, 包括安防系统、消防设施完善, 楼房外立面、楼道、公共休闲区域提升, 停车场建设, 裸土覆盖、生活环境整治等。“城中村”改造内容包括通信缆线、电力缆线下地、道路建设, 农贸市场提升改造、房前屋后生活环境整治等。涉及的项目分别位于海沧区海沧街道、新阳街道、嵩屿街道、东孚街道等。

#### (四) 项目主管部门和项目单位

项目主管部门和项目单位是海沧区住建和交通局、海沧区农业农村局、海沧区工业和信息化局、海沧区教育局、海沧区文化和旅游局、海沧区环境卫生中心、海沧区新阳街道办事处、海沧区海沧街道办事处、海沧区嵩屿街道办事处、海沧区东孚街道办事处等。

主管部门及项目单位在依法依规、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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (五) 项目建设计划和实施进度

厦门市海沧区旧城旧村改造项目为在建项目, 项目建设周期为 2021 年至 2025 年。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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

厦门市海沧区旧城旧村改造项目静态总投资估算为 305,600.00 万元,其中,建安工程费 305,600.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 312,225.15 万元,其中建设期利息 6,523.15 万元,债券发行费用 102.00 万元,具体详见下表:





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	305,600.00
2	建设期利息	6,523.15
3	债券发行费用	102.00
合计		312,225.15

### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 210,225.15 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 102,000.00 万元。本项目已于 2022 年 10 月、2023 年 2 月、2023 年 8 月、2024 年 2 月、2024 年 10 月、2025 年 2 月通过发行 15 年期、15 年期、15 年期、15 年期、20 年期、20 年期专项债券募集资金 40,000.00 万元、20,000.00 万元、7,000.00 万元、20,000.00 万元、6,000.00 万元、5,000 万元, 债券票面利率分别为 2.97%、3.14%、2.82%、2.65%、2.41%、2.19%。本项目本次计划调整 2024 年 7 月发行的《厦门市政府专项债券(十九期)》中海沧区北部片区城中村改造项目额度 4,000 万元于本项目发行使用, 债券利率为 2.49%。当年新发行债券均按 0.1% 计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为 45,125.40 万元, 发行费用为 102.00 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 312,225.15 万元。债券发行计划详见下表:

### 债券发行计划表

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2022 年 10 月已发行	40,000.00	15 年期	2.97%
2023 年 2 月已发行	20,000.00	15 年期	3.14%
2023 年 8 月已发行	7,000.00	15 年期	2.82%



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2024年2月已发行	20,000.00	15年期	2.65%
2024年10月已发行	6,000.00	20年期	2.41%
2025年2月已发行	5,000.00	20年期	2.19%
本期拟发行	4,000.00	20年期	2.49%
合计	102,000.00		

### (三) 建设期资金平衡

#### 建设期资金平衡表

单位: 人民币万元

年度	合计	2024年及往期	2025
<b>资金筹措:</b>			
财政资金及企业自筹资金	210,225.15	87,223.73	123,001.42
债券发行	102,000.00	93,000.00	9,000.00
合计	312,225.15	180,223.73	132,001.42
<b>资金使用:</b>			
建设资金使用金额合计	312,225.15	180,223.73	132,001.42
资金余额(资金筹措-资金使用)			

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

#### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		93,000.00		93,000.00	3,780.40	3,780.40
2025年	93,000.00	9,000.00		102,000.00	2,742.75	2,742.75
2026年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2027年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2029 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2030 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2031 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2032 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2033 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2034 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2035 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2036 年	102,000.00			102,000.00	2,897.10	2,897.10
2037 年	102,000.00		40,000.00	62,000.00	2,897.10	42,897.10
2038 年	62,000.00		27,000.00	35,000.00	1,395.10	28,395.10
2039 年	35,000.00		20,000.00	15,000.00	618.70	20,618.70
2040 年	15,000.00			15,000.00	353.70	353.70
2041 年	15,000.00			15,000.00	353.70	353.70
2042 年	15,000.00			15,000.00	353.70	353.70
2043 年	15,000.00			15,000.00	353.70	353.70
2044 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	353.70	10,353.70
2045 年	5,000.00		5,000.00		54.75	5,054.75
合计	-	102,000.00	102,000.00	-	45,125.40	147,125.40

### (五) 项目预测现金流

#### 1、项目预测运营现金流入

厦门市海沧区旧城旧村改造项目偿债资金来源主要包括: 停车位收入、物业费收入、农贸市场出租收入、幼儿园收入和土地出让收入。其中:

停车位收入: 本项目将在老旧小区周边、城中村内新建停车位 1,500 个,



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

收费标准为 300 元/月。

物业费收入: 海沧区城中村内外来租住人口多, 本项目对城中村环境进行整体改造提升后, 拟向租户及沿街商铺店面收取一定的物业清洁费, 其中出租屋 66,239 间, 单间收费标准为 7 元/间/月; 商铺面积约 102,240m<sup>2</sup>, 收费标准为 0.7 元/m<sup>2</sup>/月。

农贸市场出租收入: 农贸市场收入包括渐美村农贸市场、锦里村农贸市场、鳌冠村农贸市场、水云湾农贸市场、石塘村农贸市场、石塘农贸市场和霞阳农贸市场 7 个农贸市场的收入。其中渐美村农贸市场店面数量 9 个, 平均租金 1,200.00 元/个/月, 摊位数量 42 个, 平均租金 500.00 元/个/月; 锦里村农贸市场店面数量 14 个, 平均租金标准 850.00 元/个/月, 摊位数量 54 个, 平均租金标准 290.00 元/个/月; 鳌冠村农贸市场摊位数量 44 个, 平均租金标准 150.00 元/个/月; 水云湾农贸市场店面数量 25 个, 平均租金标准 2,100.00 元/个/月, 摊位数量 60 个, 平均租金标准 600.00 元/个/月; 石塘村农贸市场店面数量 6 个, 平均租金标准 2,250.00 元/个/月, 摊位数量 31 个, 平均租金标准 500.00 元/个/月; 石塘农贸市场店面数量 11 个, 平均租金标准 1,257.50 元/个/月, 摊位数量 148 个, 平均租金标准 503.33 元/个/月; 霞阳农贸市场店面数量 29 个, 其中干货区店面 5 个, 租金为 1,000.00 元/个/月, 其余店面租金为 6,000.00 元/个/月, 摊位数量 74 个, 平均租金标准 1,000.00 元/个/月。

幼儿园收入: 幼儿园收入包括新阳西幼儿园、海沧体育中心北侧幼儿园、东坑安置房西北侧幼儿园、海沧实验幼儿园分园、刘山幼儿园等幼儿园的保教费及伙食费收入。合计学位约 5000 人, 收入包括保教费及伙食费收入, 按合计 7,200.00 元/人/年测算。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

土地出让收入: 根据政府的规划依据并结合项目定位, 从项目改造后的环境效益及经济效益考虑, 本项目拟安排渐美村周边居住地块土地出让收入作为专项债券还款来源。本项目的建设有助于提高海沧区城乡基础设施和生态环境水平, 提升整体投资价值, 促进区域内土地出让, 因此海沧区政府计划将建设区域内部分土地的收入作为本项目专项债还本付息来源。根据海沧区政府的规划依据并结合项目定位, 从项目改造后的环境效益及经济效益考虑, 在项目存续期内, 将安排项目周边国有土地出让收入作为债券还本付息期内的来源。出让地块相关信息如下:

拟出让土地情况表

序号	项目名称	建筑面积	预计单价	预计成交价	预计出让时间	拟作为还款来源的出让收入(万元)
		(万m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(万元)		
1	马青路与龟山一路交叉口西南侧(临港6#)地块	7.55	18,000	135,900	2024年	40,770
2	海沧大桥南侧地块	4.72	30,550	144,200	2023-2025年	73,827
	合计			280,100		114,597

备注: 海沧大桥南侧地块预计可实现土地出让收入144,200万元, 扣除上解资金及开发成本后, 归属区级的净收益为105,467万元, 其中70%(即73,827万元)将用于本项目专项债还本付息。

## 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告, 项目运营成本主要包含职工薪酬成本、物业管理成本、农贸市场运营成本、幼儿园运营成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

职工薪酬: 本项目建成后, 停车场拟招纳管理人员10人, 工资标准为6.3万/人/年。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

物业管理成本: 本项目物业管理成本暂按物业费收入的 30% 计算。

农贸市场运营成本: 1) 人工成本: 根据项目情况, 本项目渐美村农贸市场年人工成本为 7.06 万元; 锦里村农贸市场年人工成本为 8.88 万元; 鳌冠临时农贸市场年人工成本为 6.28 万元; 水云湾农贸市场年人工成本为 9.51 万元; 石塘村农贸市场年人工成本为 8.74 万元; 石塘农贸市场年人工成本为 69.54 万元; 霞阳农贸市场年人工成本为 18.34 万元。2) 其他成本: 根据项目情况, 本项目渐美村农贸市场年其他成本为 2.59 万元; 锦里村农贸市场年其他成本为 1.98 万元; 鳌冠临时农贸市场年其他成本为 2.48 万元; 水云湾农贸市场年其他成本为 9.14 万元; 石塘村农贸市场年其他成本为 3.46 万元; 石塘农贸市场年其他成本为 28.12 万元; 霞阳农贸市场年其他成本为 7.96 万元。3) 管理费用: 按人工成本的 5% 计算。

幼儿园营运成本: 由于幼儿园教职工薪酬由财政保障, 本项目幼儿园营运成本仅考虑日常的支出及维护费用, 暂按幼儿园收入的 30% 计算。

土地出让成本: 土地出让成本包括土地出让管理费和印花税, 其中土地出让管理费按土地出让收入的 0.5% 测算, 印花税按土地出让收入的 0.05% 测算。

运营税金: 主要包括增值税及其附加。

3、项目 2025 年投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入												
1 运营收入	227,493.63	38,199.00	43,575.03	43,575.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
1.1 停车费收入	11,340.00		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
1.2 物业费收入	13,488.07		642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29
1.3 农贸市场出租收入	12,468.56		593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
1.4 幼儿园收入	75,600.00		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
1.5 土地出让收入	114,597.00	38,199.00	38,199.00	38,199.00								
项目收入合计	227,493.63	38,199.00	43,575.03	43,575.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
二、项目成本												
1 运营成本	32,680.21	210.09	1,736.28	1,736.28	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19
1.1 职工薪酬成本	1,323.00		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
1.2 物业管理成本	4,046.42		192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69
1.3 农贸市场运营成本	4,000.50		190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50
1.4 幼儿园营运成本	22,680.00		1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
1.5 土地出让综合成本	630.28	210.09	210.09	210.09								
2 税金及附加	3,682.77		175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37
运营成本合计	36,362.98	210.09	1,911.65	1,911.65	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56
三、所得税												
四、项目净现金流入	191,130.66	37,988.91	41,663.38	41,663.38	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
1.1 停车费收入	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
1.2 物业费收入	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29
1.3 农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
1.4 幼儿园收入	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
1.5 土地出让收入											
项目收入合计	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
二、项目成本											
1 运营成本	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19	1,526.19
1.1 职工薪酬成本	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
1.2 物业管理成本	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69
1.3 农贸市场运营成本	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50
1.4 幼儿园营运成本	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
1.5 土地出让综合成本											
2 税金及附加	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37
运营成本合计	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56
三、所得税											
四、项目净现金流入	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47



## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			37,988.91	79,652.28	118,418.56	119,195.94	119,973.31	120,750.68	121,528.06	122,305.43	123,082.80	123,860.18
二、本年现金流入												
1、资本金流入	210,225.15	87,223.73	123,001.42									
2、债券资金流入	102,000.00	93,000.00	9,000.00									
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净资金流入	191,130.66	37,988.91	41,663.38	41,663.38	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	503,355.81	218,212.64	173,664.80	41,663.38	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	305,600.00	176,350.33	129,249.67									
3、其他费用												
合计	305,600.00	176,350.33	129,249.67									
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	45,125.40	3,780.40	2,742.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
2、专项债券本金归还	102,000.00											
3、专项债券发行费	102.00	93.00	9.00									
合计	147,227.40	3,873.40	2,751.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
六、年度项目现金收支净额	50,528.41	37,988.91	41,663.38	38,766.28	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37
七、本年资金结余	-	37,988.91	79,652.28	118,418.56	119,195.94	119,973.31	120,750.68	121,528.06	122,305.43	123,082.80	123,860.18	124,637.55
八、资金保障倍数	1.30											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	124,637.55	125,414.92	126,192.30	86,969.67	62,249.04	45,304.82	48,625.59	51,946.36	55,267.14	58,587.91	51,908.69
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47	3,674.47
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	2,897.10	2,897.10	2,897.10	1,395.10	618.70	353.70	353.70	353.70	353.70	353.70	54.75
2、专项债券本金归还			40,000.00	27,000.00	20,000.00					10,000.00	5,000.00
3、专项债券发行费											
合计	2,897.10	2,897.10	42,897.10	28,395.10	20,618.70	353.70	353.70	353.70	353.70	10,353.70	5,054.75
六、年度项目现金收支净额	777.37	777.37	-39,222.63	-24,720.63	-16,944.23	3,320.77	3,320.77	3,320.77	3,320.77	-6,679.23	-1,380.28
七、本年资金结余	125,414.92	126,192.30	86,969.67	62,249.04	45,304.82	48,625.59	51,946.36	55,267.14	58,587.91	51,908.69	50,528.41
八、资金保障倍数											



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 50,528.41 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.30 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.08	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.54	1.60
本息资金保障倍数	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.35
本息资金保障倍数	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,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债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于2025年度厦门市专项债券用途调整之 同安工业园区基础设施建设项目 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) 区域经济情况

同安区位于厦门市北部,是厦门市最大的行政区,东连厦门市翔安区,西接漳州市长泰区,北邻泉州市安溪县、南安市,西南与厦门市集美区接壤,东南面海,总面积657.59平方千米,2023年末全区总人口89.5万人。下辖7个街道(大同、祥平、祥和、新民、新美、西柯、美林)、4个镇(莲花、洪塘、汀溪、五显)、61个社区、81个村委会。

2024年,同安区实现地区生产总值801.27亿元,同比增长7.2%;财政总收入110.46亿元,其中地方一般公共预算收入22.56亿元。

##### (二) 债券基本信息

项目名称	同安工业园区基础设施建设项目
发行规模	人民币9,000万元
募集资金用途	用于同安工业园等产业园区的配套基础设施项目建设,包括道路工程、供排水工程、电力工程、智慧工业园区平台等。
债券期限	10年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次,到期还本并支付最后一期利息。

##### (三) 项目建设内容

本项目拟对同安工业园等产业园区的配套基础设施进行改造完善,解决基础设施老化破损、综合服务配套不足、路网不够完善等问题,主要建设内





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

容包括: 拟对产业园区内排水管网、电力设施、消防设施、内外部配套道路等基础设施进行改造、建设, 并新增建设公共停车场、邻里中心、智慧工业园区平台等公共服务配套设施, 其中新改建配套道路约20公里, 新建雨污水管网37.5公里, 新建开闭所3座, 新建智慧园区管理服务平台1个, 社区邻里中心1个, 新增停车位2,200个。

## (四) 项目社会经济效益

同安工业园等产业园区开发时间早, 部分基础设施配套已无法满足园区企业生产和发展需要, 同时由于规划较早, 因此针对企业员工的居住、生活的配套服务设施较薄弱。本项目将对园区热、水、电、气进行提升改造, 提高供应能力和项目承载能力, 补齐基础设施建设短板, 提高园区企业经营效率和园区招商吸引力。通过加快5G通信基础设施建设, 推进市政公用设施、建筑等物联网应用和智能化改造, 赋能园区管理和企业发展的数字化转型。通过在园区内部及周边, 为园区企业配套建设保障性租赁住房、人才公寓、文体设施等, 强化园区生活服务功能配套。产业园区基础设施提升改造拟以“盘活存量、高质量发展”为主线, 软硬两手抓, 着力抓好“产业升级、空间升级、环境升级、治理升级”四个升级, 将同安产业园区打造成为传统产业集聚高新园区、同翔新城配套基地、厦门科学城成果转化基地。

## (五) 项目主管部门和项目单位

本项目已通过同安区委区政府相关会议研究、发改立项审批等前期手续, 具体子项目的业主单位为同安区各相关责任部门、镇人民政府和街道办事处等。

## (六) 项目建设计划和实施进度

本项目各子项目已陆续开工, 计划于2026年底前陆续完工。





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 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；



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(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, 项目实施方运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设, 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

同安工业园区基础设施建设项目静态总投资估算为 286,400.00 万元, 其中, 建安工程费 243,367.24 万元, 工程建设费其他费 29,370.31 万元, 基本预备费 13,662.45 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 289,089.50 万元, 其中建设期利息 2,614.50 万元, 债券发行费用 75.00 万元, 具体详见下表:

总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	建安工程费	243,367.24
2	工程建设费其他费	29,370.31



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

序号	项目	金额
3	基本预备费	13,662.45
4	建设期利息	2,614.50
5	债券发行费用	75.00
合计		289,089.50

### (二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 214,089.50 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 75,000.00 万元。本项目已于 2024 年 7 月通过发行 30 年期专项债券募集资金 25,000.00 万元, 债券票面利率 2.49%。本项目计划于 2025 年通过发行专项债券融资 50,000.00 万元, 其中已于 2025 年 2 月通过发行 30 年期专项债券融资 20,000.00 万元, 票面利率为 2.20%, 本项目本次计划调整 2024 年 2 月、2024 年 7 月发行的《2024 年厦门市政府专项债券(十六期)》、《2024 年厦门市政府专项债券(二十七期)》债券中 2024 年厦门市同安区乡村振兴项目、同安乡村振兴补短板项目(二期)额度 2,000.00 万元、7,000.00 万元于本项目发行使用, 债券利率分别为 2.47%、2.32%。拟发行的 30 年期专项债券利率参考近期国债收益率平均值并适当上浮 25bp, 均按 2.37%进行测算, 当年新发行债券均按 0.1%计算发行服务费。由此估算债券存续期间利息费用为 42,487.20 万元, 发行费用为 75.00 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 289,089.50 万元。债券发行计划详见下表:

#### 债券发行计划表

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2024 年 7 月已发行	25,000.00	20 年期	2.49%
2025 年 2 月已发行	20,000.00	30 年期	2.20%



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
本期拟发行	2,000.00	10年期	2.47%
本期拟发行	7,000.00	10年期	2.32%
2025年计划发行	21,000.00	30年期	2.37%
合计	75,000.00		

### (三) 建设期资金平衡

#### 建设期资金平衡表

单位: 人民币万元

年度	合计	2024年及往期	2025	2026
<b>资金筹措:</b>				
财政资金及企业自筹资金	214,089.50	129,025.00	30,892.50	54,172.00
债券发行	75,000.00	25,000.00	50,000.00	
合计	289,089.50	154,025.00	80,892.50	54,172.00
<b>资金使用:</b>				
建设资金使用金额合计	289,089.50	154,025.00	80,892.50	54,172.00
资金余额(资金筹措-资金使用)				

### (四) 债券还本付息情况

本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

#### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		25,000.00		25,000.00		
2025年	25,000.00	50,000.00		75,000.00	842.50	842.50
2026年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2027年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2028年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2030 年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2031 年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2032 年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2033 年	75,000.00			75,000.00	1,772.00	1,772.00
2034 年	75,000.00		9,000.00	66,000.00	1,772.00	10,772.00
2035 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2036 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2037 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2038 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2039 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2040 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2041 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2042 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2043 年	66,000.00			66,000.00	1,560.20	1,560.20
2044 年	66,000.00		25,000.00	41,000.00	1,560.20	26,560.20
2045 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2046 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2047 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2048 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2049 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2050 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2051 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2052 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2053 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2054 年	41,000.00			41,000.00	937.70	937.70
2055 年	41,000.00		41,000.00		717.70	41,717.70
合计	-	75,000.00	75,000.00	-	42,487.20	117,487.20

### (五) 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:

#### 1、项目预测运营现金流入

本项目收入主要为公共停车场停车费收入、土地出让收入。其中:

停车位收入: 本项目建成后将在园区计划设有2,200个停车位, 参考项目当前收费标准及运营情况, 停车位收费标准按平均150元/月, 并考虑30%的空闲率、每五年5%的租金增长率, 预计债券存续期内(至2055年)停车费收入合计为9,073.67万元。

土地出让收入: 本项目建设有助于提高同安区整体居住及营商环境, 有助于促进区内土地出让, 因此同安区政府计划将辖区内拟出让用地“西湖片区兴荣物流北侧地块1”、“柑岭中学南侧地块1、地块2”、“梧侣路与同辉路交叉口东北侧地块1、地块2”的土地出让收入的30%作为本项目专项债还本付息来源之一。

2022年同安区出让的7块商住用地楼面地价在0.91-1.52万元/m<sup>2</sup>之间, 本次谨慎估计拟出让地块楼面地价为1.20万元/m<sup>2</sup>, 预计可实现土地出让收入合计614,721.60万元。出让地块相关信息如下:

表 2: 拟出让土地情况表

地块名称	所在区域	土地性质	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预估楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (万元)	拟作为本项目偿债来源的部分 (万元)
西湖片区兴荣物流北侧地块 1	祥和街道、西柯街道	居住	96,288.00	12,000.00	115,545.60	34,663.68





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

柑岭中学南侧地块 1	新民街道	居住	178,059.00	12,000.00	213,670.80	64,101.24
柑岭中学南侧地块 2	新民街道	居住	189,636.00	12,000.00	227,563.20	68,268.96
梧侣路与同辉路交叉口 东北侧地块 1	新美街道	居住	24,606.00	12,000.00	29,527.20	8,858.16
梧侣路与同辉路交叉口 东北侧地块 2	新美街道	居住	23,679.00	12,000.00	28,414.80	8,524.44
合计			512,268.00		614,721.60	184,416.48

表 3: 2022 年至今同安区商住用地出让情况表

序号	地块编号	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面地价 (万元/m <sup>2</sup> )
1	T2022P07	住宅、商业	14,668.54	44,000.00	67,000.00	1.52
2	2022TP03	住宅、商业	168,063.22	511,170.00	587,000.00	1.15
3	T2022P05	住宅、商业	31,964.77	86,300.00	103,000.00	1.19
4	2022TP02	住宅、商业	57,134.71	135,490.00	123,000.00	0.91
5	T2022P01	住宅、商业	62,434.34	135,150.00	163,000.00	1.21
6	T2022P02	住宅、商业	28,220.53	76,200.00	74,000.00	0.97
7	T2022P03	住宅、商业	29,259.53	81,920.00	94,500.00	1.15
8	T2025P01	住宅、商业	74,114.70	137,380.00	137,600.00	1.00

## 2、项目预测运营现金流出

根据可行性研究报告,项目运营成本主要包含停车位运营成本、充电桩成本以及各项税费,其中:

停车位运营成本: 主要包括人工成本、维护费、办公成本等,按运营收入的25%估算,预计债券存续期内(至2055年)运营成本合计为2,268.42万元。

土地出让成本: ①土地出让业务管理费,为土地出让收入的3%; ②印花税,为土地出让收入的0.05%

运营税金: 主要包括增值税及其附加。

3、项目 2027 年投入运营，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入									
1 运营收入	193,490.15	34,940.88	64,378.44	68,546.16	9,135.36	8,801.64	291.06	291.06	291.06
1.1 停车场收入	9,073.67	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	291.06	291.06	291.06
1.3 土地出让收入	184,416.48	34,663.68	64,101.24	68,268.96	8,858.16	8,524.44			
项目收入合计	193,490.15	34,940.88	64,378.44	68,546.16	9,135.36	8,801.64	291.06	291.06	291.06
二、项目成本									
1 运营成本	7,893.12	1,126.54	2,024.39	2,151.50	339.47	329.30	72.77	72.77	72.77
1.1 停车场成本	2,268.42	69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77
1.2 加油站成本									
1.3 土地出让综合成本	5,624.70	1,057.24	1,955.09	2,082.20	270.17	260.00			
2 税金及附加	296.00	9.04	9.04	9.04	9.04	9.04	9.49	9.49	9.49
运营成本合计	8,189.11	1,135.58	2,033.43	2,160.55	348.52	338.34	82.26	82.26	82.26
三、所得税									
四、项目净现金流入	185,301.03	33,805.30	62,345.01	66,385.61	8,786.84	8,463.30	208.80	208.80	208.80



(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、项目收入											
1 运营收入	291.06	291.06	305.61	305.61	305.61	305.61	305.61	320.89	320.89	320.89	320.89
1.1 停车场收入	291.06	291.06	305.61	305.61	305.61	305.61	305.61	320.89	320.89	320.89	320.89
1.3 土地出让收入											
项目收入合计	291.06	291.06	305.61	305.61	305.61	305.61	305.61	320.89	320.89	320.89	320.89
二、项目成本											
1 运营成本	72.77	72.77	76.40	76.40	76.40	76.40	76.40	80.22	80.22	80.22	80.22
1.1 停车场成本	72.77	72.77	76.40	76.40	76.40	76.40	76.40	80.22	80.22	80.22	80.22
1.2 加油站成本											
1.3 土地出让综合成本											
2 税金及附加	9.49	9.49	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	10.47	10.47	10.47	10.47
运营成本合计	82.26	82.26	86.37	86.37	86.37	86.37	86.37	90.69	90.69	90.69	90.69
三、所得税											
四、项目净现金流入	208.80	208.80	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	230.20	230.20	230.20	230.20

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、项目收入										
1 运营收入	320.89	336.94	336.94	336.94	336.94	336.94	353.79	353.79	353.79	353.79
1.1 停车场收入	320.89	336.94	336.94	336.94	336.94	336.94	353.79	353.79	353.79	353.79
1.3 土地出让收入										
项目收入合计	320.89	336.94	336.94	336.94	336.94	336.94	353.79	353.79	353.79	353.79
二、项目成本										
1 运营成本	80.22	84.23	84.23	84.23	84.23	84.23	88.45	88.45	88.45	88.45
1.1 停车场成本	80.22	84.23	84.23	84.23	84.23	84.23	88.45	88.45	88.45	88.45
1.2 加油站成本										
1.3 土地出让综合成本										
2 税金及附加	10.47	10.99	10.99	10.99	10.99	10.99	11.54	11.54	11.54	11.54
运营成本合计	90.69	95.23	95.23	95.23	95.23	95.23	99.99	99.99	99.99	99.99
三、所得税										
四、项目净现金流入	230.20	241.71	241.71	241.71	241.71	241.71	253.80	253.80	253.80	253.80

## （六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析

### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			0.00	0.00	0.00	32,033.30	92,606.30	157,219.92	164,234.76	170,926.06	169,362.86	167,799.66
二、本年现金流入												
1、资本金流入	214,089.50	129,025.00	30,892.50	54,172.00								
2、债券资金流入	75,000.00	25,000.00	50,000.00									
3、土地使用权出让金流入	184,416.48				34,663.68	64,101.24	68,268.96	8,858.16	8,524.44			
4、项目经营净资金流入	884.55				-858.38	-1,756.23	-1,883.35	-71.32	-61.14	208.80	208.80	208.80
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	474,390.53	154,025.00	80,892.50	54,172.00	33,805.30	62,345.01	66,385.61	8,786.84	8,463.30	208.80	208.80	208.80
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	243,367.24	110,967.24	80,000.00	52,400.00								
3、其他费用	43,032.76	43,032.76										
合计	286,400.00	154,000.00	80,000.00	52,400.00								
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、专项债券利息	42,487.20		842.50	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00
2、专项债券本金归还	75,000.00											9,000.00
3、专项债券发行费	75.00	25.00	50.00									
合计	117,562.20	25.00	892.50	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	1,772.00	10,772.00
六、年度项目现金收支净额	70,428.33	0.00		0.00	32,033.30	60,573.01	64,613.61	7,014.84	6,691.30	-1,563.20	-1,563.20	-10,563.20
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	0.00	32,033.30	92,606.30	157,219.92	164,234.76	170,926.06	169,362.86	167,799.66	157,236.46
八、资金保障倍数	1.58											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额	157,236.46	155,885.07	154,533.67	153,192.71	151,851.75	150,510.79	149,169.83	147,828.87	146,498.87	145,168.87	118,838.87
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净资金流入	208.80	208.80	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	230.20	230.20	230.20	230.20
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	208.80	208.80	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	230.20	230.20	230.20	230.20
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
合计											
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、专项债券利息	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	937.70
2、专项债券本金归还										25,000.00	
3、专项债券发行费											
合计	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	1,560.20	26,560.20	937.70
六、年度项目现金收支净额	-1,351.40	-1,351.40	-1,340.96	-1,340.96	-1,340.96	-1,340.96	-1,340.96	-1,330.00	-1,330.00	-26,330.00	-707.50
七、本年资金结余	155,885.07	154,533.67	153,192.71	151,851.75	150,510.79	149,169.83	147,828.87	146,498.87	145,168.87	118,838.87	118,131.38
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、年初资金余额	118,131.38	117,423.88	116,727.89	116,031.90	115,335.91	114,639.93	113,943.94	113,260.04	112,576.14	111,892.23
二、本年现金流入										
1、资本金流入										
2、债券资金流入										
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净资金流入	230.20	241.71	241.71	241.71	241.71	241.71	253.80	253.80	253.80	253.80
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	230.20	241.71	241.71	241.71	241.71	241.71	253.80	253.80	253.80	253.80
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用										
2、基础设施建设费用										
3、其他费用										
合计										
四、其他渠道融资现金流出										
1、市场化融资利息										
2、市场化融资本金归还										
合计										
五、专项债券现金流出										
1、专项债券利息	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	717.70
2、专项债券本金归还										41,000.00
3、专项债券发行费										
合计	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	937.70	41,717.70
六、年度项目现金收支净额	-707.50	-695.99	-695.99	-695.99	-695.99	-695.99	-683.90	-683.90	-683.90	-41,463.90
七、本年资金结余	117,423.88	116,727.89	116,031.90	115,335.91	114,639.93	113,943.94	113,260.04	112,576.14	111,892.23	70,428.33
八、资金保障倍数										



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 70,428.33 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目本息资金保障倍数为 1.58 倍, 系债券存续期内项目总收益与项目总债务融资本息之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额。

### (七) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来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, 项目收益变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。考虑收益、利率等因素变动, 本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下, 债券本息覆盖倍数仍大于 1, 该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表:

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.28	1.36	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76	1.84	1.91
本息资金保障倍数	1.26	1.34	1.42	1.50	1.58	1.66	1.73	1.81	1.89
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息资金覆盖率	1.59	1.59	1.59	1.60	1.60	1.60	1.61	1.61	1.61
本息资金保障倍数	1.62	1.61	1.60	1.59	1.58	1.57	1.55	1.54	1.53

如上表所示, 当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±20%)变动的情况下, 专项债券本息资金保障倍数仍然大于 1。项目还本付息资金



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,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债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

### 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





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,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。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月11日





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 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, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”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“华兴”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, 贵方同意将保护华兴, 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。