

2026 年厦门市政府专项债券（十三期）

厦门火炬电力电气产业园（一期）项目 实施方案

项目单位：厦门同翔腾鹭建设开发有限公司

主管部门：厦门市同翔高新城片区指挥部

编制日期：二〇二六年六月

厦门市同翔
高新城片区
指挥部

目录

一、项目基本情况	1
(一) 区域经济情况	1
(二) 项目基本信息	1
(三) 项目建设内容	1
(四) 项目主管部门和项目单位	1
(五) 项目建设计划及实施进度	1
二、项目投资估算及资金筹措	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措计划	2
三、项目预期收益及融资平衡情况	3
(一) 预期收益	3
(二) 还本付息情况	4
(三) 资金测算平衡情况	5
(四) 敏感性分析	8
(五) 结论	9
四、项目潜在风险评估	9
(一) 项目相关风险	9
(二) 应对措施	9



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）项目基本信息

项目名称	厦门火炬电力电气产业园（一期）项目
发行金额	人民币5,000万元
资金用途	专项债券募集资金用于厦门火炬电力电气产业园（一期）项目建设
债券期限	30年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

（三）项目建设内容

项目隶属厦门市火炬高新区，位于万家春路与舫山西路东南侧，用地面积 143847.581 平方米，建筑面积 91404.02 平方米，其中：生产性用房面积 69187.02 平方米，生产服务设施用房面积 16967 平方米，地下面积 5250 平方米。主要建设内容包括：工业厂房、配套设施和配套道路。

项目规划建设火炬电力电气产业园，用于打造电力电气产业园区和相关园区基础配套设施，以进一步提升厦门电力电气企业的生产、运营、管理和技术研发能力，打造服务全球重要市场的能力中心、研发中心、制造中心和供应链基地。

（四）项目主管部门和项目单位

项目主管部门：厦门市同翔高新城片区指挥部；项目单位：厦门同翔腾鹭建设开发有限公司，是厦门市市属国有企业厦门火炬集团有限公司下属企业。

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

（五）项目建设计划及实施进度

本项目计划分两期建设，总体建设期为2024-2027年，项目一期将建成工业厂房约8.3万平方米，建设期为2024-2025年；项目二期将建成工业厂房约3.78万平方米，建设期为2024-2027年。

项目已完成发改部门立项批复（审批文件编号：厦高管计备2024024号、厦

高管计备2024025号)等相关前期手续。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

本项目静态总投资估算为221,198.00万元,经调整建设期利息、债券发行费用后的总投资估算为224,748.70万元,详见下表:

表1: 总投资估算表

单位: 万元

项目		金额
1	工程建设费用	221,198.00
2	建设期债券利息	3,450.70
3	债券发行费用	100.00
	估算总额	224,748.70

(二) 资金筹措计划

本项目预计总投资224,748.70万元,其中企业自筹124,787.70万元,计划发行专项债100,000万元,其中2024年、2025年已分别发行16,000万元以及20,000.00万元;2026年1月已发行25,000万元,本期计划发行5,000万元;2027年计划发行34,000万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

本项目收入来源为厂房租金收入，项目建成后将新增 12.08 万平方米工业厂房，全部用于对外租赁。根据前期招商情况，项目建成后将整体出租，参考项目所在地周边市场行情，考虑运营期内租金增长率等因素，运营期内租金标准取平均值 70 元/月/平方米测算。在满租情况下，每年可实现租金收入 10,147.20 万元。

2. 项目成本

本项目运营成本为厂房维护成本，包括人工成本、维护费用等，参考项目所在地周边市场行情，结合项目运营规划，考虑运营期内成本增长率等因素，运营期内运营成本取平均值 457 万元/年测算。

3. 债券存续期收入、成本

表 2：收入成本测算表

年度	租赁面积 (平方米)	运营收入 (万元)	运营成本 (万元)	各项税费 (万元)
2025	83,000.00	3,486.00	157.00	519.86
2026	83,000.00	6,972.00	314.00	1,039.70
2027	120,800.00	8,559.60	385.50	1,276.46
2028	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2029	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2030	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2031	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2032	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2033	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2034	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2035	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2036	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2037	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2038	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2039	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2040	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2041	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2042	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2043	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2044	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2045	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2046	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22

2047	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2048	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2049	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2050	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2051	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2052	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2053	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2054	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2055	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2056	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
2057	120,800.00	10,147.20	457.00	1,513.22
合计		323,433.60	14,566.50	48,232.62

（二）还本付息情况

本项目拟发行专项债100,000万元，其中2024年、2025年已分别发行16,000万元以及20,000.00万元，发行利率分别为2.41%、2.07%；2026年1月已发行专项债25,000万元，发行利率2.46%；本期计划发行5,000万元，2027年计划发行34,000万元，债券期限均为30年，发行利率暂按2.47%测算¹。债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2025 年及往 期	2026	2027	2028	2029	2030	2031
年初债券余额	-	36,000.00	66,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
本年债券发行	36,000.00	30,000.00	34,000.00	-	-	-	-
利息支出	385.60	1,107.10	1,958.00	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
本年还款	385.60	1,107.10	1,958.00	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	385.60	1,107.10	1,958.00	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
年末债券余额	36,000.00	66,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

（续上表）

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
年初债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
本年债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
本年还款	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-

¹ 参考 2026 年 6 月 16 日 30 年期记账式国债收益率 2.22%，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 2.47%（平均值并上浮 25bp）

付息	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
年末债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

(续上表)

年度	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
年初债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	84,000.00
本年债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	1,992.30
本年还款	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	18,377.90	1,992.30
其中：还本	-	-	-	-	-	16,000.00	-
付息	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	1,992.30
年末债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	84,000.00	84,000.00

(续上表)

年度	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
年初债券余额	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
本年债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30
本年还款	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30
年末债券余额	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00

(续上表)

年度	2053	2054	2055	2056	2057	合计
年初债券余额	84,000.00	84,000.00	84,000.00	64,000.00	34,000.00	
本年债券发行	-	-	-	-	-	100,000.00
利息支出	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,270.80	419.90	67,481.00
本年还款	1,992.30	1,992.30	21,992.30	31,270.80	34,419.90	167,481.00
其中：还本	-	-	20,000.00	30,000.00	34,000.00	100,000.00
付息	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,270.80	419.90	67,481.00
年末债券余额	84,000.00	84,000.00	64,000.00	34,000.00	-	

(三) 资金测算平衡情况

项目在债券存续期内累计资金流入548,182.30万元，累计资金流出451,578.12万元，在偿还项目全部债务本息后，尚有96,604.18万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.56倍。

表4：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2025 年 及往期	2026	2027	2028	2029
现金流入					
自筹资金流入	33,394.60	47,637.10	43,717.00	-	-
债券资金流入	36,000.00	30,000.00	34,000.00	-	-
运营期现金流入	3,486.00	6,972.00	8,559.60	10,147.20	10,147.20

现金流入总额	72,880.60	84,609.10	86,276.60	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	68,973.00	76,500.00	75,725.00	-	-
运营期现金流出	676.86	1,353.70	1,661.96	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	385.60	1,107.10	1,958.00	2,377.90	2,377.90
债券发行费用	36.00	30.00	34.00	-	-
现金流出总额	70,071.46	78,990.80	79,378.96	4,348.12	4,348.12
现金净流量					
当年现金净流入	2,809.14	5,618.30	6,897.64	5,799.08	5,799.08
期末累计现金结存额	2,809.14	8,427.44	15,325.08	21,124.16	26,923.24

(续上表)

年度	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
债券发行费用	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,348.12	4,348.12	4,348.12	4,348.12	4,348.12
现金净流量					
当年现金净流入	5,799.08	5,799.08	5,799.08	5,799.08	5,799.08
期末累计现金结存额	32,722.32	38,521.40	44,320.48	50,119.56	55,918.64

(续上表)

年度	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90
债券发行费用	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,348.12	4,348.12	4,348.12	4,348.12	4,348.12
现金净流量					

当年现金净流入	5,799.08	5,799.08	5,799.08	5,799.08	5,799.08
期末累计现金结存额	61,717.72	67,516.80	73,315.88	79,114.96	84,914.04

(续上表)

年度	2040	2041	2042	2043	2044
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	2,377.90	2,377.90	2,377.90	2,377.90	18,377.90
债券发行费用	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,348.12	4,348.12	4,348.12	4,348.12	20,348.12
现金净流量					
当年现金净流入	5,799.08	5,799.08	5,799.08	5,799.08	-10,200.92
期末累计现金结存额	90,713.12	96,512.20	102,311.28	108,110.36	97,909.44

(续上表)

年度	2045	2046	2047	2048	2049
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30
债券发行费用	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,962.52	3,962.52	3,962.52	3,962.52	3,962.52
现金净流量					
当年现金净流入	6,184.68	6,184.68	6,184.68	6,184.68	6,184.68
期末累计现金结存额	104,094.12	110,278.80	116,463.48	122,648.16	128,832.84

(续上表)

年度	2050	2051	2052	2053	2054
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-

运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20	10,147.20
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22	1,970.22
债券还本付息	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30	1,992.30
债券发行费用	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,962.52	3,962.52	3,962.52	3,962.52	3,962.52
现金净流量					
当年现金净流入	6,184.68	6,184.68	6,184.68	6,184.68	6,184.68
期末累计现金结存额	135,017.52	141,202.20	147,386.88	153,571.56	159,756.24

(续上表)

年度	2055	2056	2057	合计
现金流入				
自筹资金流入	-	-	-	124,748.70
债券资金流入	-	-	-	100,000.00
运营期现金流入	10,147.20	10,147.20	10,147.20	323,433.60
现金流入总额	10,147.20	10,147.20	10,147.20	548,182.30
现金流出				-
建设期资金流出	-	-	-	221,198.00
运营期现金流出	1,970.22	1,970.22	1,970.22	62,799.12
债券还本付息	21,992.30	31,270.80	34,419.90	167,481.00
债券发行费用	-	-	-	100.00
现金流出总额	23,962.52	33,241.02	36,390.12	451,578.12
现金净流量				
当年现金净流入	-13,815.32	-23,093.82	-26,242.92	
期末累计现金结存额	145,940.92	122,847.10	96,604.18	

(四) 敏感性分析

考虑项目收益及利率等因素变动,本项目专项债券资金覆盖率及倍数的压力测试如下表:

表5: 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	1.27	1.34	1.42	1.50	1.58	1.65	1.73	1.81	1.89
本息资金覆盖倍数	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56	1.63	1.71	1.79	1.87
利率成本变动情况敏感性分析									

债券本息资金覆盖率	1.56	1.57	1.57	1.57	1.58	1.58	1.58	1.59	1.59
本息资金覆盖倍数	1.61	1.60	1.58	1.57	1.56	1.54	1.53	1.52	1.50

（五）结论

通过对本次募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目产生的现金流在偿还专项债券本息后，期末资金结余96,604.18万元，本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.56倍。另外，在考虑了收益、利率等因素变动后，项目现金流仍能足额覆盖债券本息。

综上所述，项目本期拟发行的5,000.00万元专项债券还本付息资金可得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险

1. 项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

2. 投资估算风险

本方案对项目的投资进行了估算，但是工程量等与实际可能存在一定的偏差，同时今后市场等因素的变化可能对估算投资产生影响最终可能影响本项目的投资和正常实施。未来区域经济发展还会受经济政策、城市和产业规划方案等一系列经济环境因素影响而变化，从而影响基础设施建设带来的效益。

（二）应对措施

1. 项目工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，做好、做全现场勘探、勘察工作，优化设计，防止设计方案发生较大变化，减少不必要的设计变更。

2. 收入成本波动风险的控制措施

严格按照招投标方式，通过竞价控制建设成本。在项目建设阶段同步开展招商引资工作，并与园区产业规划有机衔接，确保项目建成后尽快投入使用、减少空置率，稳定项目收入来源。

