

湖里区坂美公服综合体项目

财务评估报告



齐 勤

— QI QIN —

厦门齐勤会计师事务所有限公司

2025 年 12 月



目 录

一、项目概述	1
二、评估要素	1
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算	2
1.2 资金筹措	3
1.3 资金覆盖率	4
1.4 小结	8
2. 资金稳定性	8
三、风险分析	9
四、评估结论	10
附件一：预期收益及成本分析	11
附表一：收入及成本表	13
附表二：专项债券还本付息表	15
免责声明	17

湖里区坂美公服综合体项目 财务评估报告

一、项目概述

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 1,493.80 亿元、1,577.06 亿元和 1,584.31 亿元。

湖里区坂美公服综合体项目（以下简称“本项目”）符合国家政策和厦门市国土空间总体规划及片区规划。本项目基本情况如下：

项目名称：湖里区坂美公服综合体项目

项目建设内容：项目位于厦门市湖里区五缘湾营运中心二期片区，纵二路和横四路交叉口西南侧，南邻五通立交，基地东侧为湿地公园 TOD 项目。总用地面积 5,710.25 平方米，总建筑面积约 22,750 平方米，计容建筑面积约 13,900 平方米（环卫设施 750 平方米、保障性租赁住房 13,150 平方米）。主要建设内容包括保障性租赁住房、地下停车场（机动车停车位 160 个，非机动车停车位 64 个）等相关基础设施配套。

二、评估要素

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。以真实、客观、可行、独立为原则，对湖里区坂美公服综合体项目分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券存续期内本息覆盖率可达到1.19倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目计划发行专项债6,000.00万元，期限20年。其中，2025年已发行20年期专项债券1,400.00万元（2025年厦门市政府专项债券（三十三期）），债券利率2.41%、已发行20年期专项债券1,800.00万元（2025年厦门市政府专项债券（三十六期）），债券利率2.34%。本期拟调整发行2,000.00万元，按原债券20年期专项债券

(2025 年厦门市政府专项债券(二十六期))，债券利率 2.10%测算。2026 年计划发行 20 年期专项债券 800.00 万元。从客观、谨慎角度出发，20 年期发行利率暂取 2.50%测算。根据湖里区坂美公服综合体项目资金平衡测算，湖里区坂美公服综合体项目静态总投资估算为 14,316.60 万元。经调整建设期利息、发债费用后的湖里区坂美公服综合体项目工程估算总额为 14,626.25 万元，包括建设投资、债券发行费用及建设期利息。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目		金额
一	建设投资	14,316.60
二	建设期利息	303.65
三	债券发行费用	6.00
	估算总额	14,626.25

1.2 资金筹措

湖里区坂美公服综合体项目工程总投资估算 14,626.25 万元，其中财政资金 8,626.25 万元；计划发行专项债 6,000.00 万元，其中，2025 年已发行专项债 3,200.00 万元，期限 20 年。债券发行计划详见表 2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3：

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2025 年已发行	3,200.00	20 年期
2	2025 年本期	2,000.00	20 年期
3	2026 年	800.00	20 年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	合计
财政资金	1,436.00	4,923.00	802.25	1,465.00	8,626.25

债券发行	-	5,200.00	800.00	-	6,000.00
合计	1,436.00	10,123.00	1,602.25	1,465.00	14,626.25
资金使用	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	14,316.60
建设资金使用金额合计	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	14,316.60

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，湖里区坂美公服综合体项目本期债券存续期内专项债券还本付息的资金覆盖率可达到 1.19 倍，本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 4，预期收益及成本分析见本报告附件一。

表 4 湖里区坂美公服综合体项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

年份	2024 年	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	1,436.00	4,923.00	802.25	1,465.00	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	5,200.00	800.00	-	-	-	-	-	-	-
3、项目经营净资金流入	-	-	-	-	362.76	429.53	496.26	568.04	568.04	568.04
合计	1,436.00	10,123.00	1,602.25	1,465.00	362.76	429.53	496.26	568.04	568.04	568.04
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	-	-	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	-	37.93	127.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	5.20	0.80	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	43.13	128.66	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
五、年度项目现金收支净额	-	-	-	-	224.90	291.67	358.40	430.18	430.18	430.18
六、本年资金结余	-	-	-	-	224.90	516.57	874.97	1,305.15	1,735.33	2,165.51
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4 湖里区坂美公服综合体项目现金流分析测算表（续表）

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
一、年初资金余额	2,165.51	2,595.69	3,025.87	3,456.05	3,886.23	4,316.41	4,746.59	5,176.77	5,606.95	6,037.13
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、项目经营净资金流入	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04
合计	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
五、年度项目现金收支净额	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18
六、本年资金结余	2,595.69	3,025.87	3,456.05	3,886.23	4,316.41	4,746.59	5,176.77	5,606.95	6,037.13	6,467.31
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4 湖里区坂美公服综合体项目现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年份	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、年初资金余额	6,467.31	6,897.49	2,186.60	-
二、本年现金流入	-	-	-	-
1、财政资金流入	-	-	-	8,626.25
2、债券资金流入	-	-	-	6,000.00
3、项目经营净资金流入	568.04	568.04	568.04	10,377.19
合计	568.04	568.04	568.04	25,003.44
三、专项投资现金流出	-	-	-	-
1、基础设施的建设费用	-	-	-	14,316.60
2、其他费用	-	-	-	-
合计	-	-	-	14,316.60
四、专项债券现金流出	-	-	-	-
1、本次债券利息	137.86	78.93	10.00	2,736.20
2、本次债券本金归还	-	5,200.00	800.00	6,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	6.00
合计	137.86	5,278.93	810.00	8,742.20
五、年度项目现金收支净额	430.18	-4,710.89	-241.96	1,944.64
六、本年资金结余	6,897.49	2,186.60	1,944.64	-
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.19	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.19	-	-	-

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

湖里区坂美公服综合体项目专项债券还本付息以保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入为基础，预计债券存续期内的资金留存足以覆盖本期专项债券的还本付息，在 2046 年项目专项债券本金偿还后仍有 1,944.64 万元的期末资金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

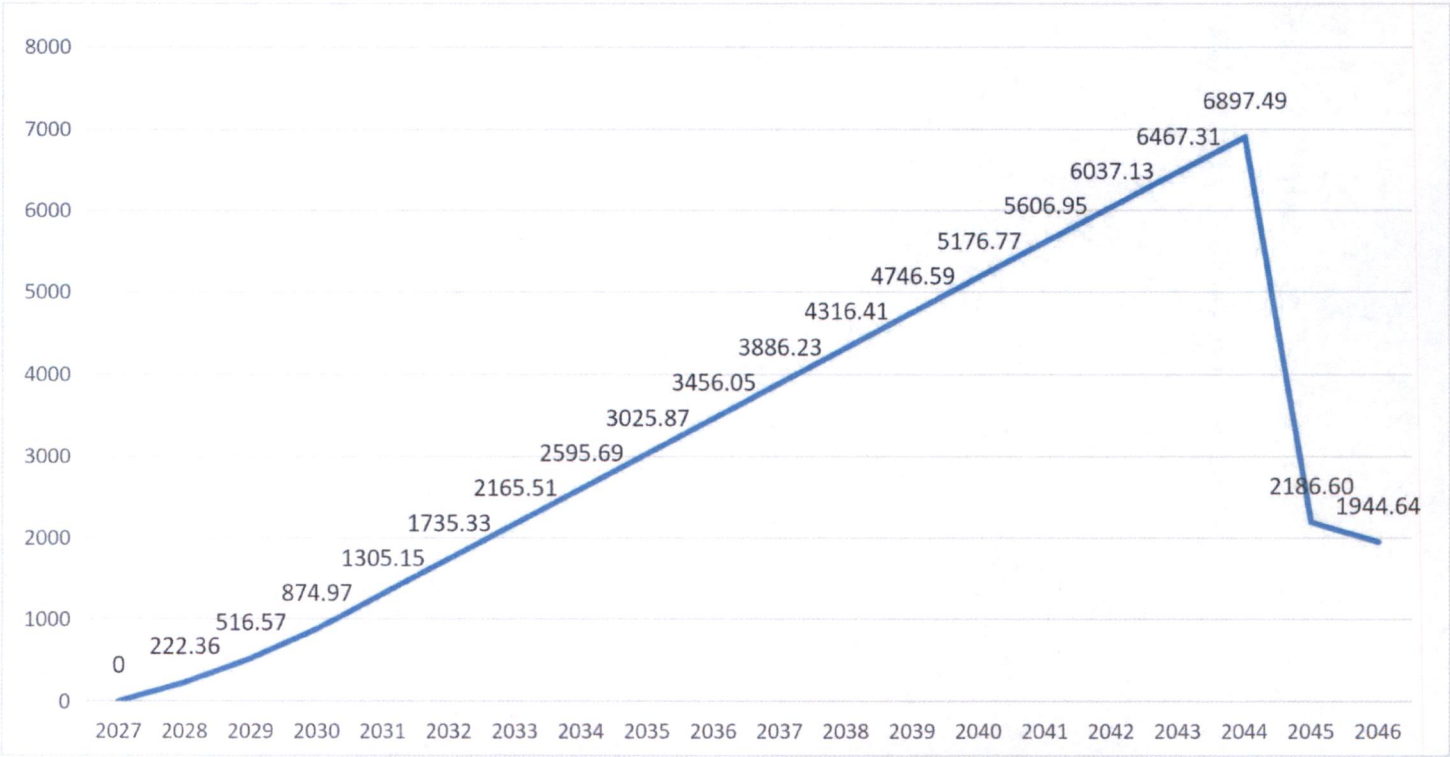


图 1 湖里区坂美公服综合体项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对湖里区坂美公服综合体项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能重大影响项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

结合本项目各自的具体情况，考虑收入、成本的变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。

本项目分别在收益变动 15%、利率成本变动 15%情况下，债券本息覆盖率均大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体情况详见表 5：

表 5 压力测试表

单位：人民币万元

利率上浮比例	项目净收益	专项债券			资金保障倍数 (a/e)
		债券本金	本次债券利息	债券本息合计	
15%	10,377.19	6,000.00	776.02	8,837.42	1.17
10%	10,377.19	6,000.00	742.28	8,803.68	1.18
5%	10,377.19	6,000.00	708.54	8,769.94	1.18
0%	10,377.19	6,000.00	674.80	8,736.20	1.19
-5%	10,377.19	6,000.00	641.06	8,702.46	1.19
-10%	10,377.19	6,000.00	607.32	8,668.72	1.20
-15%	10,377.19	6,000.00	573.58	8,634.98	1.20

总体而言，本项目产生收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入，建议进一步关注施工工期与进度、以及利率等影响项目收益情况的风险要素。如假设条件发生变化，导致收入暂时难以实现，进而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目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，或者通过追加财政资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足湖里区坂美公服综合体项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：预期收益及成本分析

1. 项目收入

湖里区坂美公服综合体项目专项债券存续期内收入以保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入等方式实现。项目收入明细如下：

1、保障性住房租赁收入：本项目预计可租赁面积 13,150 平方米，参考岛内同类型保障性住房租赁收费标准，经审慎市场评估，租赁费用按 38 元/平方米·月，起始出租率为 60%，第二年开始，每年出租率增加 10%，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为 90%。债券存续期间，配套保障用房租赁收入共 9,894.12 万元。

2、停车位收入：本项目计划新增 160 个机动车停车位。（1）月租车位 120 个暂按每月 800 元收取，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为 95%。（2）临停停车位 40 个，根据厦门市有关部门印发的《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）及《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）收费，每个车位按 4 元/时，每日 4 小时计取，每日车位空置率为 20%。经计算，债券存续期间，停车位收入共 2,348.07 万元。

3、物业收入：本项目提供物业管理服务，包括安保、清洁、维修等。参考岛内同类型保障性住房物业管理收费标准，物业管理费按 2.5 元/㎡·月，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为 90%；车位物业管理费暂按 80 元/月·个，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，3 年后第四年开始达稳定期，稳定期出租率按 90%计算。债券存续期间，物业管理收入共 904.39 万元。

债券存续期内合计总收入 13,146.58 万元。各年度收入预测情况详见附表一。

2. 成本费用分析

本项目运营成本主要为人员工资及福利费用、运营管理成本、相关税费等支出构成。

1、人员工资及福利费用：运营期内按 10 人，每月 4,500 元/人计算。经计算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 1,026.00 万元。

2、运营管理成本：运营管理成本按运营收入 10%测算。经计算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 1,314.59 万元。

3、相关税费：相关税费主要含增值税、税金及附加等。经计算，债券存续期内，本项预计将产生相关税费共计 428.80 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 2,769.39 万元。各年度成本预测情况详见附表一，还本付息情况详见附表二。

附表一：收入及成本表

附表 1 收入及成本表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	保障性住房租赁收入	9894.12	359.78	419.75	479.71	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68
2	物业收入	904.39	32.89	38.37	43.85	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33
3	停车位收入	2348.07	87.81	99.33	110.85	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13
	收入合计	13146.58	480.48	557.45	634.41	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14
1	人员工资及福利	1026.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2	运营管理成本	1314.59	48.05	55.74	63.44	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71
3	各项税费	428.80	15.67	18.18	20.71	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39
	成本合计	2769.39	117.72	127.92	138.15	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10
	项目净现金流入	10377.19	362.76	429.53	496.26	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04

附表 1 收入及成本表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	保障性住房租赁收入	9894.12	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68
2	物业收入	904.39	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33
3	停车位收入	2348.07	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13
	收入合计	13146.58	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14
1	人员工资及福利	1026.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2	运营管理成本	1314.59	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71
3	各项税费	428.80	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39
	成本合计	2769.39	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10
	项目净现金流入	10377.19	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04

附表二：专项债券还本付息表

附表 2 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	年初专项债券余额	本年专项债券发行	本年归还债券本金	年末专项债券余额	本年利息支出	当年还款合计
2025 年	-	5,200.00	-	5,200.00	37.93	37.93
2026 年	5,200.00	800.00	-	6,000.00	127.86	127.86
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2037 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2038 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2039 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2040 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2041 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2042 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2043 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2044 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86

2045 年	6, 000. 00	-	5, 200. 00	800. 00	78. 93	5, 278. 93
2046 年	800. 00	-	800. 00	-	10. 00	810. 00
合计	-	6, 000. 00	6, 000. 00	-	2, 736. 20	8, 736. 20

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。

这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/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，厦门齐勤会计师事务所有限公司（“齐勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明

示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“齐勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护齐勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。