

Deloitte.

德勤

**2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券
(一期) ——2022 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

2022 年 3 月

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	2
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算	2
1.2 资金筹措	3
1.3 资金覆盖率和倍数	4
1.4 小结	4
2. 资金稳定性	4
三、风险分析	5
四、评估结论	5
附表 1：还本付息表	7
附表 2：项目运营收入及支出	8
附表 3：现金流量模拟测算表	16
免责声明	18

2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（一期）—— 2022 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。

2022 年厦门市保障性安居工程项目专项债券（一期）——2022 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保障性住房项目事业的发展。本项目共包括 5 个保障性住房项目，如下：

本项目包含：祥平保障房地铁社区三期北区工程项目、同安城北小区 A 地块项目、珩边居住区保障性安居工程项目、海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目、东园保障性住房工程项目。

按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）等文件精神，结合厦门市建设规划，厦门市政府决定通过发行地方政府专项债券实施厦门市保障性住房项目，以满足本项目的融资需求。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 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》（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，对厦门市保障性住房项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，厦门市保障性住房项目专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.60 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率和倍数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 2022 年 1 月 7 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）记账式国债收益率五日均值 2.7927%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，7 年期发行利率暂取 3.04% 测算，债券发行费用按 0.1% 计。本项目总投资估算额为 716,966.00 万元。其中，不含建设期利息以及债券发行费用的工程投资为 709,590.00 万元。详见表 1。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	名称	合计
1	工程投资	709,590.00
2	建设期利息	7,296.00
3	发行费用	80.00
4	总投资	716,966.00

1.2 资金筹措

本项目总投资 716,966.00 万元，其中项目自筹资金 636,966.00 万元，专项债券金额 80,000.00 万元。本期拟发行专项债券 80,000.00 万元，债券期限为 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

发行年度	发行额度 (万元)	发行期限
本期拟发行	80,000.00	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	45,407.00	128,099.00	85,817.00	185,932.00	129,754.00	61,957.00	636,966.00
债券发行	-	-	80,000.00	-	-	-	80,000.00
合计	45,407.00	128,099.00	165,817.00	185,932.00	129,754.00	61,957.00	716,966.00
资金使用							
建设资金使用金额合计	45,407.00	128,099.00	165,817.00	185,932.00	129,754.00	61,957.00	716,966.00
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，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率和倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目债券存续期内债券本息资金覆盖率可达到 1.60 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.53 倍。本项目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，在本项目专项债券存续期内，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

厦门市保障性住房项目专项债券还本付息以该项目的运营收入为基础，债券存续期（2022-2029 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2029 年项目本金偿还后项目仍有 58,575.06 万元期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。项目债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

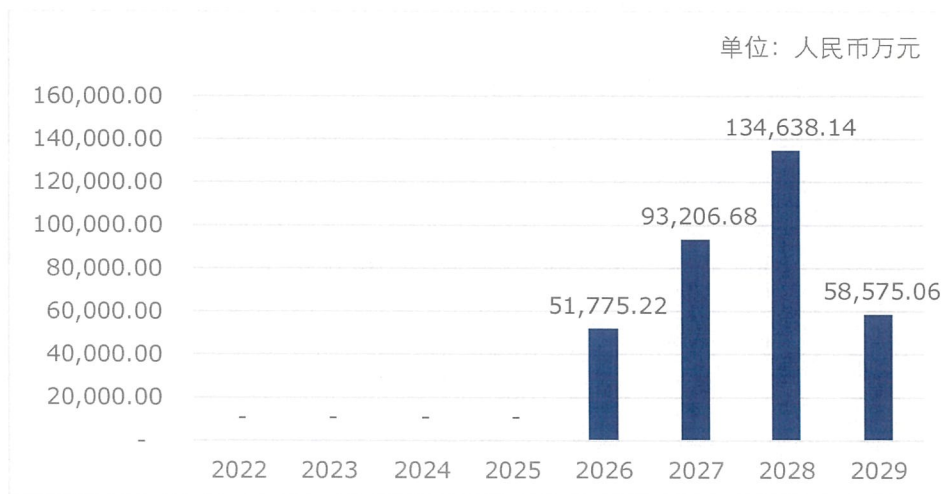


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市保障性住房项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能会对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营净收益和债券利率在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>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。

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	1.42	1.50	1.58	1.65	1.73	1.81	1.89	1.97	2.04
债券本息资金覆盖率	1.35	1.41	1.48	1.54	1.60	1.67	1.73	1.80	1.86
本息资金覆盖倍数	1.27	1.34	1.40	1.46	1.53	1.59	1.66	1.72	1.79
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.75	1.75	1.74	1.74	1.73	1.73	1.72	1.72	1.71
债券本息资金覆盖率	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60	1.59	1.59	1.58	1.57
本息资金覆盖倍数	1.58	1.57	1.55	1.54	1.53	1.52	1.50	1.49	1.48

总体而言，本项目预计运营收入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运营收入，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厦门市保障性住房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，或者通过追加自筹资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，并以运营收入所对应的充足、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，满足厦门市保障性住房项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：还本付息表

本期拟发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
债券利率	3.04%								
期初专项债券余额	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
本期专项债券发行	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-	80,000.00
利息支出		2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	17,024.00
本期还款	-	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	82,432.00	97,024.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	80,000.00	80,000.00
付息	-	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	17,024.00
期末专项债券余额	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	

附表 2：项目运营收入及支出

本项目使用以下收益的 65% 用于专项债券还本付息，项目运营收入及支出分析如下：

一、东园保障性住房项目

1、项目收入分析

(1) 单间公寓租金收入

单间公寓面积 3,030 m^2 ，租金按 12.7 元/ m^2 ·月计，按 60% 补助后剩余为收入部分。

(2) 保障性住房销售收入

项目住宅面积 95,608.55 m^2 ，按市场价 30,724 元/ m^2 ，按 45% 售价为 13,825.8 元/ m^2 ，第一年出售比例按 40% 测算，第二、三年按 30% 测算。

(3) 商业出租

商业出租面积 6,642.84 平方米，按平均租金 70 元/平米/月。

(4) 停车位出租

项目共有可出租的机动车停车位 1,199 个，参考厦门市的机动车位出租水平，按单个车位 2,400 元/年的收入水平分析。

2、成本分析

(1) 燃料及动力费。

①电费：主要包括电梯、水泵、楼梯、物业用房等配套用房、室外部分的公共用电，（地下室用电由车库管理费平衡，不计入公共电费），住宅地块公共部分用电约 50 万 kWh，按居民用电类别电价 0.533 元/kWh 计。

②水费：公共部分用水主要是冲洗水和绿化灌溉水，年用量约 1.5 万吨，按 3.5 元/t 计。

(2) 物业人员人力开支。

项目投入使用后，按设置 3 个管理中心，每个管理中心聘用管理人员 7 人，人均费用 6 万元计。

(3) 日常维修费用

按公共维修基金的 5% 估算，计每年 24.65 万元。

二、海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目

(1) 保障性租赁房租金收入

租赁房面积 220,567 m²，租金按 12.7 元/m²·月计，按 60% 补助后剩余为收入部分。

(2) 商业出租

商业出租面积 27,900.00 平方米，按平均租金 70 元/平米/月。

(3) 停车位出租

项目共有可出租的机动车停车位 3,509 个，参考厦门市的机动车位出租水平，按单个车位 2,400 元/年的收入水平分析。

2、成本分析

(1) 燃料及动力费。

①电费：年用电约 1,735.02 万 kWh，按居民用电类别电价 0.533 元/kWh 计。

②水费：年用量约 53.66 万吨，按 3.5 元/t 计。

③燃气费：年用量约 63.83 万立方，按 3.16 元/立方计。

(2) 物业人员人力开支。

项目投入使用后，按设置 6 个管理中心，每个管理中心聘用管理人员 7 人，人均费用 5 万元计。

(3) 日常维修费用

按运营收入的 5% 估算。

三、珩边居住区保障性安居工程

1、项目收入分析

(1) 保障性租赁房租金收入

租赁房面积 328,703.05 m²，租金按 12.7 元/m²·月计，按 60%补助后剩余为收入部分。

(2) 人才房销售收入

项目人才房住宅面积 41,451.25 m²，按市场价 30,724 元/m²，按 45%售价为 13,825.8 元/m²。第一年出售比例按 40%测算，第二、三年按 30%测算。

(3) 商业出租

商业出租面积 8,050.00 平方米，按平均租金 70 元/平米/月。

(4) 停车位出租

项目共有可出租的机动车停车位 5,169 个，参考厦门市的机动车位出租水平，按单个车位 2,400 元/年的收入水平分析。

2、成本分析

(1) 燃料及动力费。

①电费：主要包括电梯、水泵、楼梯、物业用房等配套用房、室外部分的公共用电，（地下室用电由车库管理费平衡，不计入公共电费），住宅地块公共部分用电约 210 万 kWh，按居民用电类别电价 0.533 元/kWh 计。

②水费：公共部分用水主要是冲洗水和绿化灌溉水，年用量约 2 万吨，按 3.5 元/t 计。

(2) 物业人员人力开支。

项目投入使用后，按设置 5 个管理中心，每个管理中心聘用管理人员 6 人，人均费用 5 万元计。

(3) 日常维修费用

按公共维修基金的 5% 估算，计每年 239.95 万元。

四、同安城北小区 A 地块项目

1、运营收入分析

(1) 保障性租赁房租金收入

租赁房面积 108,584 m²，租金按 12.7 元/m²·月计，按 60% 补助后剩余为收入部分。

(2) 商业出租

商业出租面积 2,040 平方米，按平均租金 50 元/平米/月。

(3) 停车位出租

项目共有可出租的机动车停车位 1,898 个，参考厦门市的机动车位出租水平，按单个车位 2,400 元/年的收入水平分析。

2、成本分析

(1) 燃料及动力费

①电费：主要包括电梯、水泵、楼梯、室外部分的公共用电，（地下室用电由车库管理费平衡，不计入住宅公共电费），公共部分用电按项目总用电 10% 左右考虑，约 89 万 kWh，按其他用电类别电价 0.8313 元/kWh 计。

②水费：公共部分用水主要是冲洗水和绿化灌溉水，年用量约 1 万吨，按 3.5 元/t 计。

(2) 物业人员人力开支

项目投入使用后，拟设置一个管理中心，管理中心聘用管理人员 10 人，人均费用 4 万元计。

(3) 日常维修费用

按建筑造价的 0.1% 估算。

五、祥平保障房地铁社区三期北区工程

1、运营收入分析

(1) 保障性租赁住房租金收入

租赁住房面积 206,880 m²，租金按 12.7 元/m²·月计，按 60%补助后剩余为收入部分。

(2) 保障性住房销售收入

保障性住房面积 13,020 m²，按市场价 30,724 元/m²，按 45%售价为 13,825.8 元/m²。第一年出售比例按 40%测算，第二、三年按 30%测算。

(3) 商业出租

商业出租面积 22,360 平方米，按平均租金 50 元/平米/月。

(4) 停车位出租

项目共有可出租的机动车停车位 3,307 个，参考厦门市的机动车位出租水平，按单个车位 2,400 元/年的收入水平分析。

2、成本分析

(1) 燃料及动力费。

①电费：年用电约 210 万 kWh，按居民用电类别电价 0.533 元/kWh 计。

②水费：年用量约 2 万吨，按 3.5 元/t 计。

(2) 物业人员人力开支。

项目投入使用后，按设置 3 个管理中心，每个管理中心聘用管理人员 6 人，人均费用 5 万元计。

(3) 日常维修费用

按运营收入的 5%估算。

六、税费

本项目税费合计为 14,418.16 万元，涉及税目及税率如下：

税目	税率
增值税	9%、13%
城建税及教育费附加	12%
房产税（从租计征）	12%
印花税	0.05%
企业所得税	25%

附表 2-1 项目收入预测

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	合计
保障房租赁收入	3,438.43	3,438.43	3,438.43	3,438.43	13,753.71
商铺租赁收入	3,277.17	3,277.17	3,277.17	3,277.17	13,108.68
销售收入	53,949.30	40,461.98	40,461.98	-	134,873.26
车位租赁收入	2,352.79	2,352.79	2,352.79	2,352.79	9,411.17
合计	63,017.70	49,530.37	49,530.37	9,068.39	171,146.83

附表 2-2 项目支出预测

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	合计
燃料及动力费	1,079.98	1,079.98	1,079.98	1,079.98	4,319.90
物业人员人力开支	400.40	400.40	400.40	400.40	1,601.60
日常维修费用	713.78	655.28	655.28	479.77	2,504.11
税费	6,616.32	3,531.26	3,531.26	739.33	14,418.16
成本估算	8,810.48	5,666.91	5,666.91	2,699.47	22,843.77

附表 3：现金流量模拟测算表

附表 3 项目现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024
现金流入					
自筹资金入	45,407.00	128,099.00	85,817.00	185,932.00	129,754.00
债券资金流入	-	-	80,000.00	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-
现金流入总额	45,407.00	128,099.00	165,817.00	185,932.00	129,754.00
现金流出					
建设期资金流出	45,407.00	128,099.00	165,737.00	183,500.00	127,322.00
运营期现金流出	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	-	2,432.00	2,432.00
债券发行费用	-	-	80.00	-	-
现金流出总额	45,407.00	128,099.00	165,817.00	185,932.00	129,754.00
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	-	-	-	-	-

附表 3 项目现金流量模拟测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	合计
现金流入						
自筹资金入	61,957.00	-	-	-	-	636,966.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	80,000.00
运营期现金流入	-	63,017.70	49,530.37	49,530.37	9,068.39	171,146.83
现金流入总额	61,957.00	63,017.70	49,530.37	49,530.37	9,068.39	888,112.83
现金流出						
建设期资金流出	59,525.00	-	-	-	-	709,590.00
运营期现金流出	-	8,810.48	5,666.91	5,666.91	2,699.47	22,843.77
债券还本付息	2,432.00	2,432.00	2,432.00	2,432.00	82,432.00	97,024.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	80.00
现金流出总额	61,957.00	11,242.48	8,098.91	8,098.91	85,131.47	829,537.77
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	51,775.22	41,431.46	41,431.46	-76,063.08	
期末项目累计现金结存额	-	51,775.22	93,206.68	134,638.14	58,575.06	

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，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。