

2026年厦门市政府专项债券（十三期）

翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目 实施方案

项目单位：厦门市政宝誉投资发展有限公司

主管部门：厦门临空经济片区指挥部



编制日期：二〇二六年六月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 区域经济情况	1
(二) 债券基本信息	1
(三) 项目建设内容	1
(四) 项目社会效益	1
(五) 项目建设单位及项目审批文件	1
(六) 项目建设计划及实施进度	2
二、项目投资估算及资金筹措	2
(一) 项目总投情况	2
(二) 资金筹措计划	2
三、项目预期收益及融资平衡情况	2
(一) 运营期收入及测算依据	2
(二) 运营期成本及测算依据	3
(三) 债券存续期运营收入、成本	4
(四) 还本付息情况	7
(五) 资金测算平衡情况	9
(六) 结论	14
四、项目潜在风险评估	14
(一) 项目相关风险	14
(二) 风险应对措施	14

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) 债券基本信息

项目名称	翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目
建设单位	厦门市政宝誉投资发展有限公司
发行金额	人民币10,000.00万元
资金用途	专项用于翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目建设
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

项目位于翔安区蔡厝片区滨海东大道东侧，总用地面积约 50.6 万平方米，总建筑面积约 158.6 万平方米，主要建设软件研发用房、保障性租赁住房、相关产业设施，以及道路、综合管线、停车位和配套保障用房等基础设施，总投资约 70 亿元。片区聚焦新兴科创产业，依托海湾桥头堡优势，打造两岸交流中心和绿色、低碳、智慧、共享的产业园区，产业方向包括两岸融合新兴产业、科创新兴产业、新一代电子信息技术、国际空港服务、数字经济等。

(四) 项目社会经济效益

社会效益：本项目实施将带动当地产业、居住、教育、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，提高当地人民的生活、文化水平，改善当地的社会公共福利设施，改善居住条件，提高生活水平，改善区域医疗条件，并将带动新兴产业、建筑业、建材业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。

经济效益：本项目的实施可大幅度提升片区产业及配套的完善程度，并提升项目周边地区基础设施建设程度，为片区开发提供良好的配套设置，园区通过集中布局新兴科技创新平台、孵化转化载体，吸引创新型科研人才，促进区域消费，设置商业、带动片区消费水平，实现项目投入产出平衡，带动片区经济发展。

(五) 项目建设单位及项目审批文件

本项目建设单位为厦门市政宝誉投资发展有限公司，已取得发改备案文件，

翔发改备〔2025〕987号。

（六）项目建设计划及实施进度

本项目已于2024年4月开工建设，计划于2029年12月完工。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）项目总投情况

本项目静态投资总额672,206.00万元。经调整建设期利息、发债费用后的总投资为700,000.00万元，详见下表：

表1：总投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算金额
一、	静态投资部分	672,206.00
二、	建设期利息	27,304.00
三、	发行费用	490.00
	合计	700,000.00

（二）资金筹措计划

本项目总投资估算700,000.00万元，其中企业自筹资金210,000.00万元，占比30%；拟发行专项债490,000.00万元，占比70%。其中，2025年已发行专项债20,000.00万元，2026年拟发行专项债140,000.00万元，2027年拟发行专项债140,000.00万元，2028年拟发行专项债95,000.00万元，2029年拟发行专项债95,000.00万元。本期拟发行专项债金额10,000.00万元，债券期限30年。

三、项目预期收益及融资平衡情况

本次拟将运营期内各项收入，主要为软件研发用房租赁收入、研发用房销售收入、保障性租赁住房租赁收入、配套保障用房租赁收入、配套保障用房销售收入、物业管理收入和停车位收入作为本项目专项债偿债来源。

（一）运营期收入及测算依据

1、软件研发用房租赁收入：本项目共计可出租园区内的软件研发用房面积约为280,645平方米，其中2028年可出租面积117,825平方米，2029年新增可出租面积56,820平方米，2030年新增可出租面积106,000平方米。参考岛外集美区、同安区以及翔安区等产业园区软件研发用房租赁收费标准，经审慎市场评估，租赁费用按30元/平方米·月，每三年递增1%，起始出租率为30%，第二年开始，每年增加5%出租率，10年后达稳定期，稳定期出租率为75%。债券存续期间，软件研发用房租赁收入的50%作为项目收益共114,303.47万元。

2、软件研发用房销售收入：本项目共计可销售园区内的软件研发用房面积约为596,505平方米，其中2028年可销售面积274,925平方米，2029年新增可销售面积132,580平方米，2030年新增可销售面积189,000平方米。参考岛外集美区、同安区和翔安区等产业园区的销售收费标准，经市场需求审慎评估，销售费用暂按8,000元/平方米，每三年递增3%。债券存续期间，软件研发用房销售收入共487,941.09

万元。

3、保障性租赁住房租赁收入：本项目共计可出租保障性租赁用房面积约为115,000平方米，其中2028年可出租面积50,000平方米，2029年新增可出租面积65,000平方米。参考岛外同安区、翔安区保障性住房收费标准，经市场需求审慎评估，租赁费用按28元/平方米·月，每三年递增1%，起始出租率为30%，第二年开始，每年增加5%出租率，10年后达稳定期，稳定期出租率为75%。债券存续期间，保障性租赁用房每年租赁收入的50%作为项目收益共43,979.69万元。

4、配套保障用房租赁收入：本项目共计可出租园区的配套保障用房等配套设施面积约为86,400平方米，其中29年可出租面积15,400平方米，30年新增可出租面积71,000平方米。30年新增可出租配套面积30,000平方米。参考岛外集美区和同安区等园区配套保障用房租赁收费标准，经市场需求审慎评估，租赁费用按33元/平方米·月，每三年递增1%，起始出租率为30%，第二年开始，每年增加5%出租率，10年后达稳定期，稳定期出租率为75%。债券存续期间，配套保障用房租赁收入共102,927.35万元。

5、配套保障用房销售收入：本项目共计可销售园区的配套保障用房等配套面积约为24,800平方米，其中，2028年可销售面积145,00平方米，2029年新增可销售面积10,300平方米。参考厦门翔安区周边收费标准，经市场需求审慎评估，销售费用按20,000元/平方米，每三年递增3%。债券存续期间，配套保障用房销售收入共50,202.80万元。

6、物业管理收入：本项目提供物业管理服务，包括安保、清洁、维修等。参考翔安区周边翔安数字经济产业园等创业园区物业管理收费标准，物业管理费暂按3.5元/m²·月，每三年涨幅3%。车位物业管理费暂按80元/月·个考虑，每三年涨幅3%。债券存续期间，物业管理收入共196,786.58万元。

7、停车位收入：本项目拟新增地下停车位12,065个。其中4,190个车位对外开放停车，2028年可对外开放1,248个停车位，2029年新增可开发车位726个，2030年新增可开放车位2,216个。根据厦门市有关部门印发的《厦门市政府定价管理停车场分类管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕2号）及《关于公布政府定价停车场收费标准的通知》（厦发改价格〔2021〕142号）收费，按4元/小时，每日平均停车8小时计取，每日停放率与配套出租率保持一致，停车位起始停放率为30%；第二年开始，每年增加5%停放率，10年后达稳定期，稳定期停放率为75%；7,875个车位销售，2028年可销售车位3,620个，2029年新增可销售车位2,271个，2030年新增可销售车位1,984个。按150,000元/个考虑，每三年递增3%；停车场处设置广告牌，预计运营期首年广告收入300万元，第二年收入350万元，第三年收入400万元，第四年开始，每三年递增3%，债券存续期间，停车位收入共258,901.63万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计1,255,042.62万元，具体测算过程详见《表2：收入成本测算表》。

（二）运营期成本及测算依据

本项目运营期间预期支出主要由人员工资及福利费用、管理费用、招商费用、维修维保费用等支出构成。

1、人员工资及福利费用：停车场、物业人员及运维人员的工资福利费用，预估需要 50 人，按平均每人 6,000 元/月计算，每 3 年上涨 5%，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 14,756.93 万元。

2、管理费用：管理费用暂按营业收入 1%计提，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 12,550.43 万元。

3、招商费用：招商费用暂按营业收入 1%计提，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 12,550.43 万元。

4、维修维保费用：维修维保费用暂按 0.5%计提，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 6,275.21 万元。

5、相关税费：停车位收入、物业管理收入、停车位广告增值税税率按 6%，租赁增值税税率按 9%，城市维护建设税按照增值税税额的 7%计取，教育费附加按照增值税税额的 3%计取，地方教育附加按照增值税税额的 2%计取，所得税按 25%。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 38,484.75 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 84,617.75 万元，具体测算过程详见《表 2：收入成本测算表》。

（三）债券存续期运营收入、成本

债券存续期内，本项目净收益作为项目专项债偿债资金来源，预计该部分净收益合计为 1,170,424.87 万元。下表为各年度收入、成本情况：

表2：收入成本测算表

单位：万元

	项目	合计	2028	2029	2030	2031
1	研发用房租赁收入	114,303.47	636.26	1,100.26	2,020.64	2,295.96
2	研发用房销售收入	487,941.09	54,985.00	81,501.00	119,301.00	122,880.03
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	252.00	676.20	772.80	878.09
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	-	213.44	1,843.78	2,094.99
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	5,800.00	9,920.00	9,920.00	10,217.60
6	物业管理收入	196,786.58	2,060.65	3,361.13	5,097.37	5,309.94
7	停车位收入	258,901.63	14,320.69	23,263.70	31,926.36	33,129.02
	收入合计	1,255,042.62	78,054.59	120,035.74	170,881.95	176,805.63
1	人员工资及福利费用	14,756.93	360.00	360.00	360.00	378.00
2	管理费用	12,550.43	780.55	1,200.36	1,708.82	1,768.06
3	招商费用	12,550.43	780.55	1,200.36	1,708.82	1,768.06
4	维修维保费用	6,275.21	390.27	600.18	854.41	884.03
5	相关税费	38,484.75	278.12	483.72	785.07	859.21
	成本合计	84,617.75	2,589.49	3,844.62	5,417.12	5,657.35

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2032	2033	2034	2035
1	研发用房租赁收入	114,303.47	2,551.06	2,806.17	3,091.89	3,349.55

2	研发用房销售收入	487,941.09	67,895.03	41,379.03	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	975.66	1,073.23	1,182.50	1,281.04
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	2,327.77	2,560.54	2,821.25	3,056.36
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	10,217.60	4,127.60	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	5,369.59	5,429.24	5,653.55	5,714.99
7	停车位收入	258,901.63	19,675.14	11,330.60	3,578.92	3,843.50
	收入合计	1,255,042.62	109,011.85	68,706.40	16,328.11	17,245.43
1	人员工资及福利费用	14,701.08	378.00	378.00	396.90	396.90
2	管理费用	12,550.43	1,090.12	687.06	163.28	172.45
3	招商费用	12,550.43	1,090.12	687.06	163.28	172.45
4	维修维保费用	6,275.21	545.06	343.53	81.64	86.23
5	相关税费	38,484.75	915.83	972.65	1,051.28	1,109.09
	成本合计	84,561.90	4,019.12	3,068.31	1,856.38	1,937.13

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2036	2037	2038	2039
1	研发用房租赁收入	114,303.47	3,607.20	3,903.51	3,903.51	3,903.51
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,379.58	1,492.91	1,492.91	1,492.91
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,291.46	3,561.83	3,561.83	3,561.83
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	5,776.43	6,013.00	6,013.00	6,013.00
7	停车位收入	258,901.63	4,108.07	4,495.75	4,495.75	4,495.75
	收入合计	1,255,042.62	18,162.75	19,467.00	19,467.00	19,467.00
1	人员工资及福利费用	14,701.08	396.90	416.75	416.75	416.75
2	管理费用	12,550.43	181.63	194.67	194.67	194.67
3	招商费用	12,550.43	181.63	194.67	194.67	194.67
4	维修维保费用	6,275.21	90.81	97.33	97.33	97.33
5	相关税费	38,484.75	1,166.91	1,250.15	1,250.15	1,250.15
	成本合计	84,561.90	2,017.88	2,153.57	2,153.57	2,153.57

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2040	2041	2042	2043
1	研发用房租赁收入	114,303.47	3,942.54	3,942.54	3,942.54	3,981.97
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,507.84	1,507.84	1,507.84	1,522.91
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,597.45	3,597.45	3,597.45	3,633.43
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	6,193.39	6,193.39	6,193.39	6,379.20
7	停车位收入	258,901.63	4,622.46	4,622.46	4,622.46	4,752.89
	收入合计	1,255,042.62	19,863.68	19,863.68	19,863.68	20,270.40
1	人员工资及福利费用	14,701.08	437.58	437.58	437.58	459.46

2	管理费用	12,550.43	198.64	198.64	198.64	202.70
3	招商费用	12,550.43	198.64	198.64	198.64	202.70
4	维修维保费用	6,275.21	99.32	99.32	99.32	101.35
5	相关税费	38,484.75	1,276.22	1,276.22	1,276.22	1,302.97
	成本合计	84,561.90	2,210.40	2,210.40	2,210.40	2,269.19

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2044	2045	2046	2047
1	研发用房租赁收入	114,303.47	3,981.97	3,981.97	4,021.79	4,021.79
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,522.91	1,522.91	1,538.14	1,538.14
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,633.43	3,633.43	3,669.76	3,669.76
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	6,379.20	6,379.20	6,570.57	6,570.57
7	停车位收入	258,901.63	4,752.89	4,752.89	4,887.15	4,887.15
	收入合计	1,255,042.62	20,270.40	20,270.40	20,687.42	20,687.42
1	人员工资及福利费用	14,701.08	459.46	459.46	482.43	482.43
2	管理费用	12,550.43	202.70	202.70	206.87	206.87
3	招商费用	12,550.43	202.70	202.70	206.87	206.87
4	维修维保费用	6,275.21	101.35	101.35	103.44	103.44
5	相关税费	38,484.75	1,302.97	1,302.97	1,330.40	1,330.40
	成本合计	84,561.90	2,269.19	2,269.19	2,330.02	2,330.02

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2048	2049	2050	2051
1	研发用房租赁收入	114,303.47	4,021.79	4,062.01	4,062.01	4,062.01
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,538.14	1,553.52	1,553.52	1,553.52
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,669.76	3,706.46	3,706.46	3,706.46
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	6,570.57	6,767.69	6,767.69	6,767.69
7	停车位收入	258,901.63	4,887.15	5,025.36	5,025.36	5,025.36
	收入合计	1,255,042.62	20,687.42	21,115.04	21,115.04	21,115.04
1	人员工资及福利费用	14,701.08	482.43	506.56	506.56	506.56
2	管理费用	12,550.43	206.87	211.15	211.15	211.15
3	招商费用	12,550.43	206.87	211.15	211.15	211.15
4	维修维保费用	6,275.21	103.44	105.58	105.58	105.58
5	相关税费	38,484.75	1,330.40	1,358.54	1,358.54	1,358.54
	成本合计	84,561.90	2,330.02	2,392.97	2,392.97	2,392.97

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2052	2053	2054	2055
1	研发用房租赁收入	114,303.47	4,102.63	4,102.63	4,102.63	4,143.65
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,569.06	1,569.06	1,569.06	1,584.75
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,743.52	3,743.52	3,743.52	3,780.96
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	6,970.72	6,970.72	6,970.72	7,179.84
7	停车位收入	258,901.63	5,167.63	5,167.63	5,167.63	5,314.08
	收入合计	1,255,042.62	21,553.56	21,553.56	21,553.56	22,003.28
1	人员工资及福利费用	14,701.08	531.88	531.88	531.88	558.48
2	管理费用	12,550.43	215.54	215.54	215.54	220.03
3	招商费用	12,550.43	215.54	215.54	215.54	220.03
4	维修维保费用	6,275.21	107.77	107.77	107.77	110.02
5	相关税费	38,484.75	1,387.40	1,387.40	1,387.40	1,417.01
	成本合计	84,561.90	2,458.13	2,458.13	2,458.13	2,525.57

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

	项目	合计	2056	2057	2058	2059
1	研发用房租赁收入	114,303.47	4,143.65	4,143.65	4,185.09	4,185.09
2	研发用房销售收入	487,941.09	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	1,584.75	1,584.75	1,600.60	1,600.60
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	3,780.96	3,780.96	3,818.77	3,818.77
5	配套保障用房销售收入	50,202.80	-	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	7,179.84	7,179.84	7,395.24	7,395.24
7	停车位收入	258,901.63	5,314.08	5,314.08	5,464.84	5,464.84
	收入合计	1,255,042.62	22,003.28	22,003.28	22,464.53	22,464.53
1	人员工资及福利费用	14,701.08	558.48	558.48	586.40	586.40
2	管理费用	12,550.43	220.03	220.03	224.65	224.65
3	招商费用	12,550.43	220.03	220.03	224.65	224.65
4	维修维保费用	6,275.21	110.02	110.02	112.32	112.32
5	相关税费	38,484.75	1,417.01	1,417.01	1,447.39	1,447.39
	成本合计	84,561.90	2,525.57	2,525.57	2,595.41	2,595.41

（四）还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债 490,000.00 万元。其中 2025 年已发行专项债券 20,000.00 万元(2025 年厦门市政府专项债券(二十七期),期限 30 年,利率 2.07%), 2026 年度拟发行专项债券 140,000.00 万元, 2027 年度拟发行专项债券 140,000.00 万元, 2028 年度拟发行专项债券 95,000.00 万元, 2029 年度拟发行专项债券 95,000.00 万元。本次计划发行专项债 10,000.00 万元, 期限 30 年。根据 2026 年 6 月 16 日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中, 相同待偿期(30 年期)记账式国债收益率 2.2175%, 上浮 25BP 后, 从客观、谨慎角度出发, 30 年期发行利

率暂取 2.47%测算；债券发行费用按 0.1%计算。债券存续期还本付息情况见下表：
表3：专项债券还本付息表

单位：万元

年份	年初专项债券余额	本年专项债券发行	本年归还债券本金	年末专项债券余额	本年利息支出	当年还款合计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	207.00	207.00
2026 年	20,000.00	140,000.00	-	160,000.00	2,143.00	2,143.00
2027 年	160,000.00	140,000.00	-	300,000.00	5,601.00	5,601.00
2028 年	300,000.00	95,000.00	-	395,000.00	8,503.25	8,503.25
2029 年	395,000.00	95,000.00	-	490,000.00	10,849.75	10,849.75
2030 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2031 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2032 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2033 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2034 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2035 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2036 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2037 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2038 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2039 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2040 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2041 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2042 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2043 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2044 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2045 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2046 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2047 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2048 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2049 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2050 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2051 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2052 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2053 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2054 年	490,000.00	-	-	490,000.00	12,023.00	12,023.00
2055 年	490,000.00	-	20,000.00	470,000.00	11,816.00	31,816.00
2056 年	470,000.00	-	140,000.00	330,000.00	9,880.00	149,880.00
2057 年	330,000.00	-	140,000.00	190,000.00	6,422.00	146,422.00
2058 年	190,000.00	-	95,000.00	95,000.00	3,519.75	98,519.75
2059 年	95,000.00	-	95,000.00	-	1,173.25	96,173.25
合计	-	490,000.00	490,000.00	-	360,690.00	850,690.00

2、银行贷款还本付息情况

本项目已批复银行贷款 280,000.00 万元，截至目前已提款 73,747.29 万元，贷款利率 2.37%。

表4：银行贷款还本付息表

单位：万元

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

期初贷款余额	73,747.29	69,247.29	64,747.29	60,247.29	55,747.29	50,747.29
本期新增贷款	-	-	-	-	-	-
本息支出	6,194.34	6,087.69	5,981.04	5,874.39	6,261.80	6,143.30
其中：还本	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00
付息	1,694.34	1,587.69	1,481.04	1,374.39	1,261.80	1,143.30
期末贷款余额	69,247.29	64,747.29	60,247.29	55,747.29	50,747.29	45,747.29

表4：银行贷款还本付息表（续）

单位：万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初贷款余额	45,747.29	40,747.29	36,747.29	32,747.29	28,747.29	24,747.29
本期新增贷款	-	-	-	-	-	-
本息支出	6,024.80	4,918.18	4,823.38	4,728.58	4,633.78	4,538.98
其中：还本	5,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
付息	1,024.80	918.18	823.38	728.58	633.78	538.98
期末贷款余额	40,747.29	36,747.29	32,747.29	28,747.29	24,747.29	20,747.29

表4：银行贷款还本付息表（续）

单位：万元

3、总体债务还本付息情况

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
期初贷款余额	20,747.29	16,747.29	12,747.29	8,747.29	4,747.29	-
本期新增贷款	-	-	-	-	-	-
本息支出	4,444.18	4,349.38	4,254.58	4,159.78	4,812.27	88,230.45
其中：还本	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,747.29	73,747.29
付息	444.18	349.38	254.58	159.78	64.98	14,483.16
期末贷款余额	16,747.29	12,747.29	8,747.29	4,747.29	0.00	-

表5：总体债务情况表

单位：万元

项目	本金总额	利息总额	本息总额
专项债券	490,000.00	360,690.00	850,690.00
市场化融资	73,747.29	14,483.16	88,230.45
总债务	563,747.29	375,173.16	938,920.45

（五）资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内，运营期现金资金净流入合计 1,170,424.87 万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为 1.33 倍。未来偿还项目全部专项债券本息后，尚有 263,501.42 万元累计现金结余。

表 6: 现金流分析测算表

单位: 万元

年份	2024 年及之前	2025 年	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	-	-	-	-	-3,554.55	63,183.07	173,393.16	320,960.59	473,824.07	560,650.50	608,240.80	605,771.35
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、企业自筹资金	22,708.79	22,708.79	22,708.79	34,063.18	11,354.39	22,708.79	-	-	-	-	-	-
、债券资金流入	-	20,000.00	140,000.00	140,000.00	95,000.00	95,000.00	-	-	-	-	-	-
、市场化融资资金流入	-	-	73,747.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、项目经营净现金流	-	-	-	-	75,465.10	116,191.12	165,464.82	171,148.28	104,992.73	65,638.10	14,471.73	15,308.30
、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、专项投资现金流	22,708.79	42,708.79	236,456.07	174,063.18	181,819.50	233,899.91	165,464.82	171,148.28	104,992.73	65,638.10	14,471.73	15,308.30
、征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、基础设施建设费用	22,708.79	42,481.79	234,173.07	165,682.39	100,395.93	106,764.04	-	-	-	-	-	-
、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、其他融资渠道还本息	-	-	-	6,194.34	6,087.69	5,981.04	5,874.39	6,261.80	6,143.30	6,024.80	4,918.18	4,823.38
、专项债券现金流	22,708.79	42,481.79	234,173.07	171,876.73	106,483.62	112,745.08	5,874.39	6,261.80	6,143.30	6,024.80	4,918.18	4,823.38
、本次债券利息	-	207.00	2,143.00	5,601.00	8,503.25	10,849.75	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00
、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、本次债券发行费	-	20.00	140.00	140.00	95.00	95.00	-	-	-	-	-	-
、年度项目现金收净额	-	227.00	2,283.00	5,741.00	8,598.25	10,944.75	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00
、本年资金结余	-	-	-	-3,554.55	66,737.62	110,210.08	147,567.43	152,863.48	86,826.43	47,590.30	-2,469.45	-1,538.08
、资金保障倍数(未考虑其他融资)	1.38	-	-	-3,554.55	63,183.07	173,393.16	320,960.59	473,824.07	560,650.50	608,240.80	605,771.35	604,233.27
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

资金保障倍数(考虑其他融资)	1.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
----------------	------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

表 6: 现金流分析测算表 (续表)

单位: 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
年初资金	604,233.27	603,626.56	604,283.21	605,034.67	605,880.92	607,161.82	608,537.53	610,008.04	611,173.97	617,152.18	623,130.38
、本年现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、企业自筹资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、债券资金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、项目经营净	16,144.87	17,313.43	17,313.43	17,313.43	17,653.29	17,653.29	17,653.29	18,001.21	18,001.21	18,001.21	18,357.40
、其他自筹资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、资金流入	16,144.87	17,313.43	17,313.43	17,313.43	17,653.29	17,653.29	17,653.29	18,001.21	18,001.21	18,001.21	18,357.40
、专项投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、征迁安置安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、基础设施建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、其他融资渠	4,728.58	4,633.78	4,538.98	4,444.18	4,349.38	4,254.58	4,159.78	4,812.27	-	-	-
、偿还本付息	4,728.58	4,633.78	4,538.98	4,444.18	4,349.38	4,254.58	4,159.78	4,812.27	-	-	-
、专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
、本次债券利	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00

[illegible]

单位：万元														
	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	合计
资金	629,464.78	635,799.18	642,133.57	648,832.64	655,531.71	662,230.77	669,303.20	676,375.63	683,448.06	671,109.77	540,707.48	413,763.18	338,632.30	-
现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,252.71
融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490,000.00
收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,747.29
经营	18,357.40	18,357.40	18,722.07	18,722.07	18,722.07	19,095.43	19,095.43	19,095.43	19,477.71	19,477.71	19,477.71	19,869.12	19,869.12	1,170,424.87
筹资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流	18,357.40	18,357.40	18,722.07	18,722.07	18,722.07	19,095.43	19,095.43	19,095.43	19,477.71	19,477.71	19,477.71	19,869.12	19,869.12	1,870,424.87

(六) 结论

通过对本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，专项债券存续期内，项目产生的现金流在偿还专项债券本息后，期末（2059年）累计现金结余 263,501.42 万元，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数为 1.33 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的本息。

综上所述，本次拟发行的 10,000.00 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、项目建设风险。在项目的建设过程中若出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等情况，有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

2、项目运营风险。项目处于新区开发区域，周边配套尚未完善，区域内交通和各项配套处于初步开发阶段，存在一定的市场培育期以及本地政策风险。本项目运营周期较长，在运营期间可能发生实际收入和成本较预测值存在差异的情况。项目投入运营后，若收费不及预期，或运营成本超过预测值，将影响项目整体收益。

(二) 风险应对措施

1、在项目建设实施方面，项目单位将加强招投标管理和合同管理，原材料严格按照招投标方式采购，通过竞价来达到控制价格的目的。同时与设计单位保持良好沟通，尽量减少不必要的设计变更。

2、在项目运营方面，项目单位密切关注经营情况，动态跟踪政策导向，主动强化规划协同，同时加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。