

Deloitte.

德勤

**2021 年厦门市重大基础设施（市级）专项债券
（三期）——2021 年厦门市政府专项债券
（二十期）**

财务评估咨询报告

德勤咨询(深圳)有限公司

2021 年 11 月

目录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
1.资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率和倍数	8
1.4 小结	8
2.资金稳定性	14
三、风险分析.....	16
四、评估结论.....	16
附件 1：项目信息	17
附件 2：项目出让计划	18
附件 3：项目还本付息表	19
附件 4：项目运营收入成本	29
附件 5：项目压力测试表	32
免责声明	33

2021 年厦门市重大基础设施（市级）专项债券（三期）

——2021 年厦门市政府专项债券（二十期）

财务评估咨询报告

一、项目概述

1. 政策背景

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。

近年来，厦门市深入贯彻落实以习近平同志为核心的党中央和省委省政府的各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，牢牢把握推进高质量发展的根本要求，促进厦门市从“海岛城市”向“海湾城市”空间拓展。厦门市牢记习近平总书记金砖国家领导人厦门会晤时对厦门的殷殷嘱托，努力“把厦门变成了一座经济蓬勃发展、人民安居乐业、对外交流密切的现代化、国际化城市”。

2. 项目基本情况

申请发行专项债券的项目为厦门市重大基础设施（市级）项目，包括环东海域新城、马銮湾新城、集美新城、同翔高新技术产业基地、两岸区域性金融中心、新机场片区、东部体育会展新城七大片区基础设施以及第二东通道和第二西通道项目。项目概况如表 1 所示：

表 1 厦门市重大基础设施（市级）专项债券各子项目情况

片区		项目概况
1	环东海域新城	总用地面积 53.9 平方公里，可开发用地 37.77 平方公里。已委托收储 33.61 平方公里，可出让用地 10.43 平方公里。片区重点建设项目有滨海西大道、丙洲大桥、体育训练中心、厦门市实验小学、美峰生态公园、环东海域医院、滨海旅游浪漫线二期等。
2	马銮湾新城	总用地面积 37 平方公里，市级开发范围总用地面积 29 平方公里，可开发用地面积 14.47 平方公里。可出让用地 4.03 平方公里。片区重点建设项目有马銮湾医院、西滨污水泵站、水生态修复湿地（一期）围护设施工程等。
3	集美新城	总用地面积 51.27 平方公里，可开发用地面积 26.43 平方公里，可出让用地 7.95 平方公里。片区重点建设项目有集美新城诚毅书城、诚毅图书馆、诚毅科技馆、嘉庚艺术中心等。
4	同翔高新技术产业基地	总用地面积 45.71 平方公里，可开发用地面积 25.20 平方公里，可出让用地 9.79 平方公里。片区重点建设项目有同新路（五显-同翔大道段）改造工程、同新路（同安东路-同翔大道段）地下综合管廊工程等
5	两岸金融中心	总用地面积 14.6 平方公里，可开发用地 6.89 平方公里，可出让用地 3.05 平方公里。片区重点建设项目有五缘学村体育馆、五通服务中心、五缘湾商业街等。
6	新机场片区	总用地面积 56.91 平方公里，可开发用地 46.05 平方公里，可出让用地 11.49 平方公里，片区重点建设项目有吹填造地工程、滨海公园大道、机场大道、溪东路，滨海东大道，东山变进出线管廊工程等。
7	东部体育会展新城	总用地面积 6.28 平方公里，可开发用地 6.28 平方公里，可出让用地 2.13 平方公里。片区重点建设项目有新体育中心、滨海东大道改造、一带一廊项目、东界二期道路等。
8	第二东通道和第二西通道	厦门第二西通道工程起自海沧大道和马青路交叉口东侧，通过海沧端接线工程接拟建的海沧疏港快速路，在象屿码头附近以隧道穿越厦丁湾西海域及岛内兴湖路，止于厦门石鼓山互通式立交，通过厦门岛端接线工程接成功大道、枋钟路，全长 7.102 公里，其中隧道长 6306 米。 厦门第二东通道工程，是在建的厦门第二西通道工程的东延伸段。项目起点位于枋钟路与金尚路交叉口，并顺接改造枋钟路下穿金尚路通道，路线下穿高崎南十二路、云顶北路，在环岛干道至环岛路之间纵断抬高并接地，接着以桥梁形式跨越环岛路并进入东侧海域，在翔安侧刘五店村登陆，翔安侧基本沿现状翔安南路布设，上跨在建的滨海东大道、肖厝南路、翔安西路和城场路，并设置滨海东大道枢纽互通和翔安西路简易菱形互通，项目终点接已建的翔安大道翔安南立交。项目全长 12.371 公里。

二、评估分析

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年厦门市重大基础设施（市级）专项债券（三期）——2021年厦门市政府专项债券（二十期）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，债券本息资金覆盖率可达到1.67倍，本息资金覆盖倍数可达到1.56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

本项目2017年7月已发行专项债券利率参考《2017年厦门市本级土地储备专项债券（一期）——2017年厦门市政府专项债券（一期）发行结果公告》，按照票面利率3.81%计算；2019年7月已发行专项债券利率参考《2019年厦门市政府专项债券（二至四期）发行结果公告》，按照票面利率3.27%计算；2020年1月已发行专项债券利率参考《2020年厦门市政府专项债券（一至四期）发行结果公告》，按照票面利率3.35%计算；2020年3月已发行专项债券利率参考《2020年厦门市政府专项债券（五至六期）发行结果公告》，按照票面利率2.91%计算；2020年5月已发行专项债券利率参考《2020年厦门市政府专项债券（七至十二期）发行结果公告》，按照票面利率3.44%计算；2020年9月已发行专项债券利率参考《2020年厦门市政府专项债券（十三至十六期）发行结果公告》，按照票面利率3.30%计算；2021年5月已发行专项债券利率参考《2021年厦门市政府专项债券（一至十一期）发行结果公告》，按照票面利率3.43%计算；2021年7月已发行专项债券利率参考

《2021 年厦门市政府专项债（十一期至十九期）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 日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中，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，10 年期发行利率暂取 3.13% 测算，债券发行费用按 0.1% 计。据此估算本项目总投资为 41,626,289.50 万元，由各片区项目投资、建设期利息及债券发行费用构成。项目投资合计为 40,912,389.50 万元，建设期利息合计为 709,420.00 万元，债券发行费用合计为 4,480.00 万元。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、投资成本	
环东海域新城	7,631,000.00
马銮湾新城	5,225,000.00
集美新城	6,324,000.00
同翔高新技术产业基地	3,693,000.00
两岸区域性金融中心	3,174,000.00
机场片区	9,472,000.00
东部体育新城	3,716,590.00
第二东通道和第二西通道	1,676,799.50
投资成本合计	40,912,389.50
二、其他专项费用	
债券发行费用	4,480.00
建设期利息	709,420.00
其他专项费用合计	713,900.00
投资估算总额	41,626,289.50

1.2 资金筹措

厦门市重大基础设施（市级）项目投资估算总额 41,626,289.50 万元。其中自筹资金 37,146,289.50 万元，拟发行专项债券 4,480,000.00 万元。其中，2017 年已发行债券 400,000.00 万元，2019 年已发行债券 660,000.00 万元，2020 年第一批已发行债券 360,000.00 万元，2020 年第二批已发行债券 200,000.00 万元，2020 年第三批已发行债券 400,000.00 万元，2020 年第四批已发行债券

350,000.00 万元。另外，2020 年厦门市新机场项目专项债券（一期）——2020 年厦门市政府专项债券（四期）于 2020 年 3 月 18 日成功发行，发行规模 300,000.00 万元，期限 30 年，票面利率 3.52%，根据资金实际使用情况在 2020 年调整债券用于本项目。2021 年第一批已发行债券 680,000.00 万元；2021 年第二批已发行债券 830,000.00 万元；本期拟发行债券 300,000.00 万元。详情如下：

表 3 项目资金筹措表

单位：人民币万元

项目		金额	
自筹资金*		37,146,289.50	
专项债券发行	2021 年拟发行	第一批债券发行	680,000.00
		第二批债券发行	830,000.00
		本期拟发行	300,000.00
		合计	1,810,000.00
	2020 年债券发行	第一批债券发行	360,000.00
		第二批债券发行	200,000.00
		第三批债券发行	400,000.00
		第四批债券发行	350,000.00
		新机场项目调整债券用于本项目	300,000.00
		合计	1,610,000.00
	以前年度	以前年度债券发行	1,060,000.00
	合计		4,480,000.00
资金筹措总额		41,626,289.50	

*注：自筹资金将安排财政资金或发行专项债券予以补足。

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。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4。

表 4 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2020 及以前年度	2021	2022	2023	2024	2025
资金筹措						
自筹资金	12,472,013.78	711,229.57	8,540,768.90	2,378,720.56	2,185,143.90	2,163,561.90
债券发行	2,670,000.00	1,810,000.00				
合计	15,142,013.78	2,521,229.57	8,540,768.90	2,378,720.56	2,185,143.90	2,163,561.90
资金使用						
建设资金使用金额合计	15,142,013.78	2,521,229.57	8,540,768.90	2,378,720.56	2,185,143.90	2,163,561.90
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	-	-

表 4 投资计划及资金筹措表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031
资金筹措						
自筹资金	1,174,003.15	1,174,003.15	918,628.44	918,628.44	918,628.44	766,342.39
债券发行						
合计	1,174,003.15	1,174,003.15	918,628.44	918,628.44	918,628.44	766,342.39
资金使用						
建设资金使用金额合计	1,174,003.15	1,174,003.15	918,628.44	918,628.44	918,628.44	766,342.39
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	-	-

表 4 投资计划及资金筹措表 (续-2)

单位: 人民币万元

年度	2032	2033	2034	2035	合计
资金筹措					
自筹资金	766,342.39	766,342.39	766,342.39	525,589.71	37,146,289.50
债券发行					4,480,000.00
合计	766,342.39	766,342.39	766,342.39	525,589.71	41,626,289.50
资金使用					
建设资金使用金额合计	766,342.39	766,342.39	766,342.39	525,589.71	41,626,289.50
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	

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 1.67 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.56 倍。能够满足资金筹措充足性的要求。各年度现金流分析测算表详见表 5。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，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。

表 5 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020 及以前年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入							
自筹资金流入	12,472,013.78	711,229.57	8,540,768.90	2,378,720.56	2,185,143.90	2,163,561.90	1,174,003.15
债券资金流入	2,670,000.00	1,810,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	4,572,846.22	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	19,714,860.00	2,521,229.57	8,540,768.90	2,378,720.56	2,185,143.90	2,163,561.90	1,174,003.15
现金流出							
建设期资金流出	15,050,941.78	2,417,185.57	8,390,839.90	2,244,031.56	2,057,269.90	2,057,269.90	1,174,003.15
运营期现金流出	8,522.43	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	88,402.00	102,234.00	549,929.00	134,689.00	794,689.00	113,107.00	113,107.00
债券发行费用	2,670.00	1,810.00	-	-	-	-	-
现金流出总额	15,150,536.21	2,521,229.57	8,940,768.90	2,378,720.56	2,851,958.90	2,170,376.90	1,287,110.15
现金净流量							
当年项目现金净流入	4,564,323.79	-	-400,000.00	-	-666,815.00	-6,815.00	-113,107.00
期末项目累计现金结存额	4,564,323.79	4,564,323.79	4,164,323.79	4,164,323.79	3,497,508.79	3,490,693.79	3,377,586.79

表 5 现金流分析测算表 (续-1)

单位: 人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入							
自筹资金流入	1,174,003.15	918,628.44	918,628.44	918,628.44	766,342.39	766,342.39	766,342.39
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	1,170,187.68	1,643,948.70	645,416.47	307,150.22	307,150.22	307,150.22
现金流入总额	1,174,003.15	2,088,816.12	2,562,577.13	1,564,044.91	1,073,492.61	1,073,492.61	1,073,492.61
现金流出							
建设期资金流出	1,174,003.15	918,628.44	918,628.44	918,628.44	766,342.39	766,342.39	766,342.39
运营期现金流出	-	27,099.23	6,008.25	5,653.93	5,568.09	5,743.48	5,936.40
债券还本付息	113,107.00	113,107.00	113,107.00	1,014,167.00	1,882,015.00	24,320.00	24,320.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,287,110.15	1,058,834.67	1,037,743.69	1,938,449.37	2,653,925.48	796,405.86	796,598.79
现金净流量							
当年项目现金净流入	-113,107.00	1,029,981.45	1,524,833.45	-374,404.45	-1,580,432.87	277,086.75	276,893.82
期末项目累计现金结存额	3,264,479.79	4,294,461.24	5,819,294.69	5,444,890.24	3,864,457.37	4,141,544.12	4,418,437.94

表 5 现金流分析测算表 (续-2)

单位: 人民币万元

年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入						
自筹资金流入	766,342.39	525,589.71	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	307,150.22	262,856.47	-	-	-	-
现金流入总额	1,073,492.61	788,446.18	-	-	-	-
现金流出						
建设期资金流出	766,342.39	525,589.71	-	-	-	-
运营期现金流出	6,148.61	6,239.53	-	-	-	-
债券还本付息	24,320.00	417,440.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	796,811.00	949,269.24	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	276,681.61	-160,823.06	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00
期末项目累计现金结存额	4,695,119.55	4,534,296.49	4,523,736.49	4,513,176.49	4,502,616.49	4,492,056.49

表 5 现金流分析测算表 (续-3)

单位: 人民币万元

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	-	-	-	-	-	-
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00
期末项目累计现金结存额	4,481,496.49	4,470,936.49	4,460,376.49	4,449,816.49	4,439,256.49	4,428,696.49

表 5 现金流分析测算表 (续-4)

单位: 人民币万元

年度	2046	2047	2048	2049	2050	合计
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	37,146,289.50
债券资金流入	-	-	-	-	-	4,480,000.00
运营期现金流入	-	-	-	-	-	9,523,856.43
现金流入总额	-	-	-	-	-	51,150,145.93
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	40,912,389.50
运营期现金流出	-	-	-	-	-	76,919.94
债券还本付息	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	305,280.00	6,075,180.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	4,480.00
现金流出总额	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	305,280.00	47,068,969.44
现金净流量						
当年项目现金净流入	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-10,560.00	-305,280.00	-
期末项目累计现金结存额	4,418,136.49	4,407,576.49	4,397,016.49	4,386,456.49	4,081,176.49	-

注: 基于本项目建设期内土地出让收入用于覆盖自筹资金流入的考虑, 现金流模拟测算表中运营期现金流入将扣除补充自筹资金流入的土地出让部分(运营期现金流入=项目运营收入-自筹资金流入), 该运营期现金流入再扣除成本流出的资金用于项目专项债券还本付息, 由财政统筹安排。

2.资金稳定性

厦门市重大基础设施（市级）项目专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入、停车场收入、加油站收入、充电桩收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，厦门市重大基础设施（市级）项目专项债券存续期间有稳定的国有土地使用权出让收入，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 2050 年全部专项债券本金偿还后仍有 4,081,176.49 万元的结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

单位：人民币万元

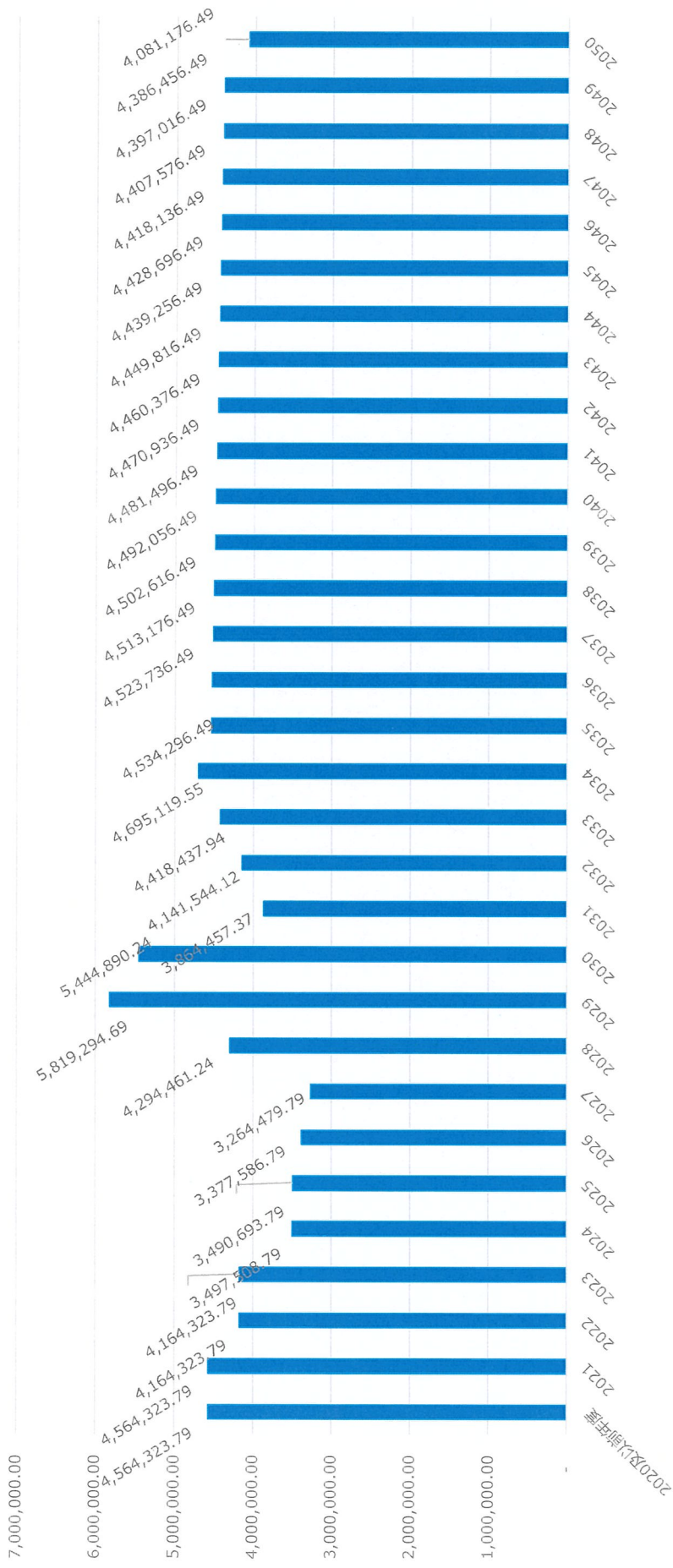


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市重大基础设施（市级）项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

总体而言，本项目预计国有土地使用权出让收入、停车场收入、加油站收入、充电桩收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地未能按计划出让、国有土地使用权出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行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，并以国有土地使用权出让收入、停车场收入、加油站收入、充电桩收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期政府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，满足厦门市重大基础设施（市级）项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：项目信息

厦门市重大基础设施（市级）项目信息详见下附表 1 所示：

附表 1 厦门市重大基础设施（市级）项目信息表

实施单位	项目名称	土地面积 (万平方米)	土地规划性质
厦门市土地发展中心	厦门市重大基础设施（市 级）项目	16,197.98	经营性用地、产业用地

附件 2：项目出让计划

厦门市重大基础设施（市级）项目出让计划详见下附表 2 所示：

附表 2 厦门市重大基础设施（市级）项目出让计划

项目名称	片区	项目预计出让收入 (万元)	2035 年后预计出让 收入* (万元)	预计出让总收入 (万元)
厦门市重大基础设施（市级）项目	环东海域新城	11,457,000.00	-	11,457,000.00
	马銮湾新城	4,300,163.30	7,079,836.70	11,380,000.00
	集美新城	8,350,263.14	628,736.86	8,979,000.00
	同翔高新技术产业基地	4,104,000.00	-	4,104,000.00
	两岸区域性金融中心	5,521,000.00	-	5,521,000.00
	新机场片区	9,007,000.00	-	9,007,000.00
	东部体育会展新城	3,725,423.00	-	3,725,423.00
合计		46,464,849.44	7,708,573.56	54,173,423.00

*注 1：2035 年后本项目预计出让土地所取得的收入未纳入还本付息资金来源；

*注 2：东部体育会展新城片区预计产生土地出让收入 4,525,423.00 万元，其中预计将 800,000.00 万元出让收入用于新体育中心项目需要扣减，3,725,423.00 万元用于本项目。

*注 3：土地出让金按照万分之五的税率征收印花税。

附件 3：项目还本付息表

附表 3-1 本期拟发行专项债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
专项债券利率	3.13%					
期初专项债券余额	-	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本期专项债券发行	300,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	-	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00
本期还款	-	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00

注：假设债券于 2021 年 11 月发行，还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本。

附表 3-1 本期拟发行专项债券发行还本付息表（续-1）

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
专项债券利率	3.13%					
期初专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	300,000.00
利息支出	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	93,900.00
本期还款	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	309,390.00	393,900.00
其中：还本	-	-	-	-	300,000.00	300,000.00
付息	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	9,390.00	93,900.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-	-

附表 3-2 2021 第二批已发行专项债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
专项债券利率	3.21%					
期初专项债券余额	-	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00
本期专项债券发行	830,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	-	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00
本期还款	-	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00
期末专项债券余额	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00

附表 3-2 2021 第二批已发行专项债券发行还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
专项债券利率	3.21%					
期初专项债券余额	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	830,000.00
利息支出	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	266,430.00
本期还款	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	856,643.00	1,096,430.00
其中：还本	-	-	-	-	830,000.00	830,000.00
付息	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	26,643.00	266,430.00
期末专项债券余额	830,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00	-	-

附表 3-3 2021 第一批已发行专项债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
专项债券利率	3.43%					
期初专项债券余额	-	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00
本期专项债券发行	680,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	11,662.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00
本期还款	11,662.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	11,662.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00
期末专项债券余额	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00

附表 3-3 2021 第一批已发行专项债券发行还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
专项债券利率	3.43%					
期初专项债券余额	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	680,000.00
利息支出	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	11,662.00	233,240.00
本期还款	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	691,662.00	913,240.00
其中：还本	-	-	-	-	680,000.00	680,000.00
付息	23,324.00	23,324.00	23,324.00	23,324.00	11,662.00	233,240.00
期末专项债券余额	680,000.00	680,000.00	680,000.00	680,000.00	-	-

附表 3-4 2020 年调整新机场项目专项债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
专项债券利率	3.52%							
期初专项债券余额	-	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本期专项债券发行	300,000.00	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	5,280.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
本期还款	5,280.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	5,280.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00

附表 3-4 2020 年调整新机场项目专项债券发行还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	3031	2032	2033	2034	2035
专项债券利率	3.52%							
期初专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
本期还款	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00

附表 3-4 2020 年调整新机场项目专项债券发行还本付息表 (续-2)

单位：人民币万元

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
专项债券利率	3.52%							
期初专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
本期还款	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00

附表 3-4 2020 年调整新机场项目专项债券发行还本付息表 (续-3)

单位：人民币万元

年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	合计
专项债券利率	3.52%							
期初专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	300,000.00
利息支出	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	5,280.00	316,800.00
本期还款	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	305,280.00	616,800.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	300,000.00	300,000.00
付息	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	10,560.00	5,280.00	316,800.00
期末专项债券余额	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-	-

附表 3-5 2020 年 9 月已发行债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
专项债券利率	3.30%					
期初专项债券余额	-	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
本期专项债券发行	350,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	-	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00
本期还款	-	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00
期末专项债券余额	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00

附表 3-5 2020 年 9 月已发行债券还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	合计
专项债券利率	3.30%					
期初专项债券余额	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	350,000.00
利息支出	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	115,500.00
本期还款	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	361,550.00	465,500.00
其中：还本	-	-	-	-	350,000.00	350,000.00
付息	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	11,550.00	115,500.00
期末专项债券余额	350,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	-	-

附表 3-6 2020 年 5 月已发行债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
债券利率	3.44%								
期初专项债券余额	-	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
期初专项债券余额	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6,880.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00
本期还款	6,880.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	6,880.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00
期末专项债券余额	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00

附表 3-6 2020 年 5 月已发行债券还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
债券利率	3.44%							
期初专项债券余额	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	-
期初专项债券余额	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00
利息支出	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	6,880.00	206,400.00
本期还款	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	406,880.00	606,400.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	400,000.00	400,000.00
付息	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	13,760.00	6,880.00	206,400.00
期末专项债券余额	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	-	-

附表 3-7 2020 年 3 月已发行债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
专项债券利率	2.91%					
期初专项债券余额	-	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
本期专项债券发行	200,000.00					
利息支出	2,910.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00
本期还款	2,910.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00
其中：还本						
付息	2,910.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00
期末专项债券余额	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00

附表 3-7 2020 年 3 月已发行债券还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	合计
专项债券利率	2.91%					
期初专项债券余额	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	-
本期专项债券发行						200,000.00
利息支出	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	2,910.00	58,200.00
本期还款	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	202,910.00	258,200.00
其中：还本					200,000.00	200,000.00
付息	5,820.00	5,820.00	5,820.00	5,820.00	2,910.00	58,200.00
期末专项债券余额	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	-	-

附表 3-8 2020 年 1 月已发行债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025
专项债券利率	3.35%					
期初专项债券余额	-	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00
本期专项债券发行	360,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	6,030.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00
本期还款	6,030.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	6,030.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00
期末专项债券余额	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00

附表 3-8 2020 年 1 月已发行债券还本付息表 (续-1)

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	合计
专项债券利率	3.35%					
期初专项债券余额	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	360,000.00
利息支出	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	6,030.00	120,600.00
本期还款	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	366,030.00	480,600.00
其中：还本	-	-	-	-	360,000.00	360,000.00
付息	12,060.00	12,060.00	12,060.00	12,060.00	6,030.00	120,600.00
期末专项债券余额	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	-	-

附表 3-9 2019 年债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	20201	2022	2023	2024	合计
专项债券利率	3.27%						
期初专项债券余额	-	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00	-
本期专项债券发行	660,000.00	-	-	-	-	-	660,000.00
利息支出	-	21,582.00	21,582.00	21,582.00	21,582.00	21,582.00	107,910.00
本期还款	-	21,582.00	21,582.00	21,582.00	21,582.00	681,582.00	767,910.00
其中：还本	-	-	-	-	-	660,000.00	660,000.00
付息	-	21,582.00	21,582.00	21,582.00	21,582.00	21,582.00	107,910.00
期末专项债券余额	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00	-	-

附表 3-10 以前年度债券发行还本付息表

单位：人民币万元

年度	以前年度	2019	2020	2021	2022	合计
专项债券利率	3.81%					
期初专项债券余额	-	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	-
本期专项债券发行	400,000.00	-	-	-	-	400,000.00
利息支出	15,240.00	15,240.00	15,240.00	15,240.00	15,240.00	76,200.00
本期还款	15,240.00	15,240.00	15,240.00	15,240.00	415,240.00	476,200.00
其中：还本	-	-	-	-	400,000.00	400,000.00
付息	15,240.00	15,240.00	15,240.00	15,240.00	15,240.00	76,200.00
期末专项债券余额	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	-	-

附件 4：项目运营收入成本

1、停车场：根据《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局、厦门市公安交通管理局、厦门市规划委员会关于厦门市政府指导价管理停车场分类管理办法》（厦发改价格〔2017〕757号）《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于公布政府指导价停车收费标准的通知》（厦发改价格【2017】753号），每个停车位按照15元/天计算，根据10个停车场可研设计的停车位共4,179个，一年按照60%的停放率计算。停车场成本按照每个停车场5个工作人员，每个工作人员5,000元/月计算。2020年5月份新增项目建成车位543个，另有地下车库52,935.7平方米（按40平方米一个车位，折1,323个车位）；2020年8月份，新增项目建成停车场48,526平方米，按40平方米一个车位，折1,213个车位，另新增2,770个公共停车位；2021年7月份，新增项目中新增899个停车位；2021年11月份，新增项目中新增1,881个停车位。根据本项目其他停车场成本占收入的比例约为23%，新增停车位成本按照收入的23%计算。

2、加油站：结合市场近两年毛利平均水平，扣除经营、促销等费用，汽油车每升毛利大概为9毛，柴油车每升毛利大概为7毛。汽油每吨约等于1,355升，柴油每吨约等于1,190升。建成后总共5个加油站，2024年加油站毛利预估为9,254万元，按车流量增涨预估毛利按10%递增。加油站成本按照每个加油站30个工作人员，每个工作人员5,000元/月计算。

3、充电站：预计建成5个充电站，根据2019-2024年中国电动汽车充电桩行业发展前景预测与投资战略规划分析报告，预计每个充电站每年盈利40万元。

附表 4 项目运营收入成本

单位：人民币万元

项目	2018 及以前年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
土地出让收入	13,729,000.00	894,448.78	2,421,411.22	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05
停车场收入	-	-	-	-	-	-	-
加油站收入	-	-	-	-	-	-	9,254.00
充电站收益	-	-	-	-	-	-	200.00
收入合计	13,729,000.00	894,448.78	2,421,411.22	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05	2,552,720.05
土地收储成本	6,864.50	447.22	1,210.71	1,271.63	1,271.63	1,271.63	1,271.63
停车场成本	-	-	-	-	-	-	-
加油站成本	-	-	-	-	-	-	900.00
成本合计	6,864.50	447.22	1,210.71	1,271.63	1,271.63	1,271.63	2,171.63

附表 4 项目运营收入成本 (续-1)

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让收入	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05	2,543,266.05	1,544,733.82
停车场收入	-	4,207.43	4,207.43	4,207.43	4,207.43	4,207.43
加油站收入	10,179.40	11,197.34	12,317.07	13,548.78	14,903.66	14,903.66
充电站收益	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收入合计	2,553,645.45	2,558,870.81	2,559,990.55	2,561,222.26	2,562,577.13	1,564,044.91
土地收储成本	1,271.63	1,271.63	1,271.63	1,271.63	1,271.63	772.37
停车场成本	-	951.96	951.96	951.96	951.96	951.96
加油站成本	990.00	1,089.00	1,197.90	1,317.69	1,449.46	1,594.40
成本合计	2,261.63	3,312.60	3,421.50	3,541.29	3,673.06	3,318.74

附表 4 项目运营收入成本 (续-2)

单位: 人民币万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035	合计
土地出让收入	1,054,181.52	1,054,181.52	1,054,181.52	1,054,181.52	769,135.10	46,464,849.44
停车场收入	4,207.43	4,207.43	4,207.43	4,207.43	4,207.43	42,074.28
加油站收入	14,903.66	14,903.66	14,903.66	14,903.66	14,903.66	160,822.21
充电站收益	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	2,400.00
收入合计	1,073,492.61	1,073,492.61	1,073,492.61	1,073,492.61	788,446.18	46,670,145.93
土地收储成本	527.09	527.09	527.09	527.09	384.57	23,232.42
停车场成本	951.96	951.96	951.96	951.96	951.96	9,519.64
加油站成本	1,753.85	1,929.23	2,122.15	2,334.37	2,567.81	19,245.86
成本合计	3,232.90	3,408.28	3,601.21	3,813.42	3,904.34	51,997.92

附件 5：项目压力测试表

附表 5 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	1.49	1.59	1.70	1.81	1.91	2.02	2.12	2.23	2.33
债券本息资金覆盖率	1.36	1.44	1.52	1.59	1.67	1.75	1.83	1.91	1.98
本息资金覆盖倍数	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56	1.63	1.71	1.79	1.87
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.92	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91
债券本息资金覆盖率	1.68	1.68	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
本息资金覆盖倍数	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.55	1.55	1.55	1.55

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，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。