



德勤

**2021 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专
项债券（一期）
——2021 年厦门市政府专项债券（七期）**

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	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率	6
1.4 小结	6
2. 资金稳定性	6
三、风险分析	7
四、评估结论	7
附表 1：专项债券还本付息表	9
附表 2：项目收入表	12
附表 3：现金流分析测算表	14
附表 4：压力测试表	16
免责声明	17

**2021 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券
(一期) —— 2021 年厦门市政府专项债券 (七期)
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。

湖里区是厦门市六区之一，位于厦门岛北部，南与本岛思明区接壤，西与集美半岛隔海对望。全区陆地面积 73.77 平方公里，占厦门本岛面积的 47%，在厦门市六大区中面积最小，海岸线长达 24 公里。

湖里区东部产业园区基础设施位于厦门市湖里区云顶路以东，规划面积约 7.4 平方公里，拟建设市政道路 174.9 万平方米，安置房面积 202.06 万平方米，学校面积 13.15 万平方米，绿地面积 121.16 万平方米，其他公建配套面积 12.73 万平方米等。

目前，湖里区东部产业园区基础设施主要按以下功能进行划分：教育类、社区配套类、文化设施类、体育设施类、行政办公类、市政道路设施类等项目。其中：

教育类项目 8 个，其中，幼儿园 3 处，小学学校 1 处，初中学校 1 处，九年一贯制学校 2 处，高中学校 1 处。

社区配套类项目 20 个，其中，社区福利设施 1 处，社区服务中心 4 处，供电设施 5 处，环卫设施 8 处，110KV 变电站 1 处，通信设施 1 处。

文化设施类项目 5 个，其中，文化活动中心 2 处，社区民俗用地 3 处。

体育设施类项目 3 个，其中，湖里体育中心场馆 1 处，体育公园 2 处。

行政办公类项目 1 个，其中，高林金林社区 1 处。

市政道路设施类项目 54 个。

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 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（一期）—— 2021 年厦门市政府专项债券（七期）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 4.23 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

参考 2021 年 4 月 6 日七年期国债收益率 3.1963%以及 2020 年厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券（三期）2020 年厦门市政府专项债券（十四期）发行利率为 3.30%，本项目从客观、谨慎角度出发，本期发行利率按照 3.45% 计算，债券发行费用暂按 0.1% 计算，发行专项债券期限为 7 年。根据厦门市湖里区东部产业园区基础设施资金平衡测算，厦门市湖里区东部产业园区基础设施总投资估算为 4,156,986.97 万元。经调整建设期利息、发债费用后的湖里区东部旧村整村改造项目工程估算总额为 4,267,456.97 万元，包括征拆及安置房建设、公建配套建设费、其他费用、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	征拆及安置房建设	3,830,339.28
二	公建配套建设费	216,291.49
三	国企合理利润	110,356.20
四	债券发行费	1,070.00
五	建设期债券利息	109,500.00
	估算总额	4,267,556.97

1.2 资金筹措

厦门市湖里区东部产业园区基础设施总投资估算 4,267,556.97 万元，其中自筹资金 3,197,556.97 万元，2019 年已发行专项债券 300,000.00 万元，期限 5 年；2020 年提前批已发行专项债券 300,000.00，期限 7 年；2020 年 5 月份已发行专项债券 220,000.00 万元，期限为 7 年（5+1+1 年）。2020 年 9 月已发行 150,000.00 万元地方政府债券，期限为 10 年期。本期拟发行 100,000.00 万元地方政府债券，期限为 7 年期。债券发行计划详见表 2：

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	2019年	300,000.00	5年期
2	2020年1月（已发行）	300,000.00	7年期
3	2020年5月（已发行）	220,000.00	7年期（5+1+1年期）
4	2020年9月（已发行）	150,000.00	10年期
5	2021年5月（本期）	100,000.00	7年期

项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3：

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措							
自筹资金	25,281.43	77,985.99	740,307.18	1,294,975.44	1,000,525.90	58,481.03	3,197,556.97
债券发行	-	300,000.00	670,000.00	100,000.00	-	-	1,070,000.00
加：上年留存资金		-	33,881.00	-	-	-	
合计	25,281.43	377,985.99	1,443,828.18	1,394,975.44	1,000,525.90	58,481.03	4,267,556.97
资金使用							
建设资金使用金额合计	25,281.43	344,465.48	1,443,827.69	1,394,975.44	1,000,525.90	58,481.03	4,267,556.97
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)		33,521.00	-	-	-	-	33,521.00

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，厦门市湖里区东部产业园区基础设施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 4.23 倍，系截至 2030 年国有土地使用权出让收入和安置房收入扣除相关成本后与本期及已发行债券还本付息之比。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

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

厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入和安置房收入为基础，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 2030 年项目专项债券本金偿还后仍有 4,217,722.63 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。

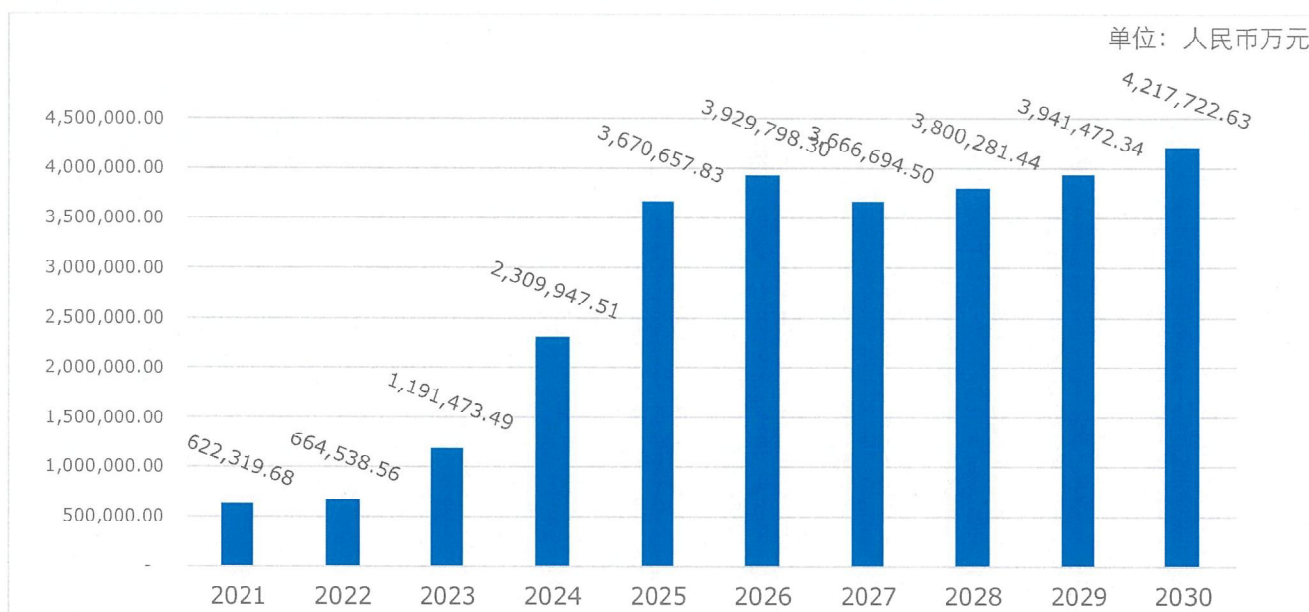


图 1 厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市湖里区东部产业园区基础设施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

总体来看，厦门市湖里区东部产业园区基础设施专项债券募投项目国有土地使用权出让收入和安置房收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设进度、政策影响较大。若国有土地使用权出让收入和安置房收入暂时难以实现或不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，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，并以国有土地使用权出让收入和安置房收入所对应

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，满足厦门市湖里区东部产业园区基础设施的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1-1 2019 年已发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
债券利息	3.27%						
债券期初余额		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
本期发行	300,000.00	-	-	-	-	-	300,000.00
当期需还利息	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	49,050.00
本期还款	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	309,810.00	349,050.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	300,000.00	300,000.00
其中：利息	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	49,050.00
债券期末余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-	-

附表 1-2 2020 年 1 月已发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
债券利息	3.30%								
债券期初余额	-	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
本期发行	300,000.00	-	-	-	-	-	-	-	300,000.00
当期需还利息	-	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	69,300.00
本期还款	-	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	309,900.00	369,300.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	300,000.00	300,000.00
其中：利息	-	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	9,900.00	69,300.00
债券期末余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-	-

附表 1-3 2020 年 5 月已发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
债券利息	2.85%								
债券期初余额	-	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	-
本期发行	220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	220,000.00
当期需还利息	-	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	43,890.00
本期还款	-	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	226,270.00	263,890.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	220,000.00	220,000.00
其中：利息	-	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	6,270.00	43,890.00
债券期末余额	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	-	-

附表 1-4 2020 年 9 月已发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券利率	3.30%					
债券期初余额	-	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
本期发行	150,000.00	-	-	-	-	-
当期需还利息	-	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
本期还款	-	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-
其中：利息	-	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
债券期末余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00

附表 1-4 2020 年 9 月已发行专项债券还本付息表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	合计
债券利率	3.30%					
债券期初余额	150,000.00	150,000.00	150,000	150,000	150,000	-
本期发行	-	-	-	-	-	150,000.00
当期需还利息	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	49,500.00
本期还款	4,950.00	4,950.00	4,950	4,950	154,950	199,500.00
其中: 本金偿还	-	-	-	-	150,000	150,000.00
其中: 利息	4,950.00	4,950.00	4,950	4,950	4,950	49,500.00
债券期末余额	150,000.00	150,000.00	150,000	150,000	-	-

附表 1-5 本期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	合计
债券利息	3.45%								
债券期初余额	-	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
本期发行	100,000.00								100,000.00
当期需还利息	-	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	24,150.00
本期还款	-	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	103,450.00	124,150.00
其中: 本金偿还				-				100,000.00	100,000.00
其中: 利息	-	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	24,150.00
债券期末余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-	-

附表 2：项目收入表

收入估算	2020	2021	2022	2023	2024	2025
湖里体育公园片区						
土地出让收入	214,500.00	-	-	-	189,088.80	189,088.80
安置房收入	-	-	-	22,915.20	22,915.20	-
蔡塘片区						
土地出让收入	-	-	-	-	1,041,232.50	851,917.50
安置房收入	-	-	-	63,548.76	63,548.76	-
湖边水库东片区						
土地出让收入	-	-	-	189,308.00	-	-
安置房收入	-	-	-	54,791.88	54,791.88	-
高林-金林片区						
土地出让收入	293,500.00	114,631.00	-	114,631.00	-	171,946.50
安置房收入	-	-	-	40,613.10	40,613.10	-
五缘湾营运中心二期片区						
土地出让收入	-	-	-	-	-	109,660.50
安置房收入	-	-	-	29,585.16	29,585.16	-
五缘湾北片区						
土地出让收入	-	-	42,240.00	-	-	63,360.00
安置房收入	-	-	-	11,805.42	11,805.42	-
收入合计	508,000.00	114,631.00	42,240.00	527,198.52	1,453,580.82	1,385,973.30

附表 2：项目收入表（续）

收入估算	2026	2027	2028	2029	2030	合计
湖里体育公园片区						
土地出让收入	94,544.40	-	-	-	-	687,222.00
安置房收入	-	-	-	-	-	45,830.40
蔡塘片区						
土地出让收入	-	-	-	-	-	1,893,150.00
安置房收入	-	-	-	-	-	127,097.52
湖边水库东片区						
土地出让收入	189,308.00	-	189,308.00	-	378,616.00	946,540.00
安置房收入	-	-	-	-	-	109,583.76
高林-金林片区						
土地出让收入	-	171,946.50	-	-	-	866,655.00
安置房收入	-	-	-	-	-	81,226.20
五缘湾营运中心二期片区						
土地出让收入	-	109,660.50	-	146,214.00	-	365,535.00
安置房收入	-	-	-	-	-	59,170.32
五缘湾北片区						
土地出让收入	-	-	52,800.00	-	52,800.00	211,200.00
安置房收入	-	-	-	-	-	23,610.84
收入合计	283,852.40	281,607.00	242,108.00	146,214.00	431,416.00	5,416,821.04

附表 3：现金流分析测算表

附表 3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
现金流入							
自筹资金流入	25,281.43	77,985.99	740,307.18	1,294,975.44	1,000,525.90	58,481.03	-
债券资金流入	-	300,000.00	670,000.00	100,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	508,000.00	114,631.00	42,240.00	527,198.52	1,453,580.82
现金流入总额	25,281.43	377,985.99	1,918,307.18	1,509,606.44	1,042,765.90	585,679.55	1,453,580.82
现金流出							
建设期资金流出	25,281.43	344,165.48	1,433,347.69	1,363,945.44	966,145.90	24,101.03	-
运营期现金流出	-	-	254.00	57.32	21.12	263.60	726.79
债券发行费用	-	300.00	670.00	100.00	-	-	-
债券还本付息	-	-	9,810.00	30,930.00	34,380.00	34,380.00	334,380.00
现金流出总额	25,281.43	344,465.48	1,444,081.69	1,395,032.76	1,000,547.02	58,744.63	335,106.79
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	33,520.51	474,225.49	114,573.68	42,218.88	526,934.92	1,118,474.03
期末项目累计现金结存额	-	33,520.51	507,746.00	622,319.68	664,538.56	1,191,473.49	2,309,947.51

附表 3 现金流量分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	3,197,556.97
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	1,070,000.00
运营期现金流入	1,385,973.30	283,852.40	281,607.00	242,108.00	146,214.00	431,416.00	5,416,821.04
现金流入总额	1,385,973.30	283,852.40	281,607.00	242,108.00	146,214.00	431,416.00	9,684,378.01
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	4,156,986.97
运营期现金流出	692.99	141.93	140.80	121.05	73.11	215.71	2,708.41
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	1,070.00
债券还本付息	24,570.00	24,570.00	544,570.00	108,400.00	4,950.00	154,950.00	1,305,890.00
现金流出总额	25,262.99	24,711.93	544,710.80	108,521.05	5,023.11	155,165.71	5,466,655.38
现金净流量							
当年项目现金净流入	1,360,710.31	259,140.47	-263,103.80	133,586.95	141,190.89	276,250.29	
期末项目累计现金结存额	3,670,657.83	3,929,798.30	3,666,694.50	3,800,281.44	3,941,472.34	4,217,722.63	

附表 4：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									
债券本金资金覆盖率	3.93	4.18	4.44	4.69	4.94	5.19	5.45	5.70	5.95
债券本息资金覆盖率	3.40	3.61	3.81	4.02	4.23	4.44	4.64	4.85	5.06
债券本息资金覆盖倍数	3.32	3.52	3.73	3.94	4.15	4.35	4.56	4.77	4.98
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	4.97	4.96	4.95	4.95	4.94	4.94	4.93	4.92	4.92
债券本息资金覆盖率	4.37	4.33	4.30	4.26	4.23	4.20	4.16	4.13	4.10
债券本息资金覆盖倍数	4.30	4.26	4.22	4.18	4.15	4.11	4.07	4.04	4.00

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，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。