



德勤

**2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新  
专项债券（一期）  
—— 2021 年厦门市政府专项债券（六期）**

**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 .....	1
1. 资金充足性 .....	5
1.1 投资估算 .....	5
1.2 资金筹措 .....	5
1.3 资金覆盖率 .....	7
1.4 小结 .....	7
2. 资金稳定性 .....	8
三、风险分析 .....	9
四、评估结论 .....	9
附表 1：专项债券还本付息表 .....	11
附表 2：项目收入成本表 .....	13
附表 3：现金流分析测算表 .....	17
免责声明 .....	20

**2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券  
(一期) —— 2021 年厦门市政府专项债券 (六期)**

**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。

为贯彻落实厦门市委、市政府关于“岛内大提升”的战略决策部署，加快推进城市有机更新改造，扎实推进经济、城市和社会的三个转型。思明区把推进老旧小区改造提升作为“岛内大提升”的重要抓手。

2021年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目共包含三个片区：

**1、厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目**

何厝社区位于环岛干道东侧，环岛路西侧，吕岭路北侧，观日路南侧，经多年的改造发展，目前已形成包括软件园二期、观音山商务运营中心等产业园区，是厦门市信息软件、商贸金融、总部经济集聚区。

何厝片区改造项目对应的改造区域，北至观日路，南至吕岭路，西至环岛干道，东至环岛东路，规划改造范围约64.64公顷。改造前，该区域内房屋老旧，房屋密度高，居住环境较差，为何厝社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设何厝安置房、何厝幼儿园、何厝小学扩建及公共停车场、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地12.77公顷、商业服务业设施用地14.09公

顷、公共管理与公共服务设施用地7.23公顷、道路与交通设施用地18.03公顷、绿地与广场用地12.44公顷、公用设施用地0.07公顷。

岭兜社区位于环岛干道西侧，吕岭路南侧，社区周边经过多年的发展，已建成写字楼、商品住宅、会展中心等，开发建设较为成熟。受城市道路建设的影响，岭兜社区东北角地势相对周边较低，沦为低洼水淹区，常年遭受内涝侵袭。

岭兜片区改造项目对应的改造区域，北至吕岭路，南至前埔中路，西至支一路、支二路，东至环岛干道，规划改造范围约35.99公顷。改造前该区域内房屋老旧，房屋密度高，居住环境较差，为岭兜社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设岭兜安置房、岭兜幼儿园、岭兜小学及公共停车场、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地19.86公顷、商业服务业设施用地1.93公顷、公共管理与公共服务设施用地1.45公顷、道路与交通设施用地8.74公顷、绿地与广场用地3.85公顷、公用设施用地0.16公顷。

## 2、厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目

中山路片区规划范围东北至新华路、东南至镇海路、西南至鹭江道、西北至厦禾路，面积约1.5平方公里。以“一路五街十巷四节点一片区”提升改造为载体，力争通过3年时间，打造“宜居、宜赏、宜游”的中华名街，使中山路片区成为厦门人文历史的与现代交融的国际化文旅商业时尚街区。“一路五街十巷四节点”是中山路片区的代表性街巷与节点，先期启动“一路五街十巷”街区改造（总面积约36.97公顷），按每年5条街巷、3年15条街巷的进度，通过整治提升、交通改善、业态升级等措施，整体提升街巷品质，促进商业和旅游发展。“一片区”的同文顶片区，结合其地理优势，以打造风貌街区、活力商区、宜居社区三大功能区位规划目标。力争用3-5年时间完成同文顶片区旧城改造更新，强化中山片区整体业态提升，逐步显现板块效应，激活带动周边的整体发展。在此基础上，进一步探索拓展至周边区域，使中山路片区成为厦门最具活力、最有人文历史的与现代交融的国际化文旅商业时尚街区。



湖滨片区改造提升项目主要为湖滨一里至四里改造提升，项目规划范围东至湖滨东路、西至湖滨中路、南至湖滨南路、北至湖光路，规划改造范围约30.45公顷，涉及改造户数5556户，改造面积约36万㎡。改造前，片区内大多数建筑建成年限长，建造标准低，存在大量预制板房，结构安全隐患较大，居住品质较差。通过实施湖滨片区改造提升项目，有利于改善片区居民居住条件，解决危房安全问题。本次改造规划建设湖滨片区安置房，湖滨中学，外国语附属小学，滨东小学，第八幼儿园，第九幼儿园，公共停车场，市政工程（道路、绿化、环卫），过渡中学、小学、幼儿园学校建设等，改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。改造后片区内主要规划用地情况为居住用地14.85公顷、公共管理与公共服务设施用地6.98公顷、道路与交通设施用地6.21公顷、绿地与广场用地1.59公顷、公用设施用地0.28公顷。

### 3、厦门市泥窟、石村片区旧村改造项目

泥窟、石村片区改造项目位于莲前街道，北至吕岭路，南至前埔中路，西至支一路、支二路，东至环岛干道，改造范围约35.99公顷。片区内建筑修建时间长，部分房屋年久老化，部分已成为危房，安全隐患突出。改造后，片区规划建设安置房、社区服务中心、中学、小学、幼儿园、公园、市政工程（道路、绿化、环卫）等，片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地19.86公顷、商业服务业设施用地1.93公顷、公共管理与公共服务设施用地1.45公顷、道路与交通设施用地8.74公顷、绿地与广场用地3.85公顷、公用设施用地0.16公顷。

## 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 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）——2021 年厦门市政府专项债券（六期）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，全周期本息覆盖率可达到 1.74 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 日三年期国债收益率 2.8825%、2020 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）—— 2020 年厦门市政府专项债券（十二期）发行利率为 2.85%以及 2020 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（二期）—— 2020 年厦门市政府专项债券（十六期）发行利率为 3.22%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率按照 3.13%计算，债券发行费用暂按 0.1%计算，发行专项债券期限 3 年。2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目静态总投资估算为 3,607,598.00 万元，其中厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目静态总投资估算为 1,046,498.00 万元，厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目静态总投估算为 1,849,500.00 万元，厦门市泥窟、石村片区旧村改造项目静态总投估算为 711,600.00 万元。经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为 3,682,610.50 万元，包括工程投资、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

项目		金额
1	征迁及工程投资	3,607,598.00
2	建设期利息	74,352.50
3	债券发行费用	660.00
4	估算总额	3,682,610.50

单位：人民币万元

### 1.2 资金筹措

本项目总投资估算 3,682,610.50 万元，其中资本金比例 82.09%。2020 年已发行 160,000.00 万元专项债券，其中，厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目 2020 年 5 月发行 140,000.00 万元专项债券，期限为 7 年，发行利率为 2.85%（2020 年 5 月发行的 2020 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）募集资金用途拟进行调整，发行金额 150,000.00 万元，其中 140,000.00 万元拟调整用于何厝岭兜片区改造项目），2020 年 9 月发行 10,000.00 万元专项债券，期限为 5 年，发行利率为 3.22%；厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目 2020 年 5 月发行 10,000.00 万元专项债券，期限为 7 年，发行利率为 2.85%），2021 年拟发行 200,000.00 万元专项债券（本期拟发行 100,000.00 万元，下期拟发行 100,000.00 万元，2022 年拟发行 300,000.00 万元专项债券。本项目发行专项债券期限为 5 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	2020	5月份已发行	140,000.00	7年期
		9月份已发行	10,000.00	5年期
			10,000.00	7年期
2	2021	本期拟发行	100,000.00	3年期
		下期拟发行	100,000.00	3年期
3	2022		300,000.00	3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
<b>资金筹措</b>				
自筹资本金	369,896.50	442,527.00	387,472.00	691,095.00
债券发行	160,000.00	200,000.00	300,000.00	-
<b>合计</b>	<b>529,896.50</b>	<b>642,527.00</b>	<b>687,472.00</b>	<b>691,095.00</b>
<b>资金使用</b>				
<b>建设资金使用金额合计</b>	<b>529,896.50</b>	<b>642,527.00</b>	<b>687,472.00</b>	<b>691,095.00</b>
<b>资金余额 (资金筹措 - 资金使用)</b>	-	-	-	-

表 3 建设期资金平衡表（续）

单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	合计
<b>资金筹措</b>				
自筹资本金	578,913.00	278,862.00	273,845.00	3,022,610.50
债券发行	-	-	-	660,000.00
<b>合计</b>	<b>578,913.00</b>	<b>278,862.00</b>	<b>273,845.00</b>	<b>3,682,610.50</b>
<b>资金使用</b>				
<b>建设资金使用金额合计</b>	<b>578,913.00</b>	<b>278,862.00</b>	<b>273,845.00</b>	<b>3,682,610.50</b>
<b>资金余额 (资金筹措 - 资金使用)</b>				

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，2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目全生命周期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.74 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。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。

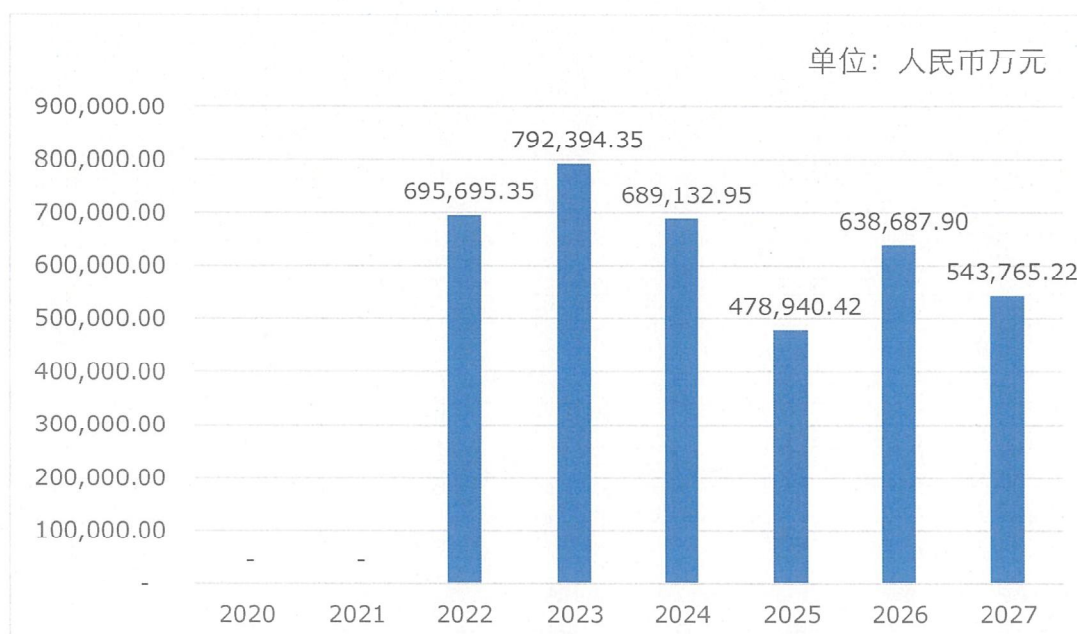
### 1.4 小结



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

2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目专项债券还本付息以停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、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 2027 年项目专项债券本金偿还后仍有 543,765.22 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。



**图 1 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目专项债券存续期内资金留存情况**

综上，针对 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目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

结合本项目的具体情况，考虑收益、利率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。

本项目分别在收益下降 20%、利率上升 20% 情况下，债券本息覆盖率大于 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 4：

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%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本金资金覆盖率	1.46	1.55	1.64	1.73	1.82	1.92	2.01	2.10	2.19
债券本息资金覆盖率	1.41	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82	1.90	1.98	2.06
本息资金覆盖倍数	1.31	1.39	1.47	1.55	1.64	1.72	1.80	1.88	1.96
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本金资金覆盖率	1.83	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
债券本息资金覆盖率	1.75	1.75	1.74	1.74	1.74	1.73	1.73	1.72	1.72
本息资金覆盖倍数	1.67	1.66	1.65	1.65	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60

总体而言，上述项目预计项目净收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、土地出让收入，建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新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收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并以停车位收入、幼儿园学费

收入、商业租赁收入、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，我们未注意到本专项债券在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 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目的资金需求，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 专项债券汇总还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
债券利率	2.85%/3.22%	3.13%							
期初专项债券余额	-	160,000.00	360,000.00	660,000.00	660,000.00	460,000.00	150,000.00	150,000.00	
本期专项债券发行	160,000.00	200,000.00	300,000.00	-	-	-	-	-	660,000.00
利息支出	142.50	7,727.00	15,552.00	20,247.00	17,117.00	9,292.00	4,275.00	4,132.50	78,485.00
本期还款	142.50	7,727.00	15,552.00	20,247.00	217,117.00	319,292.00	4,275.00	154,132.50	738,485.00
其中：还本	-	-	-	-	200,000.00	310,000.00	-	150,000.00	660,000.00
付息	142.50	7,727.00	15,552.00	20,247.00	17,117.00	9,292.00	4,275.00	4,132.50	78,485.00
期末专项债券余额	160,000.00	360,000.00	660,000.00	660,000.00	460,000.00	150,000.00	150,000.00	-	

附表 1-1 何厝岭兜片区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
债券利率	2.85%/3.22%								
期初专项债券余额	-	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	140,000.00	140,000.00	-
本期专项债券发行	150,000.00	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00
利息支出	-	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	3,990.00	3,990.00	29,540.00
本期还款	-	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	14,312.00	3,990.00	143,990.00	179,540.00
其中：还本	-	-	-	-	-	10,000.00	-	140,000.00	150,000.00
付息	-	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	3,990.00	3,990.00	29,540.00
期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	140,000.00	140,000.00	-	-

注：2020 年 5 月发行的 2020 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券（一期）募集资金用途拟进行调整，发行金额 15 亿元，其中 14 亿元拟调整用于何厝岭兜片区改造项目，发行利率为 2.85%。何厝岭兜片区 2020 年 8 月份已发行 10,000.00 万元，发行利率为 3.22%。

附表 1-2 中山路湖滨片区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
债券利率	2.85%								
期初专项债券余额	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
本期专项债券发行	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
利息支出	142.50	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	142.50	1,995.00
本期还款	142.50	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	10,142.50	11,995.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
付息	142.50	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	142.50	1,995.00
期末专项债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-

注：山路湖滨片区 2020 年 8 月份已发行 10,000.00 万元，发行利率为 2.85%。

附表 1-3 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	合计
债券利率	3.13%					
期初专项债券余额	-	200,000.00	500,000.00	500,000.00	300,000.00	-
本期专项债券发行	200,000.00	300,000.00				500,000.00
利息支出	3,130.00	10,955.00	15,650.00	12,520.00	4,695.00	46,950.00
本期还款	3,130.00	10,955.00	15,650.00	212,520.00	304,695.00	546,950.00
其中：还本				200,000.00	300,000.00	500,000.00
付息	3,130.00	10,955.00	15,650.00	12,520.00	4,695.00	46,950.00
期末专项债券余额	200,000.00	500,000.00	500,000.00	300,000.00	-	-



## 附表 2：项目收入成本表

### 1、项目收入

本项目未来的收入来源主要包括停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、土地出让收入等。基于谨慎性原则，收入成本以 50%进行还本付息。

#### • 厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目

##### (1) 停车位收入

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目岭兜片区通过改造，本项目可提供车位 2,685 个，车位出租收入按 600 元/个·月计算。

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目何厝片区通过改造，本项目可提供车位 4,374 个，车位出租收入按 600 元/个·月计算。

##### (2) 幼儿园学费收入

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目岭兜片区建设完成后，办学规模为 8 个班，30 人/班，每位学生按照 500 元/人·月计算。由于寒暑假原因，收费时间按每年 9.5 个月计算。

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目何厝片区建设完成后，办学规模为 12 个班，30 人/班，每位学生按照 500 元/人·月计算。由于寒暑假原因，收费时间按每年 9.5 个月计算。

##### (3) 商业租赁收入

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目岭兜片区建设后将有 10,520 平方米的商业店铺对外出租，出租收入为 120 元/平方米·月。

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目何厝片区建设后将有 28,031 平方米的商业店铺对外出租，出租收入为 120 元/平方米·月。

##### (4) 土地出让收入

厦门市思明区何厝岭兜片区改造项目建成后，将有 6.3 万平方米的商住类土地

出让，楼面地价为 5 万元/平方米；30.25 万平方米商用办公楼出让，商业用地 7,000 元/平方米，办公用地 5,500 元/平方米，酒店用地 4,200 元/平方米。

- **厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目**

- (1) 自持商业

厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目中山路片区通过改造，将持有可出租 3.3 万平方米历史风貌体验区商业，按目前中山路商业街综合平均租金 150 元/平方米/月，预计每年可产生租金收入 5,940.00 万元。

- (2) 车位出租收入

通过片区改造提升后，厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目可提供车位 650 个，因中山路片区及湖滨片区均位于厦门城区核心，车位出租收入按 2,000 元/个/月计算，预计每年可产生车位出租收入 1,560.00 万元。

- (3) 安置房及土地出让收入

厦门市湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目安置房及土地出让收入扣除轨道建设基金后，预计 2020 年收入 1,695,180.00 万元，2026 年收入 159,920.00 万元。

- **厦门市泥窟、石村片区旧村改造项目**

- (1) 幼儿园学费收入

厦门市泥窟、石村片区旧村改造项目建设完成后，办学规模为 18 个班，30 人/班，每位学生按照 500 元/人·月计算。由于寒暑假原因，收费时间按每年 9.5 个月计算。

- (2) 土地出让收入

厦门市泥窟、石村片区旧村改造项目建成后，将有 18.9 万平方米的商住类土地出让，楼面地价为 5 万元/平方米。

## 2、项目成本

### (1) 商业运营成本

考虑 2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目商业出租属于政府自持，参考已发行项目成本，2021 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目商业运营成本暂按停车位收入、租赁型商业收入的 10% 计算；幼儿园成本按幼儿园学费收入的 20% 计算。

## 3、相关税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、印花税、企业所得税，具体如下表：

相关税费表

税目	税率	备注
增值税	9%	租赁型商业收入、停车位收入、按照 9% 计取
城建维护税	7%	按增值税的 7% 计取
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5% 计取
房产税	12%	按租金收入的 12% 计取
印花税	0.1%、0.05%	产权转移书据按照 0.05%，财产租赁合同按照 0.1%
企业所得税	25%	按照盈利性利润的 25% 计取

附表 2：项目收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	收入估算	928,043.25	128,961.25	129,027.25	134,402.66	214,362.66	61,577.66	1,596,374.73
1.1	中山路片区&湖滨片区	847,590.00	-	-	-	79,960.00	7,500.00	935,050.00
1.1.1	自持商业（中山路片区）	-	-	-	-	-	5,940.00	5,940.00
1.1.2	车位出租收入	-	-	-	-	-	1,560.00	1,560.00
1.1.3	安置房及土地出让收入（中山路片区）	210,765.00	-	-	-	79,960.00	-	290,725.00
1.1.4	安置房及土地出让收入（湖滨片区）	636,825.00	-	-	-	-	-	636,825.00
1.2	何厝岭兜片区	-	48,508.00	48,574.00	53,949.41	53,949.41	53,949.41	258,930.23
1.2.1	停车位收入（岭兜）	-	-	-	966.60	966.60	966.60	2,899.80
1.2.2	幼儿园学费收入（岭兜片区）	-	18.00	57.00	57.00	57.00	57.00	246.00
1.2.3	停车位收入（何厝）	-	-	-	1,574.64	1,574.64	1,574.64	4,723.92
1.2.4	幼儿园学费收入（何厝片区）	-	-	27.00	85.50	85.50	85.50	283.50
1.2.5	租赁型商业（何厝+岭兜）	-	-	-	2,775.67	2,775.67	2,775.67	8,327.01
1.2.6	土地出让收入	-	48,490.00	48,490.00	48,490.00	48,490.00	48,490.00	242,450.00
1.3	泥村石窗片区	80,453.25	80,453.25	80,453.25	80,453.25	80,453.25	128.25	402,394.50
1.3.1	土地出让收入	80,325.00	80,325.00	80,325.00	80,325.00	80,325.00	-	401,625.00
1.3.2	幼儿园收入	128.25	128.25	128.25	128.25	128.25	128.25	769.50



附表 3：项目成本表

单位：人民币万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
<b>1</b>	<b>成本估算</b>	<b>25.65</b>	<b>29.25</b>	<b>42.45</b>	<b>585.84</b>	<b>585.84</b>	<b>960.84</b>	<b>2,229.87</b>
<b>2.1</b>	<b>中山路片区&amp;湖滨片区</b>		-	-				-
2.1.1	经营成本	-	-	-	-	-	375.00	375.00
<b>2.2</b>	<b>何厝岭兜片区</b>							-
2.2.1	停车位收入（岭兜）	-	-	-	96.66	96.66	96.66	289.98
2.2.2	幼儿园（岭兜片区）	-	3.60	11.40	11.40	11.40	11.40	49.20
2.2.3	停车位收入（何厝）	-	-	-	157.46	157.46	157.46	472.38
2.2.4	幼儿园（何厝片区）	-	-	5.40	17.10	17.10	17.10	56.70
2.2.5	租赁型商业（何厝+岭兜）	-	-	-	277.57	277.57	277.57	832.71
<b>2.3</b>	<b>泥村石窟片区</b>							-
2.3.1	幼儿园（泥村石窟）	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	153.90



附表 4：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024
<b>现金流入</b>					
资本金流入	369,896.50	442,527.00	387,472.00	691,095.00	578,913.00
债券资金流入	160,000.00	200,000.00	300,000.00	-	-
运营期现金流入	-	-	928,043.25	128,961.25	129,027.25
<b>现金流入总额</b>	<b>529,896.50</b>	<b>642,527.00</b>	<b>1,615,515.25</b>	<b>820,056.25</b>	<b>707,940.25</b>
<b>现金流出</b>					
建设期资金流出	529,594.00	634,600.00	671,620.00	670,848.00	561,796.00
运营期现金流出	-	-	232,347.90	32,262.25	32,288.65
债券还本付息	142.50	7,727.00	15,552.00	20,247.00	217,117.00
债券发行费用/融资费用	160.00	200.00	300.00	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>529,896.50</b>	<b>642,527.00</b>	<b>919,819.90</b>	<b>723,357.25</b>	<b>811,201.65</b>
<b>现金净流量</b>					
当年项目现金净流入	-	-	695,695.35	96,699.00	-103,261.40
期末项目累计现金结存额	-	-	695,695.35	792,394.35	689,132.95

附表 4 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2025	2026	2027	合计
<b>现金流入</b>				
资本金流入	278,862.00	273,845.00	-	3,022,610.50
债券资金流入	-	-	-	660,000.00
运营期现金流入	134,402.66	214,362.66	61,577.66	1,596,374.73
<b>现金流入总额</b>	<b>413,264.66</b>	<b>488,207.66</b>	<b>61,577.66</b>	<b>5,278,985.23</b>
<b>现金流出</b>				
建设期资金流出	269,570.00	269,570.00		3,607,598.00
运营期现金流出	34,595.19	54,615.18	2,367.84	388,477.01
债券还本付息	319,292.00	4,275.00	154,132.50	738,485.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	660.00
<b>现金流出总额</b>	<b>623,457.19</b>	<b>328,460.18</b>	<b>156,500.34</b>	<b>4,735,220.01</b>
<b>现金净流量</b>				
当年项目现金净流入	-210,192.53	159,747.48	-94,922.68	-
期末项目累计现金结存额	478,940.42	638,687.90	543,765.22	-

## 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。