

关于2026年9月厦门市专项债券用途调整之 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]24008630600号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



目录

厦门同安古城城市更新项目.....	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.....	5
（四）债券还本付息情况.....	5
（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
厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）.....	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.....	17
（七）敏感性分析.....	20
五、评估结论.....	21
六、提请报告使用者注意的事项.....	21
免责声明.....	23

翔安区北部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	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
翔安区城中村改造项目（一期）	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	5
（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



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 2026 年 9 月厦门市政府专项债券用途调整之 厦门同安古城城市更新项目 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	厦门同安古城城市更新项目
本期发行规模	1,500.00
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于厦门同安古城城市更新项目建设
债券期限	10 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次债券利息，到期一次性还本

(三) 项目建设内容

根据厦门市同安区发展和改革局《关于厦门同安古城城市更新项目可行性研究报告的批复》，项目建设规模及主要建设内容为：

(1) 围绕同安区三秀路、后炉街、同新路、大横街等历史街区开展更



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

新改造,对太守巷、同安老县衙、原电影院、原绣花厂等节点及原物资公司、原侨社等历史建筑进行更新改造,涉及房屋建筑面积约2.70万平方米;(2)对大横街、松柏林街等历史文化地段范围内的道路、雨污水管网进行改造,将空中缆线落地处理,整治街区、街巷空间环境,完善街巷标识设施、休闲设施、停车位等。(3)以梅山片区、芦山堂及党校片区、城隍庙片区为重点,进行公共空间品质提升改造,引入合适的商业业态,通过产业赋能提升街区活力。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

厦门同安古城城市更新项目主管部门为,项目单位和资产登记单位为厦门同安国有资本控股集团有限公司。厦门同安国有资本控股集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业,具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建项目,本项目为在建项目,建设期37个月,已于2025年11月开工建设,预计2028年12月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

本项目总投资 83,080.95 万元, 其中工程费用 81,536.00 万元, 占比 98.14%; 建设期利息(含发行费用) 1,544.95 万元, 占比 1.86%。

总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	工程费用	81,536.00
2	工程建设其他费用	
3	预备费用	
4	建设期利息(含发行费用)	1,544.95
5	铺底流动资金	
合计		83,080.95

(二) 资金筹措

本项目资金来源为: 财政安排资金 33,080.95 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 50,000.00 万元。本项目已于 2026 年 1 月通过发行 30 年期专项债券募集资金 2,000.00 万元, 债券票面利率为 2.46%。本次计划通过专项债券用途调整调入 1,500.00 万元, 拟将 2025 年 2 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(十八期)》中同安西湖片区城中村改造项目(一期)额度 1,500 万元用于本项目, 债券期限 10 年, 债券利率 1.78%。剩余金额计划于 2026 年、2027 年、2028 年分别通过发行专项债券募集资金



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

8,500.00 万元、18,000.00 万元、20,000.00 万元, 拟发行的 30 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 2.39% 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 35,093.96 万元, 发行费用为 50.00 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 83,080.95 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	2,000.00	30 年期	2.46%
本期拟调入	1,500.00	10 年期	1.78%
2026 年计划发行	8,500.00	30 年期	2.39%
2027 年计划发行	18,000.00	30 年期	2.39%
2028 年计划发行	20,000.00	30 年期	2.39%
合计	50,000.00		

(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	33,080.95	21,536.00	8,063.23	2,512.55	969.17
债券发行	50,000.00		12,000.00	18,000.00	20,000.00
合计	83,080.95	21,536.00	20,063.23	20,512.55	20,969.17
资金使用:					
建设资金使用金额合计	83,080.95	21,536.00	20,063.23	20,512.55	20,969.17
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:



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

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		12,000.00		12,000.00	51.23	51.23
2027 年	12,000.00	18,000.00		30,000.00	494.55	494.55
2028 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	949.17	949.17
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,188.44	1,188.44
2035 年	50,000.00		1,500.00	48,500.00	1,161.81	2,661.81
2036 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2037 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2038 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2039 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2040 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2041 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2042 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2043 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2044 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2045 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2046 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2047 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2048 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2049 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2050 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2051 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81



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
2052 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2053 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2054 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2055 年	48,500.00			48,500.00	1,161.81	1,161.81
2056 年	48,500.00		10,500.00	38,000.00	1,137.21	11,637.21
2057 年	38,000.00		18,000.00	20,000.00	693.88	18,693.88
2058 年	20,000.00		20,000.00		239.27	20,239.27
合计	—	50,000.00	50,000.00	—	35,093.96	85,093.96

(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

1.1 项目专项收入分析

停车费收入分析。

本项目范围内配套设有 1,085 个停车位, 参考周边停车场收费标准和运营情况, 停车位收费标准按 5 元/小时, 假设每个车位平均每天停放时长 5 小时。

物业租金收入分析。

经过改造盘活利用, 本项目预计可出租物业面积 1.70 万平方米, 参考周边物业租金水平和出租情况, 建成后前三年(2029—2031 年)出租率分别按 60%、70%、80%预估, 2032—2057 年出租率按 90%预估; 假设 2029—2032 年月租金平均按 60 元/平方米, 之后每隔五年增长 10%。

1.2 项目安排财政资金

对应的政府性基金收入。

厦门高崎国际机场用地面积约 4.98 平方公里, 根据《高崎机场开发概



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

念规划》，高崎机场地块未来功能定位为：厦门自由贸易区的重要组成部分；两岸经贸合作深化交流区；厦门岛北部保障性安居工程居住社区，以及教育、医疗、交通枢纽、仓储物流、高端研发聚集区。

根据高崎机场地块规划方案，高崎机场地块开发毛收益总计 300.55 亿元：拟出让地块总面积 146.76 万平方米，土地总价值 269.86 亿元，包括教育科研用地 26.96 万平方米、高端医疗用地 21.96 万平方米、商业用地 42.26 万平方米、商务用地 25.98 万平方米、娱乐康体用地 12.15 万平方米、公共设施营业网点用地 0.71 万平方米、物流仓储用地 16.74 万平方米；拟保留高崎机场 T3 候机楼、T4 候机楼、原太古机场用地建筑面积共 44.51 万平方米用于出租，预计产生租金收益 30.69 亿元。扣除现有翔业集团资产和太古机场用地全部收储成本 110.81 亿元，以及片区开发建设成本 36.30 亿元，可产生高崎机场地块开发净收益约 153.44 亿元，用于专项债券还本付息。

财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。

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以下内容：

停车位运营成本分析。

包括人工成本、水电费等，根据同类项目运营成本进行估计，运营成本按运营收入的 20% 暂估。

物业运营成本分析。



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

包括人工成本、维护费、管理费用等, 根据同类项目运营成本进行估计, 运营成本按运营收入的 20% 暂估。

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市建设维护费、教育费附加等, 按现行国家有关法规, 各项税、费的计取标准如下:

增值税综合税负为 3%;

城市维护建设税税率为 7%;

教育费附加(含地方)税率为 5%;

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. 专项收入	69,447.38	1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	2,091.66	2,091.66	2,091.66
1.1 停车费收入	29,701.80	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
1.2 物业租金收入	39,745.58	734.40	856.80	979.20	1,101.60	1,101.60	1,101.60	1,101.60
2. 对应的政府性基金收入	50,838.48					31,869.60	18,968.88	
项目收入合计	120,285.86	1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	33,961.26	21,060.54	2,091.66
1 运营成本	13,889.44	344.89	369.37	393.85	418.33	418.33	418.33	418.33
1.1 停车位运营成本	5,940.30	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
1.2 物业运营成本	7,949.14	146.88	171.36	195.84	220.32	220.32	220.32	220.32
2 税金及附加	2,281.27	56.26	60.25	64.25	68.23	84.16	77.71	68.23
运营成本合计	16,170.71	401.15	429.62	458.10	486.56	502.49	496.04	486.56
四、项目净现金流入	104,115.15	1,323.31	1,417.24	1,511.16	1,605.10	33,458.77	20,564.50	1,605.10

(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. 专项收入	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00	2,323.00	2,323.00
1.1 停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
1.2 物业租金收入	1,101.60	1,211.76	1,211.76	1,211.76	1,211.76	1,211.76	1,332.94	1,332.94	1,332.94	1,332.94	1,332.94
项目收入合计	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00	2,323.00	2,323.00
1 运营成本	418.33	440.36	440.36	440.36	440.36	440.36	464.60	464.60	464.60	464.60	464.60
1.1 停车位运营成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
1.2 物业运营成本	220.32	242.35	242.35	242.35	242.35	242.35	266.59	266.59	266.59	266.59	266.59
2 税金及附加	68.23	71.83	71.83	71.83	71.83	71.83	75.78	75.78	75.78	75.78	75.78
运营成本合计	486.56	512.19	512.19	512.19	512.19	512.19	540.38	540.38	540.38	540.38	540.38
四、项目净现金流入	1,605.10	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
一、项目收入												
1. 专项收入	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20
1.1 停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
1.2 物业租金收入	1,466.23	1,466.23	1,466.23	1,466.23	1,466.23	1,612.85	1,612.85	1,612.85	1,612.85	1,612.85	1,774.14	1,774.14
项目收入合计	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20
1 运营成本	491.26	491.26	491.26	491.26	491.26	520.58	520.58	520.58	520.58	520.58	552.84	552.84
1.1 停车位运营成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
1.2 物业运营成本	293.25	293.25	293.25	293.25	293.25	322.57	322.57	322.57	322.57	322.57	354.83	354.83
2 税金及附加	80.13	80.13	80.13	80.13	80.13	84.91	84.91	84.91	84.91	84.91	90.18	80.51
运营成本合计	571.39	571.39	571.39	571.39	571.39	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	643.02	633.35
四、项目净现金流入	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	2,121.18	2,130.85

(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						0.00	134.87	363.67	686.39	1,103.05	33,373.38	52,749.43
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	33,080.95	21,536.00	8,063.23	2,512.55	969.17							
2. 债券资金流入	50,000.00		12,000.00	18,000.00	20,000.00							
3. 项目安排财政资金收入	50,838.48									31,869.60	18,968.88	
4. 项目经营净资金流入	53,276.67					1,323.31	1,417.24	1,511.16	1,605.10	1,589.17	1,595.62	1,605.10
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	187,196.10	21,536.00	20,063.23	20,512.55	20,969.17	1,323.31	1,417.24	1,511.16	1,605.10	33,458.77	20,564.50	1,605.10
三、专项投资现金流出												
项目建设成本（不含财务费用）	81,536.00	21,536.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00							
合计	81,536.00	21,536.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00							
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	35,093.96		51.23	494.55	949.17	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,161.81
2. 专项债券本金归还	50,000.00											1,500.00
3. 专项债券发行费	50.00		12.00	18.00	20.00							
合计	85,143.96		63.23	512.55	969.17	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	1,188.44	2,661.81
六、年度项目现金收支净额	20,516.14		0.00	0.00	0.00	134.87	228.80	322.72	416.66	32,270.33	19,376.06	-1,056.71
七、本年资金结余	-				0.00	134.87	363.67	686.39	1,103.05	33,373.38	52,749.43	51,692.72
八、资金保障倍数	1.22											

(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	51,692.72	52,136.01	52,663.83	53,191.65	53,719.47	54,247.29	54,775.11	55,395.92	56,016.73	56,637.54	57,258.35
二、本年现金流入											
1. 资本金流入											
2. 债券资金流入											
3. 项目安排财政资金收入											
4. 项目经营净资金流入	1,605.10	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	1,605.10	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,689.63	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62	1,782.62
三、专项投资现金流出											
项目建设成本（不含财务费用）											
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	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81
2. 专项债券本金归还											
3. 专项债券发行费											
合计	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81
六、年度项目现金收支净额	443.29	527.82	527.82	527.82	527.82	527.82	620.81	620.81	620.81	620.81	620.81
七、本年资金结余	52,136.01	52,663.83	53,191.65	53,719.47	54,247.29	54,775.11	55,395.92	56,016.73	56,637.54	57,258.35	57,879.16
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	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
一、年初资金余额	57,879.16	58,602.25	59,325.34	60,048.43	60,771.52	61,494.61	62,330.22	63,165.83	64,001.44	64,837.05	55,197.26	38,624.56
二、本年现金流入												
1. 资本金流入												
2. 债券资金流入												
3. 项目安排财政资金收入												
4. 项目经营净资金流入	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	2,121.18	2,130.85
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,884.90	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	1,997.42	2,121.18	2,130.85
三、专项投资现金流出												
项目建设成本（不含财务费用）												
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	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,137.21	693.88	239.27
2. 专项债券本金归还										10,500.00	18,000.00	20,000.00
3. 专项债券发行费												
合计	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	1,161.81	11,637.21	18,693.88	20,239.27
六、年度项目现金收支净额	723.09	723.09	723.09	723.09	723.09	835.61	835.61	835.61	835.61	-9,639.79	-16,572.70	-18,108.42
七、本年资金结余	58,602.25	59,325.34	60,048.43	60,771.52	61,494.61	62,330.22	63,165.83	64,001.44	64,837.05	55,197.26	38,624.56	20,516.14
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 20,516.14 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 1.22 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	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.30	1.28	1.25	1.22	1.20	1.18	1.15
本息资金保障倍数	1.30	1.28	1.25	1.22	1.20	1.18	1.15

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 (±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



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9月29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

关于 2026 年 9 月厦门市政府专项债券用途调整之 厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期） 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

厦门市是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 区。近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023—2025 年全市 GDP 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	厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）
本期发行规模	1,285.00
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）建设
债券期限	15 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次债券利息，到期一次性还本

（三）项目建设内容

厦门市正在加快建设高素质高颜值现代化国际化城市，大力推动岛内大提升、岛外大发展。思明区作为厦门市主城区，聚焦城市更新，推动城区基础设施完善提升，加快公共服务配套提质扩容。2026 年度申请的专项



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

债将用于思明辖区内建设市政道路、公共停车场、学前教育等基础设施、公共服务设施项目，涉及的具体项目详见附件《思明区市政和产业园区基础设施项目清单》。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目(一期)主管部门为厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政园林局等，项目单位和资产登记单位为厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政中心等。厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政中心等是依法设立并有效存续的行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建项目，建设期72个月，已于2022年1月开工建设，预计2027年12月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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”。



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

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

三、评估假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

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

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

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

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行；

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时，项目实施方运用了一整套的假设，包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、项目收益及支出的



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

预测及其所依据的各种假设负责, 我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

本项目总投资 486,415.80 万元, 其中工程费用 466,160.00 万元, 占比 95.84%; 建设期利息(含发行费用) 20,255.80 万元, 占比 4.16%。

总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	工程费用	466,160.00
2	工程建设其他费用	
3	预备费用	
4	建设期利息(含发行费用)	20,255.80
5	铺底流动资金	
合计		486,415.80

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 财政安排资金 274,915.80 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 211,500.00 万元。本项目已于 2022 年 5 月、2023 年 2 月、2023 年 8 月、2024 年 2 月、2024 年 7 月、2024 年 10 月、2025 年 2 月、2025 年 9 月、2026 年 1 月分别通过发行 10 年期、15 年期、15 年期、15 年期、15 年期、30 年期、30 年期、20 年期、20 年期专项债券募集资金 15,500.00 万元、11,000.00 万元、25,000.00 万元、119,000.00 万元、2,200.00 万元、4,600.00 万元、16,100.00 万元、5,600.00 万元、6,800.00 万元, 债券票面利率分别为 2.90%、3.14%、2.82%、2.64%、2.44%、2.42%、2.19%、2.41%、2.43%。本次计划通过专项债券用途调整调入 1,285.00 万元, 分别为: 2025 年 9 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(三十二期)》中思明区老城区城市更新项目(一期)项目额度



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

1,258.00 万元用于本项目, 债券期限 15 年, 债券利率 2.36%、2025 年 9 月发行的《2025 年厦门市政府专项债券(第三十二期)》中厦门市思明区公共服务信息化协同平台建设项目额度 27.00 万元用于本项目, 债券期限 15 年, 债券利率 2.36%。剩余金额计划于 2027 年通过发行 20 年期专项债券融资 4,415.00 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 2.39%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 90,638.79 万元, 发行费用为 211.50 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 486,415.80 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
2022 年 5 月已发行	15,500.00	10 年期	2.90%
2023 年 2 月已发行	11,000.00	15 年期	3.14%
2023 年 8 月已发行	25,000.00	15 年期	2.82%
2024 年 2 月已发行	119,000.00	15 年期	2.64%
2024 年 7 月已发行	2,200.00	15 年期	2.44%
2024 年 10 月已发行	4,600.00	30 年期	2.42%
2025 年 2 月已发行	16,100.00	30 年期	2.19%
2025 年 9 月已发行	5,600.00	20 年期	2.41%
2026 年 1 月已发行	6,800.00	20 年期	2.43%
本期拟调入	1,285.00	15 年期	2.36%
2027 年计划发行	4,415.00	20 年期	2.39%
合计	211,500.00		

(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
----	----	----------	--------	--------



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
资金筹措:				
财政资金及企业自筹资金	274,915.80	171,588.80	87,195.16	16,131.85
债券发行	211,500.00	199,000.00	8,085.00	4,415.00
合计	486,415.80	370,588.80	95,280.16	20,546.85
资金使用:				
建设资金使用金额合计	486,415.80	370,588.80	95,280.16	20,546.85
资金余额(资金筹措-资金使用)	0.00	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		199,000.00		199,000.00	9,125.20	9,125.20
2026 年	199,000.00	8,085.00		207,085.00	5,376.67	5,376.67
2027 年	207,085.00	4,415.00		211,500.00	5,542.43	5,542.43
2028 年	211,500.00			211,500.00	5,595.25	5,595.25
2029 年	211,500.00			211,500.00	5,595.25	5,595.25
2030 年	211,500.00			211,500.00	5,595.25	5,595.25
2031 年	211,500.00			211,500.00	5,595.25	5,595.25
2032 年	211,500.00		15,500.00	196,000.00	5,145.75	20,645.75
2033 年	196,000.00			196,000.00	5,145.75	5,145.75
2034 年	196,000.00			196,000.00	5,145.75	5,145.75
2035 年	196,000.00			196,000.00	5,145.75	5,145.75
2036 年	196,000.00			196,000.00	5,145.75	5,145.75
2037 年	196,000.00			196,000.00	5,145.75	5,145.75
2038 年	196,000.00		36,000.00	160,000.00	4,973.05	40,973.05
2039 年	160,000.00		121,200.00	38,800.00	2,524.55	123,724.55
2040 年	38,800.00		1,285.00	37,515.00	900.07	2,185.07



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	37,515.00			37,515.00	869.75	869.75
2042 年	37,515.00			37,515.00	869.75	869.75
2043 年	37,515.00			37,515.00	869.75	869.75
2044 年	37,515.00			37,515.00	869.75	869.75
2045 年	37,515.00		5,600.00	31,915.00	869.75	6,469.75
2046 年	31,915.00		6,800.00	25,115.00	652.17	7,452.17
2047 年	25,115.00		4,415.00	20,700.00	516.73	4,931.73
2048 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2049 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2050 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2051 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2052 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2053 年	20,700.00			20,700.00	463.91	463.91
2054 年	20,700.00		4,600.00	16,100.00	463.91	5,063.91
2055 年	16,100.00		16,100.00		176.30	16,276.30
合计	—	211,500.00	211,500.00	—	90,638.79	302,138.79

(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

1.1 项目专项收入分析

幼儿园保教费收入分析。

本项目新建洪文幼儿园等 6 所幼儿园、规划新增 81 个班, 每班招生 30 人, 预计每年招生学生数量 2,430 人, 保教费收费标准按现行的 1,755 元/学期/人估算。

停车费收入分析。

本项目拟新建的公共停车场共有停车位 4,280 个, 白天作为临时停车



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

位, 5元/小时, 考虑闲置因素, 每个停车位每天平均停车时长按4小时计算, 每年按300天测算; 夜间作为包夜出租车位, 单价为300元/月, 出租率按70%计算。此外, 本项目相关市政道路建成后将设置550个路边临时停车位, 收费标准5元/小时, 停放时长按平均4小时/日。

广告位租金收入分析。

本项目将充分利用改造区域, 设置独立广告位面积450 m²和路边广告灯箱面积420 m²。参考项目周边同类型广告位收费标准, 预计本项目独立广告位租赁单价为12,000元/m²/年和路边广告灯箱租赁单价为14,000元/m²/年。

全民健身及老年服务中心运营收入分析。

本次项目规划建设全民健身及老年服务中心一个, 运营收入主要包括健身中心体育设施场地收入、课程培训收入、公共停车场收入、养老综合服务收入、广告及赞助收入、养老配套医疗租赁收入和游泳池收入等。

(A) 体育设施场地收入

场地收入指健身中心内篮球场、排球场、乒乓球场、羽毛球场的营业收入。根据调研厦门市各体育中心营运情况, 并结合思明区实际情况, 思明区健身中心体育设施均采用包场预定制, 全年运营300天, 开放时间为12小时/天, 各类场地配置及收费拟定情况如下表所示:

表: 体育设施场地配置及收费标准表

序号	场地分类	片数	每小时收费标准
1	篮球场	1	200元/场
2	排球场	3	200元/场
3	乒乓球场	20	20元/场
4	羽毛球场	5	40元/场

结合思明区体育中心各场馆使用情况, 假设本项目各类场馆使用率为



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

60%，场地总收入按 2%的增速逐年上升。

(B) 课程培训收入

结合思明区体育课程收费情况，本项目各类体育课程收费拟定 100 元/人次，逐年上浮 2%，全年授课天数按 162 天计算（主要考虑周末及暑寒假的学生体育培训需求），购买课程培训服务的人次按全部场馆人流量（每天 2500 人）的 1/5。

(C) 公共停车收入

项目建成后，将配套建设停车位，向社会公众收取一定的停车费。根据厦发改价格〔2021〕142 号文件要求，“全市实行政府定价类别管理的停车场和道路临时停车泊位”适用本通知，且本项目属于二类区域停车场，停车场收费标准原则上为“车辆停放首 30 分钟以内（含）免费，超过 30 分钟后，按 2 元/30 分钟的收费标准计费，连续停放 24 小时最高收费标准为 30 元/车位。”通过调研厦门市同类停车场现状及项目周边停车分布状况，结合本项目运作特性，公共停车场原则上实行 24 小时经营，预估运营期内停车率情况为：第 1 年至第 5 年为 70%、第 6 年至第 10 年为 80%、第 10 年至第 15 年为 90%。运营期内预估停车小时分布情况如下表：

表：公共停车场停车小时分布情况表

停车时间段	概率
停车小时 ≤ 0.5 h	10%
$0.5\text{h} < \text{停车小时} \leq 1\text{h}$	15%
$1\text{h} < \text{停车小时} \leq 2\text{h}$	20%
$2\text{h} < \text{停车小时} \leq 3\text{h}$	15%
$3\text{h} < \text{停车小时} < 4\text{h}$	15%



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

停车时间段	概率
4h<停车小时≤5h	5%
5h<停车小时≤6h	4%
6h<停车小时<7h	2%
7h<停车小时≤8h	2%
停车超过8小时	2%
过夜车辆	10%

(D) 养老综合服务收入

本项目养老综合服务中心设计定位为普惠型养老机构,项目共设300张普惠性养老床位。结合本项目运作特性,暂定项目提供25间单人间房型,15间双人间房型,15间三人间房型和50间四人间房型。预估运营期内床位使用率情况为:第1年30%、第二年62%、第3年起90%。在参考2022年厦门市普惠性养老服务机构各类型床位收费标准后暂定养老床位按照二级护理收费标准收取费用。

(E) 广告及赞助收入

由于项目地理区位优势明显,位于莲前东路商业购物广场附近,在项目运营期内,可充分利用赛事举办、建筑外立面海报等宣传方式等获得一定的广告赞助费。预计本项目运营期首年度广告位收入30万元,并逐年上浮2%。

(F) 养老配套医疗租赁收入

本项目建设内容包括3300 m²养老配套医疗用房,使用人数可达600人,可充分利用项目区域内养老需求量大的特性,通过将配套医疗用房租



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

赁给第三方医疗机构的方式获取租金收入。假设租金单价为 3 元/m²/天, 并逐年上浮 2%。

(G) 游泳池收入

本项目建设内容包括 1,800 m²的两个游泳池及相关配套建筑。根据调研厦门市各体育中心游泳馆营运情况, 预估年使用人次为 6 万人次/年, 游泳池日常平均泳费 30 元/人次, 并逐年上浮 2%。同时, 考虑到实际经营过程中, 有相当比例的游泳爱好者会办理年卡、季卡等并获取会员优惠, 该部分人次的平均泳费会略有降低。预计会员比例为 50%, 会员优惠价为 20 元/人次。

1.2 项目安排财政资金

对应的政府性基金收入。

本项目建设有助于改善周边居民生活环境, 提升项目周边地块价值, 因此思明区政府计划将项目周边拟出让用地“将军祠 3-3-1 地块”等 3 个地块的土地出让收入作为本项目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)》、近年思明区土地出让情况对地块出让单价进行了谨慎预测, 预计“将军祠 3-3-1 地块”等 3 个地块可实现土地出让收入 589,050.00 万元, 拟安排其中的 176,310.00 万元作为本项目偿债来源。

财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。

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以下内容:

幼儿园运营成本分析。

主要包括工资福利支出, 及办公费、水电费等日常运营支出。由于本次项目涉及的均为公立幼儿园, 职工工资福利支出由财政预算保障, 因此本次运营成本测算仅考虑办公费、水电费等日常运营支出, 根据现有幼儿园运营情况, 日常运营支出按保育费收入的 40%估算。

停车位运营成本分析。

主要包括人工成本、维护费等, 运营成本按停车费收入的 10%估算。

广告位运营成本分析。

主要包括人工成本、维护费等, 运营成本按广告租金收入的 5%估算。

全民健身及老年服务中心运营成本分析。

全民健身及老年服务中心的运营成本主要包括能耗费(水、电、柴油费)、日常维护费、养老综合服务费、培训服务等, 暂按此项收入的 70%计算。

(A) 能耗成本(包括水、电、柴油费)

根据项目可研报告, 项目运营年耗水量约 1.52 万吨, 年耗电量约 2,161.5 万度, 年耗柴油量约 1.72 万升。根据厦门市非居民生活用水单价计算收费情况, 拟定健身中心水费按 3.2 元/吨的单价执行。根据福建省电力有限公司厦门供电公司工商业及其他用电电价表, 并结合项目实际情况, 拟定健身中心电费按 0.65845 元/度的单价执行, 运营期内电费总费用给与 8 折的定额折扣。根据厦门市柴油收费情况, 拟定健身中心柴油费按 8.7 元/升的单价执行。在考虑通货膨胀等因素后, 拟定本项目下水、电、柴油费每 3 年上浮 5%。



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

(B) 日常维护成本

本项目日常维护费具体指针对各功能性场馆的日常故障维修及专业设备的保养。结合本项目实际情况, 拟定项目日常维护费按照项目工程建设费用的 0.5% 进行初步匡算, 首年度日常维护费预计约为 225.76 万元。在考虑通货膨胀等因素后, 拟定本项目下日常维护费逐年上浮 2.0%。

(C) 养老综合服务成本

养老综合服务产生的成本费用按该部分收入的 70% (主要考虑该部分综合服务内容为伙食、护理、医疗等, 其直接成本主要为原材料、物流、人力等) 计取。

(D) 培训服务成本

中心提供培训服务成本费用按该部分收入的 70% (主要考虑课程教学所发生的教练及兼职人员费用、招生管理费及教学用材等) 计取。

土地出让业务管理费分析。

土地出让业务管理费, 为土地出让收入 (本次用于偿债部分) 的 0.5%。

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等, 按现行国家有关法规, 各项税、费的计取标准如下:

增值税综合税负为 3%;

城市维护建设税税率为 7%;

教育费附加 (含地方) 税率为 5%;

印花税税率为 0.05%;

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	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. 专项收入	323,441.75		9,745.16	9,811.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31	10,464.16	10,504.80	10,546.25
1.1 幼儿园保教费收入	24,734.97		852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
1.2 停车费收入	115,320.24		3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
1.3 广告位租金收入	32,712.00		1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
1.4 全民健身及老年服务中心运营收入	150,674.54		3,787.67	3,853.75	3,860.54	4,080.09	4,118.37	4,284.82	4,506.67	4,547.31	4,588.76
2. 对应的政府性基金收入	176,310.00	50,625.00	52,245.00	73,440.00							
项目收入合计	499,751.75	50,625.00	61,990.16	83,251.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31	10,464.16	10,504.80	10,546.25
1 运营成本	129,415.41	253.13	3,707.83	3,860.06	3,497.61	3,651.29	3,678.09	3,794.60	3,949.90	3,978.35	4,007.36
1.1 幼儿园运营成本	9,893.93		341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17
1.2 停车位运营成本	11,532.14		397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
1.3 广告位运营成本	1,635.60		56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
1.4 全民健身及老年服务中心运营成本	105,472.18		2,651.37	2,697.63	2,702.38	2,856.06	2,882.86	2,999.37	3,154.67	3,183.12	3,212.13
1.5 土地出让业务管理费	881.56	253.13	261.23	367.20							
2 税金及附加	10,639.25	25.31	344.02	356.77	320.28	327.45	328.68	334.12	341.35	342.69	344.03
运营成本合计	140,054.66	278.44	4,051.85	4,216.83	3,817.89	3,978.74	4,006.77	4,128.72	4,291.25	4,321.04	4,351.39
四、项目净现金流入	359,697.09	50,346.56	57,938.31	79,034.41	6,000.14	6,058.84	6,069.09	6,113.59	6,172.91	6,183.76	6,194.86

(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. 专项收入	10,770.51	10,940.31	10,983.55	11,027.66	10,955.24	11,055.20	11,157.15	11,261.14	11,367.22	11,475.41	11,585.77
1.1 幼儿园保教费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
1.2 停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
1.3 广告位租金收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
1.4 全民健身及老年服务中心运营收入	4,813.02	4,982.82	5,026.06	5,070.17	4,997.75	5,097.71	5,199.66	5,303.65	5,409.73	5,517.92	5,628.28
项目收入合计	10,770.51	10,940.31	10,983.55	11,027.66	10,955.24	11,055.20	11,157.15	11,261.14	11,367.22	11,475.41	11,585.77
1 运营成本	4,164.34	4,283.20	4,313.47	4,344.35	4,293.66	4,363.63	4,434.99	4,507.79	4,582.04	4,657.77	4,735.03
1.1 幼儿园运营成本	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17
1.2 停车位运营成本	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
1.3 广告位运营成本	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
1.4 全民健身及老年服务中心运营成本	3,369.11	3,487.97	3,518.24	3,549.12	3,498.43	3,568.40	3,639.76	3,712.56	3,786.81	3,862.54	3,939.80
2 税金及附加	351.35	356.89	358.30	359.73	357.37	360.64	363.97	367.35	370.81	374.35	377.94
运营成本合计	4,515.69	4,640.09	4,671.77	4,704.08	4,651.03	4,724.27	4,798.96	4,875.14	4,952.85	5,032.12	5,112.97
四、项目净现金流入	6,254.82	6,300.22	6,311.78	6,323.58	6,304.21	6,330.93	6,358.19	6,386.00	6,414.37	6,443.29	6,472.80

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、项目收入									
1. 专项收入	11,698.33	11,813.15	11,930.26	12,049.72	12,171.56	12,295.85	12,422.61	12,551.92	12,683.80
1.1 幼儿园保教费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
1.2 停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
1.3 广告位租金收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
1.4 全民健身及老年服务中心运营收入	5,740.84	5,855.66	5,972.77	6,092.23	6,214.07	6,338.36	6,465.12	6,594.43	6,726.31
项目收入合计	11,698.33	11,813.15	11,930.26	12,049.72	12,171.56	12,295.85	12,422.61	12,551.92	12,683.80
1 运营成本	4,813.82	4,894.19	4,976.17	5,059.79	5,145.08	5,232.08	5,320.81	5,411.33	5,503.65
1.1 幼儿园运营成本	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17
1.2 停车位运营成本	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
1.3 广告位运营成本	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
1.4 全民健身及老年服务中心运营成本	4,018.59	4,098.96	4,180.94	4,264.56	4,349.85	4,436.85	4,525.58	4,616.10	4,708.42
2 税金及附加	381.62	385.35	389.17	393.08	397.06	401.11	405.24	409.46	413.76
运营成本合计	5,195.44	5,279.54	5,365.34	5,452.87	5,542.14	5,633.19	5,726.05	5,820.79	5,917.41
四、项目净现金流入	6,502.89	6,533.61	6,564.92	6,596.85	6,629.42	6,662.66	6,696.56	6,731.13	6,766.39

(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				50,346.56	108,284.87	181,724.03	182,128.92	182,592.51	183,066.35	168,534.19	169,561.35	170,599.36
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	274,915.80	171,588.80	87,195.16	16,131.85								
2. 债券资金流入	211,500.00	199,000.00	8,085.00	4,415.00								
3. 项目安排财政资金收入	176,310.00		50,625.00	52,245.00	73,440.00							
4. 项目经营净资金流入	183,387.09		-278.44	5,693.31	5,594.41	6,000.14	6,058.84	6,069.09	6,113.59	6,172.91	6,183.76	6,194.86
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	846,112.89	370,588.80	145,626.72	78,485.16	79,034.41	6,000.14	6,058.84	6,069.09	6,113.59	6,172.91	6,183.76	6,194.86
三、专项投资现金流出												
项目建设成本（不含财务费用）	466,160.00	361,264.60	89,895.40	15,000.00								
合计	466,160.00	361,264.60	89,895.40	15,000.00								
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	90,638.79	9,125.20	5,376.67	5,542.43	5,595.25	5,595.25	5,595.25	5,595.25	5,145.75	5,145.75	5,145.75	5,145.75
2. 专项债券本金归还	211,500.00								15,500.00			
3. 专项债券发行费	211.50	199.00	8.09	4.42								
合计	302,350.29	9,324.20	5,384.76	5,546.85	5,595.25	5,595.25	5,595.25	5,595.25	20,645.75	5,145.75	5,145.75	5,145.75
六、年度项目现金收支净额	77,602.60	0.00	50,346.56	57,938.31	73,439.16	404.89	463.59	473.84	-14,532.16	1,027.16	1,038.01	1,049.11
七、本年资金结余	-		50,346.56	108,284.87	181,724.03	182,128.92	182,592.51	183,066.35	168,534.19	169,561.35	170,599.36	171,648.47
八、资金保障倍数	1.19											

(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	171,648.47	172,757.54	173,912.01	139,250.74	21,849.77	25,968.91	31,430.09	36,918.53	42,434.78	47,979.40	47,952.94
二、本年现金流入											
1. 资本金流入											
2. 债券资金流入											
3. 项目安排财政资金收入											
4. 项目经营净资金流入	6,254.82	6,300.22	6,311.78	6,323.58	6,304.21	6,330.93	6,358.19	6,386.00	6,414.37	6,443.29	6,472.80
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	6,254.82	6,300.22	6,311.78	6,323.58	6,304.21	6,330.93	6,358.19	6,386.00	6,414.37	6,443.29	6,472.80
三、专项投资现金流出											
项目建设成本（不含财务费用）											
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	5,145.75	5,145.75	4,973.05	2,524.55	900.07	869.75	869.75	869.75	869.75	869.75	652.17
2. 专项债券本金归还			36,000.00	121,200.00	1,285.00					5,600.00	6,800.00
3. 专项债券发行费											
合计	5,145.75	5,145.75	40,973.05	123,724.55	2,185.07	869.75	869.75	869.75	869.75	6,469.75	7,452.17
六、年度项目现金收支净额	1,109.07	1,154.47	-34,661.27	-117,400.97	4,119.14	5,461.18	5,488.44	5,516.25	5,544.62	-26.46	-979.37
七、本年资金结余	172,757.54	173,912.01	139,250.74	21,849.77	25,968.91	31,430.09	36,918.53	42,434.78	47,979.40	47,952.94	46,973.57
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	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、年初资金余额	46,973.57	48,544.73	54,614.43	60,715.44	66,848.38	73,013.89	79,212.64	85,445.29	87,112.51
二、本年现金流入									
1. 资本金流入									
2. 债券资金流入									
3. 项目安排财政资金收入									
4. 项目经营净资金流入	6,502.89	6,533.61	6,564.92	6,596.85	6,629.42	6,662.66	6,696.56	6,731.13	6,766.39
5. 其他自筹渠道资金流入									
合计	6,502.89	6,533.61	6,564.92	6,596.85	6,629.42	6,662.66	6,696.56	6,731.13	6,766.39
三、专项投资现金流出									
项目建设成本（不含财务费用）									
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	516.73	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	176.30
2. 专项债券本金归还	4,415.00							4,600.00	16,100.00
3. 专项债券发行费									
合计	4,931.73	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	5,063.91	16,276.30
六、年度项目现金收支净额	1,571.16	6,069.70	6,101.01	6,132.94	6,165.51	6,198.75	6,232.65	1,667.22	-9,509.91
七、本年资金结余	48,544.73	54,614.43	60,715.44	66,848.38	73,013.89	79,212.64	85,445.29	87,112.51	77,602.60
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 77,602.60 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 1.19 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	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37
本息资金保障倍数	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.16	1.14
本息资金保障倍数	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17	1.16	1.14

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 (±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



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9月29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

关于 2026 年 9 月厦门市政府专项债券用途调整之 翔安区北部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	翔安区北部产业园基础设施项目
本期发行规模	1,903 万元
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于翔安区北部产业园基础设施项目建设
债券期限	20 年、30 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次债券利息，到期一次性还本

(三) 项目建设内容

根据国家发展改革委，项目建设规模及主要建设内容为：

本项目位于翔安区北部产业园区（包括新圩、马巷、内厝、民安四个片区），主要建设内容包括：产业园区配套道路工程、雨污水工程、供排



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

水工程、电力工程等基础设施；主要建设规模：新建道路约 4.25 公里、雨污水管道约 14 公里、供排水管道约 21 公里、各类电力线路约 16.70 公里等。涉及的具体项目详见附件《翔安区北部产业园基础设施项目清单》。

（四）项目建设单位及项目审批文件

翔安区北部产业园基础设施项目主管部门为厦门市翔安区工业和信息化局，项目单位和资产登记单位为厦门市翔安区工业和信息化局。厦门市翔安区工业和信息化局是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

（五）项目建设计划和实施进度

本项目为在建项目，本项目已于 2022 年 2 月陆续开工建设，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

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



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, 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



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

设进行项目的具体评估。

四、项目的具体评估

(一) 投资估算

本项目总投资 100,178.27 万元, 其中工程费用 96,117.13 万元, 占比 95.95%; 建设期利息(含发行费用) 4,061.14 万元, 占比 4.05%。

总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	工程费用	96,117.13
2	工程建设其他费用	
3	预备费用	
4	建设期利息(含发行费用)	4,061.14
5	铺底流动资金	
合计		100,178.27

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 自筹资金 54,715.27 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 45,463.00 万元。

本项目已于 2023 年 2 月、2024 年 7 月分别通过发行 20 年期、20 年期, 专项债券募集资金 25,000.00 万元、18,560.00 万元, 债券票面利率分别为 3.22%、2.49%。

本项目计划于 2026 年通过专项债券用途调整调入 1,903 万元, 分别为: 2024 年厦门市政府专项债券(一期)-翔安区南部市政基础设施补短板项目调减 712 万元用于本项目, 债券期限 20 年, 债券利率 2.65%; 从 2024 年厦门市政府专项债券(十七期)的翔安区北部产业园基础设施二期项目和翔安区南部市政基础设施补短板二期项目分别调减 46、50 万元用于本项目, 债券期限 20 年, 债券利率 2.49%; 从 2025 年厦门市政府专项债券(二十期)-翔安区北部产业园基础设施二期项目和翔安区南部市政基础设施补



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

短板二期项目分别调减 1,059、11 万元用于本项目, 债券期限 30 年, 债券利率 2.19%; 从 2025 年厦门市政府专项债(三十四期)-翔安仙境陵园公墓项目调减 25 万元用于本项目, 债券期限 30 年, 债券利率 2.49%, 共计调减 1,903 万元至本项目使用。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 26,441.61 万元, 发行费用为 45.46 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 100,178.27 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	25,000.00	20 年期	3.22%
2024 年 7 月已发行	18,560.00	20 年期	2.49%
本次拟调入	96.00	20 年期	2.49%
本次拟调入	712.00	20 年期	2.65%
本次拟调入	25.00	30 年期	2.49%
本次拟调入	1,070.00	30 年期	2.19%
合计	45,463.00		

(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	54,715.27	45,349.23	9,366.04
债券发行	45,463.00	43,560.00	1,903.00
合计	100,178.27	88,909.23	11,269.04
资金使用:			
建设资金使用金额合计	100,178.27	88,909.23	11,269.04
资金余额(资金筹措-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

(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		43,560.00		43,560.00	2,748.54	2,748.54
2026 年	43,560.00	1,903.00		45,463.00	1,267.14	1,267.14
2027 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2028 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2029 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2030 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2031 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2032 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2033 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2034 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2035 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2036 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2037 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2038 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2039 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2040 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2041 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2042 年	45,463.00			45,463.00	1,312.45	1,312.45
2043 年	45,463.00		25,000.00	20,463.00	909.95	25,909.95
2044 年	20,463.00		19,368.00	1,095.00	266.95	19,634.95
2045 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2046 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2047 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2048 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2049 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05



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
2050 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2051 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2052 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2053 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2054 年	1,095.00			1,095.00	24.05	24.05
2055 年	1,095.00		1,095.00		12.34	1,107.34
合计	—	45,463.00	45,463.00	—	26,444.61	71,907.61

(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

1.1 项目专项收入分析

本项目无专项收入。

1.2 项目安排财政资金

运营期内, 本项目对应的政府性基金收入合计 342,151.59 万元, 包括: 土地出让收入 342,151.59 万元, 其中 101,918.28 万元将用于本项目专项债还本付息。拟出让土地情况如下:

序号	项目名称	土地性质	计容建筑面积 (万 m^2)	预计单价 (元/ m^2)	预计成交价 (万元)	拟用于本项目偿债部分 (万元)
1	美上路与翔安北路交叉口西北侧地块 1	居住	17,550.00	10,000.00	17,550.00	5,265.00
2	美上路与翔安北路交叉口西北侧地块 2	居住	30,800.00	10,000.00	30,800.00	9,240.00
3	民安大道与 324 国道交叉口东南侧地块	工业	37,681.00 (土地面积)	380.00	1,431.88	429.56
4	丙洲大桥 F29 地块	居住	98,640.00	12,000.00	118,368.00	35,510.40
5	巷南路东侧地块	居住	85,261.00	10,000.00	85,261.00	25,578.30
6	马巷中心小学南侧 3 号地块	居住	40,999.00	10,000.00	40,999.00	12,299.70
7	马巷中心小学南侧 4 号地块	居住	39,492.00	10,000.00	39,492.00	11,847.60
8	大帽山境后炉地块	商业	43,650.00	560.00	2,444.40	733.32



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

9	林尾村南侧一期	工业	45,768.00 (土地面积)	380.00	1,739.18	521.76
10	林尾村南侧二期	工业	43,214.00 (土地面积)	380.00	1,642.13	492.64
合计			483,055.00		339,727.59	101,918.28

1.3 财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

1.4 其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。

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以下内容:

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等,按现行国家有关法规,各项税、费的计取标准如下:

增值税综合税负为 3%;

城市维护建设税税率为 7%;

教育费附加(含地方)税率为 5%;

所得税税率为 25%;

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										
2. 对应的政府性基金收入	101,918.28	1,747.71	35,510.40	429.56	24,147.30		25,578.30			14,505.00
项目收入合计	101,918.28	1,747.71	35,510.40	429.56	24,147.30		25,578.30			14,505.00
2 税金及附加	50.96	0.87	17.76	0.21	12.07		12.79			7.25
运营成本合计	50.96	0.87	17.76	0.21	12.07		12.79			7.25
四、项目净现金流入	101,867.32	1,746.84	35,492.64	429.35	24,135.23		25,565.51			14,497.75

(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					434.39	34,614.58	33,731.48	56,554.26	55,241.81	79,494.87	78,182.42	76,869.97
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	54,715.27	45,349.23	9,366.04									
2. 债券资金流入	45,463.00	43,560.00	1,903.00									
3. 项目安排财政资金收入	101,918.28			1,747.71	35,510.40	429.56	24,147.30		25,578.30			14,505.00
4. 项目经营净资金流入	-50.96			-0.87	-17.76	-0.21	-12.07		-12.79			-7.25
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	202,045.59	88,909.23	11,269.04	1,746.84	35,492.64	429.35	24,135.23		25,565.51			14,497.75
三、专项投资现金流出												
项目建设成本（不含财务费用）	96,117.13	86,117.13	10,000.00									
合计	96,117.13	86,117.13	10,000.00									
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	26,444.61	2,748.54	1,267.14	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45
2. 专项债券本金归还	45,463.00											
3. 专项债券发行费	45.46	43.56	1.90									
合计	71,953.07	2,792.10	1,269.04	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45
六、年度项目现金收支净额	33,975.39	0.00		434.39	34,180.19	-883.10	22,822.78	-1,312.45	24,253.06	-1,312.45	-1,312.45	13,185.30
七、本年资金结余	-			434.39	34,614.58	33,731.48	56,554.26	55,241.81	79,494.87	78,182.42	76,869.97	90,055.27
八、资金保障倍数	1.42											

(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	90,055.27	88,742.82	87,430.37	86,117.92	84,805.47	83,493.02	82,180.57	80,868.12	54,958.17	35,323.22	35,299.17
二、本年现金流入											
1. 资本金流入											
2. 债券资金流入											
3. 项目安排财政资金收入											
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											
项目建设成本（不含财务费用）											
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	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	909.95	266.95	24.05	24.05
2. 专项债券本金归还								25,000.00	19,368.00		
3. 专项债券发行费											
合计	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	1,312.45	25,909.95	19,634.95	24.05	24.05
六、年度项目现金收支净额	-1,312.45	-1,312.45	-1,312.45	-1,312.45	-1,312.45	-1,312.45	-1,312.45	-25,909.95	-19,634.95	-24.05	-24.05
七、本年资金结余	88,742.82	87,430.37	86,117.92	84,805.47	83,493.02	82,180.57	80,868.12	54,958.17	35,323.22	35,299.17	35,275.12
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	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、年初资金余额	35,275.12	35,251.07	35,227.02	35,202.97	35,178.92	35,154.87	35,130.82	35,106.77	35,082.72
二、本年现金流入									
1. 资本金流入									
2. 债券资金流入									
3. 项目安排财政资金收入									
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									
项目建设成本（不含财务费用）									
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	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	12.34
2. 专项债券本金归还									1,095.00
3. 专项债券发行费									
合计	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	1,107.34
六、年度项目现金收支净额	-24.05	-24.05	-24.05	-24.05	-24.05	-24.05	-24.05	-24.05	-1,107.34
七、本年资金结余	35,251.07	35,227.02	35,202.97	35,178.92	35,154.87	35,130.82	35,106.77	35,082.72	33,975.39
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 33,975.39 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 1.42 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	1.14	1.21	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63	1.70
本息资金保障倍数	1.13	1.20	1.27	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63	1.70
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.53	1.50	1.47	1.44	1.42	1.39	1.37	1.34	1.32
本息资金保障倍数	1.53	1.50	1.47	1.44	1.42	1.39	1.37	1.34	1.32

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

($\pm 20\%$)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9月29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

关于 2026 年 9 月厦门市政府专项债券用途调整之 翔安区城中村改造项目（一期） 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

厦门市是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，下辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 区。近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 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	翔安区城中村改造项目（一期）
本期发行规模	258 万元
募集资金用途	本期专项债券募集资金用于翔安区城中村改造项目（一期）建设
债券期限	20 年、30 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次债券利息，到期一次性还本

（三）项目建设内容

根据厦门市翔安区发展和改革局《厦门市企业投资项目备案证明(内资)》（翔发投备 2023341 号），本项目主要建设规模、建设内容为：

根据厦门市城中村现代化治理三年行动方案要求，本项目拟对翔安区



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

辖内的9个镇/街道的14个行政村/社区进行改造, 涉及居民4.6万人, 围绕道路提升、市政提升、消防安全、环境提升、公共服务、产业提升、文化传承、社会治理、公共安全、智慧管理等内容。主要包括: 用水用电工程、通信缆线、消防设施、道路、生活垃圾分类等基础设施改造; 社区环境综合整治、公共停车位, 公共服务设施及配套设施改造工程。涉及的具体项目详见附件《翔安区城中村改造项目(一期)清单》。

(四) 项目建设单位及项目审批文件

翔安区城中村改造项目(一期)主管部门为厦门市翔安区住建和交通局, 项目单位和资产登记单位为翔安区人民政府香山街道办事处。翔安区人民政府香山街道办事处是依法设立并有效存续的国有企业, 具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

(五) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建项目, 本项目已于2023年6月陆续开工, 预计2026年12月前陆续竣工。

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



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

本项目总投资 58,831.11 万元, 其中工程费用 57,719.00 万元, 占比
98.11%; 建设期利息(含发行费用) 1,112.11 万元, 占比 1.89%。

总投资估算表

单位: 人民币万元

序号	项目	金额
1	工程费用	57,719.00
2	工程建设其他费用	
3	预备费用	
4	建设期利息(含发行费用)	1,112.11
5	铺底流动资金	
合计		58,831.11

(二) 资金筹措

本项目资金来源分为: 自筹资金 37,118.11 万元, 通过发行专项债券
筹集剩余资金 21,713.00 万元。本项目已于 2024 年 7 月、2024 年 12 月分
别通过发行 20 年期、20 年期专项债券募集资金 15,000.00 万元、6,455.00
万元, 债券票面利率分别为 2.49%、2.66%。

本项目计划于 2026 年通过专项债券用途调减 2025 年厦门市政府专项
债券(二十期)-翔安区北部产业园基础设施二期项目 258 万元至本项目使
用。债券期限 30 年, 债券利率 2.19%, 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 11,065.03 万元, 发行费用为
21.71 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



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

金额为 58,831.11 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	15,000.00	20年期	2.49%
2024年12月已发行	6,455.00	20年期	2.66%
本期拟调入	258.00	30年期	2.19%
合计	21,713.00		

(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	37,118.11	26,830.66	10,287.46
债券发行	21,713.00	21,455.00	258.00
合计	58,831.11	48,285.66	10,545.46
资金使用:			
建设资金使用金额合计	58,831.11	48,285.66	10,545.46
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		21,455.00		21,455.00	545.20	545.20
2026年	21,455.00	258.00		21,713.00	545.20	545.20
2027年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2028年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2029年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85



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
2030 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2031 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2032 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2033 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2034 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2035 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2036 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2037 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2038 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2039 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2040 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2041 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2042 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2043 年	21,713.00			21,713.00	550.85	550.85
2044 年	21,713.00		21,455.00	258.00	550.85	22,005.85
2045 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2046 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2047 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2048 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2049 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2050 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2051 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2052 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2053 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2054 年	258.00			258.00	5.65	5.65
2055 年	258.00		258.00		2.83	260.83
合计	—	21,713.00	21,713.00	—	11,065.03	32,778.03



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

1.1 项目专项收入分析

停车费收入

本项目建成后将在改造区内新增 600 个停车位, 停车位将对社会车辆开放。根据《厦门市发展改革委关于公布政府指导价停车收费标准的通知》、《关于厦门市翔安区政府指导价管理停车场分类管理办法(试行)》, 本项目停车位收费标准按 5 元/小时, 考虑到闲置因素, 停放时长按平均 3 小时/日估算, 同时每年谨慎估计一定的收入增长率, 预计债券存续期内(至 2045 年)停车费收入合计为 6,570.00 万元。

1.2 项目安排财政资金

(1) 对应的政府性基金收入。

运营期内, 本项目对应的政府性基金收入合计 108,000.00 万元, 包括: 土地出让收入 108,000.00 万元, 其中 32,400.00 万元将用于本项目专项债还本付息。拟出让土地情况如下:

地块名称	土地性质	所在区域	计容建筑面积 (m²)	预估楼面地价 (元/m²)	土地出让收入 (万元)	拟作为本期专项债还款来源收入 (万元)	出让日期
东山一期地块 (地块编号 2024XP07)	居住	金海街道	65,650.00	17,000.00	108,000.00	32,400.00	2024 年 12 月

(2) 财政补助收入

本项目无财政补助收入。

(3) 其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。



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

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以下内容:

停车位运营成本分析。

停车位运营成本主要包括人工成本、办公经费和手续费等, 其中, 600个车位需要6人管理, 薪资为6.50万/人/年, 即每年人工成本39万元, 办公费3万/年, 手续费为停车费收入的0.60%, 预计债券存续期内(至2055年)停车位运营成本合计为1,238.49万元。

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等, 按现行国家有关法规, 各项税、费的计取标准如下:

增值税综合税负为3%;

城市维护建设税税率为7%;

教育费附加(含地方)税率为5%;

所得税税率为25%;

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	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. 专项收入	9,252.75			328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
1.1 停车费收入	9,252.75			328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
2. 对应的政府性基金收入	32,400.00	32,400.00										
项目收入合计	41,652.75	32,400.00		328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
1 运营成本	1,238.49			43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97
1.1 停车位运营成本	1,238.49			43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97
2 税金及附加	318.14	16.20		10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72
运营成本合计	1,556.63	16.20		54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69
四、项目净现金流入	40,096.12	32,383.80		273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81

(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. 专项收入	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
1.1 停车费收入	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
项目收入合计	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
1 运营成本	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97
1.1 停车位运营成本	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97
2 税金及附加	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72
运营成本合计	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69
四、项目净现金流入	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、项目收入									
1. 专项收入	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	54.75
1.1 停车费收入	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	54.75
项目收入合计	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	54.75
1 运营成本	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	7.33
1.1 停车位运营成本	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	7.33
2 税金及附加	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	1.78
运营成本合计	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	54.69	9.11
四、项目净现金流入	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	45.64

(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			32,383.80	32,383.80	32,106.76	31,829.72	31,552.68	31,275.64	30,998.60	30,721.56	30,444.52	30,167.48
二、本年现金流入												
1. 资本金流入	37,118.11	26,830.66	10,287.46									
2. 债券资金流入	21,713.00	21,455.00	258.00									
3. 项目安排财政资金收入	32,400.00	32,400.00										
4. 项目经营净资金流入	7,696.12	-16.20		273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81
5. 其他自筹渠道资金流入												
合计	98,927.23	80,669.46	10,545.46	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81
三、专项投资现金流出												
项目建设成本（不含财务费用）	57,719.00	47,719.00	10,000.00									
合计	57,719.00	47,719.00	10,000.00									
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	11,065.03	545.20	545.20	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85
2. 专项债券本金归还	21,713.00											
3. 专项债券发行费	21.71	21.46	0.26									
合计	32,799.74	566.66	545.46	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85
六、年度项目现金收支净额	8,408.50	32,383.80	0.00	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04
七、本年资金结余	-	32,383.80	32,383.80	32,106.76	31,829.72	31,552.68	31,275.64	30,998.60	30,721.56	30,444.52	30,167.48	29,890.44
八、资金保障倍数	1.22											

(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	29,890.44	29,613.40	29,336.36	29,059.32	28,782.28	28,505.24	28,228.20	27,951.16	27,674.12	5,942.08	6,210.24
二、本年现金流入											
1. 资本金流入											
2. 债券资金流入											
3. 项目安排财政资金收入											
4. 项目经营净资金流入	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81
5. 其他自筹渠道资金流入											
合计	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81
三、专项投资现金流出											
项目建设成本（不含财务费用）											
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	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	5.65	5.65
2. 专项债券本金归还									21,455.00		
3. 专项债券发行费											
合计	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	550.85	22,005.85	5.65	5.65
六、年度项目现金收支净额	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-277.04	-21,732.04	268.16	268.16
七、本年资金结余	29,613.40	29,336.36	29,059.32	28,782.28	28,505.24	28,228.20	27,951.16	27,674.12	5,942.08	6,210.24	6,478.40
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	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、年初资金余额	6,478.40	6,746.56	7,014.72	7,282.88	7,551.04	7,819.20	8,087.36	8,355.52	8,623.68
二、本年现金流入									
1. 资本金流入									
2. 债券资金流入									
3. 项目安排财政资金收入									
4. 项目经营净资金流入	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	45.64
5. 其他自筹渠道资金流入									
合计	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	45.64
三、专项投资现金流出									
项目建设成本（不含财务费用）									
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	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	2.83
2. 专项债券本金归还									258.00
3. 专项债券发行费									
合计	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	260.83
六、年度项目现金收支净额	268.16	268.16	268.16	268.16	268.16	268.16	268.16	268.16	-215.18
七、本年资金结余	6,746.56	7,014.72	7,282.88	7,551.04	7,819.20	8,087.36	8,355.52	8,623.68	8,408.50
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 8,408.50 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 1.22 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	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.24	1.22	1.20	1.18	1.16
本息资金保障倍数	1.29	1.27	1.24	1.22	1.20	1.18	1.16

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 (±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



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9月29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。