

2026 年厦门市土地储备专项债券（二期）  
——2026 年厦门市政府专项债券（九期）  
2025 年思明区土地储备项目（一期）

收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告  
编号：知联中佳咨[2026]0027 号

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）

目 录

2026 年厦门市土地储备专项债券（二期） ..... 3

——2026 年厦门市政府专项债券（九期） ..... 3

2025 年思明区土地储备项目（一期） ..... 3

一、项目基本情况 ..... 3

    （一）区域经济情况 ..... 3

    （二）债券基本信息 ..... 3

    （三）项目实施内容 ..... 4

    （四）项目主管部门和项目单位 ..... 4

    （五）项目前期准备 ..... 4

二、评估的依据及分析 ..... 4

三、评估假设 ..... 5

四、项目的具体评估 ..... 5

    （一）投资估算 ..... 5

    （二）资金筹措计划 ..... 6

    （三）债券还本付息情况 ..... 6

    （四）项目预测现金流 ..... 7

    （五）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析 ..... 8

五、提请报告使用者注意的事项 ..... 9

# 嘉兴知联中佳会计师事务所

ZHILIAN ZHONGJIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2026 年厦门市土地储备专项债券（二期）

——2026 年厦门市政府专项债券（九期）

2025 年思明区土地储备项目（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

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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 增速分别达到 3.1%、5.5%和 5.7%；财政收入保持平稳，2023-2025 年全市一般公共预算总收入分别为 1577.06 亿元、1584.31 亿元和 1638.35 亿元。

#### （二）债券基本信息

项目名称	2025年思明区土地储备项目（一期）
发行金额	人民币20000万元
资金用途	本期专项债券募集资金用于中外运地块（西郭）新增土地储备项目实施
债券期限	7+3年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，含提前赎回权。发行人将于2023年6月30日前15个工作日，在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告，若发行人在2023年6月30日行

	使赎回权，则于2033年6月30日偿还本金并支付最后一次利息；若发行人在2033年6月30日未行使赎回权，则于2036年6月30日偿还本金并支付最后一次利息。
--	---

### （三）项目实施内容

本项目拟收储中外运地块（西郭），收储国有建设用地面积 4.14 公顷（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依规、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。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

本项目已纳入经厦门市政府批准的 2025 年、2026 年土地储备年度计划，且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）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

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

### 三、评估假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

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

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

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

（七）实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

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

### 四、项目的具体评估

#### （一）投资估算

本项目总投资 39990.30 万元，其中土地储备费用 38012.54 万元，建设期

利息 1977.76 万元，债券发行费用 38.01 万元。投资估算详见下表：

总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	土地储备费用	38012.54
2	建设期利息	1977.76
3	债券发行费用	38.01
	合计	39990.30

## （二）资金筹措计划

本项目投资估算总额 39990.30 万元，其中财政资金 1980.30 万元，占比 4.95%；拟发行专项债券 38010.00 万元，占比 95.05%，其中 2025 年已发行 5000 万元，2026 年计划发行 33010 万元（其中本次计划发行 20000 万元）。债券期限均为 7+3 年。

## （三）债券还本付息情况

本项目拟发行专项债券 38010.00 万元，占比 95.05%，其中 2025 年已发行 5000 万元，2026 年计划发行 33010 万元（其中本次计划发行 20000 万元）。债券期限均为 7+3 年。根据 2026 年 6 月 16 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10 年期）记账式国债收益率 1.7324%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，10 年期发行利率暂取 1.98%测算。

专项债券还本付息表

单位：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
2025 年	0	5000		5000	42.75	42.75
2026 年	5000	33010		38010	413.60	413.60
2027 年	38010			38010	741.70	741.70
2028 年	38010			38010	741.70	741.70

2029 年	38010			38010	741.70	741.70
2030 年	38010			38010	741.70	741.70
2031 年	38010			38010	741.70	741.70
2032 年	38010			38010	741.70	741.70
2033 年	38010			38010	741.70	741.70
2034 年	38010			38010	741.70	741.70
2035 年	38010		5000	33010	698.95	5698.95
2036 年	33010		33010	0	328.10	33338.10
合计		38010	38010		7417.00	45427.00

#### （四）项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下：

本项目收入来源于土地出让收入，土地出让收入扣除各项计提和印花税后  
的净收益作为专项债券还款来源。

土地收储后，预计可形成 28000 平方米可出让用地规模。

各项计提包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障  
性安居工程资金等，其中，农业土地开发资金按 13.5 元/平方米计提，农田水  
利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金均按土地出让收益的 10%计提；  
印花税按土地出让收入的 0.05%计算。

**表 3-1：项目收入成本测算表**

单位：万元

序号	收入成本类别	估算金额
1	土地出让收入	80500.00
2	土地收储成本	38012.54
3	各项计提	12784.04
3.1	农业土地开发资金	37.80
3.2	农田水利建设资金	4248.75
3.3	教育资金	4248.75
3.4	保障性安居工程资金	4248.75
4	印花税	40.25
5	可作为还款来源的收入 (1-3-4)	67675.71
6	拟作为还款来源的收入	67675.71

(五) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析  
现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年份	合计	整理期											
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、年初资金余额													
二、本年现金流入													
1、自筹及财政资金流入	1980.30												
2、债券资金流入	38010.00	5000.00	33010.00										
3、土地使用权出让金流入	80500.00												
合计	120490.30												
三、专项投资现金流出	0.00												
1、土地收储费用	38012.54		38012.54										
2、其他费用	12824.29												
合计	50836.83												
四、专项债券现金流出	0.00												
1、本次债券利息	7417.00	42.75	413.60	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	698.95	328.10
2、本次债券本金归还	38010.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	33010.00
3、本次债券发行费	38.01	5.00	33.01	0.00	0.00	0.00							
合计	45465.01	47.75	446.61	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	5698.95	33338.10
五、年度项目现金收支净额	24188.46												
六、本年资金结余													
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.49												
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.49												



在计算期内，项目累计资金流入 120490.30 万元，累计资金流出 96301.84 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 24188.46 万元累计现金结余，本项目债券存续期内债券本息资金覆盖倍数可达到 1.49 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

## **五、评估结论**

通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，项目全生命周期债券本息资金覆盖倍数可达到 1.49 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了项目收益、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本期拟发行的 20000 万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

## **五、提请报告使用者注意的事项**

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

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

(本页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2026 年 6 月 18 日





SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

91330402674770183G

# 营业执照



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

名称 嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 窦晓丹

成立日期 2008年05月05日  
合伙期限 2008年05月05日至2028年05月04日  
主要经营场所 浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼1幢701-703室-18

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

登记机关

2021年08月17日

