



2026年厦门市政府专项债券（十二期） 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]24008630588号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



目录

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	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	14
(七) 敏感性分析	17
五、评估结论	18
六、提请报告使用者注意的事项	18
免责声明	20

厦门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	6
(五) 项目预测现金流	7
(六) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析	13
(七) 敏感性分析	16
五、评估结论	17
六、提请报告使用者注意的事项	17
免责声明	19

马銮湾智能科技产业园基础设施项目	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

集美信息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	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	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

厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目	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	3
三、评估假设	3
四、项目的具体评估	4
（一）投资估算	4
（二）资金筹措	5
（三）建设期资金平衡	6
（四）债券还本付息情况	6
（五）项目预测现金流	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析	12
（七）敏感性分析	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

同翔高新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	6
（五）项目预测现金流	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析	13
（七）敏感性分析	16
五、评估结论	17
六、提请报告使用者注意的事项	17
免责声明	19

同翔高新城产业园区基础设施项目——重点项目配套工程.....	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.....	3
三、评估假设.....	3
四、项目的具体评估.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措.....	5
(三) 建设期资金平衡.....	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.....	10
(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

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.....	6
(五) 项目预测现金流.....	7
(六) 项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	12
(七) 敏感性分析.....	14
五、评估结论.....	15
六、提请报告使用者注意的事项.....	15
免责声明.....	17

厦门市翔安粮库三期工程项目.....	1
一、项目基本情况.....	1
（一）区域经济情况.....	1
（二）债券基本情况.....	1
（三）项目建设内容.....	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.....	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.....	6
（四）债券还本付息情况.....	6
（五）项目预测现金流.....	7
（六）项目存续期间资金稳定性分析及资金保障倍数分析.....	11
（七）敏感性分析.....	13
五、评估结论.....	14
六、提请报告使用者注意的事项.....	14
免责声明.....	16



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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期） 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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	东部科学城产业园区基础设施项目
本期发行规模	67000 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	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

项目主管部门为厦门临空经济片区指挥部, 项目单位为厦门市城市建设发展投资有限公司, 是厦门市产业园区开发主体。

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

项目为在建项目, 整体于 2019 年动工, 预计 2026 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



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

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;



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

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

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

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

东部科学城产业园区基础设施项目静态总投资估算为 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 8,972,502.17 万元, 其中建设期利息 469,610.32 万元, 债券发行费用 2,891.85 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	469,610.32
3	债券发行费用	2,891.85
合计		8,972,502.17

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 6,080,652.78 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 2,891,849.39 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



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、2025年11月、2026年1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、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、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、80,000.00万元,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%、2.41%。通过专项债券用途调整调入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,债券期限10年,债券利率1.71%。本项目计划于2026年通



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

过发行 20 期专项债券融资 147,000.00 万元, 本次拟申请 67,000.00 万元。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 2.46% 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 1,200,786.95 万元, 发行费用为 2,891.85 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 8,972,502.17 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%
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%
2025 年 12 月已发行	4,300.00	20 年期	2.41%
2025 年 12 月已发行	5,400.00	20 年期	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

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2025年12月已发行	800.00	20年期	2.08%
2025年12月已发行	1,300.00	20年期	2.20%
2025年12月已发行	16,935.00	10年期	1.71%
2026年1月已发行	80,000.00	20年期	2.41%
本期拟发行	67,000.00	20年期	2.46%
合计	2,891,849.39		

(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	2025及往期	2026年	2027年
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	6,080,652.78	3,246,785.98	76,093.11	2,757,773.69
债券发行	2,891,849.39	2,744,849.39	147,000.00	
合计	8,972,502.17	5,991,635.37	223,093.11	2,757,773.69
资金使用:				
建设资金使用金额合计	8,972,502.17	5,991,635.37	223,093.11	2,757,773.69
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		2,744,849.39		2,744,849.39	297,005.34	297,005.34
2026年	2,744,849.39	147,000.00		2,891,849.39	85,408.44	85,408.44
2027年	2,891,849.39			2,891,849.39	87,196.54	87,196.54
2028年	2,891,849.39			2,891,849.39	87,196.54	87,196.54
2029年	2,891,849.39			2,891,849.39	87,196.54	87,196.54
2030年	2,891,849.39		390,000.00	2,501,849.39	82,515.04	472,515.04



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
2031 年	2,501,849.39		550,000.00	1,951,849.39	70,760.54	620,760.54
2032 年	1,951,849.39		290,000.00	1,661,849.39	52,270.54	342,270.54
2033 年	1,661,849.39			1,661,849.39	48,036.54	48,036.54
2034 年	1,661,849.39			1,661,849.39	48,036.54	48,036.54
2035 年	1,661,849.39		136,935.00	1,524,914.39	45,972.54	182,907.54
2036 年	1,524,914.39			1,524,914.39	43,618.95	43,618.95
2037 年	1,524,914.39		442,614.39	1,082,300.00	37,074.95	479,689.34
2038 年	1,082,300.00		266,600.00	815,700.00	25,346.98	291,946.98
2039 年	815,700.00		323,200.00	492,500.00	16,878.96	340,078.96
2040 年	492,500.00			492,500.00	12,596.56	12,596.56
2041 年	492,500.00			492,500.00	12,596.56	12,596.56
2042 年	492,500.00			492,500.00	12,596.56	12,596.56
2043 年	492,500.00		9,200.00	483,300.00	12,596.56	21,796.56
2044 年	483,300.00		60,000.00	423,300.00	12,304.00	72,304.00
2045 年	423,300.00		199,300.00	224,000.00	9,596.83	208,896.83
2046 年	224,000.00		147,000.00	77,000.00	4,498.50	151,498.50
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	—	2,891,849.39	2,891,849.39	—	1,200,786.95	4,092,636.34

(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

东部科学城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、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



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

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。

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/平测算。

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



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·人计算, 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、项目收入												
1 运营收入	8,052,262.70	6,884,184.35	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	13,194.73
1.1 停车场收入	107,352.81	4,039.56	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 加油站收入	230,626.35	11,660.04	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	8,942.20
1.3 充电桩收入	3,240.00	240.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.4 土地出让收入	7,711,043.54	6,868,244.75	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	6,884,184.35	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	13,194.73
二、项目成本												
1 运营成本	147,917.88	53,574.94	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	2,491.16
1.1 停车场成本	24,691.10	929.10	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	65,393.97	1,134.00	653.40	718.74	790.61	869.68	956.64	1,052.31	1,157.54	1,273.29	1,400.62	1,540.68
1.3 土地出让综合成本	57,832.81	51,511.84	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	519.97	357.89	379.81	403.90	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43	430.43
运营成本合计	159,048.91	54,094.91	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	2,921.59
三、所得税												
四、项目净现金流入	7,893,213.79	6,830,089.44	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	10,273.14

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	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
1.2 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
1.3 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
1.4 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	2,645.23	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	5,346.23
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	1,694.75	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	4,395.75
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	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	5,776.66
三、所得税											
四、项目净现金流入	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	7,418.07

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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
1.1 停车场收入	4,132.53	4,132.53	4,132.53	4,132.53
1.2 加油站收入	8,942.20	8,942.20	8,942.20	8,942.20
1.3 充电桩收入	120.00	120.00	120.00	120.00
1.4 土地出让收入				
项目收入合计	13,194.73	13,194.73	13,194.73	13,194.73
二、项目成本				
1 运营成本	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
1.2 加油站成本	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
运营成本合计	6,216.23	6,699.77	7,231.65	7,816.73
三、所得税				
四、项目净现金流入	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	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			6,830,089.44	6,932,040.58	7,034,576.30	7,050,558.55	7,067,248.13	6,698,532.25	6,181,475.20	5,942,802.92	5,998,248.89
二、本年现金流入											
1. 资本金流入	6,080,652.78	3,246,785.98	76,093.11	2,757,773.69							
2. 债券资金流入	2,891,849.39	2,744,849.39	147,000.00								
3. 土地使用权出让金流入	7,711,043.54	6,868,244.75	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	182,170.25	-38,155.31	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	16,865,715.96	12,821,724.81	325,044.25	2,860,309.41	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	5,691,885.18	137,537.67	2,670,577.15							
3. 其他费用											
合计	8,500,000.00	5,691,885.18	137,537.67	2,670,577.15							
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	1,200,786.95	297,005.34	85,408.44	87,196.54	87,196.54	87,196.54	82,515.04	70,760.54	52,270.54	48,036.54	48,036.54
2. 专项债券本金归还	2,891,849.39						390,000.00	550,000.00	290,000.00		
3. 专项债券发行费	2,891.85	2,744.85	147.00								
合计	4,095,528.19	299,750.19	85,555.44	87,196.54	87,196.54	87,196.54	472,515.04	620,760.54	342,270.54	48,036.54	48,036.54
六、年度项目现金收支净额	4,270,187.77	6,830,089.44	101,951.14	102,535.72	15,982.25	16,689.58	-368,715.88	-517,057.05	-238,672.28	55,445.97	55,318.64
七、本年资金结余	-	6,830,089.44	6,932,040.58	7,034,576.30	7,050,558.55	7,067,248.13	6,698,532.25	6,181,475.20	5,942,802.92	5,998,248.89	6,053,567.53
八、资金保障倍数	1.93										

(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	6,053,567.53	5,880,933.13	5,847,433.25	5,377,693.50	5,095,509.69	4,764,988.84	4,761,724.81	4,758,212.66	4,754,427.56	4,741,142.23	4,677,019.20
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	45,972.54	43,618.95	37,074.95	25,346.98	16,878.96	12,596.56	12,596.56	12,596.56	12,596.56	12,304.00	9,596.83
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	182,907.54	43,618.95	479,689.34	291,946.98	340,078.96	12,596.56	12,596.56	12,596.56	21,796.56	72,304.00	208,896.83
六、年度项目现金收支净额	-172,634.40	-33,499.88	-469,739.75	-282,183.81	-330,520.85	-3,264.03	-3,512.15	-3,785.10	-13,285.33	-64,123.03	-201,079.14
七、本年资金结余	5,880,933.13	5,847,433.25	5,377,693.50	5,095,509.69	4,764,988.84	4,761,724.81	4,758,212.66	4,754,427.56	4,741,142.23	4,677,019.20	4,475,940.06
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	4,475,940.06	4,331,859.63	4,336,127.73	4,339,912.29	4,343,164.97
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	4,498.50	2,710.40	2,710.40	2,710.40	1,355.20
2. 专项债券本金归还	147,000.00				77,000.00
3. 专项债券发行费					
合计	151,498.50	2,710.40	2,710.40	2,710.40	78,355.20
六、年度项目现金收支净额	-144,080.43	4,268.10	3,784.56	3,252.68	-72,977.20
七、本年资金结余	4,331,859.63	4,336,127.73	4,339,912.29	4,343,164.97	4,270,187.77
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 4,270,187.77 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 1.93 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	1.66	1.75	1.85	1.95	2.04	2.14	2.24	2.33	2.43
本息资金保障倍数	1.54	1.64	1.74	1.83	1.93	2.03	2.12	2.22	2.31
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
本息资金保障倍数	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93

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)

2026年6月21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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期） 厦门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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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	33,000 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
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。规划范围东至莲嶝路、西至翔安东路，南至大嶝岛内，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翔安国际机场建设指挥部、厦门临空经济片区指挥部,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

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



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的推测性假设, 而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方案对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责, 我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

厦门市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 9,883,395.29 万元, 其中建设期利息 328,630.24 万元, 债券发行费用 3,075.24 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	328,630.24
3	债券发行费用	3,075.24
合计		9,883,395.29

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 6,808,154.18 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 3,075,241.11 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、2026 年 1 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、



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

48,200.00 万元、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(原发行金额 293,000.00 万元,于 2025 年 9 月调出 6,014.00 万元用于其他项目使用)、177,167.00 万元(原发行金额 180,000.00 万元,于 2025 年 9 月调出 2,833.00 万元用于其他项目使用)、300,000.00 万元、200,000.00 万元、5,000.00 万元、111,000.00 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%、2.41%。本项目计划于 2026 年通过发行 20 期专项债券融资 144,000.00 万元,本次拟申请 33,000.00 万元。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 2.46%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 1,366,464.70 万元,发行费用为 3,075.24 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 9,883,395.29 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%
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%



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
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%
2026年1月已发行	111,000.00	20年期	2.41%
本期拟发行	33,000.00	20年期	2.46%
合计	3,075,241.11		

(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	2025及往期	2026年
资金筹措:			
财政资金及企业自筹资金	6,808,154.18	5,138,601.84	1,669,552.34
债券发行	3,075,241.11	2,931,241.11	144,000.00
合计	9,883,395.29	8,069,842.95	1,813,552.34
资金使用:			
建设资金使用金额合计	9,883,395.29	8,069,842.95	1,813,552.34
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		2,931,241.11		2,931,241.11	241,310.17	241,310.17



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

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	2,931,241.11	144,000.00		3,075,241.11	87,320.07	87,320.07
2027 年	3,075,241.11			3,075,241.11	89,063.52	89,063.52
2028 年	3,075,241.11			3,075,241.11	89,063.52	89,063.52
2029 年	3,075,241.11			3,075,241.11	89,063.52	89,063.52
2030 年	3,075,241.11		150,000.00	2,925,241.11	89,063.52	239,063.52
2031 年	2,925,241.11		540,000.00	2,385,241.11	81,541.02	621,541.02
2032 年	2,385,241.11		180,000.00	2,205,241.11	63,921.52	243,921.52
2033 年	2,205,241.11			2,205,241.11	61,293.52	61,293.52
2034 年	2,205,241.11			2,205,241.11	61,293.52	61,293.52
2035 年	2,205,241.11			2,205,241.11	61,293.52	61,293.52
2036 年	2,205,241.11			2,205,241.11	61,293.52	61,293.52
2037 年	2,205,241.11		385,000.00	1,820,241.11	56,973.52	441,973.52
2038 年	1,820,241.11		357,188.11	1,463,053.00	43,630.17	400,818.28
2039 年	1,463,053.00		286,986.00	1,176,067.00	34,219.75	321,205.75
2040 年	1,176,067.00			1,176,067.00	30,417.18	30,417.18
2041 年	1,176,067.00			1,176,067.00	30,417.18	30,417.18
2042 年	1,176,067.00			1,176,067.00	30,417.18	30,417.18
2043 年	1,176,067.00		301,700.00	874,367.00	25,859.59	327,559.59
2044 年	874,367.00		477,167.00	397,200.00	21,302.00	498,469.00
2045 年	397,200.00		205,000.00	192,200.00	7,480.54	212,480.54
2046 年	192,200.00		144,000.00	48,200.00	3,440.09	147,440.09
2047 年	48,200.00			48,200.00	1,696.64	1,696.64
2048 年	48,200.00			48,200.00	1,696.64	1,696.64
2049 年	48,200.00			48,200.00	1,696.64	1,696.64
2050 年	48,200.00		48,200.00		1,696.64	49,896.64
合计	—	3,075,241.11	3,075,241.11	—	1,366,464.70	4,441,705.81

(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

厦门市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:

项目规划用地信息表

产业园区名称	规划用地情况(平方公里)				
	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	
新机场临空产业园区	56.9	34.6	2.2	9.3	46.1

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/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



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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、项目收入												
1 运营收入	7,097,223.29	4,145,211.94	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	289,002.34
1.1 停车场收入	104,659.77	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	4,132.53
1.2 土地出让收入	6,992,563.52	4,143,865.42	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	7,097,223.29	4,145,211.94	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	289,002.34
二、项目成本												
1 运营成本	76,515.89	31,388.69	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	3,087.00
1.1 停车场成本	24,071.70	309.70	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	52,444.19	31,078.99	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	3,414.18	43.93	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	79,930.07	31,432.62	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	3,221.81
三、所得税												
四、项目净现金流入	7,017,293.22	4,113,779.32	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	285,780.53

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	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 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											
项目收入合计	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
二、项目成本											
1 运营成本	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48	950.48
1.1 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 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	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	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	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	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
1.1 停车场收入	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
二、项目成本				
1 运营成本	950.48	950.48	950.48	950.48
1.1 停车场成本	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
运营成本合计	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

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额			4,113,779.32	4,399,559.85	4,596,276.86	4,792,993.87	4,989,710.88	5,036,427.89	4,700,667.40	4,742,526.41	4,967,013.42	5,191,500.43
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	6,808,154.18	5,138,601.84	1,669,552.34									
2. 债券资金流入	3,075,241.11	2,931,241.11	144,000.00									
3. 土地使用权出让金流入	6,992,563.52	4,143,865.42	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	24,729.70	-30,086.10	910.72	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	16,900,688.51	12,183,622.27	2,099,332.87	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
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	7,825,601.54	1,726,088.27									
3. 其他费用												
合计	9,551,689.81	7,825,601.54	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	1,366,464.70	241,310.17	87,320.07	89,063.52	89,063.52	89,063.52	89,063.52	81,541.02	63,921.52	61,293.52	61,293.52	61,293.52
2. 专项债券本金归还	3,075,241.11						150,000.00	540,000.00	180,000.00			
3. 专项债券发行费	3,075.24	2,931.24	144.00									
合计	4,444,781.05	244,241.41	87,464.07	89,063.52	89,063.52	89,063.52	239,063.52	621,541.02	243,921.52	61,293.52	61,293.52	61,293.52
六、年度项目现金收支净额	2,904,217.65	4,113,779.32	285,780.53	196,717.01	196,717.01	196,717.01	46,717.01	-335,760.49	41,859.01	224,487.01	224,487.01	224,487.01
七、本年资金结余	-	4,113,779.32	4,399,559.85	4,596,276.86	4,792,993.87	4,989,710.88	5,036,427.89	4,700,667.40	4,742,526.41	4,967,013.42	5,191,500.43	5,415,987.44
八、资金保障倍数	1.58											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	5,415,987.44	5,357,741.16	4,918,814.88	4,521,043.84	4,202,885.33	4,175,515.39	4,148,145.45	4,120,775.51	3,796,263.16	3,300,841.40	3,091,408.10
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	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	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	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	61,293.52	56,973.52	43,630.17	34,219.75	30,417.18	30,417.18	30,417.18	25,859.59	21,302.00	7,480.54	3,440.09
2. 专项债券本金归还		385,000.00	357,188.11	286,986.00				301,700.00	477,167.00	205,000.00	144,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	61,293.52	441,973.52	400,818.28	321,205.75	30,417.18	30,417.18	30,417.18	327,559.59	498,469.00	212,480.54	147,440.09
六、年度项目现金收支净额	-58,246.28	-438,926.28	-397,771.04	-318,158.51	-27,369.94	-27,369.94	-27,369.94	-324,512.35	-495,421.76	-209,433.30	-144,392.85
七、本年资金结余	5,357,741.16	4,918,814.88	4,521,043.84	4,202,885.33	4,175,515.39	4,148,145.45	4,120,775.51	3,796,263.16	3,300,841.40	3,091,408.10	2,947,015.25
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	2,947,015.25	2,948,365.85	2,949,716.45	2,951,067.05
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
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
三、专项投资现金流出				
1. 征地拆迁安置费用				
2. 基础设施建设费用				
3. 其他费用				
合计				
四、其他渠道融资现金流出				
1. 市场化融资利息				
2. 市场化融资本金归还				
合计				
五、专项债券现金流出				
1. 专项债券利息	1,696.64	1,696.64	1,696.64	1,696.64
2. 专项债券本金归还				48,200.00
3. 专项债券发行费				
合计	1,696.64	1,696.64	1,696.64	49,896.64
六、年度项目现金收支净额	1,350.60	1,350.60	1,350.60	-46,849.40
七、本年资金结余	2,948,365.85	2,949,716.45	2,951,067.05	2,904,217.65
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 2,904,217.65 万元期末结余。

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

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

(七) 敏感性分析

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

压力测试表

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.34	1.42	1.50	1.57	1.65	1.73	1.81	1.89	1.97
本息资金保障倍数	1.26	1.34	1.42	1.50	1.58	1.66	1.74	1.82	1.90
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
本息资金保障倍数	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58

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)

2026年6月21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

2026年厦门市政府专项债券(十二期)

马銮湾智能科技产业园基础设施项目

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2025年国民经济和社会发展统计公报》,2023-2025年全市GDP总值分别为8142.93亿元、8589.01亿元和8980.37亿元,GDP增长速度分别为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) 债券基本情况

项目名称	马銮湾智能科技产业园基础设施项目
本期发行规模	20000万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于马銮湾智能科技产业园基础设施项目建设。
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

项目位于厦门市西部、海沧区北部、天竺山与蔡尖尾山之间,涉及海沧及集美两区。规划范围东至西滨路、拥军路,西至孚莲路,南至翁角路,北抵海翔大道。总用地面积29平方公里,可开发用地面积14.47平方



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

公里。园区主要是打造厦门软件信息产业、生物制药产业、军民融合产业以及配套现代物流产业等。该项目被定位为国家“一带一路”的战略支撑点，海峡两岸合作的地区性服务基地，产城融合的国际性智慧生态海湾园区，厦漳区域综合服务中心。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、综合服务中心、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马銮湾新城片区指挥部，项目单位为厦门市城市建设发展投资有限公司，是厦门市产业园区开发主体。

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

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



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

马銮湾智能科技产业园基础设施项目静态总投资估算为 3,954,400.00 万元,其中,建安工程费 3,954,400.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 4,106,351.07 万元,其中建设期利息 150,690.57 万元,债券发行费用 1,260.50 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	3,954,400.00
2	建设期利息	150,690.57
3	债券发行费用	1,260.50
合计		4,106,351.07

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为:财政安排资金 2,845,851.07 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 1,260,500.00 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、2022 年 3 月、2022 年 5 月、2023 年 2 月、2024 年 2 月、2024 年 7 月、2024 年 10 月分别通过发行 10 年期专项债券募集资金 30,000.00 万元、20,000.00 万元、15 年期专项债券募集资金 70,000.00 万元、10 年期



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

专项债券募集资金 100,000.00 万元、30 年期专项债券募集资金 65,000.00 万元、10 年期专项债券募集资金 100,000.00 万元、100,000.00 万元、200,000.00 万元、15 年期专项债券募集资金 30,200.00 万元、67,000.00 万元、85,000.00 万元, 20 年期专项债券募集资金 27,000.00 万元、30,000.00 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%、2.92%、3.20%、3.14%、2.65%、2.49%、2.41%。本项目 2024 年 12 月已接收调整 2024 年 2 月、7 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券(五期)》、《2024 年厦门市政府专项债券(十九期)》债券中天马路(同集路—英春变)综合管廊工程项目、高殿水厂拆建腾地及深度处理改造工程项目额度 5,700.00 万元、300.00 万元于本项目发行使用, 债券利率分别为 2.47%、2.49%。2025 年 2 月通过发行 20 期专项债券融资 103,000.00 万元, 票面利率为 2.18%; 2025 年 4 月通过发行 20 年期专项债券融资 72,000.00 万元, 票面利率为 2.10%; 2025 年 9 月通过发行 20 年期专项债券融资 82,600.00 万元, 票面利率为 2.34%。其中, 本项目已于 2025 年 12 月调出专项债券资金合计 2,500.00 万元, 调整 2025 年厦门市政府专项债券(一期)中本项目额度 2,500.00 万元于厦门新机场临空产业园区基础设施项目发行使用。本项目计划于 2026 年通过发行 20 年期专项债券融资 75,200.00 万元, 已于 2026 年 1 月发行 55,200.00 万元, 债券利率 2.41%, 本次拟申请 20,000.00 万元。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 2.46%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 536,922.25 万元, 发行费用为 1,260.50 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预



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

计总投资金额为 4,106,351.07 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	30,000.00	10年期	3.35%
2020年3月已发行	20,000.00	10年期	2.91%
2020年5月已发行	70,000.00	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	65,000.00	30年期	3.52%
2021年5月已发行	100,000.00	10年期	3.43%
2021年7月已发行	100,000.00	10年期	3.21%
2022年3月已发行	200,000.00	10年期	2.92%
2022年5月已发行	30,200.00	15年期	3.20%
2023年2月已发行	67,000.00	15年期	3.14%
2024年2月已发行	85,000.00	15年期	2.65%
2024年7月已发行	27,000.00	20年期	2.49%
2024年10月已发行	30,000.00	20年期	2.41%
2024年12月已发行	5,700.00	10年期	2.47%
2024年12月已发行	300.00	20年期	2.49%
2025年2月已发行	100,500.00	20年期	2.18%
2025年4月已发行	72,000.00	20年期	2.10%
2025年9月已发行	82,600.00	20年期	2.34%
2026年1月已发行	55,200.00	20年期	2.41%
本期拟发行	20,000.00	20年期	2.46%
合计	1,260,500.00		

(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	2025及往期	2026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

年度	合计	2025 及往期	2026 年
资金筹措:			
财政资金及企业自筹资金	2,845,851.07	2,264,658.81	581,192.26
债券发行	1,260,500.00	1,185,300.00	75,200.00
合计	4,106,351.07	3,449,958.81	656,392.26
资金使用:			
建设资金使用金额合计	4,106,351.07	3,449,958.81	656,392.26
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

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
以前年度		1,185,300.00		1,185,300.00	115,214.41	115,214.41
2026 年	1,185,300.00	75,200.00		1,260,500.00	35,476.16	35,476.16
2027 年	1,260,500.00			1,260,500.00	36,387.32	36,387.32
2028 年	1,260,500.00			1,260,500.00	36,387.32	36,387.32
2029 年	1,260,500.00			1,260,500.00	36,387.32	36,387.32
2030 年	1,260,500.00		150,000.00	1,110,500.00	35,593.82	185,593.82
2031 年	1,110,500.00		200,000.00	910,500.00	29,785.32	229,785.32
2032 年	910,500.00		200,000.00	710,500.00	21,940.32	221,940.32
2033 年	710,500.00			710,500.00	19,020.32	19,020.32
2034 年	710,500.00		5,700.00	704,800.00	19,020.32	24,720.32
2035 年	704,800.00		70,000.00	634,800.00	17,675.53	87,675.53
2036 年	634,800.00			634,800.00	16,471.53	16,471.53
2037 年	634,800.00		30,200.00	604,600.00	15,988.33	46,188.33
2038 年	604,600.00		67,000.00	537,600.00	14,453.23	81,453.23
2039 年	537,600.00		85,000.00	452,600.00	12,275.08	97,275.08
2040 年	452,600.00			452,600.00	11,148.83	11,148.83



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	452,600.00			452,600.00	11,148.83	11,148.83
2042 年	452,600.00			452,600.00	11,148.83	11,148.83
2043 年	452,600.00			452,600.00	11,148.83	11,148.83
2044 年	452,600.00		57,300.00	395,300.00	11,148.83	68,448.83
2045 年	395,300.00		255,100.00	140,200.00	7,894.61	262,994.61
2046 年	140,200.00		75,200.00	65,000.00	3,199.16	78,399.16
2047 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2048 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2049 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2050 年	65,000.00		65,000.00		1,144.00	66,144.00
合计	—	1,260,500.00	1,260,500.00	—	536,922.25	1,797,422.25

(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

马銮湾智能科技产业园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 1,665 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:



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

项目规划用地信息表

产业园区名称	规划用地情况(平方公里)				
	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	
马銮湾智能科技产业园	29	10.4	1.9	2.2	14.5

居住用地平均容积率 2.5, 出让单价按 2 万元/平测算; 混合用地平均容积率 2.5 (居住部分)、5.1 (商业部分), 出让单价按 2 万元/平 (居住部分)、0.5 万元/平 (商业部分) 测算; 商业用地平均容积率 3.2, 出让单价按 0.5 万元/平测算; 办公用地平均容积率 3.1, 出让单价按 0.2 万元/平测算; 研发用地平均容积率 3.5, 出让单价按 0.1 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: 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。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、项目收入												
1 运营收入	3,066,012.60	3,052,338.85	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
1.1 停车场收入	15,314.61	1,640.86	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
1.2 土地出让收入	3,050,697.99	3,050,697.99										
项目收入合计	3,066,012.60	3,052,338.85	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
二、项目成本												
1 运营成本	26,402.63	23,257.63	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80
1.1 停车场成本	3,522.40	377.40	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80
1.2 土地出让综合成本	22,880.23	22,880.23										
1.30												
2 税金及附加	499.78	53.53	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85
运营成本合计	26,902.41	23,311.16	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65
三、所得税												
四、项目净现金流入	3,039,110.19	3,029,027.69	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
1.1 停车场收入	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
1.2 土地出让收入											
项目收入合计	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95	546.95
二、项目成本											
1 运营成本	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80
1.1 停车场成本	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80	125.80
1.2 土地出让综合成本											
1.30											
2 税金及附加	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85
运营成本合计	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65	143.65
三、所得税											
四、项目净现金流入	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、项目收入				
1 运营收入	546.95	546.95	546.95	546.95
1.1 停车场收入	546.95	546.95	546.95	546.95
1.2 土地出让收入				
项目收入合计	546.95	546.95	546.95	546.95
二、项目成本				
1 运营成本	125.80	125.80	125.80	125.80
1.1 停车场成本	125.80	125.80	125.80	125.80
2 税金及附加	17.85	17.85	17.85	17.85
运营成本合计	143.65	143.65	143.65	143.65
三、所得税				
四、项目净现金流入	403.30	403.30	403.30	403.30

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额			3,029,027.69	3,029,430.99	2,993,446.97	2,957,462.95	2,921,478.93	2,736,288.41	2,506,906.39	2,285,369.37	2,266,752.35	2,242,435.33
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	2,845,851.07	2,264,658.81	581,192.26									
2. 债券资金流入	1,260,500.00	1,185,300.00	75,200.00									
3. 土地使用权出让金流入	3,050,697.99	3,050,697.99										
4. 项目经营净资金流入	-11,587.80	-21,670.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	7,145,461.26	6,478,986.50	656,795.56	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30
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	3,954,400.00	3,333,559.10	620,840.90									
3. 其他费用												
合计	3,954,400.00	3,333,559.10	620,840.90									
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	536,922.25	115,214.41	35,476.16	36,387.32	36,387.32	36,387.32	35,593.82	29,785.32	21,940.32	19,020.32	19,020.32	17,675.53
2. 专项债券本金归还	1,260,500.00						150,000.00	200,000.00	200,000.00		5,700.00	70,000.00
3. 专项债券发行费	1,260.50	1,185.30	75.20									
合计	1,798,682.75	116,399.71	35,551.36	36,387.32	36,387.32	36,387.32	185,593.82	229,785.32	221,940.32	19,020.32	24,720.32	87,675.53
六、年度项目现金收支净额	1,392,378.51	3,029,027.69	403.30	-35,984.02	-35,984.02	-35,984.02	-185,190.52	-229,382.02	-221,537.02	-18,617.02	-24,317.02	-87,272.23
七、本年资金结余	-	3,029,027.69	3,029,430.99	2,993,446.97	2,957,462.95	2,921,478.93	2,736,288.41	2,506,906.39	2,285,369.37	2,266,752.35	2,242,435.33	2,155,163.10
八、资金保障倍数	1.69											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	2,155,163.10	2,139,094.87	2,093,309.84	2,012,259.91	1,915,388.13	1,904,642.60	1,893,897.07	1,883,151.54	1,872,406.01	1,804,360.48	1,541,769.17
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	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30
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	16,471.53	15,988.33	14,453.23	12,275.08	11,148.83	11,148.83	11,148.83	11,148.83	11,148.83	7,894.61	3,199.16
2. 专项债券本金归还		30,200.00	67,000.00	85,000.00					57,300.00	255,100.00	75,200.00
3. 专项债券发行费											
合计	16,471.53	46,188.33	81,453.23	97,275.08	11,148.83	11,148.83	11,148.83	11,148.83	68,448.83	262,994.61	78,399.16
六、年度项目现金收支净额	-16,068.23	-45,785.03	-81,049.93	-96,871.78	-10,745.53	-10,745.53	-10,745.53	-10,745.53	-68,045.53	-262,591.31	-77,995.86
七、本年资金结余	2,139,094.87	2,093,309.84	2,012,259.91	1,915,388.13	1,904,642.60	1,893,897.07	1,883,151.54	1,872,406.01	1,804,360.48	1,541,769.17	1,463,773.31
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	1,463,773.31	1,461,888.61	1,460,003.91	1,458,119.21
二、本年现金流入				
1. 资本金流入				
2. 债券资金流入				
3. 土地使用权出让金流入				
4. 项目经营净资金流入	403.30	403.30	403.30	403.30
5. 其他自筹渠道资金流入				
合计	403.30	403.30	403.30	403.30
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	2,288.00	2,288.00	2,288.00	1,144.00
2. 专项债券本金归还				65,000.00
3. 专项债券发行费				
合计	2,288.00	2,288.00	2,288.00	66,144.00
六、年度项目现金收支净额	-1,884.70	-1,884.70	-1,884.70	-65,740.70
七、本年资金结余	1,461,888.61	1,460,003.91	1,458,119.21	1,392,378.51
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 1,392,378.51 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 1.69 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	1.44	1.52	1.61	1.69	1.77	1.86	1.94	2.03	2.11
本息资金保障倍数	1.35	1.44	1.52	1.61	1.69	1.78	1.86	1.94	2.03
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77
本息资金保障倍数	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69

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)

2026年6月21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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期） 集美信息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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	集美信息产业园区基础设施项目
本期发行规模	人民币 19,800 万元
募集资金用途	专项债募集资金用于集美信息产业园区基础设施项目建设。
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

项目位于集美行政区中部，西至英才北路和三南路，东至天马山、高速公路连接线，北至沈海高速公路，南至集杏海堤，总用地面积 51.27 平方公里，可开发用地面积 26.07 平方公里。其中：杏林湾 30.92 平方公



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

里, 软件园三期 8.12 平方公里, 厦门新站 8.46 平方公里, 机械工业集中区 3.77 平方公里。园区重点依托厦门北站、园博苑和文教区, 建设信息产业、文教、科研和交通枢纽特色的产城融合新园区, 兼具办公、商业、休闲等功能。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、社区服务中心、医疗、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集美新城片区指挥部, 项目单位为厦门市城市建设发展投资有限公司, 是厦门市产业园区开发主体。

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

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



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 4,815,631.00 万元,其中,建安工程费 4,815,631.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 4,955,016.91 万元,其中建设期利息 138,396.32 万元,债券发行费用 989.59 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	4,815,631.00
2	建设期利息	138,396.32
3	债券发行费用	989.59
合计		4,955,016.91

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为:自筹资金 3,965,431.80 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 989,585.11 万元。本项目已于 2020 年 1 月、2020 年 3 月、2020 年 5 月、2020 年 3 月、2021 年 5 月、2021 年 7 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、2024 年 10 月、2025 年 2 月、2025 年 9 月分别通过发行 10 年期专项债券募集资金 40,000.00 万元、50,000.00 万元、15 年期专项



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

债券募集资金 120,000.00 万元、30 年期专项债券募集资金 65,000.00 万元、10 年期专项债券募集资金 100,000.00 万元、100,000.00 万元、120,000.00 万元、15 年期专项债券募集资金 4,100.00 万元、69,075.11 万元、73,600.00 万元、20 年期专项债券募集资金 7,000.00 万元, 15 年期专项债券募集资金 73,800.00 万元, 20 年期专项债券募集资金 20,000.00 万元、6,500.00 万元、77,100.00 万元、5,800.00 万元, 债券票面利率分别为 3.35%、2.91%、3.44%、3.52%、3.43%、3.21%、2.92%、3.20%、2.97%、3.14%、3.18%、2.65%、2.49%、2.41%、2.18%、2.41%。其中, 本项目已于 2025 年 12 月调出 2025 年厦门市政府专项债券(一期)中本项目资金 5,400.00 万元于厦门市东部科学城产业园区基础设施项目发行使用。2024 年 12 月调整接收 2023 年 2 月发行《2023 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)——2023 年厦门市政府专项债券(一期)》中集美工业学校体育馆项目额度 300.00 万元、集美工业学校校内扩建工程项目额度 10.00 万元于本项目发行使用, 债券利率 3.14%; 2024 年 2 月发行的《2024 年厦门市综合管廊项目专项债券(一期)——2024 年厦门市政府专项债券(五期)》中电力与清水进岛隧道土建工程(综合管廊项目)额度 12,500.00 万元于本项目发行使用, 债券利率 2.47%; 2024 年 7 月发行的《2024 年厦门市政府专项债券(十九期)》中国家场(厂)内机动车辆质量检验检测中心三期项目额度 4,500.00 万元、海沧水厂三期工程项目额度 500.00 万元于本项目发行使用, 债券利率 2.49%。本项目计划于 2026 年通过发行 20 年期专项债券融资 39,800.00 万元, 已于 2026 年 1 月发行 20,000.00 万元, 债券利率 2.41%, 本次拟申请 19,800.00 万元。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



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

2.46%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 435,643.18 万元, 发行费用为 989.59 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 4,955,016.91 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	40,000.00	10年期	3.35%
2020年3月已发行	50,000.00	10年期	2.91%
2020年5月已发行	120,000.00	15年期	3.44%
2020年3月已发行	65,000.00	30年期	3.52%
2021年5月已发行	100,000.00	10年期	3.43%
2021年7月已发行	100,000.00	10年期	3.21%
2022年3月已发行	120,000.00	10年期	2.92%
2022年5月已发行	4,100.00	15年期	3.20%
2022年10月已发行	69,075.11	15年期	2.97%
2023年2月已发行	73,600.00	15年期	3.14%
2023年10月已发行	7,000.00	20年期	3.18%
2024年2月已发行	73,800.00	15年期	2.65%
2024年7月已发行	20,000.00	20年期	2.49%
2024年10月已发行	6,500.00	20年期	2.41%
2024年12月调入额度	12,500.00	10年期	2.47%
2024年12月调入额度	5,000.00	20年期	2.49%
2024年12月调入额度	310.00	15年期	3.14%
2025年2月已发行	77,100.00	20年期	2.18%
2025年9月已发行	5,800.00	20年期	2.41%
2026年1月已发行	20,000.00	20年期	2.41%
本期拟发行	19,800.00	20年期	2.46%
合计	989,585.11		



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

(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	2025 及往期	2026 年
资金筹措:			
财政资金及企业自筹资金	3,965,431.80	3,623,355.05	342,076.75
债券发行	989,585.11	949,785.11	39,800.00
合计	4,955,016.91	4,573,140.16	381,876.75
资金使用:			
建设资金使用金额合计	4,955,016.91	4,573,140.16	381,876.75
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		949,785.11		949,785.11	108,966.52	108,966.52
2026 年	949,785.11	39,800.00		989,585.11	29,429.80	29,429.80
2027 年	989,585.11			989,585.11	29,914.34	29,914.34
2028 年	989,585.11			989,585.11	29,914.34	29,914.34
2029 年	989,585.11			989,585.11	29,914.34	29,914.34
2030 年	989,585.11		90,000.00	899,585.11	28,516.84	118,516.84
2031 年	899,585.11		200,000.00	699,585.11	25,404.34	225,404.34
2032 年	699,585.11		120,000.00	579,585.11	18,727.34	138,727.34
2033 年	579,585.11			579,585.11	16,975.34	16,975.34
2034 年	579,585.11		12,500.00	567,085.11	16,820.96	29,320.96
2035 年	567,085.11		120,000.00	447,085.11	14,602.59	134,602.59
2036 年	447,085.11			447,085.11	12,538.59	12,538.59



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2037 年	447,085.11		73,175.11	373,910.00	12,472.99	85,648.10
2038 年	373,910.00		73,910.00	300,000.00	9,195.47	83,105.47
2039 年	300,000.00		73,800.00	226,200.00	7,057.24	80,857.24
2040 年	226,200.00			226,200.00	6,079.39	6,079.39
2041 年	226,200.00			226,200.00	6,079.39	6,079.39
2042 年	226,200.00			226,200.00	6,079.39	6,079.39
2043 年	226,200.00		7,000.00	219,200.00	6,079.39	13,079.39
2044 年	219,200.00		31,500.00	187,700.00	5,856.79	37,356.79
2045 年	187,700.00		82,900.00	104,800.00	4,237.25	87,137.25
2046 年	104,800.00		39,800.00	65,000.00	2,772.54	42,572.54
2047 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2048 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2049 年	65,000.00			65,000.00	2,288.00	2,288.00
2050 年	65,000.00		65,000.00		1,144.00	66,144.00
合计	—	989,585.11	989,585.11	—	435,643.18	1,425,228.29

(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、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 2,049 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/



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

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 2 万元/平测算; 商业用地平均容积率 2.1, 出让单价按 0.38 万元/m²测算; 办公用地平均容积率 2.1, 出让单价按 0.26 万元/平测算; 服务业用地平均容积率 2.1, 出让单价按 0.16 万元/平测算; 科研用地平均容积率 2.1, 出让单价按 0.05 万元/平测算; 工业用地平均容积率 2.1, 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: 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。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、项目收入												
1 运营收入	2,764,072.39	2,205,778.69	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72
1.1 停车场收入	18,846.79	2,019.29	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10
1.2 土地出让收入	2,745,225.60	2,203,759.40	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62
项目收入合计	2,764,072.39	2,205,778.69	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72	54,819.72
二、项目成本												
1 运营成本	24,923.89	16,992.64	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91	560.91
1.1 停车场成本	4,334.69	464.44	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81
1.2 土地出让综合成本	20,589.20	16,528.20	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10	406.10
2 税金及附加	614.62	65.87	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95
运营成本合计	25,538.51	17,058.51	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86	582.86
三、所得税												
四、项目净现金流入	2,738,533.88	2,188,720.18	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10
1.1 停车场收入	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10
1.2 土地出让收入											
项目收入合计	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10	673.10
二、项目成本											
1 运营成本	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81
1.1 停车场成本	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81	154.81
1.2 土地出让综合成本											
2 税金及附加	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95	21.95
运营成本合计	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76
三、所得税											
四、项目净现金流入	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、项目收入				
1 运营收入	673.10	673.10	673.10	673.10
1.1 停车场收入	673.10	673.10	673.10	673.10
1.2 土地出让收入				
项目收入合计	673.10	673.10	673.10	673.10
二、项目成本				
1 运营成本	154.81	154.81	154.81	154.81
1.1 停车场成本	154.81	154.81	154.81	154.81
1.2 土地出让综合成本				
2 税金及附加	21.95	21.95	21.95	21.95
运营成本合计	176.76	176.76	176.76	176.76
三、所得税				
四、项目净现金流入	496.34	496.34	496.34	496.34

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额			2,188,720.18	2,242,957.04	2,267,279.56	2,291,602.08	2,315,924.60	2,251,644.62	2,080,477.14	1,995,986.66	2,033,248.18	2,058,164.08
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	3,965,431.80	3,623,355.05	342,076.75									
2. 债券资金流入	989,585.11	949,785.11	39,800.00									
3. 土地使用权出让金流入	2,745,225.60	2,203,759.40	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62	54,146.62
4. 项目经营净资金流入	-6,691.72	-15,039.22	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	7,693,550.79	6,761,860.34	436,113.61	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86	54,236.86
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	4,815,631.00	4,463,223.85	352,407.15									
3. 其他费用												
合计	4,815,631.00	4,463,223.85	352,407.15									
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	435,643.18	108,966.52	29,429.80	29,914.34	29,914.34	29,914.34	28,516.84	25,404.34	18,727.34	16,975.34	16,820.96	14,602.59
2. 专项债券本金归还	989,585.11						90,000.00	200,000.00	120,000.00		12,500.00	120,000.00
3. 专项债券发行费	989.59	949.79	39.80									
合计	1,426,217.88	109,916.31	29,469.60	29,914.34	29,914.34	29,914.34	118,516.84	225,404.34	138,727.34	16,975.34	29,320.96	134,602.59
六、年度项目现金收支净额	1,451,701.91	2,188,720.18	54,236.86	24,322.52	24,322.52	24,322.52	-64,279.98	-171,167.48	-84,490.48	37,261.52	24,915.90	-80,365.73
七、本年资金结余	-	2,188,720.18	2,242,957.04	2,267,279.56	2,291,602.08	2,315,924.60	2,251,644.62	2,080,477.14	1,995,986.66	2,033,248.18	2,058,164.08	1,977,798.35
八、资金保障倍数	1.92											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	1,977,798.35	1,965,756.10	1,880,604.34	1,797,995.21	1,717,634.31	1,712,051.26	1,706,468.21	1,700,885.16	1,688,302.11	1,651,441.66	1,564,800.75
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	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34
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	12,538.59	12,472.99	9,195.47	7,057.24	6,079.39	6,079.39	6,079.39	6,079.39	5,856.79	4,237.25	2,772.54
2. 专项债券本金归还		73,175.11	73,910.00	73,800.00				7,000.00	31,500.00	82,900.00	39,800.00
3. 专项债券发行费											
合计	12,538.59	85,648.10	83,105.47	80,857.24	6,079.39	6,079.39	6,079.39	13,079.39	37,356.79	87,137.25	42,572.54
六、年度项目现金收支净额	-12,042.25	-85,151.76	-82,609.13	-80,360.90	-5,583.05	-5,583.05	-5,583.05	-12,583.05	-36,860.45	-86,640.91	-42,076.20
七、本年资金结余	1,965,756.10	1,880,604.34	1,797,995.21	1,717,634.31	1,712,051.26	1,706,468.21	1,700,885.16	1,688,302.11	1,651,441.66	1,564,800.75	1,522,724.55
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	1,522,724.55	1,520,932.89	1,519,141.23	1,517,349.57
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	496.34	496.34	496.34	496.34
5. 其他自筹渠道资金流入				
合计	496.34	496.34	496.34	496.34
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	2,288.00	2,288.00	2,288.00	1,144.00
2. 专项债券本金归还				65,000.00
3. 专项债券发行费				
合计	2,288.00	2,288.00	2,288.00	66,144.00
六、年度项目现金收支净额	-1,791.66	-1,791.66	-1,791.66	-65,647.66
七、本年资金结余	1,520,932.89	1,519,141.23	1,517,349.57	1,451,701.91
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 1,451,701.91 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 1.92 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	1.63	1.73	1.83	1.92	2.02	2.11	2.21	2.31	2.40
本息资金保障倍数	1.54	1.63	1.73	1.83	1.92	2.02	2.11	2.21	2.31
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
本息资金保障倍数	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92

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)

2026年6月21日





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响, 并未考虑其他任何类别的相关事宜;
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订, 且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展, 我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力, 亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用, 除了贵方作为业务约定书合同一方以外, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外, 任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的, 依赖“华兴”的提交物、建议、评论、报告或其他服务;
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护华兴, 其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期）

厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目

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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目
本期发行规模	10,000 万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于厦门市东渡港区、海沧港区、翔安港区的集疏运通道建设、港口基础设施建设等项目，提升港口物流基础设施综合服务能力。
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

厦门市 2019 年入选国家发展改革委和交通运输部联合发布“国家物流枢纽建设名单”，为贯彻落实《国家物流枢纽布局和建设规划》，加快推



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

进厦门港口型国家物流枢纽建设,建立科学合理、功能完备、开放共享、绿色创新的物流枢纽体系,厦门市加快厦门港东渡港区、海沧港区、翔安港区的物流基础设施建设。厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目建设内容包括集疏运通道、航道建设维护、港口基础设施等类型项目。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

本专项债项目业主单位是厦门市城市建设发展投资有限公司,该公司是厦门市产业园区开发主体、市属国企,项目主管部门是厦门港口高质量发展指挥部,清单内子项目均已取得发改立项并开工实施。具体子项目的建设单位/资产登记单位和立项情况如下表:

表 2: 具体子项目建设单位和立项情况

序号	项目名称	建设单位/资产登记单位	立项文号
1	G228 翔安大道至翔安东路段(翔安港区滨海东大道疏港通道提升改造工程)	厦门市公路事业发展中心	厦发改审批(2025) 91号
2	东渡港区公交专用道工程(邮轮母港公交首末站至殿前一路段)二期工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2025) 188号
3	港中路与东渡货运铁路专线节点工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2024) 12号
4	海沧海景路下穿海沧支线工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2024) 86号
5	海沧港区港北路工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2023) 169号
6	海沧港区厦漳大桥桥下规划道路工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2023) 227号
7	海沧疏港通道	厦门路桥建设集团有限公司	厦发改交能审批(2017) 627号
8	芦澳路(马青路-翁角路段)工程	厦门路桥建设集团有限公司	厦发改交能审批(2018) 257号
9	海沧沧江路快速通道工程	厦门市市政工程中心	厦发改审审批(2022) 112号

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目已开工建设,预计 2028 年底前全部竣工。



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

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

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

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

二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件。

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

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

三、评估假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对本项目有影响的法律法规无重大变化;

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

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

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

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

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目静态总投资估算为1,146,918.80万元, 其中, 建安工程费1,146,918.80万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为1,170,430.19万元, 其中建设期利息23,179.89万元, 债券发行费用331.50万元, 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	1,146,918.80
2	建设期利息	23,179.89
3	债券发行费用	331.50
合计		1,170,430.19



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) 资金筹措

本项目资金来源为: 财政安排资金 839,495.73 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 331,500.00 万元。本项目已于 2023 年 2 月通过发行 10 年期专项债券募集资金 40,300.00 万元, 债券票面利率 2.99%; 于 2024 年 2 月通过发行 10 年期专项债券募集资金 36,900.00 万元, 债券票面利率 2.47%; 于 2024 年 7 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 14,300.00 万元, 债券票面利率 2.49%; 于 2025 年 2 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 33,200.00 万元, 债券票面利率 2.18%; 于 2025 年 9 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 6,800.00 万元, 债券票面利率 2.41%。本项目计划分别于 2026 年、2027 年、2028 年通过发行 20 年期专项债券分别融资 80,000.00 万元、80,000.00 万元、40,000.00 万元, 本次拟申请 10,000.00 万元。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 2.46% 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 143,985.77 万元, 发行费用为 331.50 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 1,170,430.19 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	40,300.00	10 年期	2.99%
2024 年 2 月已发行	36,500.00	10 年期	2.47%
2024 年 7 月已发行	5,000.00	20 年期	2.49%
2024 年 7 月已发行	9,300.00	20 年期	2.49%
2024 年 2 月已发行	400.00	10 年期	2.47%
2025 年 2 月已发行	33,200.00	20 年期	2.18%
2025 年 9 月已发行	6,800.00	20 年期	2.41%



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
2026年1月已发行	45,200.00	20年期	2.41%
本期拟发行	10,000.00	20年期	2.46%
2026年计划发行	24,800.00	20年期	2.46%
2027年计划发行	80,000.00	20年期	2.46%
2028年计划发行	40,000.00	20年期	2.46%
合计	331,500.00		

(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	2025及往期	2026年	2027年	2028年
资金筹措:					
财政资金及企业自筹资金	838,930.19	627,253.10	129,672.57	76,369.51	5,635.01
债券发行	331,500.00	131,500.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00
合计	1,170,430.19	758,753.10	209,672.57	156,369.51	45,635.01
资金使用:					
建设资金使用金额合计	1,170,430.19	758,753.10	209,672.57	156,369.51	45,635.01
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		131,500.00		131,500.00	5,097.10	5,097.10
2026年	131,500.00	80,000.00		211,500.00	4,027.77	4,027.77
2027年	211,500.00	80,000.00		291,500.00	6,289.51	6,289.51
2028年	291,500.00	40,000.00		331,500.00	7,765.51	7,765.51
2029年	331,500.00			331,500.00	8,257.51	8,257.51
2030年	331,500.00			331,500.00	8,257.51	8,257.51



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
2031 年	331,500.00			331,500.00	8,257.51	8,257.51
2032 年	331,500.00			331,500.00	8,257.51	8,257.51
2033 年	331,500.00		40,300.00	291,200.00	7,655.02	47,955.02
2034 年	291,200.00		36,900.00	254,300.00	6,596.82	43,496.82
2035 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2036 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2037 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2038 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2039 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2040 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2041 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2042 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2043 年	254,300.00			254,300.00	6,141.11	6,141.11
2044 年	254,300.00		14,300.00	240,000.00	6,141.11	20,441.11
2045 年	240,000.00		40,000.00	200,000.00	5,423.16	45,423.16
2046 年	200,000.00		80,000.00	120,000.00	4,229.74	84,229.74
2047 年	120,000.00		80,000.00	40,000.00	1,968.00	81,968.00
2048 年	40,000.00		40,000.00		492.00	40,492.00
合计	—	331,500.00	331,500.00	—	143,985.77	475,485.77

(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

厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目偿债资金来源主要包括: 管廊收入、维护费收入、土地出让收入等。其中:

管廊收入: 本项目新建地下综合管廊项目总长度 3,730 米, 包括 18 孔 10KV 电力管廊、21 孔通信管廊、5 回 110KV 各 810 米, 3 回双拼 220KV 1300



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

米等, 预计可实现一次性入廊费收入 5,961.82 万元。综合项目所在位置的区域发展情况, 以及已建成管廊的投入使用情况, 收入测算过程中, 按照项目建成后第一年入廊率达 40%、第二年入廊率达 60%、第三年入廊率达 75%、第四年入廊率达 85%、第五年入廊率达 100%的方式测算。

维护费收入: 每年可从管道使用单位收取维护管理费收入为 131.24 万元/年, 对管廊项目的运营成本进行覆盖。

土地出让收入: 厦门市政府计划将港区周边的“龟山公园北侧平衡用地”等 8 个地块用作专项债偿债来源之一, 根据《厦门市城镇土地基准地价(2023 年版)》对地块出让单价进行谨慎预测, 预计相关地块出让收入为 761,725.65 万元, 拟安排其中的 533,207.95 万元作为本项目专项债偿债来源。

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管廊运营成本、土地出让成本以及各项税费, 其中:

管廊运营成本: 项目运营成本主要包括管廊管理维护成本、人工成本和税费等。参照周边已建成项目运营维护情况, 维护成本和人工成本合计按照 35 万元/公里/年测算, 根据入廊率情况递增测算

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, 预计成本合计 3,999.07 万元。

本项目税费主要包括土地出让印花税等。

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	2035 年
一、项目收入								
1 运营收入	541,610.82	99,877.23	83,326.50	78,146.70	49,532.73	44,571.11	50,531.27	12,732.36
1.1 管廊收入	5,961.81	2,384.73	1,192.36	894.27	596.18	894.27		
1.2 维护费收入	2,441.06	52.50	78.74	98.43	111.55	131.24	131.24	131.24
1.3 土地出让收入	533,207.95	97,440.00	82,055.40	77,154.00	48,825.00	43,545.60	50,400.03	12,601.12
项目收入合计	541,610.82	99,877.23	83,326.50	78,146.70	49,532.73	44,571.11	50,531.27	12,732.36
二、项目成本								
1 运营成本	6,427.30	783.02	693.75	676.57	477.16	457.14	508.55	225.06
1.1 管廊运营成本	2,428.23	52.22	78.33	97.91	110.97	130.55	130.55	130.55
2.1 土地出让成本	3,999.07	730.80	615.42	578.66	366.19	326.59	378.00	94.51
2 税金及附加								
运营成本合计	6,427.30	783.02	693.75	676.57	477.16	457.14	508.55	225.06
三、所得税								
四、项目净现金流入	535,183.52	99,094.21	82,632.75	77,470.13	49,055.57	44,113.97	50,022.72	12,507.30

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	60,724.64	60,724.64	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24
1.1 管廊收入											
1.2 维护费收入	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24
1.3 土地出让收入	60,593.40	60,593.40									
项目收入合计	60,724.64	60,724.64	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24
二、项目成本											
1 运营成本	585.00	585.00	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
1.1 管廊运营成本	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
2.1 土地出让成本	454.45	454.45									
2 税金及附加											
运营成本合计	585.00	585.00	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
三、所得税											
四、项目净现金流入	60,139.64	60,139.64	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年
一、项目收入		
1 运营收入	131.24	131.24
1.1 管廊收入		
1.2 维护费收入	131.24	131.24
项目收入合计	131.24	131.24
二、项目成本		
1 运营成本	130.55	130.55
1.1 管廊运营成本	130.55	130.55
2.1 土地出让成本		
2 税金及附加		
运营成本合计	130.55	130.55
三、所得税		
四、项目净现金流入	0.69	0.69

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额							90,836.70	165,211.94	234,424.56	275,222.62	271,381.57	277,907.47
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	838,930.19	627,253.10	129,672.57	76,369.51	5,635.01							
2. 债券资金流入	331,500.00	131,500.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00							
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	535,183.52					99,094.21	82,632.75	77,470.13	49,055.57	44,113.97	50,022.72	12,507.30
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	1,705,613.71	758,753.10	209,672.57	156,369.51	45,635.01	99,094.21	82,632.75	77,470.13	49,055.57	44,113.97	50,022.72	12,507.30
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	1,146,918.80	753,524.50	205,564.80	150,000.00	37,829.50							
3. 其他费用												
合计	1,146,918.80	753,524.50	205,564.80	150,000.00	37,829.50							
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	143,985.77	5,097.10	4,027.77	6,289.51	7,765.51	8,257.51	8,257.51	8,257.51	8,257.51	7,655.02	6,596.82	6,141.11
2. 专项债券本金归还	331,500.00									40,300.00	36,900.00	
3. 专项债券发行费	331.50	131.50	80.00	80.00	40.00							
合计	475,817.27	5,228.60	4,107.77	6,369.51	7,805.51	8,257.51	8,257.51	8,257.51	8,257.51	47,955.02	43,496.82	6,141.11
六、年度项目现金收支净额	82,877.64	0.00	0.00	0.00		90,836.70	74,375.24	69,212.62	40,798.06	-3,841.05	6,525.90	6,366.19
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	0.00		90,836.70	165,211.94	234,424.56	275,222.62	271,381.57	277,907.47	284,273.66
八、资金保障倍数	1.13											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	284,273.66	338,272.19	392,270.72	386,130.30	379,989.88	373,849.46	367,709.04	361,568.62	355,428.20	334,987.78	289,565.31
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	60,139.64	60,139.64	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	60,139.64	60,139.64	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
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	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	5,423.16	4,229.74
2. 专项债券本金归还									14,300.00	40,000.00	80,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	20,441.11	45,423.16	84,229.74
六、年度项目现金收支净额	53,998.53	53,998.53	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42	-20,440.42	-45,422.47	-84,229.05
七、本年资金结余	338,272.19	392,270.72	386,130.30	379,989.88	373,849.46	367,709.04	361,568.62	355,428.20	334,987.78	289,565.31	205,336.26
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年
一、年初资金余额	205,336.26	123,368.95
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	0.69	0.69
5. 其他自筹渠道资金流入		
合计	0.69	0.69
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	1,968.00	492.00
2. 专项债券本金归还	80,000.00	40,000.00
3. 专项债券发行费		
合计	81,968.00	40,492.00
六、年度项目现金收支净额	-81,967.31	-40,491.31
七、本年资金结余	123,368.95	82,877.64
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 82,877.64 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 1.13 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	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29
本息资金保障倍数	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24
利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.16	1.17	1.17	1.18	1.19
本息资金保障倍数	1.14	1.13	1.13	1.12	1.11

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)

2026年6月21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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期） 同翔高新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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	同翔高新城产业园区基础设施项目
本期发行规模	人民币 5,000 万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于同翔高新城产业园区基础设施项目建设
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

同翔高新技术产业园区包括同安高新技术产业基地和翔安高新技术产业基地，总用地面积 45.71 平方公里，可开发用地面积 25.20 平方公里。总用地面积中：同安园区 35.03 平方公里，位于同安区及翔安区交界，位



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

于同新路以南，新 324 国道以北，同安东路以东，翔安东路以西；翔安园区 10.68 平方公里，位于翔安区，北至舩山东路，南至海翔大道，西至内田溪，东至莲溪及新垵溪。项目建设内容主要为产业园区内道路、综合管廊以及配套基础设施建设，采用政府主导、企业运作的建设机制，该项目已经市发改委备案立项，是市级重大重点在建、续建项目。

同翔高新技术产业园区是厦门火炬高技术产业开发区下属子园区之一，厦门火炬高技术产业开发区是经国务院批准的国家高新技术产业开发区。本项目属于国家级产业园区基础设施项目。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

项目主管部门：厦门市同翔高新城片区指挥部；项目单位：厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司，是厦门市先进制造业产业园区投资主体。

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

项目已完成发改部门立项批复（审批文件编号：厦高管计备 2022005 号）等相关前期手续，为在建项目，整体建设工期为 2022-2026 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。



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



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

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

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

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

同翔高新城产业园区基础设施项目静态总投资估算为 1,010,672.76 万元, 其中, 建安工程费 1,010,672.76 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 1,128,450.96 万元, 其中建设期利息 116,891.64 万元, 债券发行费用 886.56 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	1,010,672.76
2	建设期利息	116,891.64
3	债券发行费用	886.56
合计		1,128,450.96

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 厦门市自筹资金 241,886.96 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 886,564.00 万元。本项目已于 2020 年 1 月、2020 年 2 月、2020 年 5 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



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、2024年2月分别通过发行10年期、10年期、15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年期专项债券募集资金30,000.00万元、20,000.00万元、80,000.00万元、42,800.00万元、50,000.00万元、100,000.00万元、60,000.00万元、60,000.00万元、95,000.00万元、20,000.00万元、51,000.00万元、30,000.00万元、144,364.00万元,债券票面利率分别为3.35%、2.91%、3.44%、3.52%、3.43%、3.21%、3.11%、2.92%、3.20%、2.97%、3.14%、3.02%、2.65%。本项目计划于2026年通过发行20期专项债券融资38,900.00万元,本次拟申请5,000.00万元。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2.46%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389,473.05万元,发行费用为886.56万元,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1,128,450.96万元。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	30,000.00	10年期	3.35%
2020年2月已发行	20,000.00	10年期	2.91%
2020年5月已发行	80,000.00	15年期	3.44%
2020年3月已发行	42,800.00	30年期	3.52%
2021年5月已发行	50,000.00	10年期	3.43%
2021年7月已发行	100,000.00	10年期	3.21%
2021年11月已发行	60,000.00	10年期	3.11%
2022年3月已发行	60,000.00	10年期	2.92%
2022年5月已发行	95,000.00	15年期	3.20%



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
2022年10月已发行	20,000.00	15年期	2.97%
2023年2月已发行	51,000.00	15年期	3.14%
2023年8月已发行	30,000.00	20年期	3.02%
2024年2月已发行	144,364.00	15年期	2.65%
2025年2月已发行	56,400.00	20年期	2.18%
2025年9月已发行	8,100.00	20年期	2.41%
2026年1月已发行	5,800.00	20年期	2.41%
本期拟发行	5,000.00	20年期	2.46%
2026年计划发行	28,100.00	20年期	2.46%
合计	886,564.00		

(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	2025及往期	2026年
资金筹措:			
财政资金及企业自筹资金	241,886.96	232,963.57	8,923.39
债券发行	886,564.00	847,664.00	38,900.00
合计	1,128,450.96	1,080,627.57	47,823.39
资金使用:			
建设资金使用金额合计	1,128,450.96	1,080,627.57	47,823.39
资金余额(资金筹措-资金使用)	0.00		

(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		847,664.00		847,664.00	90,979.91	90,979.91
2026年	847,664.00	38,900.00		886,564.00	25,911.73	25,911.73



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
2027 年	886,564.00			886,564.00	26,734.38	26,734.38
2028 年	886,564.00			886,564.00	26,734.38	26,734.38
2029 年	886,564.00			886,564.00	26,734.38	26,734.38
2030 年	886,564.00		50,000.00	836,564.00	25,940.88	75,940.88
2031 年	836,564.00		210,000.00	626,564.00	24,289.88	234,289.88
2032 年	626,564.00		60,000.00	566,564.00	17,480.38	77,480.38
2033 年	566,564.00			566,564.00	16,604.38	16,604.38
2034 年	566,564.00			566,564.00	16,604.38	16,604.38
2035 年	566,564.00		80,000.00	486,564.00	15,228.38	95,228.38
2036 年	486,564.00			486,564.00	13,852.38	13,852.38
2037 年	486,564.00		115,000.00	371,564.00	12,332.38	127,332.38
2038 年	371,564.00		51,000.00	320,564.00	9,417.68	60,417.68
2039 年	320,564.00		144,364.00	176,200.00	6,704.16	151,068.16
2040 年	176,200.00			176,200.00	4,791.33	4,791.33
2041 年	176,200.00			176,200.00	4,791.33	4,791.33
2042 年	176,200.00			176,200.00	4,791.33	4,791.33
2043 年	176,200.00		30,000.00	146,200.00	4,791.33	34,791.33
2044 年	146,200.00			146,200.00	3,885.33	3,885.33
2045 年	146,200.00		64,500.00	81,700.00	3,270.57	67,770.57
2046 年	81,700.00		38,900.00	42,800.00	2,329.21	41,229.21
2047 年	42,800.00			42,800.00	1,506.56	1,506.56
2048 年	42,800.00			42,800.00	1,506.56	1,506.56
2049 年	42,800.00			42,800.00	1,506.56	1,506.56
2050 年	42,800.00		42,800.00		753.28	43,553.28
合计	—	886,564.00	886,564.00	—	389,473.05	1,276,037.05

(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



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

同翔高新城产业园区基础设施项目偿债资金来源主要包括: 厂房租金收入、停车费收入、土地出让收入等。其中:

厂房租金收入。同翔高新产业园区建成后, 可新增可供出租厂房约 40 万平方米, 参照园区周边市场情况, 厂房租金收入按照 25 元/平方米·月, 测算, 出租率按 80%测算。

停车费收入。同翔高新产业园区建成后, 可新增停车位约 10,000 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), 本项目停车费收入按照每个停车位 15 元/天计算, 一年停放率预计为 60%。

项目土地出让收入。通过实施项目建设, 可有效提升园区内土地收益, 本项目偿债资金部分来源于土地出让收入。

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厂房运营成本、停车位运营成本、土地出让综合成本以及各项税费, 其中:

厂房运营成本(主要包括管理人员工资、水电费等)按照租金收入的 45%测算。

结合已建成停车位运营情况, 新增停车位运营成本按照收入的 23%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



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

算。

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	2035 年
一、项目收入										
1 运营收入	2,361,240.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00
1.1 厂房租金收入	230,400.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
1.2 停车费收入	78,840.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
1.3 土地出让收入	2,052,000.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00
项目收入合计	2,361,240.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00	218,085.00
二、项目成本										
1 运营成本	137,203.20	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55	6,614.55
1.1 厂房运营成本	103,680.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
1.2 停车位运营成本	18,133.20	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55
1.3 土地出让综合成本	15,390.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
2 税金及附加	10,087.68	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32
运营成本合计	147,290.88	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87	7,034.87
三、所得税										
四、项目净现金流入	2,213,949.12	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	218,085.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00
1.1 厂房租金收入	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
1.2 停车费收入	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
1.3 土地出让收入	205,200.00										
项目收入合计	218,085.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00
二、项目成本											
1 运营成本	6,614.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55
1.1 厂房运营成本	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
1.2 停车位运营成本	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55
1.3 土地出让综合成本	1,539.00										
2 税金及附加	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32	420.32
运营成本合计	7,034.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87
三、所得税											
四、项目净现金流入	211,050.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、项目收入				
1 运营收入	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00
1.1 厂房租金收入	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
1.2 停车费收入	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
项目收入合计	12,885.00	12,885.00	12,885.00	12,885.00
二、项目成本				
1 运营成本	5,075.55	5,075.55	5,075.55	5,075.55
1.1 厂房运营成本	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
1.2 停车位运营成本	755.55	755.55	755.55	755.55
1.3 土地出让综合成本				
2 税金及附加	420.32	420.32	420.32	420.32
运营成本合计	5,495.87	5,495.87	5,495.87	5,495.87
三、所得税				
四、项目净现金流入	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额					184,315.75	368,631.50	552,947.25	688,056.50	664,816.75	798,386.50	992,832.25	1,187,278.00
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	241,886.96	232,963.57	8,923.39									
2. 债券资金流入	886,564.00	847,664.00	38,900.00									
3. 土地使用权出让金流入	2,052,000.00			205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00	205,200.00
4. 项目经营净资金流入	161,949.12			5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13	5,850.13
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	3,342,400.08	1,080,627.57	47,823.39	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13	211,050.13
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	1,010,672.76	988,800.00	21,872.76									
3. 其他费用												
合计	1,010,672.76	988,800.00	21,872.76									
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	389,473.05	90,979.91	25,911.73	26,734.38	26,734.38	26,734.38	25,940.88	24,289.88	17,480.38	16,604.38	16,604.38	15,228.38
2. 专项债券本金归还	886,564.00						50,000.00	210,000.00	60,000.00			80,000.00
3. 专项债券发行费	886.56	847.66	38.90									
合计	1,276,923.61	91,827.57	25,950.63	26,734.38	26,734.38	26,734.38	75,940.88	234,289.88	77,480.38	16,604.38	16,604.38	95,228.38
六、年度项目现金收支净额	1,054,803.71	0.00		184,315.75	184,315.75	184,315.75	135,109.25	-23,239.75	133,569.75	194,445.75	194,445.75	115,821.75
七、本年资金结余	-	0.00		184,315.75	368,631.50	552,947.25	688,056.50	664,816.75	798,386.50	992,832.25	1,187,278.00	1,303,099.75
八、资金保障倍数	1.74											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	1,303,099.75	1,500,297.50	1,380,354.25	1,327,325.70	1,183,646.67	1,186,244.47	1,188,842.27	1,191,440.07	1,164,037.87	1,167,541.67	1,107,160.23
二、本年现金流入											
1. 资本金流入											
2. 债券资金流入											
3. 土地使用权出让金流入	205,200.00										
4. 项目经营净资金流入	5,850.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	211,050.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13
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	13,852.38	12,332.38	9,417.68	6,704.16	4,791.33	4,791.33	4,791.33	4,791.33	3,885.33	3,270.57	2,329.21
2. 专项债券本金归还		115,000.00	51,000.00	144,364.00				30,000.00		64,500.00	38,900.00
3. 专项债券发行费											
合计	13,852.38	127,332.38	60,417.68	151,068.16	4,791.33	4,791.33	4,791.33	34,791.33	3,885.33	67,770.57	41,229.21
六、年度项目现金收支净额	197,197.75	-119,943.25	-53,028.55	-143,679.03	2,597.80	2,597.80	2,597.80	-27,402.20	3,503.80	-60,381.44	-33,840.08
七、本年资金结余	1,500,297.50	1,380,354.25	1,327,325.70	1,183,646.67	1,186,244.47	1,188,842.27	1,191,440.07	1,164,037.87	1,167,541.67	1,107,160.23	1,073,320.15
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	1,073,320.15	1,079,202.72	1,085,085.29	1,090,967.86
二、本年现金流入				
1. 资本金流入				
2. 债券资金流入				
3. 土地使用权出让金流入				
4. 项目经营净资金流入	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13
5. 其他自筹渠道资金流入				
合计	7,389.13	7,389.13	7,389.13	7,389.13
三、专项投资现金流出				
1. 征地拆迁安置费用				
2. 基础设施建设费用				
3. 其他费用				
合计				
四、其他渠道融资现金流出				
1. 市场化融资利息				
2. 市场化融资本金归还				
合计				
五、专项债券现金流出				
1. 专项债券利息	1,506.56	1,506.56	1,506.56	753.28
2. 专项债券本金归还				42,800.00
3. 专项债券发行费				
合计	1,506.56	1,506.56	1,506.56	43,553.28
六、年度项目现金收支净额	5,882.57	5,882.57	5,882.57	-36,164.15
七、本年资金结余	1,079,202.72	1,085,085.29	1,090,967.86	1,054,803.71
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 1,054,803.71 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 1.74 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	1.48	1.57	1.65	1.74	1.83	1.91	2.00	2.09	2.17
本息资金保障倍数	1.39	1.47	1.56	1.65	1.74	1.82	1.91	2.00	2.08
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
本息资金保障倍数	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.73	1.73	1.73	1.73

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)

2026年6月21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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期）

同翔高新城产业园区基础设施项目——重点项目配套工程 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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	同翔高新城产业园区基础设施项目——重点项目配套工程
本期发行规模	人民币 5,000 万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于同翔高新城产业园区基础设施项目——重点项目配套工程项目建设
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

同翔高新城产业园区位于厦门市东北部，由同安、翔安两个子园区组成，规划总面积约 49.5 平方公里。同安园区规划用地面积约 36.9 平方公里，重点发展新能源、新材料及高端装备制造等高新技术产业，规划专精



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

特新产业园，集聚一批制造业“隐形冠军”和专精特新“小巨人”企业；翔安园区规划用地面积约 12.6 平方公里，重点发展新型显示、集成电路、微电子等高新技术产业。

项目位于同翔高新城产业园区范围内，属于产业园区基础设施中的电力配套工程，共包含 54 个子项目，其中：

10 千伏项目建设内容及规模：包含 41 个项目，新建 10 千伏公共开闭所 14 座，新建 N4-24 埋管 2 米，N4-16 埋管 88 米，敷设 10 千伏单回路路径长度约 281.3 公里（入廊敷设 263.9 公里，其他利用现状电力管沟）。

110 千伏项目建设内容及规模：包含 9 个项目，新建变电站主体工程 8 座；新建 110 千伏架空线 3.5 公里；新建电缆沟 21.1 公里，敷设 110 千伏电缆单回路路径长度 66.8 公里（其中利用新建电缆沟敷设 27.7 公里，入廊敷设 39.1 公里）。

220 千伏项目建设内容及规模：包含 4 个项目，新建变电站主体工程 3 座；新建 220 千伏架空线 21.5 公里；新建电缆沟 6.8 公里，敷设 220 千伏电缆单回路路径长度 28.4 公里（其中利用新建电缆沟敷设 10.6 公里，入廊敷设 17.8 公里）。

（四）项目建设单位及项目审批文件

项目主管部门：厦门市同翔高新城片区指挥部；项目单位和资产登记单位：厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司，是厦门市先进制造业产业园区投资主体。

（五）项目建设计划和实施进度

项目已取得立项批复（厦发改审批〔2025〕153 号），部分子项目已于 2025 年开工，整体建设工期为 2025-2030 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

二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件。

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

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

三、评估假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对本项目有影响的法律法规无重大变化;

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

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

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

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

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

同翔高新城产业园区基础设施一重点项目配套工程静态总投资估算为286,834.72万元, 其中, 征地拆迁安置费用1,776.16万元, 建安工程费285,058.56万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为301,526.32万元, 其中建设期利息14,454.60万元, 债券发行费用237.00万元, 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	1,776.16
2	建安工程费	285,058.56
3	建设期利息	14,454.60
4	债券发行费用	237.00



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

序号	项目	金额
	合计	301,526.32

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 64,526.32 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 237,000.00 万元。本项目已于 2026 年 1 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 10,000.00 万元, 债券票面利率分别为 2.41%。本项目计划分别于 2026 年、2027 年、2028 年、2029 年、2030 年通过发行 20 年期专项债券分别融资 15,000.00 万元、70,000.00 万元、70,000.00 万元、60,000.00 万元、22,000.00 万元, 本次拟申请 5,000.00 万元。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 2.46% 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 116,504.00 万元, 发行费用为 237.00 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 301,526.32 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
2026 年 1 月已发行	10,000.00	20 年期	2.41%
本期拟发行	5,000.00	20 年期	2.46%
2027 年计划发行	70,000.00	20 年期	2.46%
2028 年计划发行	70,000.00	20 年期	2.46%
2029 年计划发行	60,000.00	20 年期	2.46%
2030 年计划发行	22,000.00	20 年期	2.46%
合计	237,000.00		

(三) 建设期资金平衡

建设期资金平衡表



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

年度	合计	2025 及往 期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资金筹措:							
财政资金及企业自筹资金	64,526.32		8,973.16	4,295.00	6,017.00	17,606.00	27,635.16
债券发行	237,000.00		15,000.00	70,000.00	70,000.00	60,000.00	22,000.00
合计	301,526.32		23,973.16	74,295.00	76,017.00	77,606.00	49,635.16
资金使用:							
建设资金使用金额合计	301,526.32		23,973.16	74,295.00	76,017.00	77,606.00	49,635.16
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						
2026 年		15,000.00		15,000.00	182.00	182.00
2027 年	15,000.00	70,000.00		85,000.00	1,225.00	1,225.00
2028 年	85,000.00	70,000.00		155,000.00	2,947.00	2,947.00
2029 年	155,000.00	60,000.00		215,000.00	4,546.00	4,546.00
2030 年	215,000.00	22,000.00		237,000.00	5,554.60	5,554.60
2031 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2032 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2033 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2034 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2035 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2036 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2037 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2038 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2039 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2041 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2042 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2043 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2044 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2045 年	237,000.00			237,000.00	5,825.20	5,825.20
2046 年	237,000.00		15,000.00	222,000.00	5,643.20	20,643.20
2047 年	222,000.00		70,000.00	152,000.00	4,600.20	74,600.20
2048 年	152,000.00		70,000.00	82,000.00	2,878.20	72,878.20
2049 年	82,000.00		60,000.00	22,000.00	1,279.20	61,279.20
2050 年	22,000.00		22,000.00		270.60	22,270.60
合计	—	237,000.00	237,000.00	—	116,504.00	353,504.00

(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

同翔高新城产业园区基础设施一重点项目配套工程偿债资金来源主要包括: 土地出让收入。

土地出让收入: 通过实施园区基础设施项目建设, 可有效提升区域内土地收益。项目周边的土地的出让收入将作为本项目专项债还本付息来源。扣除征拆成本后, 预计可实现土地出让净收益 396,109.47 万元, 具体出让地块相关信息如下:

表2: 拟出让地块明细

地块编号	规划地类	用地面积 (平方米)	出让收入 (万元)	征拆成本 (万元)	净收益 (万元)	预计出让时间
12-17-E-23	居住用地	46,320	120,897.00	20,000.00	100,897.00	2031 年
12-13-C-28	商业用地	12,889	4,614.37	2,000.00	2,614.37	2032 年
12-17-B-15	居住用地	60,236	157,215.27	80,000.00	77,215.27	2032 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

12-17-E-20	居住用地	25,472	66,481.38	50,000.00	16,481.38	2033 年
12-17-B-12	居住用地	69,959	182,596.50	100,000.00	82,596.50	2034 年
12-13-C-13	商业用地	9,401	3,365.48	2,000.00	1,365.48	2035 年
12-17-E-07	居住用地	29,148	76,077.00	70,000.00	6,077.00	2035 年
12-12-D-09	居住用地	24,233	52,343.47	20,000.00	32,343.47	2036 年
12-17-E-03	居住用地	59,969	156,519.00	80,000.00	76,519.00	2036 年
合计			820,109.47	424,000.00	396,109.47	

2. 项目预测运营现金流出

项目运营成本主要包含土地出让成本, 其中:

土地出让成本: 主要包括各项计提(农田水利资金、乡村振兴资金)、土地出让业务管理费和印花税, 其中各项计提按 1.3% 计算, 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。

本项目收入为非税收入。

3. 项目 2031 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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、项目收入							
1 运营收入	396,109.47	100,897.00	79,829.64	16,481.38	82,596.50	7,442.48	108,862.47
1.2 土地出让收入	396,109.47	100,897.00	79,829.64	16,481.38	82,596.50	7,442.48	108,862.47
项目收入合计	396,109.47	100,897.00	79,829.64	16,481.38	82,596.50	7,442.48	108,862.47
二、项目成本							
1 运营成本	8,120.25	2,068.39	1,636.51	337.87	1,693.23	152.57	2,231.68
1.1 土地出让成本	8,120.25	2,068.39	1,636.51	337.87	1,693.23	152.57	2,231.68
2 税金及附加							
运营成本合计	8,120.25	2,068.39	1,636.51	337.87	1,693.23	152.57	2,231.68
三、所得税							
四、项目净现金流入	387,989.22	98,828.61	78,193.13	16,143.51	80,903.27	7,289.91	106,630.79

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额									93,003.41	165,371.34	175,689.65	250,767.72
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	64,526.32		8,973.16	4,295.00	6,017.00	17,606.00	27,635.16					
2. 债券资金流入	237,000.00		15,000.00	70,000.00	70,000.00	60,000.00	22,000.00					
3. 土地使用权出让金流入	396,109.47							100,897.00	79,829.64	16,481.38	82,596.50	7,442.48
4. 项目经营净资金流入	-8,120.25							-2,068.39	-1,636.51	-337.87	-1,693.23	-152.57
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	689,515.54		23,973.16	74,295.00	76,017.00	77,606.00	49,635.16	98,828.61	78,193.13	16,143.51	80,903.27	7,289.91
三、专项投资现金流出												
1. 征地拆迁安置费用	1,776.16		1,776.16									
2. 基础设施建设费用	285,058.56		22,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	44,058.56					
3. 其他费用												
合计	286,834.72		23,776.16	73,000.00	73,000.00	73,000.00	44,058.56					
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	116,504.00		182.00	1,225.00	2,947.00	4,546.00	5,554.60	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20
2. 专项债券本金归还	237,000.00											
3. 专项债券发行费	237.00		15.00	70.00	70.00	60.00	22.00					
合计	353,741.00		197.00	1,295.00	3,017.00	4,606.00	5,576.60	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20
六、年度项目现金收支净额	48,939.82							93,003.41	72,367.93	10,318.31	75,078.07	1,464.71
七、本年资金结余	-							93,003.41	165,371.34	175,689.65	250,767.72	252,232.43
八、资金保障倍数	1.10											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	252,232.43	353,038.02	347,212.82	341,387.62	335,562.42	329,737.22	323,912.02	318,086.82	312,261.62	306,436.42	300,611.22
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	108,862.47										
4. 项目经营净资金流入	-2,231.68										
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	106,630.79										
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	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,643.20
2. 专项债券本金归还											15,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	5,825.20	20,643.20
六、年度项目现金收支净额	100,805.59	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-5,825.20	-20,643.20
七、本年资金结余	353,038.02	347,212.82	341,387.62	335,562.42	329,737.22	323,912.02	318,086.82	312,261.62	306,436.42	300,611.22	279,968.02
八、资金保障倍数											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	279,968.02	205,367.82	132,489.62	71,210.42
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				
5. 其他自筹渠道资金流入				
合计				
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	4,600.20	2,878.20	1,279.20	270.60
2. 专项债券本金归还	70,000.00	70,000.00	60,000.00	22,000.00
3. 专项债券发行费				
合计	74,600.20	72,878.20	61,279.20	22,270.60
六、年度项目现金收支净额	-74,600.20	-72,878.20	-61,279.20	-22,270.60
七、本年资金结余	205,367.82	132,489.62	71,210.42	48,939.82
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 48,939.82 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 1.10 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 5%、利率上升 5% 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)	-5%	0%	5%
收益变动情况敏感性分析			
债券本息资金覆盖率	1.08	1.14	1.19
本息资金保障倍数	1.04	1.10	1.15
利率变动情况敏感性分析			
债券本息资金覆盖率	1.12	1.14	1.15
本息资金保障倍数	1.12	1.10	1.08

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 (±5%) 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



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

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)

2026年6月21日





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响, 并未考虑其他任何类别的相关事宜;
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订, 且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展, 我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力, 亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用, 除了贵方作为业务约定书合同一方以外, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外, 任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的, 依赖“华兴”的提交物、建议、评论、报告或其他服务;
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护华兴, 其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期）

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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 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）债券基本情况

项目名称	厦门理工学院学生宿舍六期
本期发行规模	人民币 2000 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。



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

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

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 19,035.39 万元, 其中建设期利息 329.59 万元, 债券发行费用 13.60 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	329.59
6	债券发行费用	13.60
合计		19,035.39

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 厦门市自筹资金 5,435.39 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 13,600.00 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%; 2025 年 12 月调整 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%; 2025 年 12 月调整 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%。本项目计划分别于



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

2026 年、2027 年通过发行 20 期专项债券分别融资 4,000.00 万元、1,800.00 万元, 其中已于 2026 年 1 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 2.41%; 本次拟申请 2,000.00 万元。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 2.46% 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 6,348.19 万元, 发行费用为 13.60 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 19,035.39 万元。债券发行计划详见下表:

债券发行计划表

单位: 人民币万元

发行年度	发行额度(万元)	发行期限	发行利率
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%
2025 年 12 月调入	35.00	20 年期	2.19%
2025 年 12 月调入	765.00	20 年期	2.10%
2026 年 1 月已发行	2,000.00	20 年期	2.41%
本期拟发行	2,000.00	20 年期	2.46%
2027 年计划发行	1,800.00	20 年期	2.46%
合计	13,600.00		

(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	2025 及往期	2026 年	2027 年
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	5,435.39	1,581.19	3,452.40	401.80
债券发行	13,600.00	7,800.00	4,000.00	1,800.00
合计	19,035.39	9,381.19	7,452.40	2,201.80
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	2025 及往期	2026 年	2027 年
建设资金使用金额合计	19,035.39	9,381.19	7,452.40	2,201.80
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		7,800.00		7,800.00	104.75	104.75
2026 年	7,800.00	4,000.00		11,800.00	224.84	224.84
2027 年	11,800.00	1,800.00		13,600.00	295.68	295.68
2028 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2029 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2030 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2031 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2032 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2033 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2034 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2035 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2036 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2037 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2038 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2039 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2040 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2041 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2042 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2043 年	13,600.00			13,600.00	317.82	317.82
2044 年	13,600.00		2,000.00	11,600.00	317.82	2,317.82
2045 年	11,600.00		5,800.00	5,800.00	204.86	6,004.86



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
2046 年	5,800.00		4,000.00	1,800.00	92.98	4,092.98
2047 年	1,800.00		1,800.00		22.14	1,822.14
合计	—	13,600.00	13,600.00	—	6,348.19	19,948.19

(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:

1. 项目预测运营现金流入

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。



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

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。

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	2035 年
一、项目收入										
1 运营收入	70,166.46	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	8,334.06	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86
1.2 学费收入	58,195.20	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	3,637.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20
项目收入合计	70,166.46	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	34,162.17	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	29,097.60	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	1,057.77	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37
1.3 物业费	3,704.40	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	302.40	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	34,162.17	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	36,004.29	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

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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
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
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
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
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
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
1.1 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
1.2 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
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
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
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
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

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年
一、项目收入	
1 运营收入	3,341.26
1.1 住宿费收入	396.86
1.2 学费收入	2,771.20
1.3 生活服务收入	173.20
项目收入合计	3,341.26
二、项目成本	
1 运营成本	1,626.77
1.1 日常运营成本	1,385.60
1.2 水电费	50.37
1.3 物业费	176.40
1.4 电梯维保费	14.40
2 税金及附加	
运营成本合计	1,626.77
三、所得税	
四、项目净现金流入	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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额					1,418.81	2,815.48	4,212.15	5,608.82	7,005.49	8,402.16	9,798.83	11,195.50
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	5,435.39	1,581.19	3,452.40	401.80								
2. 债券资金流入	13,600.00	7,800.00	4,000.00	1,800.00								
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	36,004.29			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	55,039.68	9,381.19	7,452.40	3,916.29	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	7,157.29	6,533.70	2,000.00								
3. 其他费用	2,501.21	1,611.35	689.86	200.00								
合计	18,692.20	9,268.64	7,223.56	2,200.00								
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	6,348.19	104.75	224.84	295.68	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82
2. 专项债券本金归还	13,600.00											
3. 专项债券发行费	13.60	7.80	4.00	1.80								
合计	19,961.79	112.55	228.84	297.48	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82
六、年度项目现金收支净额	16,385.69	0.00	0.00	1,418.81	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67
七、本年资金结余	-	0.00	0.00	1,418.81	2,815.48	4,212.15	5,608.82	7,005.49	8,402.16	9,798.83	11,195.50	12,592.17
八、资金保障倍数	1.80											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	12,592.17	13,988.84	15,385.51	16,782.18	18,178.85	19,575.52	20,972.19	22,368.86	23,765.53	23,162.20	18,871.83	16,493.34
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	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	204.86	92.98	22.14
2. 专项债券本金归还									2,000.00	5,800.00	4,000.00	1,800.00
3. 专项债券发行费												
合计	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	317.82	2,317.82	6,004.86	4,092.98	1,822.14
六、年度项目现金收支净额	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	1,396.67	-603.33	-4,290.37	-2,378.49	-107.65
七、本年资金结余	13,988.84	15,385.51	16,782.18	18,178.85	19,575.52	20,972.19	22,368.86	23,765.53	23,162.20	18,871.83	16,493.34	16,385.69
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 16,385.69 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 1.80 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	1.46	1.55	1.64	1.73	1.82	1.91	2.00	2.09	2.18
本息资金保障倍数	1.44	1.53	1.62	1.71	1.80	1.90	1.99	2.08	2.17
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
本息资金保障倍数	1.84	1.83	1.82	1.81	1.80	1.80	1.79	1.78	1.77

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)

2026年6月21日





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响, 并未考虑其他任何类别的相关事宜;
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订, 且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展, 我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力, 亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用, 除了贵方作为业务约定书合同一方以外, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外, 任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的, 依赖“华兴”的提交物、建议、评论、报告或其他服务;
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护华兴, 其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

2026 年厦门市政府专项债券（十二期）

厦门市翔安粮库三期工程项目

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2025年国民经济和社会发展统计公报》，2023—2025年全市GDP总值分别为8142.93亿元、8589.01亿元和8980.37亿元，GDP增长速度分别为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）债券基本情况

项目名称	厦门市翔安粮库三期工程项目
本期发行规模	人民币 9000 万元
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于厦门市翔安粮库三期工程项目建设
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

厦门市翔安粮库三期工程项目位于厦门市翔安区内厝镇锄山路翔安粮库一期、二期南侧，总用地面积 79993 平方米，总建筑面积 33389 平方米，计容面积（浅圆仓筒体部分根据高度按五层计）86034 平方米（地下部分不计容）。主要建设总仓容 22 万吨粮食仓储设施、2000 吨油罐及配套附



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

属设施。

项目总平布局包括四个区域: 粮食储备兼中转区、油罐储备区、东北侧及东南侧生产辅助区, 具体如下:

粮食储备兼生产区: 粮食储备浅圆仓 30 座, 单仓仓容 7350 吨, 建筑面积 24123 平方米 (建筑计容面积 77372 平方米), 配套建设工作塔建筑面积 3281 平方米 (计容面积 3060 平方米), 汽车接收站 861 平方米 (计容面积 1033 平方米);

油罐储备区: 油罐 4 罐 500 吨 (建筑面积不计);

东南侧生产辅助区: 一站式服务中心建筑面积 1791 平方米 (计容面积 1877 平方米), 扦样房 171 平方米 (计容面积 171 平方米), 门卫 100 平方米 (计容面积 100 平方米), 总配电房 221 平方米 (计容面积 221 平方米);

东北侧生产辅助区: 机械库 (含消防水池) 1183.87 平方米 (计容面积 1242.15 平方米), 倒班房 956 平方米 (计容面积 956 平方米)。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

厦门市翔安粮库三期工程项目主管部门为厦门市发展和改革委员会, 项目单位和资产登记单位为厦门市翔安储备粮管理有限公司。厦门市翔安储备粮管理有限公司是厦门市储备粮管理集团有限公司全资子公司, 为市属国有企业, 主要经营业务为粮油的收购、存储、销售及储备粮油轮换。

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



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

券及时还本付息。

项目已取得发改部门立项批复, 项目批复情况如下:

表 1: 项目审批情况表

序号	批复文件	批文文号
1	关于厦门市翔安粮库三期工程可行性研究报告的批复	厦发改审批(2022)145号
2	用地预审与选址意见书	用地字 350200202200089号
3	关于厦门市翔安粮库三期工程投资概算的批复	厦发改审批(2023)100号

(五) 项目建设计划和实施进度

项目已于 2023 年 6 月开工建设, 计划 2026 年 9 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。



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

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

厦门市翔安粮库三期工程静态总投资估算为 54,548.00 万元, 其中, 建安工程费 47,817.00 万元, 工程建设其他费 4,134.00 万元, 基本预备费 2,597.00 万元。考虑建设期利息调整及债券发行费用, 估算总投资为 55,958.40 万元, 其中建设期利息 1,372.90 万元, 债券发行费用 37.50 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	47,817.00
2	工程建设其他费	4,134.00
3	基本预备费	2,597.00
4	建设期利息	1,372.90
5	债券发行费用	37.50
合计		55,958.40

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 18,458.40 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 37,500.00 万元。本项目已于 2023 年 8 月、2024 年 7 月、2025 年 2 月、2026 年 1 月分别通过发行 7 年期、20 年期、20 年期、20 年期专项债券募集资金 3,000.00 万元、13,500.00 万元、10,000.00 万元、2,000.00 万元, 债券票面利率分别为 2.62%、2.49%、2.20%、2.41%。本项目计划于 2026 年通过发行 20 年期专项债券融资 11,000.00 万元(于 2026 年 1 月发行 2,000.00 万元), 本次拟申请 9,000.00 万元。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 2.46%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 17,065.20 万元, 发行费用为 37.50 万元, 考虑到



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

债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 55,958.40 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8月已发行	3,000.00	7年期	2.62%
2024年7月已发行	13,500.00	20年期	2.49%
2025年2月已发行	10,000.00	20年期	2.20%
2026年1月已发行	2,000.00	20年期	2.41%
本期拟发行	9,000.00	20年期	2.46%
合计	37,500.00		

(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	2025及往期	2026年	2027年	2028年
资金筹措:					
财政资金及企业自筹资金	18,458.40	6,821.22	5,625.16	5,249.67	762.35
债券发行	37,500.00	26,500.00	11,000.00		
合计	55,958.40	33,321.22	16,625.16	5,249.67	762.35
资金使用:					
建设资金使用金额合计	55,958.40	33,321.22	16,625.16	5,249.67	762.35
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		26,500.00		26,500.00	603.35	603.35
2026年	26,500.00	11,000.00		37,500.00	769.55	769.55



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
2027 年	37,500.00			37,500.00	904.35	904.35
2028 年	37,500.00			37,500.00	904.35	904.35
2029 年	37,500.00			37,500.00	904.35	904.35
2030 年	37,500.00		3,000.00	34,500.00	904.35	3,904.35
2031 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2032 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2033 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2034 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2035 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2036 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2037 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2038 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2039 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2040 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2041 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2042 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2043 年	34,500.00			34,500.00	825.75	825.75
2044 年	34,500.00		13,500.00	21,000.00	825.75	14,325.75
2045 年	21,000.00		10,000.00	11,000.00	379.60	10,379.60
2046 年	11,000.00		11,000.00		134.80	11,134.80
合计	—	37,500.00	37,500.00	—	17,065.20	54,565.20

(五) 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

1. 项目预测运营现金流入

厦门市翔安粮库三期工程偿债资金来源主要包括: 粮食储备收入、食用油储备收入等。项目投入使用首年暂按使用率 25% 测算, 第二年以后使用率 100%。项目净收益的 80% 将用于专项债券还本付息。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

粮食储备收入: 正常经营年份, 年粮食储备量按 22 万吨计算, 每三年轮换一次, 即每年轮换 7 万吨, 储备粮保管收入 160 元/吨、储备粮轮换收入 75 元/吨, 粮食储备年收入 4045 万元;

食用油储备收入: 正常经营年份, 年食用油储备量按 2000 吨计算, 食用油保管收入 2000 元/吨, 食用油储备年收入 400 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燃料和动力费成本以及人员工资及福利成本以及其他费用等, 其中:

燃料和动力费: 储备及中转动力消耗为电力, 正常经营年份时, 预计每年电费成本为 30 万元。

人员工资及福利: 根据现有项目情况, 暂按每万吨仓容增加 1 人核算劳动定员, 本项目新增劳动定员为 22 人, 人均年工资福利费 11 万元, 项目年工资福利费为 242 万元。

其他费用: 主要包括其他管理费用和其他制造费用, 按工资福利费的 40% 估算, 年修理费按固定资产折旧额的 4% 计算, 预计每年费用 145.18 万元。

本项目收入为非税收入。

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	2035 年
一、项目收入											
1 运营收入	72,009.00	889.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00
1.1 粮食储备收入	65,529.00	809.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00
1.2 食用油储备收入	6,480.00	80.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
项目收入合计	72,009.00	889.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00
二、项目成本											
1 运营成本	6,758.24	83.44	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74
1.1 燃料和动力费成本	486.00	6.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.2 人员工资及福利成本	3,920.40	48.40	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60
1.3 其他费用	2,351.84	29.04	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14
2 税金及附加											
运营成本合计	6,758.24	83.44	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74
三、所得税											
四、项目净现金流入	65,250.76	805.56	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	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	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00
1.1 粮食储备收入	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00	3,236.00
1.2 食用油储备收入	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
项目收入合计	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00	3,556.00
二、项目成本											
1 运营成本	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74
1.1 燃料和动力费成本	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.2 人员工资及福利成本	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60	193.60
1.3 其他费用	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14	116.14
2 税金及附加											
运营成本合计	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74	333.74
三、所得税											
四、项目净现金流入	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额				805.56	3,123.47	5,441.38	7,759.29	7,077.20	9,473.71	11,870.22	14,266.73	16,663.24
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	18,458.40	6,821.22	5,625.16	5,249.67	762.35							
2. 债券资金流入	37,500.00	26,500.00	11,000.00									
3. 土地使用权出让金流入												
4. 项目经营净资金流入	65,250.76		805.56	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	121,209.16	33,321.22	17,430.72	8,471.93	3,984.61	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26
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	47,817.00	26,896.45	15,650.39	4,601.89	668.27							
3. 其他费用	6,731.00	5,794.92	194.22	647.78	94.08							
合计	54,548.00	32,691.37	15,844.61	5,249.67	762.35							
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	17,065.20	603.35	769.55	904.35	904.35	904.35	904.35	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75
2. 专项债券本金归还	37,500.00						3,000.00					
3. 专项债券发行费	37.50	26.50	11.00									
合计	54,602.70	629.85	780.55	904.35	904.35	904.35	3,904.35	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75
六、年度项目现金收支净额	12,058.46	0.00	805.56	2,317.91	2,317.91	2,317.91	-682.09	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51
七、本年资金结余	-	0.00	805.56	3,123.47	5,441.38	7,759.29	7,077.20	9,473.71	11,870.22	14,266.73	16,663.24	19,059.75
八、资金保障倍数	1.20											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	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	19,059.75	21,456.26	23,852.77	26,249.28	28,645.79	31,042.30	33,438.81	35,835.32	38,231.83	27,128.34	19,971.00
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	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26	3,222.26
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	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	379.60	134.80
2. 专项债券本金归还									13,500.00	10,000.00	11,000.00
3. 专项债券发行费											
合计	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	825.75	14,325.75	10,379.60	11,134.80
六、年度项目现金收支净额	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	2,396.51	-11,103.49	-7,157.34	-7,912.54
七、本年资金结余	21,456.26	23,852.77	26,249.28	28,645.79	31,042.30	33,438.81	35,835.32	38,231.83	27,128.34	19,971.00	12,058.46
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 12,058.46 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 1.20 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	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
本息资金保障倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.21	1.21	1.22	1.22	1.22	1.23	1.23
本息资金保障倍数	1.21	1.21	1.20	1.20	1.19	1.19	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



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)

2026年6月21日





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响, 并未考虑其他任何类别的相关事宜;
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订, 且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展, 我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力, 亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用, 除了贵方作为业务约定书合同一方以外, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外, 任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的, 依赖“华兴”的提交物、建议、评论、报告或其他服务;
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护华兴, 其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。