

---

2021年厦门市湖里区东部产业园区基础  
设施专项债券（三期）  
—2021年厦门市政府专项债券（二十三  
期）实施方案

厦门市湖里区财政局

二〇二一年十一月

## 目录

<b>第一章 厦门市湖里区简介</b> .....	2
一、厦门市湖里区基本情况.....	2
二、厦门市湖里区经济、财政和债务状况.....	2
<b>第二章 项目基本情况</b> .....	4
一、湖里区东部产业园区基础设施项目情况.....	4
二、项目实施单位情况.....	4
三、项目审批情况.....	4
四、项目建设的必要性.....	5
五、项目的社会及经济效益.....	5
六、项目建设计划及进展.....	5
<b>第三章 项目投资估算及资金筹措</b> .....	6
一、投资估算.....	6
二、资金筹措计划.....	6
<b>第四章 项目预期收益、成本及融资平衡情况</b> .....	7
一、预期收益.....	7
二、项目成本.....	9
三、还本付息情况.....	9
三、资金测算平衡情况.....	12
四、敏感性分析.....	13
五、结论.....	14
<b>第五章 项目潜在风险评估</b> .....	15
一、项目相关风险及应对措施.....	15
二、影响项目收益的风险及应对措施.....	15

# 第一章 厦门市湖里区简介

## 一、厦门市湖里区基本情况

厦门市湖里区是湖里区是厦门经济特区发祥地，成立于1987年11月，地处厦门岛北部，八山横贯两水，三面海域环抱，与金门岛隔海相望，陆地面积73.75平方公里、占厦门岛48%，辖5个街道54个社区，总人口102.6万人、其中外来人口66万人。

厦门市湖里区主要有五个特点：一是厦门特区发祥地。1980年，国务院批准在湖里2.5平方公里范围设立厦门经济特区；1984年，邓小平同志在湖里亲笔写下“把经济特区办得更快些更好些”的题词，随后经济特区范围扩到厦门岛，2010年扩至厦门全市。二是重要交通枢纽。位于厦门市域中心，拥有便捷的海、陆、空立体交通网络，高崎机场、邮轮码头、火车货运站、五条陆路出岛通道、厦金航线及正在建设的第二东、西通道都在湖里辖区，地铁密度全市最高。三是产业转型步伐快。重大片区和产业园区分布密集，拥有厦门自贸试验区、厦门火炬高新区、厦门两岸金融中心、五缘湾营运中心、湖里创新园、湖里创意产业园、两岸集成电路产业园等，拥有计算机、通信和其他电子设备制造业千亿产业链，航空维修业产值占全国的四分之一。四是区域经济活力强。辖区企业总数达22.7万家（含个体户），产值超亿元工业企业82家，国家级高新技术企业286家，上市及新三板挂牌企业28家（不含火炬）。外商投资密集，外资企业总数3000多家、投资总额约170亿美元，世界500强企业有46家、66个项目落户湖里。五是空间发展后劲足。湖里区为厦门6个区中湖里区面积最小，但对全市贡献较大，是全市人口第一大区、工业第一大区、经济总量和财政收入第二大区，以占全市4.3%的土地面积，创造出占全市21.6%的生产总值、22.8%的工业增加值，GDP总量位列全省县（市、区）第五，GDP密度（每平方公里的生产总值）达到17.6亿元。

从1987年建区至今，全区国内生产总值年均增长33.5%，财政总收入年均增长32.6%。2018年GDP首次突破千亿元，财政总收入突破两百亿元。近年来，先后获评全国社会治理创新优秀城区、全国文化先进单位、全国群众体育先进单位、全国人力资源和社会保障系统先进集体、全国中小学校责任督学挂牌督导创新区、全国流动人口基本公共卫生计生服务均等化示范区、全省首批教育强区、全省平安先进区、全省双拥模范区等系列荣誉称号。

## 二、厦门市湖里区经济、财政和债务状况

### （一）经济状况

2020年，面对突如其来且仍在全球肆虐的新冠肺炎疫情，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持把人民生命安全和身体健康放在第一位，全面落实市委、市政府和区委决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，全力推进“岛内大提升”，顺利实现经济全面企稳回升、持续向好发展。

2020年，实现GDP1395.75亿元、增长6.4%，财政总收入259.34亿元、增长8.6%，其中区级财政总收入51.05亿元、增长2.9%，服务业增加值增长4.2%，限上批零售业销售额增长29.4%，固定资产投资增长26.1%，实际利用外资增长15.6%，城镇居民人均可支配收入增长3.9%。

## （二）财政状况

### 1、一般公共预算

2020年，全区完成一般公共预算总收入2,350,582万元，完成区人大常委会批准预算调整数的105.42%，增长8.51%。区级一般公共预算支出863,213万元，完成预算调整数的100.40%，上级专项及上年结余支出28,361万元，合计全区一般公共预算支出891,574万元。

### 2、政府性基金预算

区级基金收入总计3,270,924万元。基金预算支出3,029,515万元，调出资金220,000万元补充一般公共预算支出，债务还本支出19,000万元。

### 3、国有资本经营预算

国有资本经营预算收入3,702万元，完成预算调整数的100%；全部调入一般公共预算，统筹用于企业扶持等支出。

## （三）债务状况

2020年底，全区政府性债务余额为137.74亿元，其中：一般性政府债券31.7亿元，政府性债务置换债券4.3亿元，政府专项债券97亿元，抗疫特别国债4.74亿元。

## 第二章 项目基本情况

### 一、湖里区东部产业园区基础设施项目情况

湖里区东部产业园区基础设施项目位于厦门市湖里区云顶路以东，规划面积约7.4平方公里，拟建设市政道路约44千米，红线宽度6.4-37米，道路等级包括城市次干道和支路、学校16处，总用地面积约25公顷，总建筑面积约20万平方米，征收住宅建筑面积约605万平方米，安置房共14处，总用地面积约60公顷，总建筑面积约350万平方米。

目前，湖里区东部产业园区基础设施项目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：

教育类幼儿园等项目8个。

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

文化设施类项目5个，其中，文化活动中心2个，社区民俗用地3个。

体育设施类项目3个，其中，湖里体育中心场馆1个，体育公园2个。

行政办公类项目1个，其中，高林金林社区1个。

市政道路设施类项目54个。

### 二、项目实施单位情况

项目实施单位主要有：厦门市天地开发建设有限公司、厦门住宅建设集团有限公司、联发集团有限公司、厦门湖里建发城建集团有限公司、厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司、厦门国贸集团股份有限公司、建发房地产集团有限公司等。

### 三、项目审批情况

表1：湖里区东部产业园区基础设施项目审批情况

序号	批复项目	批文文号
1	06-08编制单元(湖里区五缘湾)控制性详细规划修编、 06-10编制单元(湖里区湖边水库)控制性详细规划修编、 06-11编制单元(湖里区五通高林)控制性详细规划修编	厦府(2019)229号
2	湖里体育公园片区市政道路工程(支四路、支五路)	厦湖发改投(2020)22号
3	下忠片区钟智西三路道路工程	厦湖发改投(2020)29号
4	高林金林片区市政道路工程	厦湖发改投(2021)8号
5	湖边水库东片区市政道路一期工程	厦湖发改投(2021)12号
6	五缘湾营运中心二期片区市政道路一期工程	厦湖发改投(2021)44号

---

#### 四、项目建设的必要性

湖里区东部产业园区基础设施项目建设有利于教育类、社区配套类、文化设施类、体育设施类、行政办公类、市政道路设施类等多个功能片区的发展，完善片区整体的基础设施，带动周边居民的就业增收，同时有利于促进整个产业园区建设和经济发展。

项目建设完成后，项目范围内的基础设施建设将初具规模，形成布局合理、交通便捷和基础设施配套较好的发展功能区，为经济社会发展创造良好的基础。整体上，项目具备良好的经济效益和社会效益。

#### 五、项目的社会及经济效益

##### （一）社会效益

本项目建设有利于改善产业园区内部及周边群众的居住条件和环境，提高该片区居民生活质量，同时有利于新型城镇化建设发展，构建和谐社会，维护社会稳定，从而产生良好的社会效益。

##### （二）经济效益

本项目建设对促进园区内部及周边的就业、减轻社会就业压力，保持社会和谐稳定具有重大的影响和作用；有利于集聚高新产业，促进地方增收、确保项目区域的稳定投资与持续发展。

#### 六、项目建设计划及进展

湖里区东部产业园区基础设施项目于2019年12月开工，预计2023年基本竣工。

目前，项目正在进行项目用地征拆工作，累计完成房屋征收签约772.7万平方米，占总拆迁量的98%，目前已提交净地297平方公里供园区基础设施下一步建设。截至2021年9月底，项目已投资260.44亿元。

## 第三章 项目投资估算及资金筹措

### 一、投资估算

厦门市湖里区东部产业园区基础设施项目规划面积约7.4平方公里，拟建设市政道路约44千米，红线宽度6.4-37米，道路等级包括城市次干道和支路，学校16处，总用地面积约25公顷，总建筑面积约20万平方米，征收住宅建筑面积约605万平方米，安置房共14处，总用地面积约60公顷，总建筑面积约350万平方米等。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4,280,516.97万元，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2：

表2：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	管理费	110,356.20
四	债券发行费	1,270.00
五	建设期债券利息	122,260.00
	估算总额	4,280,516.97

备注：参考《2021年厦门市政府专项债券（十二至十九期）发行结果公告》，按照票面利率3.21%计算。本期专项债券发行利率参考2021年9月26日国债收益曲线中，相同待偿期（10年期）记账式国债收益率2.8797%，上浮25BP后，从客观、谨慎角度出发，本期发行利率按照3.13%测算，债券发行费用暂按0.1%计算，发行专项债券期限为10年。

### 二、资金筹措计划

厦门市湖里区东部产业园区基础设施总投资估算 4,280,516.97 万元，其中自筹资金 3,010,516.97 万元，2019 年已发行专项债券 300,000.00 万元，债券期限为 5 年；2020 年提前批已发行专项债券 300,000.00 万元，债券期限为 7 年；2020 年 5 月份已发行专项债券 220,000.00 万元，债券期限为 7 年（5+1+1 年）；2020 年 9 月已发行专项债券 150,000.00 万元，债券期限为 10 年；2021 年 5 月已发行专项债券 100,000.00 万元，债券期限为 7 年；2021 年 7 月已发行专项债券 150,000.00 万元，债券期限为 10 年；2021 年本期拟发行专项债券 50,000.00 万元，债券期限为 10 年。

## 第四章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 一、预期收益

厦门市湖里区东部产业园区基础设施项目专项债券还本付息主要来源于国有土地使用权出让收入和安置房收入。

#### 1、土地出让价格预测

结合本项目区位特征，参考区域内具有可比性的市场成交单价作为依据，本项目住宅按照38,000元/m<sup>2</sup>测算，商业部分按照7,000元/m<sup>2</sup>测算，办公部分按4,900/m<sup>2</sup>测算，产业项目用地等按照3,000元/m<sup>2</sup>测算，租赁住宅按照7,500元/m<sup>2</sup>测算，加油站按照30,000元/m<sup>2</sup>测算。

表3：项目周边近三年土地出让价格统计表

地块	年度	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
湖里区 2018P03 地块	2018	102,000	380,500.00	39,090
湖里区 2018P03 地块	2018	149,600	570,000.00	38,102
湖里区 2019P01 地块	2019	130,200	594,000.00	45,622
湖里区 2019P02 地块	2019	43,660	22,500	5,153
湖里区 2019P03 地块	2019	177,870	85,100	4,784
湖里区 2019P04 地块	2019	53,260	224,700	42,189
湖里区 2019P05 地块	2019	174,500	752,500.00	43,123
湖里区 2019P06 地块	2019	24,200	14,900	6,157
湖里区 2020P04	2020	58,000	293,500	50,603
湖里区 2020G01	2020	87,000	54,900	6,310

#### 2、项目收益测算

按照湖里区东部产业园区基础设施项目整体工作计划，预计可出让住宅面积112.80万平方米，可出让商业面积33.28万平方米，可出让办公面积140.20万平方米，可出让产业项目用地等面积2.52万平方米，可出让租赁住宅面积29.88万平方米，可出让加油站面积0.35万平方米。安置房部分按照平均每人30m<sup>2</sup>，价格11,000元/m<sup>2</sup>计算。总收入详见下表：

表 4：项目收入表<sup>1</sup>

单位：人民币万

收入估算	2020	2021	2022	2023	2024	2025
湖里体育公园片区						
土地出让收入	107,250.00	-	-	-	94,544.40	94,544.40
安置房收入	-	-	-	11,457.60	11,457.60	-
蔡塘片区						
土地出让收入	-	-	-	-	520,616.25	425,958.75
安置房收入	-	-	-	31,774.38	31,774.38	-
湖边水库东片区						
土地出让收入	-	-	-	94,654.00	-	-
安置房收入	-	-	-	27,395.94	27,395.94	-
高林-金林片区						
土地出让收入	146,750.00	57,315.50	-	57,315.50	-	85,973.25
安置房收入	-	-	-	20,306.55	20,306.55	-
五缘湾营运中心二期片区						
土地出让收入	-	-	-	-	-	54,830.25
安置房收入	-	-	-	14,792.58	14,792.58	-
五缘湾北片区						
土地出让收入	-	-	21,120.00	-	-	31,680.00
安置房收入	-	-	-	5,902.71	5,902.71	-
收入合计	254,000.00	57,315.50	21,120.00	263,599.26	726,790.41	692,986.65
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	47,272.20	-	-	-	-	343,611.00
安置房收入	-	-	-	-	-	22,915.20
蔡塘片区						
土地出让收入	-	-	-	-	-	946,575.00
安置房收入	-	-	-	-	-	63,548.76
湖边水库东片区						
土地出让收入	94,654.00	-	94,654.00	-	189,308.00	473,270.00
安置房收入	-	-	-	-	-	54,791.88
高林-金林片区						
土地出让收入	-	85,973.25	-	-	-	433,327.50
安置房收入	-	-	-	-	-	40,613.10
五缘湾营运中心二期片区						
土地出让收入	-	54,830.25	-	73,107.00	-	182,767.50
安置房收入	-	-	-	-	-	29,585.16
五缘湾北片区						
土地出让收入	-	-	26,400.00	-	26,400.00	105,600.00
安置房收入	-	-	-	-	-	11,805.42
收入合计	141,926.20	140,803.50	121,054.00	73,107.00	215,708.00	2,708,410.52

<sup>1</sup> 基于谨慎性原则，本项目取各项收益的 50%作为专项债券还本付息来源，表格数据为折算后的收入明细。

## 二、项目成本

本项目成本包括建设成本和运营成本，建设成本如表2所示；运营成本为需缴纳的印花税，根据《中华人民共和国印花税法》，本项目需缴纳的印花税为1354.21万元。

## 三、还本付息情况

1、已发行专项债券还本付息情况，详见表5：

表5：已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	发行利率	付息周期
1	2019年7月	300,000.00	5年期	3.27%	每年支付
2	2020年1月	300,000.00	7年期	3.30%	每年支付
3	2020年5月	220,000.00	7年期（5+1+1年期）	2.85%	每年支付
4	2020年9月	150,000.00	10年期	3.30%	每半年支付
5	2021年5月	100,000.00	7年期	3.45%	每年支付
6	2021年7月	150,000.00	10年期	3.21%	每半年支付

表6：2019年已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	-	-	-	-	-
当期需还利息	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00
本期还款	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	309,810.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	300,000.00
其中：利息	-	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00	9,810.00
债券期末余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-

表7：2020年1月已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
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	-	-	-	-	-	-	-
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
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
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	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
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	-

表 8：2020 年 5 月已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
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	-	-	-	-	-	-	-
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
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
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	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
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	-

表 9：2020 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

单位：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
年度	2026	2027	2028	2029	2030	
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	-	-	-	-	-	
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	4,950	154,950	
其中：本金偿还	-	-	-	-	150,000	
其中：利息	4,950.00	4,950.00	4,950	4,950	4,950	
债券期末余额	150,000.00	150,000.00	150,000	150,000	-	

表 10：2021 年 5 月已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
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							
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
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
其中：本金偿还				-				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
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	-

表 11：2021 年 7 月已发行专项债券还本付息情况

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
债券利率	3.21%					
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	-	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00
本期还款	-	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-
其中：利息	-	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00
债券期末余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
年度	2027	2028	2029	2030	2031	
债券利率	3.21%					
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	-	-	-	-	-	
当期需还利息	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	
本期还款	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	154,815.00	
其中：本金偿还	-	-	-	-	150,000.00	
其中：利息	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	4,815.00	
债券期末余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	-	

2、本期专项债券还本付息情况

2021年本期拟发行专项债券50,000.00万元，债券期限为10年。出于谨慎原则，本期专项债券发行利率参考2021年9月26日中债国债收益率曲线相同待偿期记账式国债收益率2.8797%，上浮25BP，发行利率暂按3.13%估算，每半年支付利息，到期偿还债券本金。

表 12：2021 年本期发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
债券利息	3.13%					
债券期初余额	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
本期发行	50,000.00	-	-	-	-	-
当期需还利息	-	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00
本期还款	-	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-
其中：利息	-	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00
债券期末余额	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
债券利息	3.13%					
债券期初余额	50,000.00	50,000	50,000	50,000	50,000	
本期发行	-	-	-	-	-	50,000.00
当期需还利息	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	15,650.00
本期还款	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	51,565.00	65,650.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	50,000.00	-
其中：利息	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	15,650.00

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
债券期末余额	50,000.00	50,000	50,000	50,000	-	

### 3、总体债务还本付息情况

表13：项目总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	1,270,000.00
专项债券利息总额	299,690.00
专项债券本息总额	1,569,690.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	1,270,000.00
总债务利息	299,690.00
总债务本息	1,569,690.00

### 三、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入6,988,927.49万元，累计资金流出5,729,301.18万元，在2031年偿还项目全部专项债券本息后，尚有1,259,626.31万元累计现金结余，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数可达到1.72倍。

表 14：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	2020 及以前 年度	2021	2022	2023	2024	2025
现金流入						
自筹资金流入	843,574.60	1,095,175.44	1,006,905.90	64,861.03	-	-
债券资金流入	970,000.00	300,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	254,000.00	57,315.50	21,120.00	263,599.26	726,790.41	692,986.65
现金流入总额	<b>2,067,574.60</b>	<b>1,452,490.94</b>	<b>1,028,025.90</b>	<b>328,460.29</b>	<b>726,790.41</b>	<b>692,986.65</b>
现金流出	-					
建设期资金流出	1,802,794.60	1,363,945.44	966,145.90	24,101.03	-	-
运营期现金流出	127.00	28.66	10.56	131.80	363.40	346.49
债券发行费用	970.00	300.00	-	-	-	-
债券还本付息	9,810.00	30,930.00	40,760.00	40,760.00	340,760.00	30,950.00
现金流出总额	<b>1,813,701.60</b>	<b>1,395,204.10</b>	<b>1,006,916.46</b>	<b>64,992.83</b>	<b>341,123.40</b>	<b>31,296.49</b>
现金净流量						
当年项目现金净流入	<b>253,873.00</b>	<b>57,286.84</b>	<b>21,109.44</b>	<b>263,467.46</b>	<b>385,667.01</b>	<b>661,690.16</b>
期末项目累计现金结 存额	<b>253,873.00</b>	<b>311,159.84</b>	<b>332,269.28</b>	<b>595,736.74</b>	<b>981,403.76</b>	<b>1,643,093.91</b>

表 14：项目资金测算平衡表（续）

单位：万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	141,926.20	140,803.50	121,054.00	73,107.00	215,708.00	-
现金流入总额	141,926.20	140,803.50	121,054.00	73,107.00	215,708.00	-
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	70.96	70.40	60.53	36.55	107.85	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	30,950.00	550,950.00	114,780.00	11,330.00	161,330.00	206,380.00
现金流出总额	31,020.96	551,020.40	114,840.53	11,366.55	161,437.85	206,380.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	110,905.24	-410,216.90	6,213.47	61,740.45	54,270.15	-206,380.00
期末项目累计现金结存额	1,753,999.15	1,343,782.25	1,349,995.72	1,411,736.17	1,466,006.31	1,259,626.31

年度	合计
现金流入	
自筹资金流入	3,010,516.97
债券资金流入	1,270,000.00
运营期现金流入	2,708,410.52
现金流入总额	6,988,927.49
现金流出	
建设期资金流出	4,156,986.97
运营期现金流出	1,354.21
债券发行费用	1,270.00
债券还本付息	1,569,690.00
现金流出总额	5,729,301.18
现金净流量	
当年项目现金净流入	
期末项目累计现金结存额	1,259,626.31

#### 四、敏感性分析

考虑国有土地使用权出让及安置房收入、利率等因素变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

表15：单因素敏感性分析表

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.57	1.67	1.78	1.89	1.99	2.10	2.20	2.31	2.42
债券本息资金覆盖率	1.46	1.54	1.63	1.72	1.80	1.89	1.97	2.06	2.15
债券本息资金覆盖倍数	1.38	1.47	1.55	1.64	1.72	1.81	1.90	1.98	2.07

利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.00	2.00	2.00	1.99	1.99	1.99	1.99	1.98	1.98
债券本息资金覆盖率	1.82	1.82	1.81	1.81	1.80	1.80	1.79	1.79	1.78
债券本息资金覆盖倍数	1.75	1.75	1.74	1.73	1.72	1.72	1.71	1.70	1.70

## 五、结论

通过上述分析，厦门市湖里区东部产业园区基础设施项目本期债券存续期内的本息覆盖倍数可达到1.72倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在2031年项目专项债券本金偿还后，仍有1,259,626.31万元的期末资金结余。在考虑了国有土地使用权出让收入及安置房收入、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本期申请的5亿元专项债券的还本付息资金可以得到充足保障。

## 第五章 项目潜在风险评估

### 一、项目相关风险及应对措施

#### (一) 项目相关风险

1、经济环境风险。基础设施建设前期不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发,同时还涉及到改造后未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化,不仅对土地及基础设施的有形增值和无形增值产生影响,未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而变化,从而影响基础设施建设带来的效益。因此,经济环境的变化为不可控因素。

2、拆迁安置风险。基础设施建设前期涉及对居民住宅区域土地的整理以及居民搬迁,安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性,项目可能在实施土地征收工作过程中,安置补偿价款会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值,可能容易引起利益群体的不满,容易造成补偿协议签订工作推进困难。

#### (二) 应对措施

1、项目实施单位将根据宏观经济波动及经济周期的形势,充分利用区位优势,适时调整市场政策及实施计划,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化,最大限度地降低因经济环境变化对项目实施的影响。

2、项目实施单位将加强建设前期征地拆迁政策的宣传,营造良好的社会舆论氛围;坚持以人为本,注重对拆迁户切身利益的保护。同时,科学安排和监管补偿资金使用,加强风险预警,保障项目全过程治安安全,减少施工期间的扰民,加强对拆迁户的情绪引导工作等,以最大程度降低社会稳定风险。

### 二、影响项目收益的风险及应对措施

#### (一) 影响项目收益的风险

1、安全建设风险。施工过程中影响安全建设的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素,如发生意外安全事故,将对项目单位的正常经营产生不利影响。

2、项目完工风险。在建设施工过程中产生的风险,可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题,这将影响项目如期完工,带来成本超支问题。

3、投资估算的风险。本项目土地征拆周期预计为3年,虽然本方案对项目的投资进行了估算,但是主要工程的工程量、拆迁安置量和补偿标准与实际可能存在一定的偏差,同时今后政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响最终可能影响本项目的投资和正常实施。

4、项目收入测算风险。本期专项债券偿付资金主要来自于土地出让及安置

---

房收入。本方案的资金平衡测算情况系基于当前区域情况作出，土地出让收入的实现易受土地出让价格和出让数量和期限等多种因素影响，安置房收入的实现易受到项目实施进度、房地产市场供求等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

## （二）应对措施

1、施工技术风险。应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

2、工程风险的控制措施。与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

3、成本波动风险的控制措施。成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

4、针对土地出让收入，密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时机出让土地，获取最大效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。针对安置房收入，项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时密切关注房地产市场动态，及时跟踪房地产市场需求，把握各类型物业的出售时点，获取较优效益。

