



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]24008630488号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



目录

厦门市新机场临空产业园区基础设施项目.....	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）项目建设内容.....	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.....	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.....	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
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）项目建设内容.....	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.....	6
（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

厦门市东部科学城产业园区基础设施项目	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）项目建设内容.....	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.....	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.....	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

海沧区后井片区土地储备项目	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）项目建设内容.....	1
（四）项目主管部门和项目单位.....	2
（五）项目前期准备.....	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
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

厦金大桥（厦门段）	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）项目建设内容.....	1
（四）项目建设单位及项目审批文件.....	3
（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.....	4
四、项目的具体评估.....	5
（一）投资估算.....	5
（二）资金筹措.....	5
（三）建设期资金平衡.....	7
（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.....	15
（七）敏感性分析.....	18
五、评估结论.....	19
六、提请报告使用者注意的事项.....	19
免责声明.....	21
厦门理工学院学生宿舍六期.....	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）项目建设内容.....	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.....	6
（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

东园保障性住房项目.....	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）项目建设内容.....	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.....	12
（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

思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目.....	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）项目建设内容.....	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.....	6
（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

福建省省级产业园—厦门软件园二期基础设施改造项目.....	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）项目建设内容.....	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.....	12
（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

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）项目建设内容.....	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.....	12
（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

厦门科学城同安园区基础设施项目（一期）	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）项目建设内容.....	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.....	12
（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

同安区卫生健康事业项目.....	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）项目建设内容.....	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.....	11
（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



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 厦门市新机场临空产业园区基础设施项目 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 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) 债券基本情况

项目名称	厦门市新机场临空产业园区基础设施项目
本期发行规模	13000 万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于厦门新机场临空产业园区基础设施项目建设。
债券期限	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) 项目建设内容

项目位于厦门市翔安区东南部、南安市西北部。规划范围东至莲嶺路、西至翔安东路，南至大嶺岛内，北抵翔安南路。总用地面积 57.09 平方公里，可开发用地面积 46.5965 平方公里。该项目被定位为东南国际航



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

空枢纽、海丝创新开放引擎、两岸交流合作门户和海西临空经济核心的战略高地。项目建设内容主要为产业园区内市政道路、综合管廊、保障性安居工程、幼儿园和停车场等配套基础设施建设,采用政府主导、企业运作的建设机制,该项目已经市发改委立项,是市级重大重点在建、续建项目。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

项目主管部门为厦门市机场片区指挥部,项目单位为厦门市城市建设发展投资有限公司,是厦门市市属国有企业。

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

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目从 2019 年陆续开工,预计 2025 年陆续投入使用。

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



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



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

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

厦门新机场临空产业园区基础设施项目静态总投资估算为 9,551,689.81 万元, 其中, 建安工程费 9,551,689.81 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 9,882,423.61 万元, 其中建设期利息 327,757.56 万元, 债券发行费用 2,976.24 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	9,551,689.81
2	建设期利息	327,757.56
3	债券发行费用	2,976.24
合计		9,882,423.61

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 6,906,182.50 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 2,976,241.11 万元。本项目已于 2020 年 9 月、2020 年 3 月、2021 年 5 月、2021 年 7 月、2021 年 11 月、2022 年 3 月、2022 年 5 月、2022 年 10 月、2023 年 2 月、2023 年 8 月、2023 年 10 月、2024 年 2 月、2024 年 7 月、2024 年 10 月、2025 年 2 月、2025 年 11 月分别通过发行 10 年期、30 年期、10 年期、10 年期、10 年期、10 年期、15 年期、15 年期、15 年期、20 年期、20 年期、15 年期、20 年期、20 年期、20 年期、20 年期专项债券募集资金 150,000.00 万元、48,200.00 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

150,000.00 万元、290,000.00 万元、100,000.00 万元、180,000.00 万元、270,000.00 万元、115,000.00 万元、357,188.11 万元、299,300.00 万元、2,400.00 万元、286,986.00 万元、177,167.00 万元、300,000.00 万元、200,000.00 万元、5,000 万元, 债券票面利率分别为 3.30%、3.52%、3.43%、3.21%、3.11%、2.92%、3.20%、2.97%、3.14%、3.02%、3.18%、2.65%、2.49%、2.41%、2.18%、2.34%。本项目计划分别于 2025 年、2026 年通过发行 20 期专项债券分别融资 218,000.00 万元、32,000.00 万元, 本次计划调整 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(一期)》债券中马銮湾智能科技产业园区基础设施项目额度 2,500.00 万元、2025 年 4 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(二十七期)》债券中厦门空港综保区综合物流枢纽项目额度 10,000.00 万元、2025 年 2 月发行的《2025 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额度 500.00 万元用于本项目, 债券利率分别为 2.18%、2.07%、2.18%。拟发行的 20 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 2.53%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 1,320,435.57 万元, 发行费用为 2,976.24 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 9,882,423.61 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
2020 年 9 月已发行	150,000.00	10 年期	3.30%
2020 年 3 月已发行	48,200.00	30 年期	3.52%
2021 年 5 月已发行	150,000.00	10 年期	3.43%
2021 年 7 月已发行	290,000.00	10 年期	3.21%



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
2021年11月已发行	100,000.00	10年期	3.11%
2022年3月已发行	180,000.00	10年期	2.92%
2022年5月已发行	270,000.00	15年期	3.20%
2022年10月已发行	115,000.00	15年期	2.97%
2023年2月已发行	357,188.11	15年期	3.14%
2023年8月已发行	299,300.00	20年期	3.02%
2023年10月已发行	2,400.00	20年期	3.18%
2024年2月已发行	286,986.00	15年期	2.65%
2024年7月已发行	177,167.00	20年期	2.49%
2024年10月已发行	300,000.00	20年期	2.41%
2025年2月已发行	200,000.00	20年期	2.18%
2025年11月已发行	5,000.00	20年期	2.34%
本次拟发行	3,000.00	20年期	2.18%
本次拟发行	10,000.00	30年期	2.07%
2026年计划发行	32,000.00	20年期	2.53%
合计	2,976,241.11		

(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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	6,906,182.50	3,533,799.04	1,592,009.37	1,780,374.09
债券发行	2,976,241.11	2,726,241.11	218,000.00	32,000.00
合计	9,882,423.61	6,260,040.15	1,810,009.37	1,812,374.09
资金使用:				
建设资金使用金额合计	9,882,423.61	6,260,040.15	1,810,009.37	1,812,374.09
资金余额(资金筹措-资金使用)				



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

(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		2,726,241.11		2,726,241.11	157,800.64	157,800.64
2025 年	2,726,241.11	218,000.00		2,944,241.11	83,703.10	83,703.10
2026 年	2,944,241.11	32,000.00		2,976,241.11	86,253.82	86,253.82
2027 年	2,976,241.11			2,976,241.11	86,658.62	86,658.62
2028 年	2,976,241.11			2,976,241.11	86,658.62	86,658.62
2029 年	2,976,241.11			2,976,241.11	86,658.62	86,658.62
2030 年	2,976,241.11		150,000.00	2,826,241.11	86,658.62	236,658.62
2031 年	2,826,241.11		540,000.00	2,286,241.11	79,136.12	619,136.12
2032 年	2,286,241.11		180,000.00	2,106,241.11	61,516.62	241,516.62
2033 年	2,106,241.11			2,106,241.11	58,888.62	58,888.62
2034 年	2,106,241.11			2,106,241.11	58,888.62	58,888.62
2035 年	2,106,241.11			2,106,241.11	58,888.62	58,888.62
2036 年	2,106,241.11			2,106,241.11	58,888.62	58,888.62
2037 年	2,106,241.11		385,000.00	1,721,241.11	54,568.62	439,568.62
2038 年	1,721,241.11		357,188.11	1,364,053.00	41,225.27	398,413.38
2039 年	1,364,053.00		286,986.00	1,077,067.00	31,814.85	318,800.85
2040 年	1,077,067.00			1,077,067.00	28,012.28	28,012.28
2041 年	1,077,067.00			1,077,067.00	28,012.28	28,012.28
2042 年	1,077,067.00			1,077,067.00	28,012.28	28,012.28
2043 年	1,077,067.00		301,700.00	775,367.00	23,454.69	325,154.69
2044 年	775,367.00		477,167.00	298,200.00	18,897.10	496,064.10
2045 年	298,200.00		208,000.00	90,200.00	4,984.44	212,984.44
2046 年	90,200.00		32,000.00	58,200.00	2,308.44	34,308.44
2047 年	58,200.00			58,200.00	1,903.64	1,903.64
2048 年	58,200.00			58,200.00	1,903.64	1,903.64



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
2049 年	58,200.00			58,200.00	1,903.64	1,903.64
2050 年	58,200.00		48,200.00	10,000.00	1,903.64	50,103.64
2051 年	10,000.00			10,000.00	207.00	207.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	207.00	207.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	207.00	207.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	207.00	207.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		103.50	10,103.50
合计	—	2,976,241.11	2,976,241.11	—	1,320,435.57	4,296,676.68

(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

厦门新机场临空产业园区基础设施项目偿债资金来源主要包括: 停车场收入、土地出让收入等。其中:

停车位收入: 厦门市市级市政和产业园区基础设施项目建成后, 预计可新增停车位 12,580 个(其中 2023 年 4099 个, 2026 年继续增加 8481 个)。根据《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局、厦门市公安交通管理局、厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市政府定价管理停车场分类管理办法的通知》(厦发改规〔2021〕2 号)、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于公布政府定价停车收费标准的通知》(厦发改价格〔2021〕142 号), 停车费收入按照每个停车位 15 元/天计算, 年停放率预计为 60%。

土地出让收入: 通过实施产业园区基础设施项目建设, 可有效提升区域内土地收益。拟出让土地收入情况如下: 居住用地平均容积率 2.2, 出让单价按 1.5 万元/平测算; 商业用地平均容积率 1.9, 出让单价按 0.54 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

/平测算; 办公用地平均容积率 2.5, 出让单价按 0.15 万元/平测算; 服务业用地平均容积率 2.1, 出让单价按 0.085 万元/平测算; 物流用地平均容积率 1.0, 出让单价按 0.048 万元/平测算; 工业用地平均容积率 1.1, 出让单价按 0.04 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停车场成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

停车场成本: 停车位运营成本按照收入的 23% 计算。

土地出让成本: 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: 包括增值税及附加。

3. 项目 2020 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	7,099,916.33	3,861,688.65	286,216.33	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34
1.1 停车场收入	107,352.81	2,693.04	1,346.52	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.2 土地出让收入	6,992,563.52	3,858,995.61	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81
项目收入合计	7,099,916.33	3,861,688.65	286,216.33	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34	289,002.34
二、项目成本												
1 运营成本	77,135.29	29,561.87	2,446.22	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00
1.1 停车场成本	24,691.10	619.40	309.70	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 土地出让综合成本	52,444.19	28,942.47	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52	2,136.52
2 税金及附加	3,502.03	87.85	43.93	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
运营成本合计	80,637.32	29,649.72	2,490.15	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81	3,221.81
三、所得税												
四、项目净现金流入	7,019,279.01	3,832,038.93	283,726.18	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53

(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	289,002.34	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.1 停车场收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.2 土地出让收入	284,869.81										
项目收入合计	289,002.34	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
二、项目成本											
1 运营成本	3,087.00	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.1 停车场成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 土地出让综合成本	2,136.52										
2 税金及附加	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
运营成本合计	3,221.81	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29
三、所得税											
四、项目净现金流入	285,780.53	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、项目收入					
1 运营收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.1 停车场收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.2 土地出让收入					
项目收入合计	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
二、项目成本					
1 运营成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.1 停车场成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 土地出让综合成本					
2 税金及附加	134.81	134.81	134.81	134.81	134.81
运营成本合计	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29	1,085.29
三、所得税					
四、项目净现金流入	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24

(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			3,832,038.93	4,115,765.11	4,401,545.64	4,600,667.55	4,799,789.46	4,998,911.37	5,048,033.28	4,714,677.69	4,758,941.60	4,985,833.51
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	6,906,182.50	3,533,799.04	1,592,009.37	1,780,374.09								
2. 债券资金流入	2,976,241.11	2,726,241.11	218,000.00	32,000.00								
3. 土地使用权出让金流入	6,992,563.52	3,858,995.61	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81	284,869.81
4. 项目经营净资金流入	26,715.49	-26,956.68	-1,143.63	910.72	910.72	910.72	910.72	910.72	910.72	910.72	910.72	910.72
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	16,901,702.62	10,092,079.08	2,093,735.55	2,098,154.62	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53	285,780.53
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	9,551,689.81	6,099,513.27	1,726,088.27	1,726,088.27								
3. 其他费用												
合计	9,551,689.81	6,099,513.27	1,726,088.27	1,726,088.27								
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	1,320,435.57	157,800.64	83,703.10	86,253.82	86,658.62	86,658.62	86,658.62	86,658.62	79,136.12	61,516.62	58,888.62	58,888.62
2. 专项债券本金归还	2,976,241.11							150,000.00	540,000.00	180,000.00		
3. 专项债券发行费	2,976.24	2,726.24	218.00	32.00								
合计	4,299,652.92	160,526.88	83,921.10	86,285.82	86,658.62	86,658.62	86,658.62	236,658.62	619,136.12	241,516.62	58,888.62	58,888.62
六、年度项目现金收支净额	3,050,359.89	3,832,038.93	283,726.18	285,780.53	199,121.91	199,121.91	199,121.91	49,121.91	-333,355.59	44,263.91	226,891.91	226,891.91
七、本年资金结余	-	3,832,038.93	4,115,765.11	4,401,545.64	4,600,667.55	4,799,789.46	4,998,911.37	5,048,033.28	4,714,677.69	4,758,941.60	4,985,833.51	5,212,725.42
八、资金保障倍数	1.63											

(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	5,212,725.42	5,439,617.33	5,383,775.95	4,947,254.57	4,551,888.43	4,236,134.82	4,211,169.78	4,186,204.74	4,161,239.70	3,839,132.25	3,346,115.39
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	284,869.81										
4. 项目经营净资金流入	910.72	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	285,780.53	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24
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	58,888.62	58,888.62	54,568.62	41,225.27	31,814.85	28,012.28	28,012.28	28,012.28	23,454.69	18,897.10	4,984.44
2. 专项债券本金归还			385,000.00	357,188.11	286,986.00				301,700.00	477,167.00	208,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	58,888.62	58,888.62	439,568.62	398,413.38	318,800.85	28,012.28	28,012.28	28,012.28	325,154.69	496,064.10	212,984.44
六、年度项目现金收支净额	226,891.91	-55,841.38	-436,521.38	-395,366.14	-315,753.61	-24,965.04	-24,965.04	-24,965.04	-322,107.45	-493,016.86	-209,937.20
七、本年资金结余	5,439,617.33	5,383,775.95	4,947,254.57	4,551,888.43	4,236,134.82	4,211,169.78	4,186,204.74	4,161,239.70	3,839,132.25	3,346,115.39	3,136,178.19
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	3,136,178.19	3,104,916.99	3,106,060.59	3,107,204.19	3,108,347.79	3,061,291.39	3,061,084.39	3,060,877.39	3,060,670.39	3,060,463.39
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	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24					
5. 其他自筹渠道资金流入										
合计	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24	3,047.24					
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	2,308.44	1,903.64	1,903.64	1,903.64	1,903.64	207.00	207.00	207.00	207.00	103.50
2. 专项债券本金归还	32,000.00				48,200.00					10,000.00
3. 专项债券发行费										
合计	34,308.44	1,903.64	1,903.64	1,903.64	50,103.64	207.00	207.00	207.00	207.00	10,103.50
六、年度项目现金收支净额	-31,261.20	1,143.60	1,143.60	1,143.60	-47,056.40	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-10,103.50
七、本年资金结余	3,104,916.99	3,106,060.59	3,107,204.19	3,108,347.79	3,061,291.39	3,061,084.39	3,060,877.39	3,060,670.39	3,060,463.39	3,050,359.89
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 3,050,359.89 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 1.63 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	1.38	1.46	1.55	1.63	1.71	1.79	1.87	1.95	2.04
本息资金保障倍数	1.31	1.39	1.47	1.55	1.63	1.72	1.80	1.88	1.96
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
本息资金保障倍数	1.64	1.64	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63

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



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

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。



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

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 12 月 22 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做考虑。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 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）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
本期发行规模	1500 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	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）项目建设内容

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 3361.5 米，其中：



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

(1) 杏林湾路—东林路段: 双舱综合管廊, 净断面为 $(1.8+3.0) \times 3.7$ 米, 长度 1958.0 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 1337.6 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 37.4 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 28.5 米。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

项目单位为厦门市政管廊投资管理有限公司, 批文文号厦发改审批〔2023〕231 号。

(五) 项目建设计划和实施进度

建设期为 2024 至 2026 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”。



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

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，项目实施方案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



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

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

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 33,328.51 万元, 其中建设期利息 345.51 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	工程建设费其他费	32,974.00
2	建设期利息	345.51
3	债券发行费用	9.00
合计		33,328.51

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 市财政统筹安排资金 24,328.51 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%。本项目已于 2025 年 9 月调入专项债券资金合计: 1,200 万元, 分别为: 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, 债券利率为 2.65%; 2025 年通过发行 20 年期专项债券融资 3,300.00 万元, 票面利率为 2.42%, 本次计划调整 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(一期)》债券中同翔高新城产业园



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

区基础设施项目额度 1,500.00 万元用于本项目, 债券利率 2.18%。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 3,421.05 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 33,328.51 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	3,000.00	10年期	2.47%
2025年9月调入债券	1,200.00	15年期	2.65%
2025年11月已发行	3,300.00	20年期	2.42%
本期拟发行	1,500.00	20年期	2.18%
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	2026
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	24,328.51	7,040.05	17,070.00	218.46
债券发行	9,000.00	3,000.00	6,000.00	
合计	33,328.51	10,040.05	23,070.00	218.46
资金使用:				
建设资金使用金额合计	33,328.51	10,040.05	23,070.00	218.46
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



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

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	218.46	218.46
2027 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2028 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2029 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2030 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2031 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2032 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2033 年	9,000.00			9,000.00	218.46	218.46
2034 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	181.41	3,181.41
2035 年	6,000.00			6,000.00	144.36	144.36
2036 年	6,000.00			6,000.00	144.36	144.36
2037 年	6,000.00			6,000.00	144.36	144.36
2038 年	6,000.00			6,000.00	144.36	144.36
2039 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	128.46	1,328.46
2040 年	4,800.00			4,800.00	112.56	112.56
2041 年	4,800.00			4,800.00	112.56	112.56
2042 年	4,800.00			4,800.00	112.56	112.56
2043 年	4,800.00			4,800.00	112.56	112.56
2044 年	4,800.00			4,800.00	112.56	112.56
2045 年	4,800.00		4,800.00		96.21	4,896.21
合计	—	9,000.00	9,000.00	—	3,421.05	12,421.05

(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

偿债资金来源主要包括: 入廊费收入、维护费收入等。其中:



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

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 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	17,921.47	5,476.65	2,840.25	2,206.63	1,560.27	2,270.33	254.81	254.81	254.81
1.1 入廊费收入	13,436.81	5,374.73	2,687.36	2,015.52	1,343.68	2,015.52			
1.2 维护费收入	4,484.66	101.92	152.89	191.11	216.59	254.81	254.81	254.81	254.81
项目收入合计	17,921.47	5,476.65	2,840.25	2,206.63	1,560.27	2,270.33	254.81	254.81	254.81
二、项目成本									
1 运营成本	2,366.50	53.78	80.68	100.85	114.29	134.46	134.46	134.46	134.46
1.1 管廊管理维护成本、人工成本等	2,366.50	53.78	80.68	100.85	114.29	134.46	134.46	134.46	134.46
2 税金及附加	584.60	178.66	92.66	71.98	50.89	74.07	8.31	8.31	8.31
运营成本合计	2,951.10	232.44	173.34	172.83	165.18	208.53	142.77	142.77	142.77
三、所得税									
四、项目净现金流入	14,970.37	5,244.21	2,666.91	2,033.81	1,395.09	2,061.80	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						5,025.75	7,474.20	9,289.54	10,466.17	12,309.51	12,203.09	12,096.67
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	24,328.51	7,040.05	17,070.00	218.46								
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	14,970.37				5,244.21	2,666.91	2,033.81	1,395.09	2,061.80	112.04	112.04	112.04
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	48,298.88	10,040.05	23,070.00	218.46	5,244.21	2,666.91	2,033.81	1,395.09	2,061.80	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	3,421.05	37.05	90.00	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	181.41
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	12,430.05	40.05	96.00	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	218.46	3,181.41
六、年度项目现金收支净额	2,894.83	0.00			5,025.75	2,448.45	1,815.35	1,176.63	1,843.34	-106.42	-106.42	-3,069.37
七、本年资金结余	-	0.00			5,025.75	7,474.20	9,289.55	10,466.17	12,309.51	12,203.09	12,096.67	9,027.30
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	9,027.30	8,994.98	8,962.66	8,930.34	8,898.02	7,681.60	7,681.08	7,680.56	7,680.04	7,679.52	7,679.00
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	144.36	144.36	144.36	144.36	128.46	112.56	112.56	112.56	112.56	112.56	96.21
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	144.36	144.36	144.36	144.36	1,328.46	112.56	112.56	112.56	112.56	112.56	4,896.21
六、年度项目现金收支净额	-32.32	-32.32	-32.32	-32.32	-1,216.42	-0.52	-0.52	-0.52	-0.52	-0.52	-4,784.17
七、本年资金结余	8,994.98	8,962.66	8,930.34	8,898.02	7,681.60	7,681.08	7,680.56	7,680.04	7,679.52	7,679.00	2,894.83
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 2,894.83 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 15%、利率上升 15% 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41
本息资金保障倍数	1.02	1.08	1.14	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.23	1.23	1.23	1.23	1.24	1.24	1.24
本息资金保障倍数	1.21	1.21	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20

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



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

($\pm 15\%$)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、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差,与



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12月22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做考虑。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 厦门市东部科学城产业园区基础设施项目 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 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) 债券基本情况

项目名称	厦门市东部科学城产业园区基础设施项目
本期发行规模	28,735 万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于东部科学城产业园区基础设施项目建设。
债券期限	10 年/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) 项目建设内容

项目涵盖现代服务业基地、紫光智谷科技园、中船重工 725 研究所、金砖国际联合创新中心等一批具有未来发展前景的产业创新基地以及第二东通道等。园区西至同集路,北至沈海高速,东至翔安大道、翔安东路,



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

南至后田规划支路、肖厝南路及翔安西路。总用地面积 53.9 平方公里, 可开发用地面积 37.77 平方公里。园区所在区域是当前厦门未来科技发展、产城融合的主站、经济发展的主引擎、岛外功能提升的主区域之一。园区将打造成为环境优美、生活便利、科技创新、产城融合的“中国梦厦门样板新城展示区”。产业园区项目建设内容主要为园区内市政道路、保障性安居工程、综合管廊和停车场等配套基础设施建设, 采用政府主导、企业运作的建设机制, 该项目已经市发改委立项, 是市级重大重点在建、续建项目。

(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: 厦发改备 2024004, 项目建设单位为厦门市城市建设发展投资有限公司。

(五) 项目建设计划和实施进度

项目为在建项目, 整体于 2019 年动工, 预计 2025 年陆续投入使用。

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”。



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

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，项目实施方案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



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

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

静态总投资估算为 8,500,000.00 万元, 其中, 建安工程费 8,500,000.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 8,799,750.69 万元, 其中建设期利息 297,005.84 万元, 债券发行费用 2,744.85 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	8,500,000.00
2	建设期利息	297,005.84
3	债券发行费用	2,744.85
合计		8,799,750.69

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 6,054,901.30 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 2,744,849.39 万元。本项目已于 2020 年 1 月、2020 年 3 月、2020 年 5 月、2020 年 9 月、2020 年 3 月、2021 年 5 月、2021 年 7 月、2021 年 11 月、2022 年 3 月、2022 年 5 月、2022 年 10 月、2023 年 2 月、2023 年 10 月、2024 年 2 月、2024 年 7 月、2025 年 2 月、2025 年 9 月、2025 年 11 月分别通过发行 10 年期、10 年期、15 年期、10 年期、30 年期、10 年期、10 年期、10 年期、10 年期、15 年期、15 年期、15 年期、20 年期、15 年期、20 年期、20 年期、20 年期、20 年期专项债券募集资金 210,000.00 万元、80,000.00 万元、120,000.00 万元、100,000.00 万元、77,000.00 万元、220,000.00 万元、220,000.00 万元、110,000.00 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

290,000.00 万元、409,000.00 万元、33,614.39 万元、266,600.00 万元、9,200.00 万元、323,200.00 万元、60,000.00 万元、111,300.00 万元、67,700.00 万元、8,500.00 万元, 债券票面利率分别为 3.35%、2.91%、3.44%、3.30%、3.52%、3.43%、3.21%、3.11%、2.92%、3.20%、2.97%、3.14%、3.18%、2.65%、2.49%、2.18%、2.41%、2.34%。本次计划调整合计 28,735.00 万元, 分别为: 2025 年 9 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(三十三期)》中厦门五通产业园区基础设施项目额度 4,300.00 万元、2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(一期)》中集美信息产业园区基础设施项目额度 5,400.00 万元用于本项目发行使用、2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(九期)》中厦门市海沧清水进岛一期工程额度 800.00 万元用于本项目发行使用、2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(十一期)》中国家场(厂)内机动车辆质量检验检测中心三期(智能网联车路协同高速场景试验平台)项目额度 1,300.00 万元用于本项目, 以上 20 年期专项债券利率分别为 2.41%、2.18%、2.08%、2.20%; 调整 2025 年 4 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(二十三期)》中 2025 年同翔高新城土地储备项目(一期)项目额度 16,935.00 万元用于本项目, 债券利率 1.71%。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 1,125,117.05 万元, 发行费用为 2,744.85 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 8,799,750.69 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
2020 年 1 月已发行	210,000.00	10 年期	3.35%
2020 年 3 月已发行	80,000.00	10 年期	2.91%



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
2020年5月已发行	120,000.00	15年期	3.44%
2020年9月已发行	100,000.00	10年期	3.30%
2020年3月已发行	77,000.00	30年期	3.52%
2021年5月已发行	220,000.00	10年期	3.43%
2021年7月已发行	220,000.00	10年期	3.21%
2021年11月已发行	110,000.00	10年期	3.11%
2022年3月已发行	290,000.00	10年期	2.92%
2022年5月已发行	409,000.00	15年期	3.20%
2022年10月已发行	33,614.39	15年期	2.97%
2023年2月已发行	266,600.00	15年期	3.14%
2023年10月已发行	9,200.00	20年期	3.18%
2024年2月已发行	323,200.00	15年期	2.65%
2024年7月已发行	60,000.00	20年期	2.49%
2025年2月已发行	111,300.00	20年期	2.18%
2025年9月已发行	67,700.00	20年期	2.41%
2025年11月已发行	8,500.00	20年期	2.34%
本期拟发行	4,300.00	20年期	2.41%
本期拟发行	5,400.00	20年期	2.18%
本期拟发行	800.00	20年期	2.08%
本期拟发行	1,300.00	20年期	2.20%
本期拟发行	16,935.00	10年期	1.71%
合计	2,744,849.39		

(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
资金筹措:			
财政资金及企业自筹资金	6,054,901.30	4,714,207.62	1,340,693.68
债券发行	2,744,849.39	2,528,614.39	216,235.00



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
合计	8,799,750.69	7,242,822.01	1,556,928.68
资金使用:			
建设资金使用金额合计	8,799,750.69	7,242,822.01	1,556,928.68
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		2,528,614.39		2,528,614.39	216,985.32	216,985.32
2025 年	2,528,614.39	216,235.00		2,744,849.39	80,020.52	80,020.52
2026 年	2,744,849.39			2,744,849.39	83,472.29	83,472.29
2027 年	2,744,849.39			2,744,849.39	83,472.29	83,472.29
2028 年	2,744,849.39			2,744,849.39	83,472.29	83,472.29
2029 年	2,744,849.39			2,744,849.39	83,472.29	83,472.29
2030 年	2,744,849.39		390,000.00	2,354,849.39	78,790.79	468,790.79
2031 年	2,354,849.39		550,000.00	1,804,849.39	67,036.29	617,036.29
2032 年	1,804,849.39		290,000.00	1,514,849.39	48,546.29	338,546.29
2033 年	1,514,849.39			1,514,849.39	44,312.29	44,312.29
2034 年	1,514,849.39			1,514,849.39	44,312.29	44,312.29
2035 年	1,514,849.39		136,935.00	1,377,914.39	42,248.29	179,183.29
2036 年	1,377,914.39			1,377,914.39	39,776.16	39,776.16
2037 年	1,377,914.39		442,614.39	935,300.00	33,232.16	475,846.55
2038 年	935,300.00		266,600.00	668,700.00	21,504.19	288,104.19
2039 年	668,700.00		323,200.00	345,500.00	13,036.17	336,236.17
2040 年	345,500.00			345,500.00	8,753.77	8,753.77
2041 年	345,500.00			345,500.00	8,753.77	8,753.77
2042 年	345,500.00			345,500.00	8,753.77	8,753.77



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
2043 年	345,500.00		9,200.00	336,300.00	8,753.77	17,953.77
2044 年	336,300.00		60,000.00	276,300.00	8,461.21	68,461.21
2045 年	276,300.00		199,300.00	77,000.00	5,754.04	205,054.04
2046 年	77,000.00			77,000.00	2,710.40	2,710.40
2047 年	77,000.00			77,000.00	2,710.40	2,710.40
2048 年	77,000.00			77,000.00	2,710.40	2,710.40
2049 年	77,000.00			77,000.00	2,710.40	2,710.40
2050 年	77,000.00		77,000.00	0.00	1,355.20	78,355.20
合计	—	2,744,849.39	2,744,849.39	—	1,125,117.05	3,869,966.44

(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

偿债资金来源主要包括: 停车场收入、加油站收入、充电桩收入、土地出让收入等。其中:

停车场收入: 厦门市市级市政和产业园区基础设施项目建成后, 预计可新增停车位 3,458 个。根据《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局、厦门市公安交通管理局、厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市政府定价管理停车场分类管理办法的通知》(厦发改规〔2021〕2 号)、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于公布政府定价停车收费标准的通知》(厦发改价格〔2021〕142 号), 停车费收入按照每个停车位 15 元/天计算, 年停放率预计为 60%。

加油站收入: 项目建成后总共设 5 个加油站, 结合近年来市场经营水平, 汽油毛利约 0.9 元/升, 柴油毛利约 0.7 元/升。预计 2024 年加油站毛利 9,254 万元, 根据车流量增长情况, 按 10%递增计算。



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

充电站收益: 第二东通道预计建成3个充电站, 根据2019-2024年中国电动汽车充电桩行业发展前景预测与投资战略规划分析报告, 预计每个充电站每年盈利40万元。

土地出让收入: 通过实施产业园区基础设施项目建设, 可有效提升区域内土地收益。拟出让土地收入情况如下:

环东海域: 居住用地平均容积率2.2, 出让单价按1.8万元/平测算; 商业用地平均容积率2.2, 出让单价按0.19万元/平测算; 办公用地平均容积率2.1, 出让单价按0.18万元/平测算; 服务业用地平均容积率1.6, 出让单价按0.19万元/平测算; 娱乐用地平均容积率0.4, 出让单价按0.15万元/m²测算。

东部体育会展: 居住用地平均容积率2.6, 出让单价按1.8万元/平测算; 商业用地平均容积率2.2, 出让单价按0.3万元/平测算; 办公用地平均容积率2.5, 出让单价按0.18万元/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停车场成本、加油站成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

停车场成本: 结合已建成停车位运营情况, 停车位运营成本按照收入的23%计算。

加油站成本: 按照每个加油站30个工作人员、人均工资5,000元/月计算, 每年按10%递增计算。

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: 包括增值税及附加。

3. 项目 2019 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	8,052,262.70	6,782,965.88	101,218.47	104,615.24	105,287.08	106,026.11	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04
1.1 停车场收入	107,352.81	2,693.04	1,346.52	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.1.1 加油站收入	230,626.35	5,552.40	6,107.64	6,718.40	7,390.24	8,129.27	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20
1.1.2 充电桩收入	3,240.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2 土地出让收入	7,711,043.54	6,774,600.44	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31
项目收入合计	8,052,262.70	6,782,965.88	101,218.47	104,615.24	105,287.08	106,026.11	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04	106,839.04
二、项目成本												
1 运营成本	147,917.87	51,968.90	1,606.03	2,306.21	2,371.55	2,443.42	2,522.49	2,609.45	2,705.12	2,810.35	2,926.10	3,053.43
1.1 停车场成本	24,691.10	619.40	309.70	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 加油站成本	65,393.97	540.00	594.00	653.40	718.74	790.61	869.68	956.64	1,052.31	1,157.54	1,273.29	1,400.62
1.3 土地出让综合成本	57,832.80	50,809.50	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33	702.33
2 税金及附加	11,131.03	272.89	247.08	357.89	379.81	403.90	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43
运营成本合计	159,048.90	52,241.79	1,853.11	2,664.10	2,751.36	2,847.32	2,952.92	3,039.88	3,135.55	3,240.78	3,356.53	3,483.86
三、所得税												
四、项目净现金流入	7,893,213.80	6,730,724.09	99,365.36	101,951.14	102,535.72	103,178.79	103,886.12	103,799.16	103,703.49	103,598.26	103,482.51	103,355.18

(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	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73
1.1 停车场收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.1.1 加油站收入	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20
1.1.2 充电桩收入	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2 土地出让收入											
项目收入合计	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73
二、项目成本											
1 运营成本	2,491.16	2,645.23	2,814.71	3,001.13	3,206.19	3,431.77	3,679.89	3,952.84	4,253.07	4,583.33	4,946.61
1.1 停车场成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 加油站成本	1,540.68	1,694.75	1,864.23	2,050.65	2,255.71	2,481.29	2,729.41	3,002.36	3,302.59	3,632.85	3,996.13
1.3 土地出让综合成本											
2 税金及附加	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43
运营成本合计	2,921.59	3,075.66	3,245.14	3,431.56	3,636.62	3,862.20	4,110.32	4,383.27	4,683.50	5,013.76	5,377.04
三、所得税											
四、项目净现金流入	10,273.14	10,119.07	9,949.59	9,763.17	9,558.11	9,332.53	9,084.41	8,811.46	8,511.23	8,180.97	7,817.69

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、项目收入					
1 运营收入	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73
1.1 停车场收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.1.1 加油站收入	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20
项目收入合计	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73
二、项目成本					
1 运营成本	5,346.23	5,785.80	6,269.34	6,801.22	7,386.30
1.1 停车场成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.2 加油站成本	4,395.75	4,835.32	5,318.86	5,850.74	6,435.82
1.3 土地出让综合成本					
2 税金及附加	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43
运营成本合计	5,776.66	6,216.23	6,699.77	7,231.65	7,816.73
三、所得税					
四、项目净现金流入	7,418.07	6,978.50	6,494.96	5,963.08	5,378.00

(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			6,730,724.09	6,830,089.45	6,848,568.30	6,867,631.73	6,887,338.23	6,907,752.06	6,542,760.43	6,029,427.63	5,794,479.60	5,853,649.82
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	6,054,901.30	4,714,207.62	1,340,693.68									
2. 债券资金流入	2,744,849.39	2,528,614.39	216,235.00									
3. 土地使用权出让金流入	7,711,043.54	6,774,600.44	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31	93,644.31
4. 项目经营净资金流入	182,170.26	-43,876.35	5,721.05	8,306.83	8,891.41	9,534.48	10,241.81	10,154.85	10,059.18	9,953.95	9,838.20	9,710.87
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	16,692,964.49	13,973,546.10	1,656,294.04	101,951.14	102,535.72	103,178.79	103,886.12	103,799.16	103,703.49	103,598.26	103,482.51	103,355.18
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	8,500,000.00	7,023,308.08	1,476,691.92									
3. 其他费用												
合计	8,500,000.00	7,023,308.08	1,476,691.92									
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	1,125,117.05	216,985.32	80,020.52	83,472.29	83,472.29	83,472.29	83,472.29	78,790.79	67,036.29	48,546.29	44,312.29	44,312.29
2. 专项债券本金归还	2,744,849.39							390,000.00	550,000.00	290,000.00		
3. 专项债券发行费	2,744.85	2,528.61	216.24									
合计	3,872,711.29	219,513.93	80,236.76	83,472.29	83,472.29	83,472.29	83,472.29	468,790.79	617,036.29	338,546.29	44,312.29	44,312.29
六、年度项目现金收支净额	4,320,253.20	6,730,724.09	99,365.36	18,478.85	19,063.43	19,706.50	20,413.83	-364,991.63	-513,332.80	-234,948.03	59,170.22	59,042.89
七、本年资金结余	-	6,730,724.09	6,830,089.45	6,848,568.30	6,867,631.73	6,887,338.23	6,907,752.06	6,542,760.43	6,029,427.63	5,794,479.60	5,853,649.82	5,912,692.71
八、资金保障倍数	2.04											

(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	5,912,692.71	5,743,782.56	5,714,125.47	5,248,228.51	4,969,887.49	4,643,209.43	4,643,788.19	4,644,118.83	4,644,176.52	4,634,733.98	4,574,453.74
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	10,273.14	10,119.07	9,949.59	9,763.17	9,558.11	9,332.53	9,084.41	8,811.46	8,511.23	8,180.97	7,817.69
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	10,273.14	10,119.07	9,949.59	9,763.17	9,558.11	9,332.53	9,084.41	8,811.46	8,511.23	8,180.97	7,817.69
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	42,248.29	39,776.16	33,232.16	21,504.19	13,036.17	8,753.77	8,753.77	8,753.77	8,753.77	8,461.21	5,754.04
2. 专项债券本金归还	136,935.00		442,614.39	266,600.00	323,200.00				9,200.00	60,000.00	199,300.00
3. 专项债券发行费											
合计	179,183.29	39,776.16	475,846.55	288,104.19	336,236.17	8,753.77	8,753.77	8,753.77	17,953.77	68,461.21	205,054.04
六、年度项目现金收支净额	-168,910.15	-29,657.09	-465,896.96	-278,341.02	-326,678.06	578.76	330.64	57.69	-9,442.54	-60,280.24	-197,236.35
七、本年资金结余	5,743,782.56	5,714,125.47	5,248,228.51	4,969,887.49	4,643,209.43	4,643,788.19	4,644,118.83	4,644,176.52	4,634,733.98	4,574,453.74	4,377,217.39
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
一、年初资金余额	4,377,217.39	4,381,925.06	4,386,193.16	4,389,977.72	4,393,230.40
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	7,418.07	6,978.50	6,494.96	5,963.08	5,378.00
5. 其他自筹渠道资金流入					
合计	7,418.07	6,978.50	6,494.96	5,963.08	5,378.00
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	2,710.40	2,710.40	2,710.40	2,710.40	1,355.20
2. 专项债券本金归还					77,000.00
3. 专项债券发行费					
合计	2,710.40	2,710.40	2,710.40	2,710.40	78,355.20
六、年度项目现金收支净额	4,707.67	4,268.10	3,784.56	3,252.68	-72,977.20
七、本年资金结余	4,381,925.06	4,386,193.16	4,389,977.72	4,393,230.40	4,320,253.20
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 4,320,253.20 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 2.04 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	1.71	1.81	1.91	2.01	2.12	2.22	2.32	2.42	2.52
本息资金保障倍数	1.63	1.73	1.84	1.94	2.04	2.14	2.24	2.35	2.45
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
本息资金保障倍数	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04

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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 海沧区后井片区土地储备项目 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 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) 债券基本情况

项目名称	海沧区后井片区土地储备项目
本期发行规模	40,000 万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于海沧区后井片区土地储备项目
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

项目位于海沧区, 共包含 2 个片区 7 个地块, 其中: 后井片区用地位于海沧港区港南路以南、海景路以南, 分别是后井 A 地块、后井 F 地块和海沧港区 9#泊位铁路专用线和海沧车站扩建工程建设用地; 竹兰山片区居



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

住地块位于海沧疏港通道南侧、马青路西侧，分别是竹兰山居住地块1、2、3、4地块。合计收储面积28.94万平方米（具体以实际交地为准），拟收储上述地块作为政府储备用地。

（四）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，项目单位和资产登记单位为厦门市自然资源资产发展中心。项目单位是经厦门市人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于厦门市自然资源和规划局、承担厦门市土地储备工作的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录。

项目单位及主管部门在依法合规、确保项目安全的前提下，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实施进度、如期实现专项收入、确保专项债券及时还本付息。

（五）项目前期准备

本项目内所有地块均已纳入经厦门市政府批准的2025年土地储备年度计划，且均已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码。

上述地块土地权属未涉及抵质押、查封等情况。

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）、关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知》（财预



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

(2019) 89 号)、国办发〔2024〕52 号《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》自然资发〔2025〕45 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,项目实施方案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

1. 项目资金筹措及债券发行情况

海沧区后井片区土地储备项目静态总投资估算为 208,900.00 万元, 其中, 征地拆迁安置费用 208,900.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 212,526.35 万元, 其中建设期利息 3,417.45 万元, 债券发行费用 208.90 万元, 具体详见下表:

资金来源分为: 财政安排资金 3,626.35 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 208,900.00 万元。本项目计划分别于 2025 年、2026 年通过发行 10 年期专项债券融资 140,000.00 万元、68,900.00 万元, 其中已于 2025 年 9 月通过发行 10 年期专项债券融资 100,000.00 万元, 票面利率为 2.01%。本次计划调整 2025 年 4 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券



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

(二十三期)》中 2025 年同翔高新城土地储备项目(一期) 额度 38,200.00 万元用于本项目使用, 票面利率 1.71%; 2025 年 4 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(二十三期)》中 2025 年集美区土地收储项目(一期) 额度 1,800.00 万元用于本项目使用, 票面利率 1.71%。剩余金额 68,900.00 万元计划 2026 年通过发行 10 年期专项债券融资。参考近期 10 年期专项债券发行利率平均值上浮 25BP, 以后年度计划发行的 10 年期专项债券利率均按 2.10%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 41,067.00 万元, 发行费用为 208.90 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 253,802.25 万元, 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						
2025 年		140,000.00		140,000.00		
2026 年	140,000.00	68,900.00		208,900.00	3,417.45	3,417.45
2027 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2028 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2029 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2030 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2031 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2032 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2033 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2034 年	208,900.00			208,900.00	4,140.90	4,140.90
2035 年	208,900.00		140,000.00	68,900.00	3,798.90	143,798.90
2036 年	68,900.00		68,900.00		723.45	69,623.45
合计	-	208,900.00	208,900.00	-	41,067.00	249,967.00



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

2. 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

债券存续期内, 本项目预期综合地块出让总收入 335,726.04 万元, 具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 万元

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	土地出让收入
				A	B	C	D	E
1	2025 年第三季度	3502052025R000551	物流、交通枢纽用地	94,526.73	/		0.068	4,499.47
2	2026 年第二季度	3502052025R000561	物流、交通枢纽用地	28,982.87	/		0.082	1,671.73
3	2025 年第三季度	3502052025R000575	港口用地, 道路、绿地	81,635.00	/		0.068	5,551.18
4	2028 年第二季度	3502052025R000597	居住用地	30,017.51	2.40		1.600	115,267.24
5	2030 年第二季度	3502052025R000746	居住用地	27,288.09	2.50		1.600	109,152.36
6	2031 年第二季度	3502052025R000755	居住用地	22,495.87	2.50		1.600	89,983.48
7	2032 年第二季度	3502052025R000760	居住用地	2,500.15	2.40		1.600	9,600.58
合计				287,446.22				335,726.04

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费, 土地出让成本包括: 农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金: 按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%, 其中: 中央统筹 20%, 省级统筹 30%。



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《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号),按照当年缴入国库招标,拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提农田水利建设资金。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提10%。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号),按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提教育资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提教育资金。

C. 保障安居工程资金:市级按国有土地使用权出让收益的10%标准计提。

根据财政部住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)和福建省人力资源和社会保障厅省财政厅省国土资源厅省农业厅关于《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》实施过程中若干社会保障问题的处理意见,市、县(区)



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

应确定当地每年从上年国有土地有偿使用收入中提取进入被征地农民社会保障资金的比例（不低于 1%），当地财政部门应在每年 3 月底前将此项资金划入社保基金专户下的被征地农民社会保障资金分户，本项目按照 10%的比例计提住房保障基金。

D. 农业土地开发资金：按土地出让面积和对应的平均纯收益 13.5 元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（财综〔2004〕49 号），明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金，专项用于农业土地开发。

F. 印花税：按土地出让收入的 0.05% 计算。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 38,603.73 万元，本项目净收益为 297,122.31 万元，具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位：万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	335,726.04
土地收储成本	G	/	208,900.00
专项债券利息	H	/	41,067.00
土地出让收益	I=F-G	/	126,826.04
农田水利建设资金	J=I×10%	10%	12,682.60
教育资金	K=I×10%	10%	12,682.60
保障安居工程资金	L=I×10%	10%	12,682.60
农业土地开发资金	M=A×13.5/10000	13.50	388.05
印花税	=F*0.05%	0.05%	167.86
土地出让成本	P=J+K+L+M+N+O		38,603.73

(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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 项目收入										
1.1 土地出让收入	335,726.04	5,025.32	5,861.19	835.87	57,633.62	57,633.62	54,576.18	99,567.92	49,792.03	4,800.29
项目收入合计	335,726.04	5,025.32	5,861.19	835.87	57,633.62	57,633.62	54,576.18	99,567.92	49,792.03	4,800.29
2. 项目成本										
2.1 土地出让成本	38,603.73	577.84	673.95	96.11	6,627.05	6,627.05	6,275.49	11,448.90	5,725.38	551.96
运营成本合计	38,603.73	577.84	673.95	96.11	6,627.05	6,627.05	6,275.49	11,448.90	5,725.38	551.96
3. 项目净现金流入	297,122.31	4,447.48	5,187.24	739.76	51,006.57	51,006.57	48,300.69	88,119.02	44,066.65	4,248.33

3. 项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	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			4,447.48	9,634.72	6,233.58	53,099.25	99,964.92	144,124.71	228,102.83	268,028.58	268,136.01
二、本年现金流入											
1. 资本金流入	3,626.35	3,626.35									
2. 债券资金流入	208,900.00	140,000.00	68,900.00								
3. 土地使用权出让金净流入	297,122.31	4,447.48	5,187.24	739.76	51,006.57	51,006.57	48,300.69	88,119.02	44,066.65	4,248.33	
合计	509,648.66	148,073.83	74,087.24	739.76	51,006.57	51,006.57	48,300.69	88,119.02	44,066.65	4,248.33	
三、专项投资现金流出											
1. 征地拆迁安置费用	208,900.00	143,486.35	65,413.65								
2. 土地开发支出											
3. 其他费用											
合计	208,900.00	143,486.35	65,413.65								
四、专项债券现金流出											
1. 本次债券利息	41,067.00		3,417.45	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90
2. 本次债券本金归还	208,900.00										
3. 本次债券发行费	208.90	140.00	68.90								
合计	250,175.90	140.00	3,486.35	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90
五、年度项目现金收支净额	50,572.76	4,447.48	5,187.24	-3,401.14	46,865.67	46,865.67	44,159.79	83,978.12	39,925.75	107.43	-4,140.90
六、本年资金结余	-	4,447.48	9,634.72	6,233.58	53,099.25	99,964.92	144,124.71	228,102.83	268,028.58	268,136.01	263,995.11
七、资金保障倍数	1.19										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年
一、年初资金余额	263,995.11	120,196.21
二、本年现金流入		
1. 资本金流入		
2. 债券资金流入		
3. 土地使用权出让金净流入		
4. 政府性基金收入		
合计		
三、专项投资现金流出		
1. 征地拆迁安置费用		
2. 土地开发支出		
3. 其他费用		
合计		
四、专项债券现金流出		
1. 本次债券利息	3,798.90	723.45
2. 本次债券本金归还	140,000.00	68,900.00
3. 本次债券发行费		
合计	143,798.90	69,623.45
五、年度项目现金收支净额	-143,798.90	-69,623.45
六、本年资金结余	120,196.21	50,572.76
七、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 50,572.76 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.19 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 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。

4. 风险分析

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, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

(1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/e)
		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	297,122.31	208,900.00	47,227.05		256,127.05	1.16
10%	297,122.31	208,900.00	45,173.70		254,073.70	1.17
5%	297,122.31	208,900.00	43,120.35		252,020.35	1.18
0%	297,122.31	208,900.00	41,067.00		249,967.00	1.19

(2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券	资金保障倍数 (a/e)
-------------	--------------	------	-----------------



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

		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	297,122.31	208,900.00	41,067.00		249,967.00	1.19
-5%	282,266.19	208,900.00	41,067.00		249,967.00	1.13
-10%	267,410.08	208,900.00	41,067.00		249,967.00	1.07
-15%	252,553.96	208,900.00	41,067.00		249,967.00	1.01

(3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率变动比例	现金流变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
10%	-10%	267,410.08	208,900.00	45,173.70		254,073.70	1.05

如上表所示, 当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在(±10%)变动的情况下, 专项债券本息资金覆盖率仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

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



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

分析和评估, 并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长, 具有较大不确定性, 若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化, 或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差, 则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差, 与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供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12月22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做考虑。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 厦金大桥（厦门段） 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 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）债券基本情况

项目名称	厦金大桥（厦门段）
本期发行规模	30,000 万元
募集资金用途	专项债募集资金用于厦金大桥（厦门段）项目建设
债券期限	10 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）项目建设内容

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



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

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。主要建设内容：

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。主要建设内容：

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



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

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：

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



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

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, 项目实施方案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



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

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

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 3,637,377.69 万元,其中建设期利息 65,177.99 万元,债券发行费用 899.70 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	65,177.99
3	债券发行费用	899.70
合计		3,637,377.69

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为:财政安排资金 2,737,677.69 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 899,700.00 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、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%。本项目已于 2025 年 9 月



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

调入专项债券资金合计: 49,200.00 万元, 分别为: ①2024 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铁社区三期工程一北区项目、珩边居住区保障性安居工程额度 1,365 万元、700 万元; ②2024 年 2 月发行的 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 405 万元; ③2024 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; ④2024 年 7 月发行的 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 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, 各期债券期限分别为 10 年、30 年、15 年、20 年, 利率分别为 2.47%、2.68%、2.65%、2.49%。本项目已于 2025 年 11 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 70,000.00 万元, 票面利率 2.34%。

本项目本次计划调整 2025 年 2 月发行的 2025 年厦门市政府专项债券(二期)中翔安机场高速公路(沈海高速-翔安南路)项目额度 13,000.00 万元、调整 2025 年 4 月发行的 2025 年厦门市政府专项债券(二十三期)中 2025 年同翔高新城土地储备项目(一期)项目额度 17,000.00 万元至本项目使用, 债券期限分别为 30 年、10 年, 债券利率分别为 2.18%、



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

1.71%。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 440,905.48 万元,发行费用为 899.70 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 3,637,377.69 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%
2025年9月已发行	2,065.00	9年期	2.47%
2025年9月已发行	405.00	29年期	2.68%
2025年9月已发行	36,019.00	19年期	2.49%
2025年9月已发行	10,711.00	14年期	2.65%
2025年11月已发行	70,000.00	20年期	2.34%
本期拟发行	17,000.00	10年期	1.71%
本期拟发行	13,000.00	30年期	2.18%
合计	899,700.00		

(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	2,737,677.69	5,842.05	453,935.90	1,021,840.37	801,840.37	454,219.00
债券发行	899,700.00	550,500.00	349,200.00			
合计	3,637,377.69	556,342.05	803,135.90	1,021,840.37	801,840.37	454,219.00
资金使用:						



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

年度	合计	2024年及往 期	2025	2026	2027	2028
建设资金使用金额合计	3,637,377.69	556,342.05	803,135.90	1,021,840.37	801,840.37	454,219.00
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		550,500.00		550,500.00	5,291.55	5,291.55
2025年	550,500.00	349,200.00		899,700.00	16,205.70	16,205.70
2026年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2027年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2028年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2029年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2030年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2031年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2032年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2033年	899,700.00			899,700.00	21,840.37	21,840.37
2034年	899,700.00		302,065.00	597,635.00	17,985.37	320,050.37
2035年	597,635.00		17,000.00	580,635.00	13,934.01	30,934.01
2036年	580,635.00			580,635.00	13,788.66	13,788.66
2037年	580,635.00			580,635.00	13,788.66	13,788.66
2038年	580,635.00		30,500.00	550,135.00	13,309.81	43,809.81
2039年	550,135.00		30,711.00	519,424.00	12,830.96	43,541.96
2040年	519,424.00			519,424.00	12,029.12	12,029.12
2041年	519,424.00			519,424.00	12,029.12	12,029.12
2042年	519,424.00			519,424.00	12,029.12	12,029.12
2043年	519,424.00			519,424.00	12,029.12	12,029.12
2044年	519,424.00		36,019.00	483,405.00	12,029.12	48,048.12



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	483,405.00		70,000.00	413,405.00	11,132.25	81,132.25
2046 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2047 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2048 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2049 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2050 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2051 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2052 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2053 年	413,405.00			413,405.00	9,494.25	9,494.25
2054 年	413,405.00		200,405.00	213,000.00	9,494.25	209,899.25
2055 年	213,000.00		213,000.00		2,321.70	215,321.70
合计	—	899,700.00	899,700.00	—	440,905.48	1,340,605.48

(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

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:

$$R = (T_v \times TR_v \times I_v) \times 350$$



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

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。

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	77.29

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、土地出让综合成本以及各项税费，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6,072万元/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291万元/年，每3年上调不超过6%，大修当年不计专项工程费用。



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

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 185 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 1,262 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: 包括增值税及附加。

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	38,711.25	662.63	735.98	818.07	910.07	1,013.30	1,054.30	1,098.39
运营成本合计	359,420.17	9,197.05	9,270.40	9,352.49	9,913.08	10,016.31	10,057.31	10,598.10
三、所得税								
四、项目净现金流入	1,600,203.59	107,733.37	109,908.35	112,342.93	114,602.34	117,663.69	118,879.36	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	1,254.19	1,316.50	1,385.90	1,463.94	1,483.63	1,504.51	1,526.42	1,549.33	1,573.28
运营成本合计	10,645.67	9,972.71	24,710.43	10,618.08	10,687.48	11,323.62	11,343.31	11,364.19	11,977.68	12,000.59	12,024.54
三、所得税											
四、项目净现金流入	121,101.00	26,740.21	13,736.24	29,739.00	31,797.10	33,553.05	34,137.11	34,756.23	34,814.40	35,493.58	36,203.79

(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	1,623.83	1,649.95	1,676.46	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	31,777.47	12,728.29	13,419.50	13,446.45	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	18,000.86	37,850.46	37,972.17	38,771.05	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
一、年初资金余额							85,893.00	173,960.98	264,463.54	357,225.51	453,048.83
二、本年现金流入											
1. 资本金流入	2,737,677.69	5,842.05	453,935.90	1,021,840.37	801,840.37	454,219.00					
2. 债券资金流入	899,700.00	550,500.00	349,200.00								
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
4. 项目经营净资金流入	827,263.59					11,115.87	13,290.85	15,725.43	17,984.84	21,046.19	22,261.86
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	5,237,581.28	556,342.05	803,135.90	1,021,840.37	801,840.37	561,952.37	109,908.35	112,342.93	114,602.34	117,663.69	118,879.36
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	440,905.48	5,291.55	16,205.70	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37
2. 专项债券本金归还	899,700.00										
3. 专项债券发行费	899.70	550.50	349.20								
合计	1,341,505.18	5,842.05	16,554.90	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37	21,840.37
六、年度项目现金收支净额	324,776.10	0.00	0.00			85,893.00	88,067.98	90,502.56	92,761.97	95,823.32	97,038.99
七、本年资金结余	-	0.00	0.00			85,893.00	173,960.98	264,463.54	357,225.51	453,048.83	550,087.82
八、资金保障倍数	1.19										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、年初资金余额	550,087.82	349,727.68	439,894.67	452,846.22	452,793.80	438,722.99	426,978.13	448,502.06	470,610.05	493,337.16	516,122.44
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	96,617.50									
4. 项目经营净资金流入	23,072.73	24,483.50	26,740.21	13,736.24	29,739.00	31,797.10	33,553.05	34,137.11	34,756.23	34,814.40	35,493.58
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	119,690.23	121,101.00	26,740.21	13,736.24	29,739.00	31,797.10	33,553.05	34,137.11	34,756.23	34,814.40	35,493.58
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	17,985.37	13,934.01	13,788.66	13,788.66	13,309.81	12,830.96	12,029.12	12,029.12	12,029.12	12,029.12	12,029.12
2. 专项债券本金归还	302,065.00	17,000.00			30,500.00	30,711.00					36,019.00
3. 专项债券发行费											
合计	320,050.37	30,934.01	13,788.66	13,788.66	43,809.81	43,541.96	12,029.12	12,029.12	12,029.12	12,029.12	48,048.12
六、年度项目现金收支净额	-200,360.14	90,166.99	12,951.55	-52.42	-14,070.81	-11,744.86	21,523.93	22,107.99	22,727.11	22,785.28	-12,554.54
七、本年资金结余	349,727.68	439,894.67	452,846.22	452,793.80	438,722.99	426,978.13	448,502.06	470,610.05	493,337.16	516,122.44	503,567.90
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2045 年	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	503,567.90	458,639.44	485,457.52	493,964.13	522,320.34	550,798.26	580,075.06	610,165.67	640,376.39	670,587.11	500,392.83
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	36,203.79	36,312.33	18,000.86	37,850.46	37,972.17	38,771.05	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	36,203.79	36,312.33	18,000.86	37,850.46	37,972.17	38,771.05	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	11,132.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	2,321.70
2. 专项债券本金归还	70,000.00									200,405.00	213,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	81,132.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	9,494.25	209,899.25	215,321.70
六、年度项目现金收支净额	-44,928.46	26,818.08	8,506.61	28,356.21	28,477.92	29,276.80	30,090.61	30,210.72	30,210.72	-170,194.28	-175,616.73
七、本年资金结余	458,639.44	485,457.52	493,964.13	522,320.34	550,798.26	580,075.06	610,165.67	640,376.39	670,587.11	500,392.83	324,776.10
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 324,776.10 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 1.19 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 15%、利率上升 15% 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
本息资金保障倍数	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
本息资金保障倍数	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19

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 (±15%) 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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 厦门理工学院学生宿舍六期 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 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) 债券基本情况

项目名称	厦门理工学院学生宿舍六期
本期发行规模	800 万元
募集资金用途	专项债募集资金用于厦门理工学院学生宿舍六期项目建设
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) 项目建设内容

项目位于厦门理工学院学校用地内, 总用地面积 10700.00 平方米, 总建筑面积 39500.00 平方米, 其中地上建筑面积 35000.00 平方米, 地下建筑面积 4500.00 平方米。建设内容包括 1 栋学生公寓(六期)、地下室及



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

室外配套设施。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

项目已经取得发改部门立项批复, 完成建设用地规划许可证办理。文件编号: 厦发改投资〔2022〕609号、厦发改审批〔2023〕213号、厦发改审批〔2024〕72号。项目主管部门为厦门市教育局, 项目单位为厦门理工学院。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目从2024年10月陆续开工, 预计2026年7月陆续投入使用。

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;

(四) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划, 项目实施方案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。



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、项目的具体评估

(一) 投资估算

厦门理工学院学生宿舍六期项目静态总投资估算为 18,692.20 万元, 其中, 征地拆迁安置费用 500.00 万元, 建安工程费 15,690.99 万元, 工程建设费其他费 1,634.91 万元, 基本预备费 866.30 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 18,989.99 万元, 其中建设期利息 280.69 万元, 债券发行费用 17.10 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	征地拆迁安置费用	500.00
2	建安工程费	15,690.99
3	工程建设费其他费	1,634.91
4	基本预备费	866.30
5	建设期利息	280.69
6	债券发行费用	17.10
合计		18,989.99

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 厦门市自筹资金 1,889.99 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 17,100.00 万元。本项目计划分别于 2024 年、2025 年、2026 年通过发行 20 期专项债券分别融资 2,000.00 万元、5,800.00 万元、9,300.00 万元。本项目已于 2024 年 7 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 2,000.00 万元, 债券票面利率 2.49%; 2025 年 2 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 5,000.00 万元, 债券票面利率 2.19%。本次计划调整 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(五期)》中的厦门城市职业学院幼儿园项目额度 35.00 万元用于本项目发行使用, 债券利率 2.19%; 计划调整 2025 年 4 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(二十六期)》中



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

的厦门市中医院康复楼项目额度 765.00 万元用于本项目发行使用, 债券利率 2.10%。拟发行的 20 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 2.53%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 8,220.19 万元, 发行费用为 17.10 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 18,989.99 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	2,000.00	20 年期	2.49%
2025 年 2 月已发行	5,000.00	20 年期	2.19%
本期拟发行	35.00	20 年期	2.19%
本期拟发行	765.00	20 年期	2.10%
2026 年计划发行	9,300.00	20 年期	2.53%
合计	17,100.00		

(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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	1,889.99	1,394.02	186.97	309.00
债券发行	17,100.00	2,000.00	5,800.00	9,300.00
合计	18,989.99	3,394.02	5,986.97	9,609.00
资金使用:				
建设资金使用金额合计	18,989.99	3,394.02	5,986.97	9,609.00
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		2,000.00		2,000.00		
2025 年	2,000.00	5,800.00		7,800.00	104.55	104.55
2026 年	7,800.00	9,300.00		17,100.00	176.14	176.14
2027 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2028 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2029 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2030 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2031 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2032 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2033 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2034 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2035 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2036 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2037 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2038 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2039 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2040 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2041 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2042 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2043 年	17,100.00			17,100.00	411.43	411.43
2044 年	17,100.00		2,000.00	15,100.00	411.43	2,411.43
2045 年	15,100.00		5,800.00	9,300.00	298.47	6,098.47
2046 年	9,300.00		9,300.00		235.29	9,535.29
合计	—	17,100.00	17,100.00	—	8,220.19	25,320.19

(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:



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

1. 项目预测运营现金流入

厦门理工学院学生宿舍六期项目偿债资金来源主要包括: 住宿费收入、学费收入、生活服务收入、土地出让收入等。其中:

住宿费收入: 项目建成后, 将增加 3464 个学生住宿床位, 其中四人间 461 间、合计 1844 个床位, 六人间 270 间、合计 1620 个床位。住宿费租金标准按四人间 1300 元/年·生、六人间 970 元/年·生测算。

学费收入: 项目建成后, 对应规模的学费收入将作为还款来源, 学费标准按 8000 元/年·生测算。

生活服务收入: 项目建成后, 对应规模的生活服务收入将作为还款来源, 按 500 元/年·生测算。

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运营成本、水电费、物业费、电梯维保费以及各项税费, 其中:

日常运行成本: 主要是部分教学成本, 考虑到教学成本部分通过生均综合定额拨款及财政专项拨款安排, 日常运行成本暂按学费收入的 50% 测算。

电费: 主要是新建宿舍公共区域用电, 用电量按现行总用电量的 5% 预估, 即 88.43 万 kWh/年, 收费标准按居民用电类别 0.533 元/kWh 测算。

水费: 主要是新建宿舍公共区域用水, 用水量按现行总用水量的 10% 预估, 即 9233.84 立方米/年, 收费标准按 3.5 元/立方米测算。

物业费: 物业费包含物业费用和日常维修费用。项目新增建筑面积 3.5 万平方米, 物业费按 3.6 元/平方米·月测算, 日常维修费用按 0.6 元/平方米·月测算。



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

电梯维保费: 项目新增 12 台电梯, 每台电梯维保费按 1000 元/月测算。

本项目收入为非税收入。

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	66,825.20	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
1.1 住宿费收入	7,937.20	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86
1.2 学费收入	55,424.00	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20
1.3 生活服务收入	3,464.00	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20
1.4 土地出让收入									
项目收入合计	66,825.20	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
二、项目成本									
1 运营成本	32,535.40	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
1.1 日常运营成本	27,712.00	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60
1.2 水电费	1,007.40	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37
1.3 物业费	3,528.00	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40
1.4 电梯维保费	288.00	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
2 税金及附加									
运营成本合计	32,535.40	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
三、所得税									
四、项目净现金流入	34,289.80	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49

(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	2046 年
一、项目收入												
1 运营收入	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
1.1 住宿费收入	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86
1.2 学费收入	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20
1.3 生活服务收入	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20
1.4 土地出让收入												
项目收入合计	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
二、项目成本												
1 运营成本	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
1.1 日常运营成本	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60
1.2 水电费	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37
1.3 物业费	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40
1.4 电梯维保费	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
2 税金及附加												
运营成本合计	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
三、所得税												
四、项目净现金流入	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49

(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						1,303.06	2,606.12	3,909.18	5,212.24	6,515.30	7,818.36	9,121.42
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	1,889.99	1,394.02	186.97	309.00								
2. 债券资金流入	17,100.00	2,000.00	5,800.00	9,300.00								
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	34,289.80				1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	53,279.79	3,394.02	5,986.97	9,609.00	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49
三、专项投资现金流出												
1. 征地拆迁安置费用	500.00	500.00										
2. 基础设施建设费用	15,690.99	1,835.20	5,322.09	8,533.70								
3. 其他费用	2,501.21	1,056.82	554.53	889.86								
合计	18,692.20	3,392.02	5,876.62	9,423.56								
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	8,220.19		104.55	176.14	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
2. 专项债券本金归还	17,100.00											
3. 专项债券发行费	17.10	2.00	5.80	9.30								
合计	25,337.29	2.00	110.35	185.44	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
六、年度项目现金收支净额	9,250.30				1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06
七、本年资金结余	-				1,303.06	2,606.12	3,909.18	5,212.24	6,515.30	7,818.36	9,121.42	10,424.48
八、资金保障倍数	1.35											

(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	2046 年
一、年初资金余额	10,424.48	11,727.54	13,030.60	14,333.66	15,636.72	16,939.78	18,242.84	19,545.90	20,848.96	22,152.02	21,455.08	17,071.10
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	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49	1,714.49
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	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	298.47	235.29
2. 专项债券本金归还										2,000.00	5,800.00	9,300.00
3. 专项债券发行费												
合计	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	2,411.43	6,098.47	9,535.29
六、年度项目现金收支净额	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	-696.94	-4,383.98	-7,820.80
七、本年资金结余	11,727.54	13,030.60	14,333.66	15,636.72	16,939.78	18,242.84	19,545.90	20,848.96	22,152.02	21,455.08	17,071.10	9,250.30
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 9,250.30 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 1.35 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	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.43	1.50	1.57	1.64
本息资金保障倍数	1.08	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.34	1.35	1.35	1.36	1.37	1.37	1.38	1.38	1.39
本息资金保障倍数	1.41	1.40	1.38	1.37	1.35	1.34	1.33	1.32	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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 东园保障性住房项目 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

一、项目基本情况

(一) 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 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) 债券基本情况

项目名称	东园保障性住房项目
本期发行规模	1,600 万元
募集资金用途	专项债募集资金用于东园保障性住房项目建设
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) 项目建设内容

项目位于翔安区，东园村南侧，东园溪西侧，包含 A1-1、A1-2、A1-3 三个地块。总用地面积 43589 平方米，总建筑面积 172720 平方米，其中：地上建筑面积 124449 平方米，主要建设保障性住房 1028 套，建筑面积



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

102378 平方米(含架空层 3739 平方米);街道综合服务中心、社区卫生服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动中心、社区商业、生鲜超市、物业等配套用房建筑面积 22071 平方米;地下建筑面积 48271 平方米,主要为人防及停车库。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

项目主管部门为厦门市住房和城乡建设局,项目单位为厦门市社会保障性住房建设中心。项目单位是厦门市住房和城乡建设局下属事业单位,具体承担我市社会保障性住房建设工作,具备作为项目单位的资质。供配电设施工程由国网福建省电力有限公司厦门供电公司组织实施。

审批情况表

序号	文件名称	批文文号
1	关于东园保障性住房项目可行性研究报告的批复	厦发改审批(2020)261号
2	关于东园保障性住房A1-1地块项目投资概算的批复	厦发改审批(2021)223号
3	关于东园保障性住房A1-2、A1-3地块工程投资概算的批复	厦发改审批(2022)276号

(五) 项目建设计划和实施进度

项目为在建工程,采用分期建设,其中一期工程(A1-1 地块)开工时间为 2021 年 1 月,已于 2024 年 2 月 23 日完成竣工验收备案;二期工程(A1-2、A1-3 地块)开工时间为 2023 年 5 月,截至目前主体结构已全面封顶,正在进行室内外装修工程施工,预计将于 2026 年 6 月竣工并投入使用。

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》



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

(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;



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

(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

东园保障性住房项目静态总投资估算为 76,356.00 万元, 其中, 建安工程费 76,356.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 79,109.97 万元, 其中建设期利息 2,700.96 万元, 债券发行费用 53.01 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	76,356.00
2	建设期利息	2,700.96
3	债券发行费用	53.01
合计		79,109.97

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 26,096.45 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 53,013.52 万元。本项目已于 2022 年 3 月、2022 年 5



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

月、2022年10月、2023年2月、2023年8月、2024年2月、2025年2月分别通过发行7年期、7年期、7年期、30年期、3年期、30年期、20年期专项债券募集资金5,546.80万元、4,659.20万元、3,483.78万元、5,719.00万元、7,188.62万元、14,816.12万元、10,000.00万元,债券票面利率分别为2.91%、2.90%、2.80%、3.38%、2.30%、2.68%、2.18%。本次计划调整2025年2月发行的《2025年厦门市政府专项债券(四期)》债券中海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区项目1,600.00万元用于本项目,债券利率为2.18%。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26,006.02万元,发行费用为53.01万元,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79,109.97万元。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3月已发行	5,546.80	7年期	2.91%
2022年5月已发行	4,659.20	7年期	2.90%
2022年10月已发行	3,483.78	7年期	2.80%
2023年2月已发行	5,719.00	30年期	3.38%
2023年8月已发行	7,188.62	3年期	2.30%
2024年2月已发行	14,816.12	30年期	2.68%
2025年2月已发行	10,000.00	20年期	2.18%
本期拟发行	1,600.00	20年期	2.18%
合计	53,013.52		

(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
----	----	----------	------	------



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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	26,096.45	11,005.06	2,385.39	12,706.00
债券发行	53,013.52	41,413.52	11,600.00	
合计	79,109.97	52,418.58	13,985.39	12,706.00
资金使用:				
建设资金使用金额合计	79,109.97	52,418.58	13,985.39	12,706.00
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		41,413.52		41,413.52	1,442.17	1,442.17
2025 年	41,413.52	11,600.00		53,013.52	1,258.79	1,258.79
2026 年	53,013.52		7,188.62	45,824.90	1,402.67	8,591.29
2027 年	45,824.90			45,824.90	1,237.33	1,237.33
2028 年	45,824.90			45,824.90	1,237.33	1,237.33
2029 年	45,824.90		13,689.78	32,135.12	1,237.33	14,927.11
2030 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2031 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2032 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2033 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2034 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2035 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2036 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2037 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2038 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2039 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25



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
2040 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2041 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2042 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2043 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2044 年	32,135.12			32,135.12	843.25	843.25
2045 年	32,135.12		11,600.00	20,535.12	716.81	12,316.81
2046 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2047 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2048 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2049 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2050 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2051 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2052 年	20,535.12			20,535.12	590.37	590.37
2053 年	20,535.12		5,719.00	14,816.12	493.72	6,212.72
2054 年	14,816.12		14,816.12		198.53	15,014.65
合计	—	53,013.52	53,013.52	—	26,006.02	79,019.54

(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

东园保障性住房项目偿债资金来源主要包括: 保障房租金收入、保障房销售收入、商业租金收入、车位租金收入等。其中:

保障房租金收入: 根据可行性研究报告, 项目租赁房可出租面积合计 3,060 平方米, 根据项目所在地租金水平, 均价按 14 元/平方米·月计, 租金按每 3 年递增 5% 测算。

保障房销售收入: 根据可行性研究报告, 项目保障房可售面积合计 93,642 平方米, 参照项目所在地周边商品房市场价格的 45% 作为保障房销



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

售价格, 即平均售价按 9,400 元/平方米计。销售率按第一年 40%、第二年 30%、第三年 30%测算。

商业租金收入: 根据可行性研究报告, 项目商业出租面积合计 4,350 平方米, 结合项目所在地市场情况, 租金水平约 15 元/平方米·月, 租金按每 3 年递增 5%测算。

车位租金收入: 根据可行性研究报告, 项目车位数量合计 1,179 个, 参考厦门市岛外地区的机动车位出租水平, 按单个车位 2,400 元/年的收入水平测算, 租金按每 3 年递增 5%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电费、水费、物业人员人力开支、日常维修费用以及各项税费, 其中:

电费: 主要包括电梯、水泵、楼梯、物业用房等配套用房、室外部分的公共用电(地下室用电由车库管理费平衡, 不计入用电), 按居民用电类别电价 0.533 元/kWh 计, 年用电量约 50 万 kWh。

水费: 公共部分用水主要是冲洗水和绿化灌溉水, 按 3.5 元/t 计, 年用水量约 1.5 万吨。

物业人员人力开支: 项目投入使用后, 需设置 3 个管理中心, 每个管理中心需聘用管理人员 7 人, 人均费用根据当地薪资水平按 6 万元/年测算。

日常维修费用: 根据项目可研, 日常维修费用按租赁部分运营收入的 5%测算。

运营税金: 主要包括增值税及其附加、房产税。

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	102,748.99	35,415.73	26,819.71	26,819.71	433.31	433.31	433.31	454.98	454.98	454.98
1.1 保障房租金收入	1,834.35	25.71	51.41	51.41	53.98	53.98	53.98	56.68	56.68	56.68
1.2 保障房销售收入	88,023.47	35,209.39	26,407.04	26,407.04						
1.3 商业租金收入	2,794.18	39.15	78.30	78.30	82.22	82.22	82.22	86.33	86.33	86.33
1.4 车位租金收入	10,096.99	141.48	282.96	282.96	297.11	297.11	297.11	311.97	311.97	311.97
项目收入合计	102,748.99	35,415.73	26,819.71	26,819.71	433.31	433.31	433.31	454.98	454.98	454.98
二、项目成本										
1 运营成本	5,315.40	168.22	178.53	178.53	179.57	179.57	179.57	180.65	180.65	180.65
1.1 电费	772.85	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65
1.2 水费	152.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
1.3 物业人员人力开支	3,654.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
1.4 日常维修费用	736.30	10.32	20.63	20.63	21.67	21.67	21.67	22.75	22.75	22.75
2 税金及附加	5,067.40	1,179.36	922.98	922.98	64.61	64.61	64.61	67.85	67.85	67.85
运营成本合计	10,382.80	1,347.58	1,101.51	1,101.51	244.18	244.18	244.18	248.50	248.50	248.50
三、所得税										
四、项目净现金流入	92,366.19	34,068.15	25,718.20	25,718.20	189.13	189.13	189.13	206.48	206.48	206.48

(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	477.73	477.73	477.73	501.62	501.62	501.62	526.70	526.70	526.70	553.04	553.04
1.1 保障房租金收入	59.51	59.51	59.51	62.49	62.49	62.49	65.61	65.61	65.61	68.89	68.89
1.2 保障房销售收入											
1.3 商业租金收入	90.65	90.65	90.65	95.18	95.18	95.18	99.94	99.94	99.94	104.94	104.94
1.4 车位租金收入	327.57	327.57	327.57	343.95	343.95	343.95	361.15	361.15	361.15	379.21	379.21
项目收入合计	477.73	477.73	477.73	501.62	501.62	501.62	526.70	526.70	526.70	553.04	553.04
二、项目成本											
1 运营成本	181.79	181.79	181.79	182.98	182.98	182.98	184.24	184.24	184.24	185.55	185.55
1.1 电费	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65
1.2 水费	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
1.3 物业人员人力开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
1.4 日常维修费用	23.89	23.89	23.89	25.08	25.08	25.08	26.34	26.34	26.34	27.65	27.65
2 税金及附加	71.24	71.24	71.24	74.80	74.80	74.80	78.54	78.54	78.54	82.48	82.48
运营成本合计	253.03	253.03	253.03	257.78	257.78	257.78	262.78	262.78	262.78	268.03	268.03
三、所得税											
四、项目净现金流入	224.70	224.70	224.70	243.84	243.84	243.84	263.92	263.92	263.92	285.01	285.01

(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
一、项目收入									
1 运营收入	553.04	580.69	580.69	580.69	609.73	609.73	609.73	640.22	640.22
1.1 保障房租金收入	68.89	72.33	72.33	72.33	75.95	75.95	75.95	79.75	79.75
1.2 保障房销售收入									
1.3 商业租金收入	104.94	110.19	110.19	110.19	115.70	115.70	115.70	121.49	121.49
1.4 车位租金收入	379.21	398.17	398.17	398.17	418.08	418.08	418.08	438.98	438.98
项目收入合计	553.04	580.69	580.69	580.69	609.73	609.73	609.73	640.22	640.22
二、项目成本									
1 运营成本	185.55	186.93	186.93	186.93	188.39	188.39	188.39	189.91	189.91
1.1 电费	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65	26.65
1.2 水费	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
1.3 物业人员人力开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
1.4 日常维修费用	27.65	29.03	29.03	29.03	30.49	30.49	30.49	32.01	32.01
2 税金及附加	82.48	86.59	86.59	86.59	90.93	90.93	90.93	95.48	95.48
运营成本合计	268.03	273.52	273.52	273.52	279.32	279.32	279.32	285.39	285.39
三、所得税									
四、项目净现金流入	285.01	307.17	307.17	307.17	330.41	330.41	330.41	354.83	354.83

(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					25,476.86	49,957.73	74,438.60	59,700.62	59,046.50	58,392.38	57,755.61	57,118.84
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	26,096.45	11,005.06	2,385.39	12,706.00								
2. 债券资金流入	53,013.52	41,413.52	11,600.00									
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	92,366.19			34,068.15	25,718.20	25,718.20	189.13	189.13	189.13	206.48	206.48	206.48
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	171,476.16	52,418.58	13,985.39	46,774.15	25,718.20	25,718.20	189.13	189.13	189.13	206.48	206.48	206.48
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	76,356.00	50,935.00	12,715.00	12,706.00								
3. 其他费用												
合计	76,356.00	50,935.00	12,715.00	12,706.00								
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	26,006.02	1,442.17	1,258.79	1,402.67	1,237.33	1,237.33	1,237.33	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
2. 专项债券本金归还	53,013.52			7,188.62			13,689.78					
3. 专项债券发行费	53.01	41.41	11.60									
合计	79,072.55	1,483.58	1,270.39	8,591.29	1,237.33	1,237.33	14,927.11	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
六、年度项目现金收支净额	16,047.61			25,476.86	24,480.87	24,480.87	-14,737.98	-654.12	-654.12	-636.77	-636.77	-636.77
七、本年资金结余	-			25,476.86	49,957.73	74,438.60	59,700.62	59,046.50	58,392.38	57,755.61	57,118.84	56,482.07
八、资金保障倍数	1.17											

(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	56,482.07	55,863.52	55,244.97	54,626.42	54,027.01	53,427.60	52,828.19	52,248.86	51,669.53	51,090.20	50,531.96
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	224.70	224.70	224.70	243.84	243.84	243.84	263.92	263.92	263.92	285.01	285.01
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	224.70	224.70	224.70	243.84	243.84	243.84	263.92	263.92	263.92	285.01	285.01
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	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	716.81
2. 专项债券本金归还											11,600.00
3. 专项债券发行费											
合计	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	12,316.81
六、年度项目现金收支净额	-618.55	-618.55	-618.55	-599.41	-599.41	-599.41	-579.33	-579.33	-579.33	-558.24	-12,031.80
七、本年资金结余	55,863.52	55,244.97	54,626.42	54,027.01	53,427.60	52,828.19	52,248.86	51,669.53	51,090.20	50,531.96	38,500.16
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
一、年初资金余额	38,500.16	38,194.80	37,911.60	37,628.40	37,345.20	37,085.24	36,825.28	36,565.32	30,707.43
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	285.01	307.17	307.17	307.17	330.41	330.41	330.41	354.83	354.83
5. 其他自筹渠道资金流入									
合计	285.01	307.17	307.17	307.17	330.41	330.41	330.41	354.83	354.83
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	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	493.72	198.53
2. 专项债券本金归还								5,719.00	14,816.12
3. 专项债券发行费									
合计	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37	6,212.72	15,014.65
六、年度项目现金收支净额	-305.36	-283.20	-283.20	-283.20	-259.96	-259.96	-259.96	-5,857.89	-14,659.82
七、本年资金结余	38,194.80	37,911.60	37,628.40	37,345.20	37,085.24	36,825.28	36,565.32	30,707.43	16,047.61
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 16,047.61 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 1.17 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 10%、利率上升 10% 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)	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.09	1.14	1.20	1.26	1.32
本息资金保障倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29
利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
本息资金保障倍数	1.17	1.17	1.17	1.17	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 (±10%) 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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目 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，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	思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目
本期发行规模	1,300 万元
募集资金用途	专项债募集资金用于思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目建设。
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) 项目建设内容

项目位于思明区滨海街道曾厝垵社，主要建设内容包括：市政基础设



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

施改造、公共服务配套工程、公共空间改造、房屋建筑改造等, 其中, 场地平整、清杂为 27917 平方米, 硬质铺地改造 27337 平方米, 道路工程为 14372.8 平方米, 排水沟长度 2254 米, 新建雨水管长度 719 米, 新建污水管长度 2199 米, 雨水管开挖修复长度 376 米, 污水管开挖修复长度 1294 米, 新增照明路灯 8388 套, 公共服务配套工程 4100 平方米, 立面改造 21615 平方米。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

立项批复: 厦思发改投资〔2025〕61 号, 项目主管部门为厦门市思明区住房和城乡建设局。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目计划 2025 年 11 月开工, 预计 2027 年 6 月竣工并投入使用。

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



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

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, 项目实施方案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。



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、项目的具体评估

(一) 投资估算

思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目静态总投资估算为 8,708.00 万元, 其中, 征地拆迁安置费用 2,500.00 万元, 建安工程费 6,208.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 8,976.27 万元, 其中建设期利息 261.27 万元, 债券发行费用 7.00 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	征地拆迁安置费用	2,500.00
2	建安工程费	6,208.00
3	建设期利息	261.27
4	债券发行费用	7.00
合计		8,976.27

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 1,976.27 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 7,000.00 万元。本项目计划分别于 2025 年、2026 年、2027 年通过发行 20 期专项债券分别融资 1,300.00 万元、5,000.00 万元、700.00 万元, 本次计划调整 2025 年 9 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(三十三期)》债券中思明区公共卫生设施补短板项目额度 1,300.00 万元用于本项目, 债券利率为 2.41%。拟发行的 20 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 2.53%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 3,510.80 万元, 发行费用为 7.00 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 8,976.27 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
本期拟发行	1,300.00	20年期	2.41%
2026年计划发行	5,000.00	20年期	2.53%
2027年计划发行	700.00	20年期	2.53%
合计	7,000.00		

(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
资金筹措:					
财政资金及企业自筹资金	1,976.27		601.30	1,107.58	267.39
债券发行	7,000.00		1,300.00	5,000.00	700.00
合计	8,976.27		1,901.30	6,107.58	967.39
资金使用:					
建设资金使用金额合计	8,976.27		1,901.30	6,107.58	967.39
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						
2025年		1,300.00		1,300.00		
2026年	1,300.00	5,000.00		6,300.00	94.58	94.58
2027年	6,300.00	700.00		7,000.00	166.69	166.69
2028年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2029年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2030年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2031年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54



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
2032 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2033 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2034 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2035 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2036 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2037 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2038 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2039 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2040 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2041 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2042 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2043 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2044 年	7,000.00			7,000.00	175.54	175.54
2045 年	7,000.00		1,300.00	5,700.00	175.54	1,475.54
2046 年	5,700.00		5,000.00	700.00	80.96	5,080.96
2047 年	700.00		700.00		8.85	708.85
合计	—	7,000.00	7,000.00	—	3,510.80	10,510.80

(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

思明区曾厝垵社城中村现代化治理项目偿债资金来源主要包括: 租金收入、土地出让收入等。其中:

租金收入: 项目建成后, 曾厝垵社西共享站房将有 370 平方米可运营空间对外出租, 预计租金标准为 100 元/平方米·月; 曾厝垵体育综合服务用房将有 2230 平方米可运营空间(包含屋面篮球场)对外出租, 预计租金标准为 120 元/平方米·月。租金收入合计 365.52 万元/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

土地出让收入: 本项目建设有助于提高思明区城市建设水平, 提升项目周边区域土地价值, 因此思明区政府计划将辖区内拟出让用地的土地出让收入作为本项目专项债还本付息来源之一, 拟安排 6,400 万元(其中市级土地出让收入 3,550 万元、区级土地出让收入 2,850 万元)作为本项目偿债来源。

土地出让情况表

地块	规划性质	地块面积 (平方米)	容积率	出让单价(万元 /平方米)	出让总价 (万元)	拟作为还款来源金额(万元)		预计出让 时间
						市级	区级	
文创展示中心二期地块 (净地)	停车	9,983	0.1	0.15	1,500.00	1,050.00	450.00	2030 年
黄厝国家会计学院北侧 地块(净地)	商服 文体	149,900	0.48	0.42	29,980.02	2,500.00	2,400.00	2032 年
合计					31,480.02	3,550.00	2,850.00	

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物业管理成本、土地出让成本以及各项税费, 其中:

物业管理成本: 项目建成后计划聘请物业公司负责日常运营管理, 费用主要包括人员工资和日常维修费, 项目常驻管理人员 2 名, 工资按 12 万元/年测算, 日常维修费按 6.28 万元/年计提, 合计 30.28 万元/年。

土地出让成本: 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: 包括增值税及附加。

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	13,893.16	182.76	365.52	365.52	1,115.52	1,115.52	2,815.52	2,815.52	365.52
1.1 租金收入	7,493.16	182.76	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
1.2 土地出让收入	6,400.00				750.00	750.00	2,450.00	2,450.00	
项目收入合计	13,893.16	182.76	365.52	365.52	1,115.52	1,115.52	2,815.52	2,815.52	365.52
二、项目成本									
1 运营成本	655.96	15.14	30.28	30.28	34.41	34.41	43.76	43.76	30.28
1.1 物业管理成本	620.74	15.14	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
1.2 土地出让成本	35.22				4.13	4.13	13.48	13.48	
2 税金及附加	244.56	5.96	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
运营成本合计	900.52	21.10	42.21	42.21	46.34	46.34	55.69	55.69	42.21
三、所得税									
四、项目净现金流入	12,992.64	161.66	323.31	323.31	1,069.18	1,069.18	2,759.83	2,759.83	323.31

(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	2046 年	2047 年
一、项目收入													
1 运营收入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
1.1 租金收入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
1.2 土地出让收入													
项目收入合计	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
二、项目成本													
1 运营成本	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
1.1 物业管理成本	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
1.2 土地出让成本													
2 税金及附加	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
运营成本合计	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21
三、所得税													
四、项目净现金流入	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31

(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						161.66	309.43	457.20	1,350.84	2,244.48	4,828.77	7,413.06
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	1,976.27		601.30	1,107.58	267.39							
2. 债券资金流入	7,000.00		1,300.00	5,000.00	700.00							
3. 土地使用权出让金流入	6,400.00							750.00	750.00	2,450.00	2,450.00	
4. 项目经营净资金流入	6,592.64				161.66	323.31	323.31	319.18	319.18	309.83	309.83	323.31
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	21,968.91		1,901.30	6,107.58	1,129.05	323.31	323.31	1,069.18	1,069.18	2,759.83	2,759.83	323.31
三、专项投资现金流出												
1. 征地拆迁安置费用	2,500.00		900.00	1,600.00								
2. 基础设施建设费用	6,208.00		1,000.00	4,408.00	800.00							
3. 其他费用												
合计	8,708.00		1,900.00	6,008.00	800.00							
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	3,510.80			94.58	166.69	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
2. 专项债券本金归还	7,000.00											
3. 专项债券发行费	7.00		1.30	5.00	0.70							
合计	10,517.80		1.30	99.58	167.39	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
六、年度项目现金收支净额	2,743.11		0.00	0.00	161.66	147.77	147.77	893.64	893.64	2,584.29	2,584.29	147.77
七、本年资金结余	-		0.00	0.00	161.66	309.43	457.20	1,350.84	2,244.48	4,828.77	7,413.06	7,560.83
八、资金保障倍数	1.24											

(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	2046 年	2047 年
一、年初资金余额	7,560.83	7,708.60	7,856.37	8,004.14	8,151.91	8,299.68	8,447.45	8,595.22	8,742.99	8,890.76	9,038.53	7,886.30	3,128.65
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	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31
5. 其他自筹渠道资金流入													
合计	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31	323.31
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	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	80.96	8.85
2. 专项债券本金归还											1,300.00	5,000.00	700.00
3. 专项债券发行费													
合计	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	1,475.54	5,080.96	708.85
六、年度项目现金收支净额	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77	-1,152.23	-4,757.65	-385.54
七、本年资金结余	7,708.60	7,856.37	8,004.14	8,151.91	8,299.68	8,447.45	8,595.22	8,742.99	8,890.76	9,038.53	7,886.30	3,128.65	2,743.11
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 2,743.11 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 1.24 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 15%、利率上升 15%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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.45
本息资金保障倍数	1.05	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36	1.42
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.22	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.30
本息资金保障倍数	1.30	1.28	1.26	1.24	1.22	1.20	1.18

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 (±15%) 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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 福建省省级产业园—厦门软件园二期基础设施改造项目 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	福建省省级产业园—厦门软件园二期基础设施改造项目
本期发行规模	200 万元
募集资金用途	专项用于厦门软件园二期基础设施改造。
债券期限	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) 项目建设内容

本项目所在的厦门软件园二期为福建省省级产业园，项目拟对思明区



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

软件园二期进行改造, 改造内容包括: 对软件园二期园区建筑外立面、消防楼梯、消防设施设备等进行安全性提升改造; 为改善拥堵情况, 完善现有慢行系统、过街处降坡处理、智能化工程(含违停抓拍、交通信号自适应控制、道路拥堵信息采集、室外车位引导等), 新建风雨连廊, 增设垃圾分类点等相关基础设施建设。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

本项目已通过思明区发改局立项审批、思明区委、区政府相关会议研究等前期手续。具体子项目的业主单位为厦门市思明区市政中心等。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目于 2023 年 11 月陆续开工, 预计 2026 年陆续竣工。

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



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

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。



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、项目的具体评估

(一) 投资估算

福建省省级产业园—厦门软件园二期基础设施改造项目静态总投资估算为 63,665.00 万元, 其中, 建安工程费 63,665.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 63,917.71 万元, 其中建设期利息 243.71 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	63,665.00
2	建设期利息	243.71
3	债券发行费用	9.00
合计		63,917.71

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 54,917.71 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 7 月、2024 年 10 月、2025 年 2 月、2025 年 9 月分别通过发行 20 年期、30 年期、30 年期、20 年期专项债券募集资金 1,500.00 万元、500.00 万元、2,000.00 万元、1,300.00 万元, 债券票面利率分别为 2.49%、2.42%、2.19%、2.41%。本项目计划分别于 2025 年、2026 年通过发行 20 年期专项债券分别融资 3,500.00 万元、3,500.00 万元, 本次计划调整合计 200 万元, 分别为: 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(十三期)》债券中厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目(一期)额度 100.00 万元用于本项目, 债券利率为 2.19%; 2025 年 9 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(三十三期)》债券中思明区公共卫生设施补短板项目额度 100.00 万元用于本项目, 债券利率为 2.41%。拟发行的 20 年期专项债券利率参考近期国



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

债收益率平均值并适当上浮 25bp, 均按 2.53%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 4,934.40 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 63,917.71 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	1,500.00	20年期	2.49%
2024年10月已发行	500.00	30年期	2.42%
2025年2月已发行	2,000.00	30年期	2.19%
2025年9月已发行	1,300.00	20年期	2.41%
本期拟发行	100.00	30年期	2.19%
本期拟发行	100.00	20年期	2.41%
2026年计划发行	3,500.00	20年期	2.53%
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	2026
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	54,917.71	11,037.83	43,204.02	675.86
债券发行	9,000.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00
合计	63,917.71	13,037.83	46,704.02	4,175.86
资金使用:				
建设资金使用金额合计	63,917.71	13,037.83	46,704.02	4,175.86
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		2,000.00		2,000.00		
2025 年	2,000.00	3,500.00		5,500.00	71.35	71.35
2026 年	5,500.00	3,500.00		9,000.00	172.36	172.36
2027 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2028 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2029 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2030 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2031 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2032 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2033 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2034 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2035 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2036 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2037 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2038 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2039 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2040 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2041 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2042 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2043 年	9,000.00			9,000.00	217.73	217.73
2044 年	9,000.00		1,500.00	7,500.00	217.73	1,717.73
2045 年	7,500.00		1,400.00	6,100.00	180.38	1,580.38
2046 年	6,100.00		3,500.00	2,600.00	102.36	3,602.36
2047 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2048 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2049 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2050 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09



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
2051 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2052 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2053 年	2,600.00			2,600.00	58.09	58.09
2054 年	2,600.00		500.00	2,100.00	58.09	558.09
2055 年	2,100.00		2,100.00		24.09	2,124.09
合计	—	9,000.00	9,000.00	—	4,934.40	13,934.40

(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

福建省省级产业园—厦门软件园二期基础设施改造项目偿债资金来源主要包括: 停车费收入、广告位租金收入等。其中:

停车费收入: 本项目建成后将在园区内新增 740 个固定停车位和 400 个临时停车位。园区内已建成的部分停车费收入也将作为本期专项债还款来源, 共计 2,000 个固定停车位和 400 个临时停车位。参考项目周边区域内小区固定停车位收费标准, 固定停车位按平均 800 元/月, 路边临时停车位收费标准 5 元/小时, 停放时长按平均 4 小时/日。项目净收入的 20%作为专项债的偿债来源。

广告位租金收入: 本项目将充分利用改造区域, 设置独立广告位面积 430 m²和路边广告灯箱面积 440 m²。参考项目周边同类型广告位收费标准, 预计本项目独立广告位租赁单价为 12,000 元/m²/年, 路边广告灯箱租赁单价为 14,000 元/m²/年。项目净收入的 20%作为专项债的偿债来源。

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



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

位维护成本以及各项税费, 其中:

停车位、广告位维护成本: 主要包括人工成本、维护费和办公成本等。预计停车位、广告位运营成本分别为运营收入的 10%、5%。

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	20,040.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
1.1 停车费收入	13,248.00	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60
1.2 广告位租金收入	6,792.00	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40
项目收入合计	20,040.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
二、项目成本										
1 运营成本	1,664.40	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
1.1 停车位维护成本	1,324.80	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16
1.2 广告位维护成本	339.60	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32
2 税金及附加	653.70	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79
运营成本合计	2,318.10	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27
三、所得税										
四、项目净现金流入	17,721.90	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73

(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	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
1.1 停车费收入	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60
1.2 广告位租金收入	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40
项目收入合计	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
二、项目成本											
1 运营成本	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
1.1 停车位维护成本	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16
1.2 广告位维护成本	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32
2 税金及附加	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79
运营成本合计	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27
三、所得税											
四、项目净现金流入	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73

(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	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
1.1 停车费收入	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60	441.60
1.2 广告位租金收入	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40
项目收入合计	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00
二、项目成本										
1 运营成本	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
1.1 停车位维护成本	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16
1.2 广告位维护成本	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32	11.32
2 税金及附加	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79	21.79
运营成本合计	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27	77.27
三、所得税										
四、项目净现金流入	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73

(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					590.73	963.73	1,336.73	1,709.73	2,082.73	2,455.73	2,828.73	3,201.73
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	54,917.71	11,037.83	43,204.02	675.86								
2. 债券资金流入	9,000.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00								
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	17,721.90			590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	81,639.61	13,037.83	46,704.02	4,766.59	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
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	63,665.00	13,035.83	46,629.17	4,000.00								
3. 其他费用												
合计	63,665.00	13,035.83	46,629.17	4,000.00								
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	4,934.40		71.35	172.36	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73
2. 专项债券本金归还	9,000.00											
3. 专项债券发行费	9.00	2.00	3.50	3.50								
合计	13,943.40	2.00	74.85	175.86	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73
六、年度项目现金收支净额	4,031.21			590.73	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00
七、本年资金结余	-			590.73	963.73	1,336.73	1,709.73	2,082.73	2,455.73	2,828.73	3,201.73	3,574.73
八、资金保障倍数	1.27											

(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	3,574.73	3,947.73	4,320.73	4,693.73	5,066.73	5,439.73	5,812.73	6,185.73	6,558.73	6,931.73	5,804.73
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	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
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	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	180.38
2. 专项债券本金归还										1,500.00	1,400.00
3. 专项债券发行费											
合计	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	1,717.73	1,580.38
六、年度项目现金收支净额	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	373.00	-1,127.00	-989.65
七、本年资金结余	3,947.73	4,320.73	4,693.73	5,066.73	5,439.73	5,812.73	6,185.73	6,558.73	6,931.73	5,804.73	4,815.08
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	4,815.08	1,803.45	2,336.09	2,868.73	3,401.37	3,934.01	4,466.65	4,999.29	5,531.93	5,564.57
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	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
5. 其他自筹渠道资金流入										
合计	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73	590.73
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	102.36	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	24.09
2. 专项债券本金归还	3,500.00								500.00	2,100.00
3. 专项债券发行费										
合计	3,602.36	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09	558.09	2,124.09
六、年度项目现金收支净额	-3,011.63	532.64	532.64	532.64	532.64	532.64	532.64	532.64	32.64	-1,533.36
七、本年资金结余	1,803.45	2,336.09	2,868.73	3,401.37	3,934.01	4,466.65	4,999.29	5,531.93	5,564.57	4,031.21
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 4,031.21 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 1.27 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	1.03	1.10	1.16	1.23	1.29	1.35	1.42	1.48	1.54
本息资金保障倍数	1.02	1.08	1.14	1.21	1.27	1.34	1.40	1.46	1.53
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.27	1.27	1.28	1.28	1.29	1.29	1.30	1.30	1.31
本息资金保障倍数	1.31	1.30	1.29	1.28	1.27	1.26	1.25	1.25	1.24

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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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	800 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) 项目建设内容

本项目位于思明区莲前街道前埔片区，项目征拆改造范围约 50.94 公



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

顷, 包括前村、前埔、古楼、柯厝新娘屋四个自然村, 总建筑面积约 75.1 万平方米, 涉及改造户籍居民约 1,772 户、4,408 人。本次改造项目主要建设内容包括: 安置房及配套约 60 万平方米, 公共服务设施约 13 万平方米, 产业及配套用房约 10 万平方米, 商品房及配套约 40 万平方米; 建设配套市政道路等基础设施, 规划用地面积约 9 万平方米。

(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) 项目建设计划和实施进度

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



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, 项目实施方案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



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

设进行项目的具体评估。

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 1,546,554.93 万元, 其中建设期利息 65,377.93 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	65,377.93
3	债券发行费用	710.00
合计		1,546,554.93

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 自筹资金 836,554.93 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 710,000.00 万元。本项目已于 2024 年 10 月、2025 年 2 月、2025 年 9 月分别通过发行 30 年期、30 年期、20 年期专项债券募集资金 41,600.00 万元、110,000.00 万元、4,900.00 万元, 债券票面利率分别为 2.42%、2.19%、2.41%; 本项目已于 2025 年 9 月调入专项债券资金合计: 2,400.00 万元, 分别为: 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 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



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

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，债券期限为 30 年，债券利率为 2.42%。

本次计划调整 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券（十三期）》中厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）额度 800 万元用于本项目发行使用，债券期限 30 年，债券利率 2.19%。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 2.53% 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 524,712.26 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 1,546,554.93 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%
2025 年 9 月已发行	2,400.00	30 年期	2.42%
2025 年 9 月已发行	4,900.00	20 年期	2.41%
本期拟发行	800.00	30 年期	2.19%
2026 年计划发行	550,300.00	30 年期	2.53%
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	836,554.93	264,261.60	434,359.32	85,338.01	17,532.00	17,532.00	17,532.00
债券发行	710,000.00	41,600.00	118,100.00	550,300.00			
合计	1,546,554.93	305,861.60	552,459.32	635,638.01	17,532.00	17,532.00	17,532.00
资金使用:							
建设资金使用金额合计	1,546,554.93	305,861.60	552,459.32	635,638.01	17,532.00	17,532.00	17,532.00
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	118,100.00		159,700.00	2,211.22	2,211.22
2026 年	159,700.00	550,300.00		710,000.00	10,570.71	10,570.71
2027 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2028 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2029 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2030 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2031 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2032 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2033 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2034 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2035 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2036 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2037 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2038 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2039 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2040 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00



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
2041 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2042 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2043 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2044 年	710,000.00			710,000.00	17,532.00	17,532.00
2045 年	710,000.00		4,900.00	705,100.00	17,532.00	22,432.00
2046 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2047 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2048 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2049 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2050 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2051 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2052 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2053 年	705,100.00			705,100.00	17,413.91	17,413.91
2054 年	705,100.00		44,000.00	661,100.00	17,413.91	61,413.91
2055 年	661,100.00		110,800.00	550,300.00	15,135.85	125,935.85
2056 年	550,300.00		550,300.00		6,961.29	557,261.29
合计	—	710,000.00	710,000.00	—	524,712.26	1,234,712.26

(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

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。



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

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

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: 包括增值税及附加。

3. 项目 2029 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	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、项目收入							
1 运营收入	1,581,282.73	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	515,530.73	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
1.2 土地出让收入	877,788.00	431,723.40	162,060.00	284,004.60			
项目收入合计	1,581,282.73	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	65,779.13	4,101.53	2,646.21	3,345.29	1,812.22	1,841.75	1,871.87
1.1 土地出让成本	4,827.84	2,374.48	891.33	1,562.03			
1.2 停车位维护成本	51,553.09	1,391.40	1,419.23	1,447.61	1,476.57	1,506.10	1,536.22
1.3 广告位维护成本	9,398.20	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65	335.65
2 税金及附加	22,948.93	672.89	681.95	691.22	700.66	710.29	720.13
运营成本合计	88,728.06	4,774.42	3,328.16	4,036.51	2,512.88	2,552.04	2,592.00
三、所得税							
四、项目净现金流入	1,492,554.67	447,575.98	179,637.12	301,157.22	18,965.77	19,221.92	19,483.18

(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	24,712.25	25,072.24	25,439.42	25,813.95
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	17,999.25	18,359.24	18,726.42	19,100.95
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
1.2 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	24,712.25	25,072.24	25,439.42	25,813.95
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	2,135.58	2,171.57	2,208.29	2,245.75
1.1 土地出让成本											
1.2 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	1,799.93	1,835.92	1,872.64	1,910.10
1.3 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
2 税金及附加	730.15	740.36	750.79	761.43	772.29	783.35	794.62	806.14	817.89	829.87	842.08
运营成本合计	2,632.74	2,674.29	2,716.69	2,759.93	2,804.05	2,849.03	2,894.90	2,941.72	2,989.46	3,038.16	3,087.83
三、所得税											
四、项目净现金流入	19,749.68	20,021.52	20,298.78	20,581.59	20,870.04	21,164.28	21,464.42	21,770.53	22,082.78	22,401.26	22,726.12

(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	26,195.97	26,585.63	26,983.08	27,388.48	27,801.99	28,223.77	28,653.99	29,092.81	29,540.41	29,996.96	30,462.64
1.1 停车费收入	19,482.97	19,872.63	20,270.08	20,675.48	21,088.99	21,510.77	21,940.99	22,379.81	22,827.41	23,283.96	23,749.64
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
项目收入合计	26,195.97	26,585.63	26,983.08	27,388.48	27,801.99	28,223.77	28,653.99	29,092.81	29,540.41	29,996.96	30,462.64
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	2,664.05	2,710.61
1.1 土地出让成本											
1.2 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	2,328.40	2,374.96
1.3 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
2 税金及附加	854.55	867.26	880.22	893.45	906.94	920.69	934.73	949.05	963.65	978.55	993.73
运营成本合计	3,138.50	3,190.17	3,242.88	3,296.65	3,351.49	3,407.42	3,464.48	3,522.68	3,582.04	3,642.60	3,704.34
三、所得税											
四、项目净现金流入	23,057.47	23,395.46	23,740.20	24,091.83	24,450.50	24,816.35	25,189.51	25,570.13	25,958.37	26,354.36	26,758.30

(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								447,575.98	609,681.10	893,306.32	894,740.09	896,430.01
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	836,554.93	264,261.60	434,359.32	85,338.01	17,532.00	17,532.00	17,532.00					
2. 债券资金流入	710,000.00	41,600.00	118,100.00	550,300.00								
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	614,766.67						15,852.58	17,577.12	17,152.62	18,965.77	19,221.92	19,483.18
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	3,039,109.60	305,861.60	552,459.32	635,638.01	17,532.00	17,532.00	465,107.98	179,637.12	301,157.22	18,965.77	19,221.92	19,483.18
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	1,480,467.00	305,820.00	550,130.00	624,517.00								
3. 其他费用												
合计	1,480,467.00	305,820.00	550,130.00	624,517.00								
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	524,712.26		2,211.22	10,570.71	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00
2. 专项债券本金归还	710,000.00											
3. 专项债券发行费	710.00	41.60	118.10	550.30								
合计	1,235,422.26	41.60	2,329.32	11,121.01	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00
六、年度项目现金收支净额	323,220.34	0.00	0.00	0.00			447,575.98	162,105.12	283,625.22	1,433.77	1,689.92	1,951.18
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	0.00			447,575.98	609,681.10	893,306.32	894,740.09	896,430.01	898,381.19
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	898,381.19	900,598.87	903,088.39	905,855.17	908,904.76	912,242.80	915,875.08	919,807.50	924,046.03	928,596.81	933,466.07
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	19,749.68	20,021.52	20,298.78	20,581.59	20,870.04	21,164.28	21,464.42	21,770.53	22,082.78	22,401.26	22,726.12
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	19,749.68	20,021.52	20,298.78	20,581.59	20,870.04	21,164.28	21,464.42	21,770.53	22,082.78	22,401.26	22,726.12
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	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00
2. 专项债券本金归还											4,900.00
3. 专项债券发行费											
合计	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	17,532.00	22,432.00
六、年度项目现金收支净额	2,217.68	2,489.52	2,766.78	3,049.59	3,338.04	3,632.28	3,932.42	4,238.53	4,550.78	4,869.26	294.12
七、本年资金结余	900,598.87	903,088.39	905,855.17	908,904.76	912,242.80	915,875.08	919,807.50	924,046.03	928,596.81	933,466.07	933,760.19
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	933,760.19	939,403.75	945,385.30	951,711.59	958,389.51	965,426.10	972,828.54	980,604.14	988,760.36	953,304.82	853,723.33
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	23,395.46	23,740.20	24,091.83	24,450.50	24,816.35	25,189.51	25,570.13	25,958.37	26,354.36	26,758.30
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	23,057.47	23,395.46	23,740.20	24,091.83	24,450.50	24,816.35	25,189.51	25,570.13	25,958.37	26,354.36	26,758.30
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	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	15,135.85	6,961.29
2. 专项债券本金归还									44,000.00	110,800.00	550,300.00
3. 专项债券发行费											
合计	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	17,413.91	61,413.91	125,935.85	557,261.29
六、年度项目现金收支净额	5,643.56	5,981.55	6,326.29	6,677.92	7,036.59	7,402.44	7,775.60	8,156.22	-35,455.54	-99,581.49	-530,502.99
七、本年资金结余	939,403.75	945,385.30	951,711.59	958,389.51	965,426.10	972,828.54	980,604.14	988,760.36	953,304.82	853,723.33	323,220.34
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 323,220.34 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
本息资金保障倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.22	1.24	1.25	1.26	1.27	1.29	1.30
本息资金保障倍数	1.27	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.15

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 (±15%) 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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 厦门科学城同安园区基础设施项目（一期） 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）债券基本情况

项目名称	厦门科学城同安园区基础设施项目（一期）
本期发行规模	5,500 万元
募集资金用途	专项用于厦门科学城同安园区的基础设施、公共配套服务设施建设，包括道路工程、供排水工程、电力工程、智慧园区管理设施等。
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）项目建设内容

厦门科学城是福建省委、省政府重点支持的科技创新引领工程，规划面积 34.12 平方公里，拟集群化布局高能级创新平台、高效益成果孵化转



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

化载体, 构建形成“新型研发机构+孵化器+未来产业园+创新飞地”孵化培育体系。同安园区是科学城核心园区, 已建成新经济产业园、美峰创谷等产业园空间载体、孵化基地, 已初具发展规模。

本次“厦门科学城同安园区基础设施项目(一期)”将围绕园区基础设施、公共配套服务设施, 完善提升园区承载能力, 主要建设内容包括: 新改扩建园区道路、地下管廊、污水管网等基础设施; 新建公交场站、停车场、体育设施、园区管理设施等服务设施。本次拟使用债券资金的具体子项目情况, 详见附件《厦门科学城同安园区基础设施项目(一期)子项目清单》。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

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。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目已于2024年开工, 计划于2026年底前完工。

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



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



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

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

厦门科学城同安园区基础设施项目(一期)静态总投资估算为298,700.00万元, 其中, 建安工程费298,700.00万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为299,878.53万元, 其中建设期利息1,136.53万元, 债券发行费用42.00万元, 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	298,700.00
2	建设期利息	1,136.53
3	债券发行费用	42.00
合计		299,878.53

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金257,878.53万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金42,000.00万元。本项目已于2024年7月、2025年2月、2025年4月分别通过发行20年期、30年期、30年期专项债券募集资金2,000.00万元、10,000.00万元、15,000.00万元, 债券票面利率分别为2.49%、2.20%、2.07%。本项目计划分别于2025年、2026年通过发行30期专项债券分别融资30,500.00万元、9,500.00万元。本次计划调整2025年2月发行的《2025年厦门市政府专项债券(十九期)》债券中2023-2025年同安区城中村改造项目额度5,500.00万元用于本项目, 债券利率为



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

2.2%。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2.53%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27,691.00万元, 发行费用为42.00万元, 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299,878.53万元。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	2,000.00	20年期	2.49%
2025年2月已发行	10,000.00	30年期	2.20%
2025年4月已发行	15,000.00	30年期	2.07%
本期拟发行	5,500.00	30年期	2.20%
2026年计划发行	9,500.00	30年期	2.53%
合计	42,000.00		

(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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	257,878.53	40,673.43	39,859.84	177,345.26
债券发行	42,000.00	2,000.00	30,500.00	9,500.00
合计	299,878.53	42,673.43	70,359.84	186,845.26
资金使用:				
建设资金使用金额合计	299,878.53	42,673.43	70,359.84	186,845.26
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



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

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		2,000.00		2,000.00		
2025 年	2,000.00	30,500.00		32,500.00	315.05	315.05
2026 年	32,500.00	9,500.00		42,000.00	821.48	821.48
2027 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2028 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2029 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2030 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2031 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2032 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2033 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2034 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2035 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2036 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2037 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2038 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2039 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2040 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2041 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2042 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2043 年	42,000.00			42,000.00	941.65	941.65
2044 年	42,000.00		2,000.00	40,000.00	941.65	2,941.65
2045 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2046 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2047 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2048 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2049 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2050 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2051 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85



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
2052 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2053 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2054 年	40,000.00			40,000.00	891.85	891.85
2055 年	40,000.00		30,500.00	9,500.00	566.10	31,066.10
2056 年	9,500.00		9,500.00		120.17	9,620.17
合计	—	42,000.00	42,000.00	—	27,691.00	69,691.00

(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

厦门科学城同安园区基础设施项目(一期)偿债资金来源主要包括: 停车场收入、公建配套租金收入、土地出让收入等。其中:

停车场收入: 本项目范围内配套设有 2,422 个停车位, 参考周边停车场收费标准和运营情况, 停车位收费标准按 5 元/小时, 假设每个车位平均每天停放时长 3 小时, 并考虑 40%的空闲率, 预计债券存续期内(至 2056 年)停车费收入合计为 23,869.90 万元。

公建配套租金收入: 本项目建设有同安新城浪漫线游客服务中心等公建配套项目, 可出租面积 22000 平方米, 参考周边物业租金水平和出租情况, 假设月租金按 80 元/平方米, 出租率按 75%暂估, 预计债券存续期内(至 2056 年)收入合计为 47,520.00 万元。

土地出让收入: 本次拟将项目范围内的 2 块拟出让用地的土地出让收入的 30%作为本项目专项债还本付息来源之一。2022 年至今同安区出让的 7 块商住用地楼面地价在 0.91-1.52 万元/m²之间, 本次根据基准地价和地块位置谨慎估计拟出让地块楼面地价, 预计可实现土地出让收入合计



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

211,786.50 万元, 可作为本项目专项债还本付息的部分为 63,535.95 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、公建配套项目运营成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

停车位、公建配套项目运营成本包括人工成本、维护费、办公成本等, 根据同类项目运营成本进行估计, 运营成本按运营收入的 20% 暂估, 预计债券存续期内 (至 2056 年) 停车位、公建配套项目运营成本合计为 14,120.62 万元。

土地出让成本包括: 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%, 预计合计 1,937.85 万元。

运营税金: 包括增值税及附加。

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	134,925.85	14,752.38	53,542.83	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63
1.1 停车场收入	23,869.90	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63
1.2 公建配套租金收入	47,520.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00
1.3 土地出让收入	63,535.95	12,372.75	51,163.20						
项目收入合计	134,925.85	14,752.38	53,542.83	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63
二、项目成本									
1 运营成本	16,058.47	853.30	2,036.41	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93
1.1 停车位、公建配套项目运营成本	14,120.62	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93
1.2 土地出让综合成本	1,937.85	377.37	1,560.48						
2 税金及附加	7,773.40	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17
运营成本合计	23,831.87	1,115.47	2,298.58	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10
三、所得税									
四、项目净现金流入	111,093.98	13,636.91	51,244.25	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53

(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	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63
1.1 停车场收入	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63
1.2 公建配套租金收入	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00
1.3 土地出让收入											
项目收入合计	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63
二、项目成本											
1 运营成本	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93
1.1 停车位、公建配套项目运营成本	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93
1.2 土地出让综合成本											
2 税金及附加	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17
运营成本合计	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10
三、所得税											
四、项目净现金流入	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53

(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	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,380.63
1.1 停车场收入	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	795.63	796.63
1.2 公建配套租金收入	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00
项目收入合计	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,379.63	2,380.63
二、项目成本											
1 运营成本	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	318.65
1.1 停车位、公建配套项目运营成本	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	475.93	318.65
1.2 土地出让综合成本											
2 税金及附加	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	262.17	170.47
运营成本合计	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	738.10	489.12
三、所得税											
四、项目净现金流入	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,891.51

(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						12,695.26	62,997.86	63,697.74	64,397.62	65,097.50	65,797.38	66,497.26
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	257,878.53	40,673.43	39,859.84	177,345.26								
2. 债券资金流入	42,000.00	2,000.00	30,500.00	9,500.00								
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	111,093.98				13,636.91	51,244.25	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	410,972.51	42,673.43	70,359.84	186,845.26	13,636.91	51,244.25	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53
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	298,700.00	42,671.43	70,014.29	186,014.28								
3. 其他费用												
合计	298,700.00	42,671.43	70,014.29	186,014.28								
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	27,691.00		315.05	821.48	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65
2. 专项债券本金归还	42,000.00											
3. 专项债券发行费	42.00	2.00	30.50	9.50								
合计	69,733.00	2.00	345.55	830.98	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65
六、年度项目现金收支净额	42,539.51				12,695.26	50,302.60	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88
七、本年资金结余	-				12,695.26	62,997.86	63,697.74	64,397.62	65,097.50	65,797.38	66,497.26	67,197.14
八、资金保障倍数	1.59											

(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	67,197.14	67,897.02	68,596.90	69,296.78	69,996.66	70,696.54	71,396.42	72,096.30	72,796.18	73,496.06	72,195.94
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											
4. 项目经营净资金流入	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53
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	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	891.85
2. 专项债券本金归还										2,000.00	
3. 专项债券发行费											
合计	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	941.65	2,941.65	891.85
六、年度项目现金收支净额	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	699.88	-1,300.12	749.68
七、本年资金结余	67,897.02	68,596.90	69,296.78	69,996.66	70,696.54	71,396.42	72,096.30	72,796.18	73,496.06	72,195.94	72,945.62
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	72,945.62	73,695.30	74,444.98	75,194.66	75,944.34	76,694.02	77,443.70	78,193.38	78,943.06	79,692.74	50,268.17
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	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,891.51
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,641.53	1,891.51
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	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	566.10	120.17
2. 专项债券本金归还										30,500.00	9,500.00
3. 专项债券发行费											
合计	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	891.85	31,066.10	9,620.17
六、年度项目现金收支净额	749.68	749.68	749.68	749.68	749.68	749.68	749.68	749.68	749.68	-29,424.57	-7,728.66
七、本年资金结余	73,695.30	74,444.98	75,194.66	75,944.34	76,694.02	77,443.70	78,193.38	78,943.06	79,692.74	50,268.17	42,539.51
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 42,539.51 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 1.59 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	1.29	1.37	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77	1.85	1.93
本息资金保障倍数	1.28	1.35	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75	1.83	1.91
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.60	1.60	1.60	1.61	1.61	1.61	1.62	1.62	1.62
本息资金保障倍数	1.64	1.63	1.62	1.61	1.59	1.58	1.57	1.56	1.55

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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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 同安区卫生健康事业项目 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) 债券基本情况

项目名称	同安区卫生健康事业项目
本期发行规模	3,500 万元
募集资金用途	专项用于同安区卫生健康事业项目建设。
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) 项目建设内容

为对同安区重点医院进行提标扩能,并完善“平急结合”的院前医疗急救体系,本项目拟对同安区区妇幼保健院、区皮肤病医院等 5 家公立医院进行改扩建或提质升级,拟新增建筑面积约 2.4 万平方米,改造面积约



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

0.8 万平方米, 主要建设内容包括新建院前急救站点、改扩建门急诊楼、住院楼等医疗设施; 并对同安区疾控中心等公立医疗机构现有的应急救治、检验检查等方面医疗设备进行补短板。项目建成后预计新增院前急救站 1 个, 新增门急诊服务能力 28.5 万人次/年, 新增床位规模 160 张, 提高对辖区居民的日常诊疗服务能力, 同时提升应急医疗救治能力。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

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厦门市同安区卫生健康局和相关医疗机构

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目中的具体子项目已陆续开工, 计划于 2026 年底前完工。

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



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

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。



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、项目的具体评估

(一) 投资估算

同安区卫生健康事业项目静态总投资估算为 19,103.55 万元, 其中, 建安工程费 17,658.00 万元, 工程建设费其他费 1,093.95 万元, 基本预备费 351.60 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 19,448.68 万元, 其中建设期利息 333.13 万元, 债券发行费用 12.00 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	17,658.00
2	工程建设费其他费	1,093.95
3	基本预备费	351.60
4	建设期利息	333.13
5	债券发行费用	12.00
合计		19,448.68

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 7,448.68 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 12,000.00 万元。本项目已于 2024 年 7 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 4,000.00 万元, 债券票面利率 2.49%。本项目计划分别于 2025 年、2026 年通过发行 20 期专项债券分别融资 3,500.00 万元、4,500.00 万元, 本次计划调整 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(十九期)》债券中 2023-2025 年同安区城中村改造项目额度 3,500.00 万元用于本项目发行使用, 债券利率为 2.2%。拟发行的 20 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 2.53%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 6,540.50 万元, 发行费用为 12.00 万元, 考虑到债券存续期



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

间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 19,448.68 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	4,000.00	20年期	2.49%
本期拟发行	3,500.00	30年期	2.20%
2026年计划发行	4,500.00	20年期	2.53%
合计	12,000.00		

(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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	7,448.68	5,004.00	1,603.10	841.58
债券发行	12,000.00	4,000.00	3,500.00	4,500.00
合计	19,448.68	9,004.00	5,103.10	5,341.58
资金使用:				
建设资金使用金额合计	19,448.68	9,004.00	5,103.10	5,341.58
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		4,000.00		4,000.00		
2025年	4,000.00	3,500.00		7,500.00	99.60	99.60
2026年	7,500.00	4,500.00		12,000.00	233.53	233.53
2027年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45



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	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2029 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2030 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2031 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2032 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2033 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2034 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2035 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2036 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2037 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2038 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2039 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2040 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2041 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2042 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2043 年	12,000.00			12,000.00	290.45	290.45
2044 年	12,000.00		4,000.00	8,000.00	290.45	4,290.45
2045 年	8,000.00			8,000.00	190.85	190.85
2046 年	8,000.00		4,500.00	3,500.00	133.92	4,633.92
2047 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2048 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2049 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2050 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2051 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2052 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2053 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2054 年	3,500.00			3,500.00	77.00	77.00
2055 年	3,500.00		3,500.00		38.50	3,538.50
合计	—	12,000.00	12,000.00	—	6,540.50	18,540.50



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

同安区卫生健康事业项目偿债资金来源主要包括: 医疗收入等。其中:

医疗收入: 项目建成后将提高相关卫生机构的医疗服务能力, 新增床位 160 张, 新增门急诊服务能力 28.5 万人次/年。本次运营收入测算以各子项目所属医院 2019-2022 年医疗收入数据平均值为基础, 每年谨慎预估一定的收入增长率, 具体为: 2023-2026 年每年假设增长 3%, 考虑项目投入后服务能力有一定的提升, 投入运营后前三年(即 2027-2029 年)每年增长 5%, 2030-2045 年每年增长 3%。

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医疗支出以及各项税费, 其中:

医疗支出: 本次运营成本测算以各子项目所属医院 2019-2022 年医疗支出数据平均值为基础, 2023-2044 年每年预估的支出增长率与医疗收入年度增长率保持一致。

债券存续期间以项目运营收益的 40%作为偿债来源。

本项目收入为非税收入。

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	527,583.68	11,241.36	11,803.43	12,393.60	12,765.41	13,148.37	13,542.82	13,949.10	14,367.58
1.1 医疗收入	527,583.68	11,241.36	11,803.43	12,393.60	12,765.41	13,148.37	13,542.82	13,949.10	14,367.58
项目收入合计	527,583.68	11,241.36	11,803.43	12,393.60	12,765.41	13,148.37	13,542.82	13,949.10	14,367.58
二、项目成本									
1 运营成本	493,406.22	10,513.13	11,038.79	11,590.73	11,938.45	12,296.60	12,665.50	13,045.47	13,436.83
1.1 医疗支出	493,406.22	10,513.13	11,038.79	11,590.73	11,938.45	12,296.60	12,665.50	13,045.47	13,436.83
2 税金及附加									
运营成本合计	493,406.22	10,513.13	11,038.79	11,590.73	11,938.45	12,296.60	12,665.50	13,045.47	13,436.83
三、所得税									
四、项目净现金流入	34,177.46	728.23	764.64	802.87	826.96	851.77	877.32	903.63	930.75

(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	14,798.60	15,242.56	15,699.84	16,170.84	16,655.96	17,155.64	17,670.31	18,200.42	18,746.43	19,308.82	19,888.09
1.1 医疗收入	14,798.60	15,242.56	15,699.84	16,170.84	16,655.96	17,155.64	17,670.31	18,200.42	18,746.43	19,308.82	19,888.09
项目收入合计	14,798.60	15,242.56	15,699.84	16,170.84	16,655.96	17,155.64	17,670.31	18,200.42	18,746.43	19,308.82	19,888.09
二、项目成本											
1 运营成本	13,839.94	14,255.13	14,682.79	15,123.27	15,576.97	16,044.28	16,525.61	17,021.38	17,532.02	18,057.98	18,599.72
1.1 医疗支出	13,839.94	14,255.13	14,682.79	15,123.27	15,576.97	16,044.28	16,525.61	17,021.38	17,532.02	18,057.98	18,599.72
2 税金及附加											
运营成本合计	13,839.94	14,255.13	14,682.79	15,123.27	15,576.97	16,044.28	16,525.61	17,021.38	17,532.02	18,057.98	18,599.72
三、所得税											
四、项目净现金流入	958.66	987.43	1,017.05	1,047.57	1,078.99	1,111.36	1,144.70	1,179.04	1,214.41	1,250.84	1,288.37

(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	20,484.73	21,099.27	21,732.25	22,384.22	23,055.75	23,747.42	24,459.84	25,193.64	25,949.45	26,727.93
1.1 医疗收入	20,484.73	21,099.27	21,732.25	22,384.22	23,055.75	23,747.42	24,459.84	25,193.64	25,949.45	26,727.93
项目收入合计	20,484.73	21,099.27	21,732.25	22,384.22	23,055.75	23,747.42	24,459.84	25,193.64	25,949.45	26,727.93
二、项目成本										
1 运营成本	19,157.71	19,732.44	20,324.41	20,934.14	21,562.17	22,209.03	22,875.30	23,561.56	24,268.41	24,996.46
1.1 医疗支出	19,157.71	19,732.44	20,324.41	20,934.14	21,562.17	22,209.03	22,875.30	23,561.56	24,268.41	24,996.46
2 税金及附加										
运营成本合计	19,157.71	19,732.44	20,324.41	20,934.14	21,562.17	22,209.03	22,875.30	23,561.56	24,268.41	24,996.46
三、所得税										

(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						437.78	911.97	1,424.39	1,960.90	2,522.22	3,109.09	3,722.27
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	7,448.68	5,004.00	1,603.10	841.58								
2. 债券资金流入	12,000.00	4,000.00	3,500.00	4,500.00								
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	34,177.46				728.23	764.64	802.87	826.96	851.77	877.32	903.63	930.75
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	53,626.14	9,004.00	5,103.10	5,341.58	728.23	764.64	802.87	826.96	851.77	877.32	903.63	930.75
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	17,658.00	7,554.45	5,000.00	5,103.55								
3. 其他费用	1,445.55	1,445.55										
合计	19,103.55	9,000.00	5,000.00	5,103.55								
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	6,540.50		99.60	233.53	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45
2. 专项债券本金归还	12,000.00											
3. 专项债券发行费	12.00	4.00	3.50	4.50								
合计	18,552.50	4.00	103.10	238.03	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45
六、年度项目现金收支净额	15,970.09				437.78	474.19	512.42	536.51	561.32	586.87	613.18	640.30
七、本年资金结余	-				437.78	911.97	1,424.39	1,960.90	2,522.22	3,109.09	3,722.27	4,362.57
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	4,362.57	5,030.78	5,727.76	6,454.36	7,211.48	8,000.02	8,820.93	9,675.18	10,563.77	11,487.73	8,448.12
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	958.66	987.43	1,017.05	1,047.57	1,078.99	1,111.36	1,144.70	1,179.04	1,214.41	1,250.84	1,288.37
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	958.66	987.43	1,017.05	1,047.57	1,078.99	1,111.36	1,144.70	1,179.04	1,214.41	1,250.84	1,288.37
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	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	190.85
2. 专项债券本金归还										4,000.00	
3. 专项债券发行费											
合计	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	290.45	4,290.45	190.85
六、年度项目现金收支净额	668.21	696.98	726.60	757.12	788.54	820.91	854.25	888.59	923.96	-3,039.61	1,097.52
七、本年资金结余	5,030.78	5,727.76	6,454.36	7,211.48	8,000.02	8,820.93	9,675.18	10,563.77	11,487.73	8,448.12	9,545.64
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	9,545.64	6,238.74	7,528.57	8,859.41	10,232.49	11,649.07	13,110.46	14,618.00	16,173.08	17,777.12
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	1,327.02	1,366.83	1,407.84	1,450.08	1,493.58	1,538.39	1,584.54	1,632.08	1,681.04	1,731.47
5. 其他自筹渠道资金流入										
合计	1,327.02	1,366.83	1,407.84	1,450.08	1,493.58	1,538.39	1,584.54	1,632.08	1,681.04	1,731.47
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	133.92	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	38.50
2. 专项债券本金归还	4,500.00									3,500.00
3. 专项债券发行费										
合计	4,633.92	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	3,538.50
六、年度项目现金收支净额	-3,306.90	1,289.83	1,330.84	1,373.08	1,416.58	1,461.39	1,507.54	1,555.08	1,604.04	-1,807.03
七、本年资金结余	6,238.74	7,528.57	8,859.41	10,232.49	11,649.07	13,110.46	14,618.00	16,173.08	17,777.12	15,970.09
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 15,970.09 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%
收益变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.49	1.58	1.68	1.77	1.86	1.95	2.05	2.14	2.23
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
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.85	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.87	1.87
本息资金保障倍数	1.94	1.91	1.89	1.87	1.84	1.82	1.80	1.78	1.76

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



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

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。



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

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12月22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做考虑。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。