



德勤

2021 年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）—— 2021 年厦门市政府专项债券（五期）

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司



2021 年 4 月

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	7
2. 资金稳定性	7
三、风险分析	8
四、评估结论	8
附件一：预期收益及成本分析.....	10
附表一：收入及成本表	14
附表二：专项债券还本付息表.....	15
免责声明.....	15

2021 年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（五期） 财务评估咨询报告

一、项目概述

厦门市是福建省副省级城市，全国 5 个计划单列市之一，全国首批实行对外开放的五个经济特区之一，享有省级经济管理权限并拥有地方立法权。厦门是东南沿海重要的中心城市，现代化国际港口风景旅游城市；海峡西岸重要的中心城市，现代服务业、科技创新中心和国际航运中心。

2021 年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（五期）（以下简称“本项目”）符合国家政策和厦门市新体育中心的发展。本项目基本情况如下：

- 项目名称：新体育中心项目

- 项目建设内容：项目位于东部体育会展新城片区，总用地面积 66.64 万平方米，总建筑面积 56.41 万平方米，其中：地上建筑面积 42.17 万平方米；地下建筑面积 14.24 万平方米。主要建设内容包括 6 万座体育场、1.8 万座体育馆及 2,000 座综合训练馆、5,000 座游泳馆、配套商业、室外热身健身场地配套设施、室外工程、地下室等。

二、评估要素

2017 年财政部印发《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，以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2021 年厦门市新体育中心项目专项债券（一期）—— 2021 年厦门市政府专项债券（五期）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 1.24 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

本期专项债券发行利率参考 2021 年 4 月 6 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（7 年期）记账式国债收益率 3.1963%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，本次 7 年期发行利率暂取 3.45%，债券发行费用按 0.1% 计。根据新体育中心项目资金平衡测算，新体育中心项目静态总投资估算为 1,225,560.00 万元。经调整建设期利息、发债费用后的新体育中心项目工程估算总额为 1,231,925.00 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	建设投资	1,225,560.00
二	建设期利息	5,865.00
三	债券发行费用	500.00
	估算总额	1,231,925.00

1.2 资金筹措

新体育中心项目总投资估算 1,231,925.00 万元，其中自筹资金 731,925.00 万元；2021 年本期拟发行专项债券 70,000.00 万元，期限 7 年，2021 年后续拟发行专项债券 100,000.00 万元，期限 7 年，2022 年拟发行专项债券 330,000.00 万元，期限 7 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	2021年本期	70,000.00	7年期
2	2021年后续	100,000.00	7年期
3	2022年	330,000.00	7年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措							
自筹资金	99,426.38	157,296.84	85,103.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75	731,925.00
债券发行	-	170,000.00	330,000.00	-	-	-	500,000.00
合计	99,426.38	327,296.84	415,103.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75	1,231,925.00
资金使用							
建设资金使用 金额合计	99,426.38	327,296.84	415,103.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75	1,231,925.00
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

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，新体育中心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 1.24 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 新体育中心项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
现金流入						
自筹资金流入	99,426.38	157,296.84	85,103.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75
债券资金流入	-	170,000.00	330,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	160,000.00	160,000.00	165,187.69	168,646.14	172,969.22
现金流入总额	99,426.38	487,296.84	575,103.54	328,751.10	295,187.21	272,962.97
现金流出						
建设期资金流出	99,426.38	327,126.84	408,908.54	163,563.42	126,541.07	99,993.75
运营期现金流出	-	80.00	80.00	7,005.69	11,622.82	17,394.23
债券还本付息	-	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00
债券发行费用	-	170.00	330.00	-	-	-
现金流出总额	99,426.38	327,376.84	415,183.54	187,819.11	155,413.89	134,637.98
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	159,920.00	159,920.00	140,932.00	139,773.33	138,324.99
期末项目累计现金结存额	-	159,920.00	319,840.00	460,772.00	600,545.32	738,870.31

表 4 新体育中心项目现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	合计
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	731,925.00
债券资金流入	-	-	-	-	500,000.00
运营期现金流入	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	895,972.20
现金流入总额	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	2,127,897.20
现金流出					-
建设期资金流出	-	-	-	-	1,225,560.00
运营期现金流出	23,085.64	25,616.68	23,085.64	23,085.64	131,056.33
债券还本付息	17,250.00	17,250.00	187,250.00	341,385.00	620,750.00
债券发行费用	-	-	-	-	500.00
现金流出总额	40,335.64	42,866.68	210,335.64	364,470.64	1,977,866.33
现金净流量					
当年项目现金净流入	-23,043.35	-25,574.39	-193,043.35	-347,178.35	-
期末项目累计现金结存额	715,826.96	690,252.57	497,209.22	150,030.88	-

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

新体育中心项目专项债券还本付息以票务收入、房屋租金收入、车库收入、游泳馆经营权转让、广告及商业赞助和土地出让收入为基础，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 2029 年项目专项债券本金偿还后仍有 150,030.88 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。

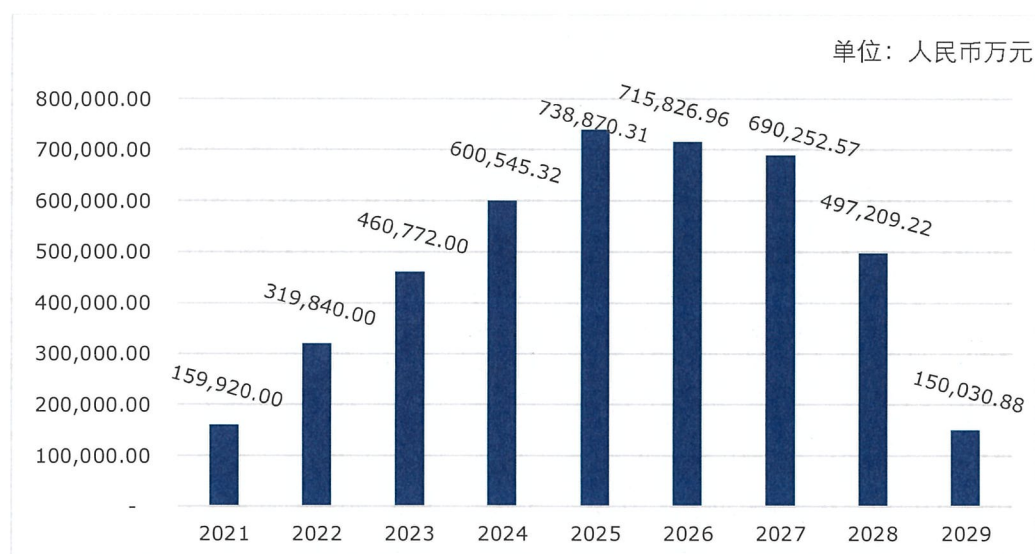


图 1 新体育中心项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对新体育中心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

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							
债券本金资金覆盖率	1.07	1.15	1.22	1.30	1.38	1.45	1.53
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.43
本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29	1.28	1.27
债券本息资金覆盖率	1.28	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21
本息资金覆盖倍数	1.27	1.26	1.24	1.23	1.22	1.21	1.20

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票务收入、房屋租金收入、车库收入、游泳馆经营权转让、广告及商业赞助和土地出让收入，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，或者通过追加资本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，并以票务收入、房屋租金收入、车库收入、游泳馆

经营权转让、广告及商业赞助和土地出让收入所对应的充足、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，满足新体育中心项目的资金需求，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

新体育中心项目专项债券存续期内收入以票务收入、房屋租金收入、车库收入、游泳馆经营权转让、广告及商业赞助和土地出让收入等方式实现。运营期第一年日常开放使用率为 30%，运营期第二年日常开放使用率为 50%，运营期第三年日常开放使用率为 75%，运营期第四年起日常开放使用率达到 100%。项目收入明细如下：

（1）票务收入

根据新体育中心项目可行性研究报告，票务收入分为体育场票务收入、体育馆票务收入、游泳馆票务收入，基于体育场馆的规模，结合未来大型体育比赛的举办规划，积极进行赛事活动的引进，分为顶级赛事活动、民众喜爱的项目和特色体育项目，在满足人民需求的同时填补市场短板，每年体育场拟举办赛事活动 3 场、体育馆拟举办赛事活动 5 场、游泳馆拟举办赛事活动 3 场。其中体育场座位数为 60,000 个，票务单价为 100.00 元/人；体育馆座位数为 18,000 个，票务单价为 100.00 元/人；游泳馆座位数为 5,000 个，票务单价为 100.00 元/人。基于谨慎性原则，座位使用率按照 80%测算。

（2）房屋租金收入

①配套商业出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，配套商业可出租面积 80,434.00 m²，出租租金均价水平按 1,387.00 元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

②体育场出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，体育场可出租面积 26,833.35 m²，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

③体育馆出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，体育馆可出租面积 5,853.25 m²，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

④游泳馆出租

根据新体育中心项目可行性研究报告，游泳馆可出租面积 8,080.20 m²，出租租金均价水平按 1,095.00 元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

(3) 车库收入

根据新体育中心项目可行性研究报告，可出租车位 2,700 个，车位租金为 2 元/小时，预计 8 小时/天/辆。

停车位类型	车位数 (辆)
地上停车位	940
其中地面标准停车位	874
地面大巴停车位	60
地面特种车辆停车位	6
地下停车位	1,760
机动车总停车数	2,700

(4) 游泳馆经营权转让

根据新体育中心项目可行性研究报告，游泳馆经营权转让考虑每年产生游泳馆经营权转让，可转让面积为 45,787.80 m²，均价水平按 109.50 元/m²/年测算。

(5) 广告及商业赞助

根据新体育中心项目可行性研究报告，广告及商业赞助按照 2,000.00 万元/年测算。

(6) 土地出让收入

土地出让片区	项目预计出让收入 (万元)
东部体育会展新城	800,000.00
合计	800,000.00

合计总收入 895,972.20 万元。各年度收入预测情况详见附表一。

2.成本费用分析

本项目债券存续期内成本费用主要为物业支出、电费、水费、管理人员费用、维护维修、大修费用、土地收储成本，运营期第一年日常开放使用率为 30%，运营期第二年日常开放使用率为 50%，运营期第三年日常开放使用率为 75%，运营期第四年起日常开放使用率达到 100%。项目成本明细如下：

(1) 物业支出、电费、水费

根据新体育中心项目可行性研究报告，物业支出、电费、水费如下：

序号	支出细项	单位	数量（年）	单价	比率
1	物业支出	m ²	556,700.00	66.00	100%
2	电费				
2.1	体育场	度	107,047,200.00	0.72	10%
2.2	体育馆	度	140,160,000.00	0.72	15%
2.3	游泳馆	度	96,360,000.00	0.72	35%
2.4	商业配套	度	46,866,000.00	0.72	40%
3	水费				
3.1	体育场	吨	368,854.40	3.70	30%
3.2	体育馆、游泳馆	吨	852,786.00	3.70	50%
3.3	商业配套	吨	2,044,000.00	3.70	40%

(2) 管理人员费用

根据新体育中心项目可行性研究报告，管理人员 309 人，每年按 25 万元/人计算。

(3) 维护维修

根据新体育中心项目可行性研究报告，维护维修按 3,163.80 万元/年计算。

(4) 大修费用

根据新体育中心项目可行性研究报告，大修费用按 2,531.04 万元/次计算，平均每五年进行一次大修。

(5) 土地收储成本

土地收储成本为土地出让印花税，按土地出让收入的 0.05% 计算。

合计总成本 120,222.88 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

序号	年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	运营收入	160,000.00	160,000.00	165,187.69	168,646.14	172,969.22	17,292.29	17,292.29	17,292.29	17,292.29	895,972.20
1.1	票务收入	-	-	684.00	1,140.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	12,654.00
1.2	房屋租金收入	-	-	3,280.23	5,467.06	8,200.58	10,934.11	10,934.11	10,934.11	10,934.11	60,684.32
1.3	车库收入	-	-	473.04	788.40	1,182.60	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	8,751.24
1.4	游泳馆经营权转让	-	-	150.41	250.69	376.03	501.38	501.38	501.38	501.38	2,782.64
1.5	广告及商业赞助	-	-	600.00	1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	11,100.00
1.6	土地出让收入	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	-	-	-	-	800,000.00
2	运营成本	80.00	80.00	6,420.10	10,646.83	15,930.25	21,133.67	23,664.71	21,133.67	21,133.67	120,222.88
2.1	物业支出	-	-	1,102.27	1,837.11	2,755.67	3,674.22	3,674.22	3,674.22	3,674.22	20,391.92
2.2	电费	-	-	1,818.74	3,031.24	4,546.86	6,062.48	6,062.48	6,062.48	6,062.48	33,646.77
2.3	水费	-	-	150.37	250.61	375.92	501.22	501.22	501.22	501.22	2,781.77
2.4	管理人员费用	-	-	2,319.58	3,865.97	5,798.96	7,731.94	7,731.94	7,731.94	7,731.94	42,912.29
2.5	维护维修	-	-	949.14	1,581.90	2,372.85	3,163.80	3,163.80	3,163.80	3,163.80	17,559.09
2.6	大修费用	-	-	-	-	-	-	2,531.04	-	-	2,531.04
2.7	土地收储成本	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	-	-	-	-	400.00

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

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
债券利率	3.45%									
期初专项债券余额	-	170,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	330,000.00	-
本期专项债券发行	170,000.00	330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00
利息支出	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	11,385.00	120,750.00
本期还款	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	187,250.00	341,385.00	620,750.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	170,000.00	330,000.00	500,000.00
付息	-	5,865.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	17,250.00	11,385.00	120,750.00
期末专项债券余额	170,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	330,000.00	-	-

注：本专项债券还本付息方式为每年付息，到期一次性还本。

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，德勤咨询（深圳）有限公司（“德勤”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“德勤”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，贵方同意将保护德勤，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。