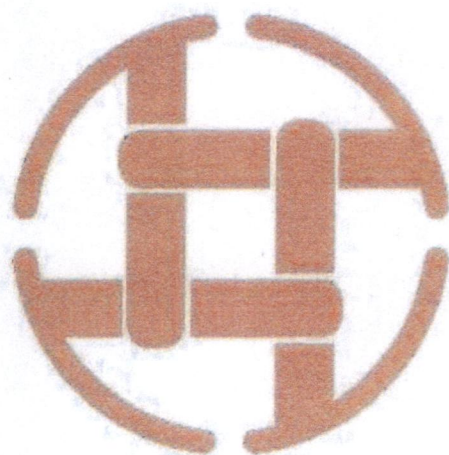


2026 年厦门市政府专项债券（十三期）

翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目

财务评估报告



齐 勤

— QI QIN —

厦门齐勤会计师事务所有限公司

2026 年 6 月

厦齐勤财评字〔2026〕第 011 号



目 录

一、项目概述	1
二、评估要素	2
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算	2
1.2 资金筹措	3
1.3 资金覆盖率	4
1.4 小结	10
2. 资金稳定性	10
三、风险分析	11
四、评估结论	12
附件一：预期收益及成本分析	13
附表一：收入及成本表	17
附表二：专项债券还本付息表	20
免责声明	23

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 财务评估报告

一、项目概述

厦门市是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 区。

近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市 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。

翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目（以下简称“本项目”）符合国家政策和厦门市国土空间总体规划及片区规划。本项目基本情况如下：

项目名称：翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目

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。

二、评估要素

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

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

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。以真实、客观、可行、独立为原则，对翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券存续期内本息覆盖率可达到1.33倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目计划发行专项债 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。经调整建设期利息、发债费用后的翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目工程估算总额为 700,000.00 万元，包括建设投资、债券发行费用及建设期利息。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

		单位：人民币万元
	项目	金额
一	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

1.2 资金筹措

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。债券发行计划详见表 2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3：

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2025 年	20,000.00	30 年期
2	2026 年	140,000.00	30 年期
3	2027 年	140,000.00	30 年期
4	2028 年	95,000.00	30 年期
5	2029 年	95,000.00	30 年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
资金筹措	22,708.79	42,708.79	236,456.08	174,063.18	106,354.39	117,708.79	700,000.00
自筹资金	22,708.79	22,708.79	22,708.79	34,063.18	11,354.39	22,708.79	136,252.71
债券发行	-	20,000.00	140,000.00	140,000.00	95,000.00	95,000.00	490,000.00
市场化融资	-	-	73,747.29	-	-	-	73,747.29
资金	-	-	73,747.29	-	-	-	73,747.29
合计	22,708.79	42,708.79	236,456.08	174,063.18	106,354.39	117,708.79	700,000.00
资金使用	22,708.79	42,481.79	234,173.07	165,682.39	100,395.93	106,764.04	672,206.01
建设资金使用	22,708.79	42,481.79	234,173.07	165,682.39	100,395.93	106,764.04	672,206.01
金额合计	22,708.79	42,481.79	234,173.07	165,682.39	100,395.93	106,764.04	672,206.01

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

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目本期债券存续期内专项债券还本付息的资金覆盖率可达到 1.33 倍，本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 4，预期收益及成本分析见本报告附件一。

表 4 翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

年份	2024年及 之前	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、年初资金余额	-	-	-	-	-3,554.55	63,183.07	173,393.16	320,960.59	473,824.07
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、企业自筹资金	22,708.79	22,708.79	22,708.79	34,063.18	11,354.39	22,708.79	-	-	-
2、债券资金流入	-	20,000.00	140,000.00	140,000.00	95,000.00	95,000.00	-	-	-
3、市场化融资资金流入	-	-	73,747.29	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入	-	-	-	-	75,465.10	116,191.12	165,464.82	171,148.28	104,992.73
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	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
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	22,708.79	42,481.79	234,173.07	165,682.39	100,395.93	106,764.04	-	-	-
3、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	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
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、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
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	20.00	140.00	140.00	95.00	95.00	-	-	-
合计	-	227.00	2,283.00	5,741.00	8,598.25	10,944.75	12,023.00	12,023.00	12,023.00
五、年度项目现金收支净额	-	-	-	-3,554.55	66,737.62	110,210.08	147,567.43	152,863.48	86,826.43
六、本年资金结余	-	-	-	-3,554.55	63,183.07	173,393.16	320,960.59	473,824.07	560,650.50
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.38	-	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.33	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4 翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、年初资金余额	560,650.50	608,240.80	605,771.35	604,233.27	603,626.56	604,283.21	605,034.67	605,880.92	607,161.82
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、企业自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、市场化融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入	65,638.10	14,471.73	15,308.30	16,144.87	17,313.43	17,313.43	17,313.43	17,653.29	17,653.29
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	65,638.10	14,471.73	15,308.30	16,144.87	17,313.43	17,313.43	17,313.43	17,653.29	17,653.29
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	6,024.80	4,918.18	4,823.38	4,728.58	4,633.78	4,538.98	4,444.18	4,349.38	4,254.58
合计	6,024.80	4,918.18	4,823.38	4,728.58	4,633.78	4,538.98	4,444.18	4,349.38	4,254.58
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	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
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	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
五、年度项目现金收支净额	47,590.30	-2,469.45	-1,538.08	-606.71	656.65	751.45	846.25	1,280.91	1,375.71
六、本年资金结余	608,240.80	605,771.35	604,233.27	603,626.56	604,283.21	605,034.67	605,880.92	607,161.82	608,537.53
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.38	-	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.33	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4 翔安南部新兴产业园区基础设施项目现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、年初资金余额	608,537.53	610,008.04	611,173.97	617,152.18	623,130.38	629,464.78	635,799.18	642,133.57	648,832.64
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、企业自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、市场化融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入	17,653.29	18,001.21	18,001.21	18,001.21	18,357.40	18,357.40	18,357.40	18,722.07	18,722.07
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	17,653.29	18,001.21	18,001.21	18,001.21	18,357.40	18,357.40	18,357.40	18,722.07	18,722.07
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	4,159.78	4,812.27	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,159.78	4,812.27	-	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	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
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	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
五、年度项目现金收支净额	1,470.51	1,165.94	5,978.21	5,978.21	6,334.40	6,334.40	6,334.40	6,699.07	6,699.07
六、本年资金结余	610,008.04	611,173.97	617,152.18	623,130.38	629,464.78	635,799.18	642,133.57	648,832.64	655,531.71
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.38	-	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.33	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4 翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目现金流分析测算表（续表）

年份	单位：人民币万元									
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
一、年初资金余额	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	-
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、企业自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,252.71
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490,000.00
3、市场化融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,747.29
4、项目经营净资金流入	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
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	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
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	672,206.00
3、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,230.45
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760,436.45
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券	12,023.00	12,023.00	12,023.00	12,023.00	11,816.00	9,880.00	6,422.00	-	-	355,997.00

1.4 小结

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

2. 资金稳定性

翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目专项债券还本付息以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为基础，预计债券存续期内的资金留存足以覆盖本期专项债券的还本付息，在 2059 年项目专项债券本金偿还后仍有 263,501.42 万元的期末资金结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

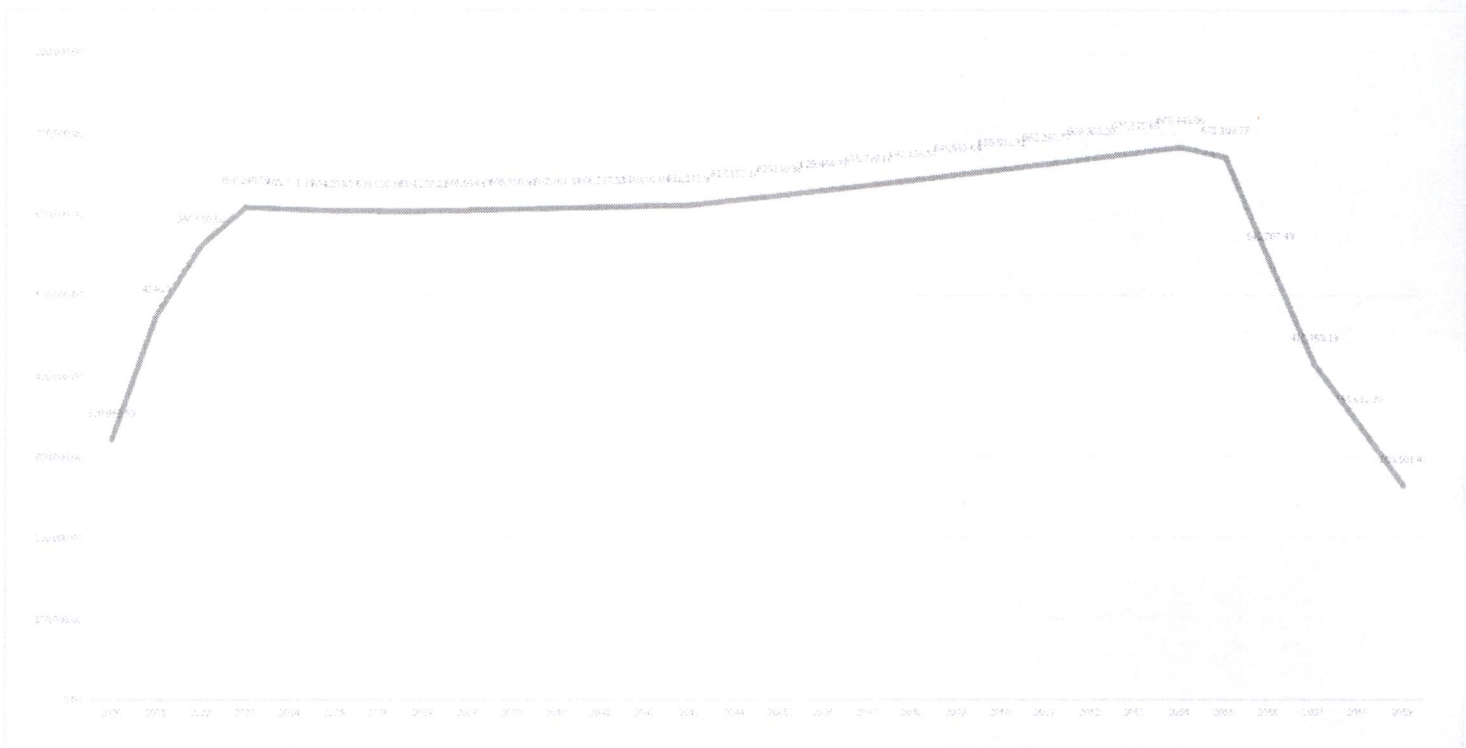


图 1 翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能重大影响项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

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

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

表 5 压力测试表

单位：人民币万元

利率/收益 浮动比例	项目净收益	专项债券			资金保障倍数 (a/e)
		债券本金	本次债券利息	债券本息合计	
15%	1,244,172.16	490,000.00	14,283.00	852,553.00	1.46
10%	1,244,172.16	490,000.00	13,662.00	851,932.00	1.46
5%	1,244,172.16	490,000.00	13,041.00	851,311.00	1.46
0%	1,244,172.16	490,000.00	12,420.00	850,690.00	1.46
-5%	1,181,963.55	490,000.00	12,420.00	938,920.45	1.26
-10%	1,119,754.94	490,000.00	12,420.00	938,920.45	1.19
-15%	1,057,546.34	490,000.00	12,420.00	938,920.45	1.13

总体而言，本项目产生收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于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，建议进一步关注施工工期与进度、以及利率等影响项目收益情况的风险要素。如假设条件发生变化，导致收入暂时难以实现，进而导致不能偿

还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加财政资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

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

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足翔安南部新兴科创产业园区基础设施项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：预期收益及成本分析

1. 项目收入

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/㎡·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，具体测算过程详见附表一。

2. 成本费用分析

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。各年度成本预测情况详见附表一，还本付息情况详见附表二。

附表一：收入及成本表

附表 1 收入及成本表

单位：人民币万元

	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	研发用房租赁收入	114,303.47	636.26	1,100.26	2,020.64	2,295.96	2,551.06	2,806.17	3,091.89	3,349.55	3,607.20
2	研发用房销售收入	487,941.09	54,985.00	81,501.00	119,301.00	122,880.03	67,895.03	41,379.03	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	43,979.69	252.00	676.20	772.80	878.09	975.66	1,073.23	1,182.50	1,281.04	1,379.58
4	配套保障用房租赁收入	102,927.35	-	213.44	1,843.78	2,094.99	2,327.77	2,560.54	2,821.25	3,056.36	3,291.46
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	10,217.60	4,127.60	-	-	-
6	物业管理收入	196,786.58	2,060.65	3,361.13	5,097.37	5,309.94	5,369.59	5,429.24	5,653.55	5,714.99	5,776.43
7	停车位收入	258,901.63	14,320.69	23,263.70	31,926.36	33,129.02	19,675.14	11,330.60	3,578.92	3,843.50	4,108.07
	收入合计	1,255,042.62	78,054.59	120,035.74	170,881.95	176,805.63	109,011.85	68,706.40	16,328.11	17,245.43	18,162.75
1	人员工资及福利费用	14,756.93	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90
2	管理费用	12,550.43	780.55	1,200.36	1,708.82	1,768.06	1,090.12	687.06	163.28	172.45	181.63
3	招商费用	12,550.43	780.55	1,200.36	1,708.82	1,768.06	1,090.12	687.06	163.28	172.45	181.63
4	维修维保费用	6,275.21	390.27	600.18	854.41	884.03	545.06	343.53	81.64	86.23	90.81
5	相关税费	38,484.75	278.12	483.72	785.07	859.21	915.83	972.65	1,051.28	1,109.09	1,166.91
	成本合计	84,617.75	2,589.49	3,844.62	5,417.12	5,657.35	4,019.12	3,068.31	1,856.38	1,937.13	2,017.88

附表 1 收入及成本表（续表）

单位：人民币万元

	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	研发用房租赁收入	3,903.51	3,903.51	3,903.51	3,942.54	3,942.54	3,942.54	3,981.97	3,981.97	3,981.97	4,021.79
2	研发用房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	1,492.91	1,492.91	1,492.91	1,507.84	1,507.84	1,507.84	1,522.91	1,522.91	1,522.91	1,538.14
4	配套保障用房租赁收入	3,561.83	3,561.83	3,561.83	3,597.45	3,597.45	3,597.45	3,633.43	3,633.43	3,633.43	3,669.76
5	配套保障用房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	物业管理收入	6,013.00	6,013.00	6,013.00	6,193.39	6,193.39	6,193.39	6,379.20	6,379.20	6,379.20	6,570.57
7	停车位收入	4,495.75	4,495.75	4,495.75	4,622.46	4,622.46	4,622.46	4,752.89	4,752.89	4,752.89	4,887.15
	收入合计	19,467.00	19,467.00	19,467.00	19,863.68	19,863.68	19,863.68	20,270.40	20,270.40	20,270.40	20,687.42
1	人员工资及福利费用	416.75	416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46	482.43
2	管理费用	194.67	194.67	194.67	198.64	198.64	198.64	202.70	202.70	202.70	206.87
3	招商费用	194.67	194.67	194.67	198.64	198.64	198.64	202.70	202.70	202.70	206.87
4	维修维保费用	97.33	97.33	97.33	99.32	99.32	99.32	101.35	101.35	101.35	103.44
5	相关税费	1,250.15	1,250.15	1,250.15	1,276.22	1,276.22	1,276.22	1,302.97	1,302.97	1,302.97	1,330.40
	成本合计	2,153.57	2,153.57	2,153.57	2,210.40	2,210.40	2,210.40	2,269.19	2,269.19	2,269.19	2,330.02

附表 1 收入及成本表（续表）

单位：人民币万元

项目	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1 研发用房租赁收入	4,021.79	4,021.79	4,062.01	4,062.01	4,062.01	4,102.63	4,102.63	4,102.63	4,143.65	4,143.65
2 研发用房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 保障性租赁住房租赁收入	1,538.14	1,538.14	1,553.52	1,553.52	1,553.52	1,569.06	1,569.06	1,569.06	1,584.75	1,584.75
4 配套保障用房租赁收入	3,669.76	3,669.76	3,706.46	3,706.46	3,706.46	3,743.52	3,743.52	3,743.52	3,780.96	3,780.96
5 配套保障用房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 物业管理收入	6,570.57	6,570.57	6,767.69	6,767.69	6,767.69	6,970.72	6,970.72	6,970.72	7,179.84	7,179.84
7 停车位收入	4,887.15	4,887.15	5,025.36	5,025.36	5,025.36	5,167.63	5,167.63	5,167.63	5,314.08	5,314.08
收入合计	20,687.42	20,687.42	21,115.04	21,115.04	21,115.04	21,553.56	21,553.56	21,553.56	22,003.28	22,003.28
1 人员工资及福利费用	482.43	482.43	506.56	506.56	506.56	531.88	531.88	531.88	558.48	558.48
2 管理费用	206.87	206.87	211.15	211.15	211.15	215.54	215.54	215.54	220.03	220.03
3 招商费用	206.87	206.87	211.15	211.15	211.15	215.54	215.54	215.54	220.03	220.03
4 维修维保费用	103.44	103.44	105.58	105.58	105.58	107.77	107.77	107.77	110.02	110.02
5 相关税费	1,330.40	1,330.40	1,358.54	1,358.54	1,358.54	1,387.40	1,387.40	1,387.40	1,417.01	1,417.01
成本合计	2,330.02	2,330.02	2,392.97	2,392.97	2,392.97	2,458.13	2,458.13	2,458.13	2,525.57	2,525.57

附表 1 收入及成本表（续表）

单位：人民币万元

项目		2057	2058	2059
1	研发用房租赁收入	4,143.65	4,185.09	4,185.09
2	研发用房销售收入	-	-	-
3	保障性租赁住房租赁收入	1,584.75	1,600.60	1,600.60
4	配套保障用房租赁收入	3,780.96	3,818.77	3,818.77
5	配套保障用房销售收入	-	-	-
6	物业管理收入	7,179.84	7,395.24	7,395.24
7	停车位收入	5,314.08	5,464.84	5,464.84
	收入合计	22,003.28	22,464.53	22,464.53
1	人员工资及福利费用	558.48	586.40	586.40
2	管理费用	220.03	224.65	224.65
3	招商费用	220.03	224.65	224.65
4	维修维保费用	110.02	112.32	112.32
5	相关税费	1,417.01	1,447.39	1,447.39
	成本合计	2,525.57	2,595.41	2,595.41

附表二：专项债券还本付息表

附表 2 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	年初专项债券余额	本年专项债券发行	本年归还债券本金	年末专项债券余额	本年利息支出	当年还款合计
2025年	-	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

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项：

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

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

- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，厦门齐勤会计师事务所有限公司（“齐勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明

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

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