



德勤

2022 年厦门市思明区市政基础设施项目专项债券（一期）—2022 年厦门市政府专项债券（十八期）

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 9 月

总目录

一、债券概况	1
二、2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目财务评估报告	2
三、2022 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目财务评估报告	16
四、2022 年厦门市思明区市政和产业园基础设施项目财务评估报告	33

债券概况

一、基本情况

2022 年厦门市思明区市政基础设施项目专项债券（一期）—2022 年厦门市政府专项债券（十八期），发行金额 50,000 万元，品种为记账式固定利率附息债券，债券期限为 10 年期，利息每半年支付一次，债券到期后一次性偿还本金。

二、募集资金投向说明

本期发行的新增专项债券资金主要用于 2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目、老旧小区改造及城市更新项目、市政和产业园基础设施项目，项目概况如下：

本期债券募投项目情况表

序号	项目名称	本期债券使用额度（亿元）	项目总投资（亿元）	项目偿债资金来源	债券本息覆盖倍数
1	2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目	3.30	31.46	管网运营维护费收入。	1.49
2	2022 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目	0.15	160.76	项目自持商业租金、车位停车费及销售收入。	1.81
3	2022 年厦门市思明区市政和产业园基础设施项目	1.55	6.80	幼儿园学费收入、学校配建的公共停车场停车费收入、平衡用地出让收入。	1.53

2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 9 月

目 录

一、项目概述	4
二、评估分析	5
1. 资金充足性	5
1.1 投资估算	6
1.2 资金筹措	6
1.3 资金覆盖率和倍数	7
1.4 小结	7
2. 资金稳定性	7
三、风险分析	8
四、评估结论	9
附表 1：还本付息表	10
附表 2：项目收入成本	11
附表 3：项目税费表	12
附表 4：现金流量模拟测算表	14

2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目

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。

思明区是厦门市六区之一，位于厦门岛南部，由厦门岛南部与鼓浪屿全岛组成，北与湖里区连接，东、西、南与小金门诸岛及漳州隔海相望，总面积 84 平方千米。

2022 年厦门市思明区污水“两高”建设项目（以下简称“本项目”）符合国家政策和厦门市污水处理事业的发展。本项目主要包括两个子项目，建设内容如下：

1. 思明区污水“两高”建设筭筭湖北岸及前埔区域排水管网改造工程

项目位于思明区，针对流域内雨污管网进行溯源排查、雨污分流混接改造，建成区面积约 23.07 平方公里。改造范围主要包括：思明区 C 片区（筭筭北 1#单元（官任试点片区除外）、筭筭北 2#单元、筭筭北 3#单元、筭筭北 4#单元、9#嘉莲-湖光单元、10#嘉莲-半兰山单元）；D 片区（11#半兰山-莲前单元、12#观音山-前埔单元）共 8 个排水分区、城中村进行末端截污。新建排水管道共 236.2 公里。

2. 思明区污水“两高”建设筭筭湖南岸及南部沿海区域排水管网改造工程

项目位于思明区筓筓湖南岸及南部沿海区域，建成区面积约 30020 平方米，改造范围主要包括 8 个分区单元：鹭江-中华单元、鹭江-万寿单元、湖光-万寿单元、湖光-浦南-嘉莲单元、厦港单元、厦港-曾厝垵单元、黄厝单元、莲前单元排水分区进行排水管网改造。新建及修复排水干支管共 1260.531 千米，其中市政道路新建及修复排水干支管共 108.405 千米，小区及大厦新建及修复排水干支管共 1152.126 千米。

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污水处理项目，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，对厦门市污水处理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，厦门市思明区污水“两高”建设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 1.57 倍，本

息资金覆盖倍数可达到 1.49 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

本项目已于 2022 年 5 月成功发行 10 年期专项债券，发行利率为 2.90%，债券发行费用按 0.1% 计。本项目总投资估算额为 314,643.44 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 311,260.94 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	311,260.94
2	建设期利息	3,349.50
3	发行费用	33.00
4	总投资	314,643.44

1.2 资金筹措

本项目总投资 314,643.44 万元，其中项目自筹资金 281,643.44 万元，2022 年拟发行 33,000.00 万元专项债券，债券期限为 10 年本期。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
2022 年	33,000.00	10 年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措						
自筹资金	46,321.38	60,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	281,643.44
债券发行	-	33,000.00	-	-	-	33,000.00
其他融资	-	-	-	-	-	-
合计	46,321.38	93,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	314,643.44
资金使用						
建设资金使用金额合计	46,321.38	93,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	-

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 1.57 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.49 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 4 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

厦门市思明区污水“两高”建设项目专项债券还本付息以项目改造工程建成后排水管网、泵站的运营维护费为基础。债券存续期（2026-2032 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 2032 年项目本金偿还后项目仍有 24,143.23 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。

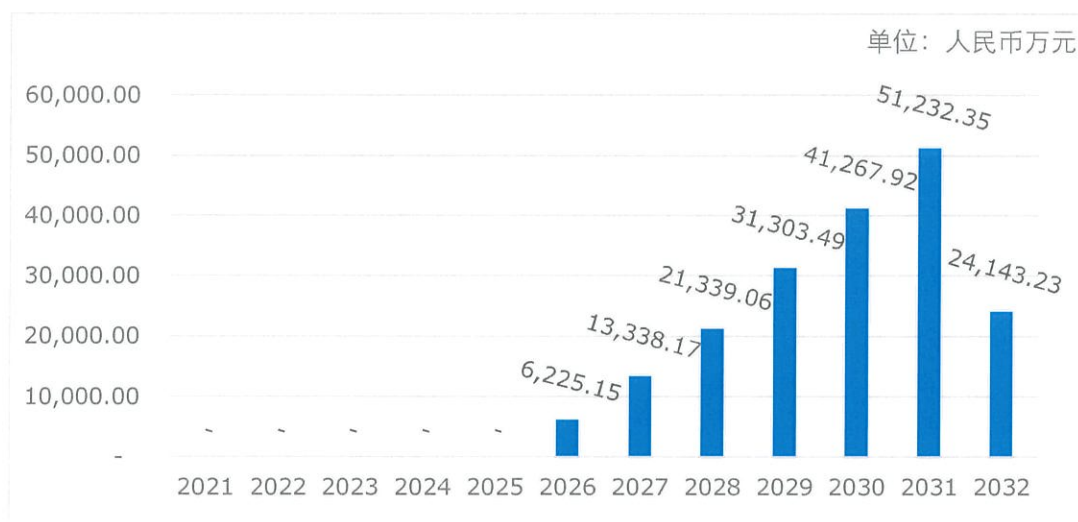


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市思明区污水“两高”建设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 $\pm 15\%$ 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)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.16	1.35	1.54	1.73	1.92	2.11	2.31
债券本息资金覆盖率	1.12	1.27	1.42	1.57	1.72	1.86	2.01
本息资金覆盖倍数	1.04	1.19	1.34	1.49	1.64	1.79	1.93
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	1.73	1.72	1.72	1.71
债券本息资金覆盖率	1.60	1.59	1.58	1.57	1.56	1.54	1.53
本息资金覆盖倍数	1.53	1.52	1.50	1.49	1.47	1.46	1.45

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管道运维收入，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思明区污水“两高”建设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，并以项目改造工程建成后排水管网、泵站的运营维护费收入所对应的充足、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，满足厦门市思明区污水“两高”建设项目的资金需求，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

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
债券利率	2.90%					
期初专项债券余额	-	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
本期专项债券发行	33,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	478.50	957.00	957.00	957.00	957.00	957.00
本期还款	478.50	957.00	957.00	957.00	957.00	957.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	478.50	957.00	957.00	957.00	957.00	957.00
期末专项债券余额	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00

本期拟发行专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
期初专项债券余额	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	33,000.00
利息支出	957.00	957.00	957.00	957.00	478.50	9,570.00
本期还款	957.00	957.00	957.00	957.00	33,478.50	42,570.00
其中：还本	-	-	-	-	33,000.00	33,000.00
付息	957.00	957.00	957.00	957.00	478.50	9,570.00
期末专项债券余额	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00	-	

附表 2：项目收入成本

附表 2-1 项目收入及支出预测¹

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
管网收入	-	-	-	19,337.85	22,100.40	24,862.95	29,006.78
收入合计	-	-	-	19,337.85	22,100.40	24,862.95	29,006.78
管网成本	-	-	-	11,357.15	12,979.60	14,602.05	16,224.50
成本合计	-	-	-	11,357.15	12,979.60	14,602.05	16,224.50

单位：人民币万元

附表 2-2 项目收入及支出预测（续表）

年度	2029	2030	2031	2032	合计
管网收入	29,006.78	29,006.78	15,228.56	15,228.56	168,550.08
收入合计	29,006.78	29,006.78	15,228.56	15,228.56	168,550.08
管网成本	16,224.50	16,224.50	8,112.25	8,112.25	95,724.55
成本合计	16,224.50	16,224.50	8,112.25	8,112.25	95,724.55

单位：人民币万元

¹项目收入来源于管网收入，管网达产后规模可达到 4385 公里/年，管网收入单价按照 63 元/米收取，收入单价每三年按 5.00% 增长。达产率运营期第一年 70%、运营期第二年 80%，第三年 90%，之后年度达到 100%。项目成本为管网成本，管网成本按 37 元/米收取。

附表 3-项目税费表

附表 3 项目税费表

单位：人民币万元

年度	税费	2022	2023	2024	2025	2026	2027
增值税销项税		-	-	-	-	2,224.71	2,542.52
管网收入	13%	-	-	-	-	2,224.71	2,542.52
减：增值税进项税		17,618.54	-	-	-	1,306.57	1,493.23
建设投资		17,618.54	-	-	-	-	-
管网成本	13%	-	-	-	-	1,306.57	1,493.23
减：增值税即征即退	70%	-	-	-	-	-	-
应交增值税		-17,618.54	-	-	-	918.13	1,049.30
负数结转		-17,618.54	-17,618.54	-17,618.54	-17,618.54	-16,700.41	-15,651.11
实际缴纳增值税		-	-	-	-	-	-
城建税及教育费附加	12%	-	-	-	-	-	-
企业所得税	25%	-	-	-	-	798.55	1,050.78

附表 3 项目税费表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	税费	2028	2029	2030	2031	2032
增值税销项税		2,860.34	3,337.06	3,337.06	3,337.06	1,751.96
管网收入	13%	2,860.34	3,337.06	3,337.06	3,337.06	1,751.96
减: 增值税进项税		1,679.88	1,866.54	1,866.54	1,866.54	933.27
建设投资		-	-	-	-	-
管网成本	13%	1,679.88	1,866.54	1,866.54	1,866.54	933.27
减: 增值税即征即退	70%	-	-	-	-	-
应交增值税		1,180.46	1,470.53	1,470.53	1,470.53	818.69
负数结转		-14,470.66	-13,000.13	-11,529.60	-10,059.08	-9,240.39
实际缴纳增值税		-	-	-	-	-
城建税及教育费附加	12%	-	-	-	-	-
企业所得税	25%	1,303.02	1,860.84	1,860.84	1,860.84	726.93

附表 4：现金流量模拟测算表

附表 4 项目现金流量模拟测算表²

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入							
自筹资金流入	46,321.38	60,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	-	-
债券资金流入	-	33,000.00	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	19,337.85	22,100.40
现金流入总额	46,321.38	93,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	19,337.85	22,100.40
现金流出							
建设期资金流出	46,321.38	93,370.00	70,000.00	51,570.00	49,999.56	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	12,155.70	14,030.38
债券还本付息	-	478.50	957.00	957.00	957.00	957.00	957.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	33.00	-	-	-	-	-
现金流出总额	46,321.38	93,881.50	70,957.00	52,527.00	50,956.56	13,112.70	14,987.38
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	6,225.15	7,113.02
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	6,225.15	13,338.17

² 运营期现金流入主要来源于管网收入、增值税即征即退；项目现金流出主要来源于管网成本及相关税费(企业所得税、增值税、城建附加税)。

附表 4 项目现金流量模拟测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	281,643.44
债券资金流入	-	-	-	-	-	33,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	24,862.95	29,006.78	29,006.78	29,006.78	15,228.56	168,550.08
现金流入总额	24,862.95	29,006.78	29,006.78	29,006.78	15,228.56	483,193.52
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	311,260.94
运营期现金流出	15,905.07	18,085.34	18,085.34	18,085.34	8,839.18	105,186.36
债券还本付息	957.00	957.00	957.00	957.00	33,478.50	42,570.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	33.00
现金流出总额	16,862.07	19,042.34	19,042.34	19,042.34	42,317.68	459,050.30
现金净流量						
当年项目现金净流入	8,000.88	9,964.43	9,964.43	9,964.43	-27,089.13	
期末项目累计现金结存额	21,339.06	31,303.49	41,267.92	51,232.35	24,143.23	

**2022 年厦门市思明区老旧小区改造
及城市更新项目**

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 9 月

目录

一、项目概述 18

二、评估要素 18

1. 资金充足性 19

 1.1 投资估算 20

 1.2 资金筹措 20

 1.3 资金覆盖率..... 21

 1.4 小结 21

2. 资金稳定性 22

三、风险分析 22

四、评估结论 23

附表 1：专项债券还本付息表 24

附表 2：项目收入成本表 27

附表 3：现金流分析测算表..... 30

2022 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目

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。

2022年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目共包含两个片区：

1、厦门市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。

2、湖滨片区改造提升项目

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，湖滨片区改造提升总用地面积约30.38 公顷，涉及改造户数约5000 户，改造面积约36 万 m^2 ，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。

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2022 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目分析评价如下：

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 1.91 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.81 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

本项目已于 2022 年 5 月 23 日成功发行 10 年期专项债券，发行利率按照 2.90% 计算，债券发行费用按 0.1% 计算。2022 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 1,602,768.00 万元，其中厦门市湖滨片区改造提升项目静态总投资估算为 922,168.00 万元，中山路片区改造提升项目静态总投资估算为 680,600.00 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 1,607,584.75 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

单位：人民币万元

项目		金额
1	征迁及工程投资	1,602,768.00
2	建设期利息	4,775.25
3	债券发行费用	41.50
4	估算总额	1,607,584.75

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 1,607,584.75 万元，其中资本金比例 97.42%。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 5 月已发行 30,000.00 万元专项债券，期限为 3 年，发行利率为 3.03%；2022 年本期发行 1,500.00 万元专项债券，发行期限为 10 年，发行利率为 2.90%，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	10,000.00	7年期
2	2021	5月份已发行	30,000.00	3年期
3	2022本期（调整）		1,500.00	10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
资金筹措				
自筹资本金	18,495.50	116,046.50	209,596.25	318,299.50
债券发行	10,000.00	30,000.00	1,500.00	-
合计	28,495.50	146,046.50	211,096.25	318,299.50
资金使用				
建设资金使用金额合计	28,495.50	146,046.50	211,096.25	318,299.50
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-

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
资金筹措				
自筹资本金	463,287	340,631.50	99,728.50	1,566,084.75
债券发行	-	-	-	41,500.00
合计	463,287.00	340,631.50	99,728.50	1,607,584.75
资金使用				
建设资金使用金额合计	463,287.00	340,631.50	99,728.50	1,607,584.75
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，2022 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 1.91 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.81 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 4 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、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 2032 年项目专项债券本金偿还后仍有 42,517.88 元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

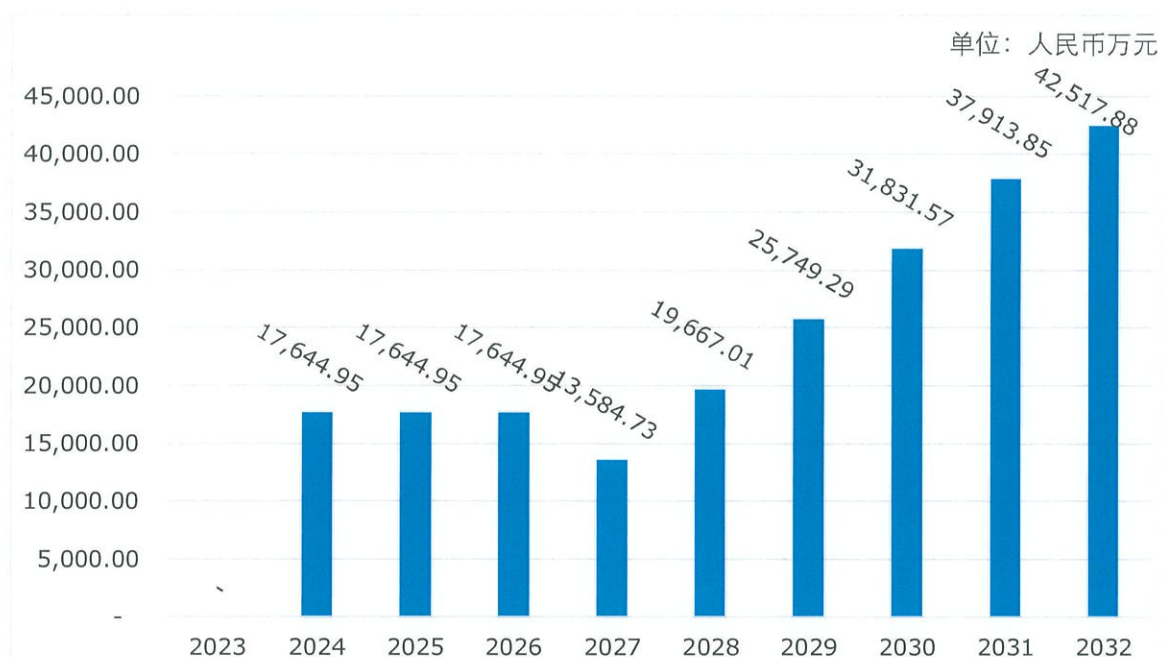


图 1 2022 年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对 2022 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%
收益变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.60	1.70	1.81	1.92	2.02	2.13	2.24	2.34	2.45
债券本息资金覆盖率	1.53	1.63	1.72	1.82	1.91	2.01	2.10	2.20	2.29
本息资金覆盖倍数	1.43	1.52	1.62	1.71	1.81	1.90	2.00	2.09	2.19
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.03	2.03	2.03	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
债券本息资金覆盖率	1.93	1.93	1.92	1.92	1.91	1.91	1.90	1.90	1.89
本息资金覆盖倍数	1.85	1.84	1.83	1.82	1.81	1.80	1.79	1.78	1.77

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自持商业租赁收入、停车位收入，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 2022 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，并以自持商业租赁收入、停车位收入所对应的充足、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 2022 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
债券利率	2.85%	3.03%	2.90%				
期初专项债券余额	-	10,000.00	40,000.00	41,500.00	41,500.00	11,500.00	11,500.00
本期专项债券发行	10,000.00	30,000.00	1,500.00	-	-	-	-
利息支出	142.50	739.50	1,215.75	1,237.50	783.00	328.50	328.50
本期还款	142.50	739.50	1,215.75	1,237.50	30,783.00	328.50	328.50
其中：还本	-	-	-	-	30,000.00	-	-
付息	142.50	739.50	1,215.75	1,237.50	783.00	328.50	328.50
期末专项债券余额	10,000.00	40,000.00	41,500.00	41,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
债券利率							
期初专项债券余额	11,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	41,500.00
利息支出	186.00	43.50	43.50	43.50	43.50	21.75	5,157.00
本期还款	10,186.00	43.50	43.50	43.50	43.50	1,521.75	46,657.00
其中：还本	10,000.00	-	-	-	-	1,500.00	41,500.00
付息	186.00	43.50	43.50	43.50	43.50	21.75	5,157.00
期末专项债券余额	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	

注：厦门市中山路和湖滨片区 2020 年 5 月份已发行 10,000.00 万元，债券期限 7 年，发行利率为 2.85%。2021 年 5 月已发行 30,000.00 万元，债券期限 3 年，实际发行利率为 3.03%。

附表 1-1 2020 年 5 月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	-	-

附表 1-2 2021 年 5 月专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	合计
债券利率	3.03%	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
本期专项债券发行	30,000.00	-	-	-	30,000.00
利息支出	454.50	909.00	909.00	454.50	2,727.00
本期还款	454.50	909.00	909.00	30,454.50	32,727.00
其中：还本	-	-	-	30,000.00	30,000.00
付息	454.50	909.00	909.00	454.50	2,727.00
期末专项债券余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	-

附表 1-3 2022 年本期专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
债券利率	2.90%					
期初专项债券余额	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
本期专项债券发行	1,500.00	-	-	-	-	-
利息支出	21.75	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
本期还款	21.75	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	21.75	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
期末专项债券余额	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
债券利率	2.90%					
期初专项债券余额	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	1,500.00
利息支出	43.50	43.50	43.50	43.50	21.75	435.00
本期还款	43.50	43.50	43.50	43.50	1,521.75	1,935.00
其中：还本	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00
付息	43.50	43.50	43.50	43.50	21.75	435.00
期末专项债券余额	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	

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、自持商业租金收入。具体如下：

（1）自持商业租金收入

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）车位销售收入

通过片区改造提升后，厦门市湖滨片区可售车位 1500 个，因湖滨片区均位于厦门城区核心，车位销售单价按 35 万元/个计算，预计 2024 年可产生车位销售收入 52,500.00 万元。

2、项目成本

(1) 商业运营成本

考虑 2022 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，2022 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。

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、城建税及教育费附加。
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。
城建税及教育费附加	12%	按增值税的 12% 计取。

附表 2-1：项目收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2024	2025	2026	2027	2028
1	收入估算	52,500.00	-	-	7,500.00	7,500.00
1.1	中山路片区&湖滨片区	52,500.00	-	-	7,500.00	7,500.00
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	车位销售收入（湖滨片区）	52,500.00	-	-	-	-

序号	项目	2029	2030	2031	2032	合计
1	收入估算	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	97,500.00
1.1	中山路片区&湖滨片区	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	97,500.00
1.1.1	自持商业（中山路片区）	5,940.00	5,940.00	5,940.00	5,940.00	35,640.00
1.1.2	车位出租收入	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	9,360.00
1.1.3	车位销售收入（湖滨片区）	-	-	-	-	52,500.00

附表 2-2：项目成本表

单位：人民币万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	成本估算		4,855.05	-	-	1,374.22	1,374.22
1.1	中山路片区&湖滨片区	-	4,855.05	-	-	1,374.22	1,374.22
1.1.1	经营成本	-	-	-	-	750.00	750.00
1.1.2	增值税	-	4,334.86	-	-	557.34	557.34
1.1.3	城建税及教育费附加	-	520.18	-	-	66.88	66.88

序号	项目	2029	2030	2031	2032	合计
1	成本估算	1,374.22	1,374.22	1,374.22	1,374.22	13,100.37
1.1	中山路片区&湖滨片区	1,374.22	1,374.22	1,374.22	1,374.22	13,100.37
1.1.1	经营成本	750.00	750.00	750.00	750.00	4,500.00
1.1.2	增值税	557.34	557.34	557.34	557.34	7,678.90
1.1.3	城建税及教育费附加	66.88	66.88	66.88	66.88	921.47

附表 3：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入							
资本金流入	18,495.50	116,046.50	209,596.25	318,299.50	463,287.00	340,631.50	99,728.50
债券资金流入	10,000.00	30,000.00	1,500.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	52,500.00	-	-
现金流入总额	28,495.50	146,046.50	211,096.25	318,299.50	515,787.00	340,631.50	99,728.50
现金流出							
建设期资金流出	28,343.00	145,277.00	209,879.00	317,062.00	462,504.00	340,303.00	99,400.00
运营期现金流出	-	-	-	-	4,855.05	-	-
债券还本付息	142.50	739.50	1,215.75	1,237.50	30,783.00	328.50	328.50
债券发行费用/融资费用	10.00	30.00	1.50	-	-	-	-
现金流出总额	28,495.50	146,046.50	211,096.25	318,299.50	498,142.05	340,631.50	99,728.50
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	-	17,644.95	-	-
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	17,644.95	17,644.95	17,644.95

附表 3 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
现金流入							
资本金流入	-	-	-	-	-	-	1,566,084.75
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	41,500.00
运营期现金流入	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	97,500.00
现金流入总额	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	1,705,084.75
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	1,602,768.00
运营期现金流出	1,374.22	1,374.22	1,374.22	1,374.22	1,374.22	1,374.22	13,100.37
债券还本付息	10,186.00	43.50	43.50	43.50	43.50	1,521.75	46,657.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	41.50
现金流出总额	11,560.22	1,417.72	1,417.72	1,417.72	1,417.72	2,895.97	1,662,566.87
现金净流量							
当年项目现金净流入	-4,060.22	6,082.28	6,082.28	6,082.28	6,082.28	4,604.03	
期末项目累计现金结存额	13,584.73	19,667.01	25,749.29	31,831.57	37,913.85	42,517.88	

2022 年厦门市思明区市政和产业园基础设施 项目财务评估报告

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 9 月

目录

一、项目概述	39
二、评估要素	39
1. 资金充足性	41
1.1 投资估算	41
1.2 资金筹措	41
1.3 资金覆盖率	42
1.4 小结	42
2. 资金稳定性	42
三、风险分析	44
四、评估结论	45
附表 1：专项债券还本付息表	46
附表 2：项目收入成本表	47
附表 3：现金流分析测算表	50
免责声明	52

2022 年厦门市思明区市政和产业园基础设施项目

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。

本期债券发行将用于共 5 个子项目，分别为祥云实验学校建设项目、莲坂幼儿园建设项目、龙山幼儿园建设项目、将军祠幼儿园建设项目、青少年宫。祥云实验学校公共停车场总建筑面积约 55,000m²，其中地上建筑面积约 43,100m²，地下建筑面积约 11,900m²。办学规模为 36 个教学班，每班人数预计为 50 人；莲坂幼儿园位于思明区北部莲坂片区，总建筑面积约 7,200 m²（其中地上约 4,710 m²，地下约 2,490 m²），办学规模为 12 个教学班；龙山幼儿园总建筑面积 5,890 m²，其中地上建筑面积约 5,539m²，地下建筑面积约 351m²，停车位 17 个，主要建设 12 班幼儿园；将军祠幼儿园项目总建筑面积 5,886m²，其中地上建筑面积约 5,126m²，地下建筑面积约 760m²，主要建设 1 栋四层幼儿园教学楼，配套 6 个地面停车位；青少年宫等重点工程项目总建筑面积 47,000m²，其中地上建筑面积约 30,000m²，地下建筑面积约 17,000m²，主要建设思明区青少年宫、老店大学及老年活动中心等。

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，对本项目分析评价如下：

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、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目已于 2022 年 5 月 23 日成功发行 10 年期专项债券，发行利率按照 2.90% 计算，债券发行费用按 0.1% 计算。根据本项目资金平衡测算，本项目静态总投资估算为 66,789.84 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 68,025.84 万元，包括工程费用、其他费用、预备费、专项费用、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
1	工程费用	66,789.84
2	建设期利息	1,218.00
3	债券发行费	18.00
4	估算总额	68,025.84

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 68,025.84 万元。其中地方政府专项债券预计发行总计 18,000.00 万元。其中 2022 年拟发行 15,500.00 万元，期限 10 年；2023 年拟发行 2,000.00 万元，期限 7 年；2024 年拟发行 500.00 万元，期限 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 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	2022	15,500.00	10年期
2	2023	2,000.00	7年期
3	2024	500.00	7年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	截止 2021	2022	2023	2024
资金筹措				
自筹资金	13,500.00	1,870.84	20,484.60	14,170.40
债券发行	-	15,500.00	2,000.00	500.00
上一年留存金额	-	-	-	-
合计	13,500.00	17,370.84	22,484.60	14,670.40
资金使用				
建设资金使用金额合计	13,500.00	17,370.84	22,484.60	14,670.40
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，本项目全生命周期专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.53 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

本项目专项债券还本付息以幼儿园学费收入、实验中学配建的公共停车场停车费收入、平衡用地出让收入为基础，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 2032 年项目专项债券本金偿还后仍有 13,408.55 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

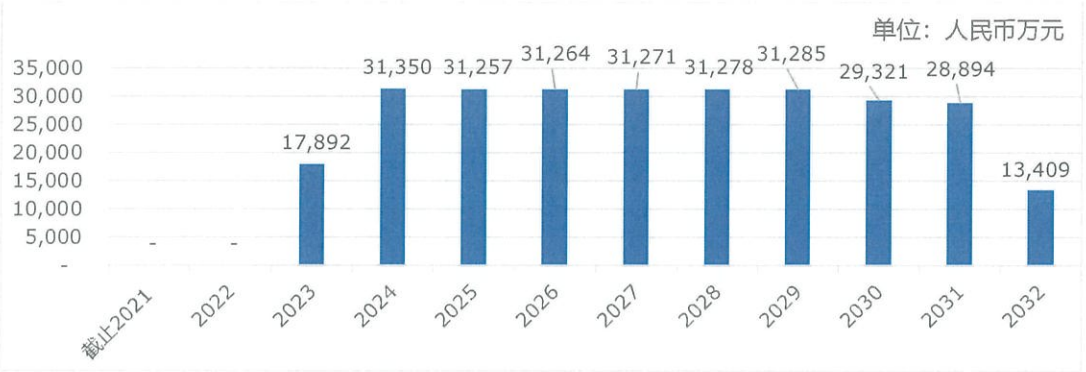


图 1 专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对思明区市政和产业园基础设施项目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

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，债券本息覆盖率均大于 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%
收益变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.35	1.45	1.55	1.65	1.74	1.84	1.94	2.04	2.14
债券本息资金覆盖率	1.28	1.35	1.43	1.51	1.58	1.66	1.74	1.81	1.89
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.30	1.38	1.45	1.53	1.61	1.68	1.76	1.84
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.79	1.78	1.77	1.76	1.74	1.73	1.72	1.71	1.70
债券本息资金覆盖率	1.64	1.63	1.61	1.60	1.58	1.57	1.55	1.54	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.60	1.58	1.56	1.55	1.53	1.51	1.50	1.48	1.47

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幼儿园学费收入、实验中学配建的公共停车场停车费收入、平衡用地出让收入，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。

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，并以幼儿园学费收入、实验中学配建的公共停车场停车费收入、平衡用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，满足本项目的资金需求，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

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
债券利率	2.90%					
期初专项债券余额	-	15,500.00	17,500.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
本期专项债券发行	15,500.00	2,000.00	500.00	-	-	-
利息支出	224.75	478.50	514.75	522.00	522.00	522.00
本期还款	224.75	478.50	514.75	522.00	522.00	522.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	224.75	478.50	514.75	522.00	522.00	522.00
期末专项债券余额	15,500.00	17,500.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
债券利率						
期初专项债券余额	18,000.00	18,000.00	18,000.00	16,000.00	15,500.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	18,000.00
利息支出	522.00	522.00	493.00	456.75	224.75	5,002.50
本期还款	522.00	522.00	2,493.00	956.75	15,724.75	23,002.50
其中：还本	-	-	2,000.00	500.00	15,500.00	18,000.00
付息	522.00	522.00	493.00	456.75	224.75	5,002.50
期末专项债券余额	18,000.00	18,000.00	16,000.00	15,500.00	-	-

附表 2：项目收入成本表

1、项目收入

本项目收入主要为幼儿园学费收入、学校配建的公共停车场停车费收入、土地出让收入。本项目的建设，有助于提高思明区城市基础设施和公共服务水平，提升整体投资价值，促进区内土地出让，因此思明区政府计划将区内部分土地的收入作为本项目专项债还本付息来源。

(1) 学费收入

本项目拟建设的莲坂幼儿园等 3 所幼儿园办学规模合计 36 个班，每班 30 人，按一级示范园标准建设，建成后收费标准按 2021 年厦门市中小学收费项目和标准谨慎预测，学费标准预计为 1755 元/学期·人。

(2) 停车费收入

祥云实验学校地下停车场配建泊位 200 个，按《厦门市建设项目停车设施配建标准（2020）》建设，建成后收费标准按《厦门市发展和改革委员会厦门市建设局关于公布政府定价停车收费标准的通知》（厦发改价格〔2021〕142 号）执行，考虑闲置率等因素后谨慎预测每年停车费收入预计为 150 万元。

(3) 平衡用地出让收入

思明区政府计划将本项目周边的“海峡成功大厦（省轮总）地块”“国贸花园西侧地块”用作本项目专项债偿债来源之一，根据《厦门市城镇土地基准地价（2020 年版）》对地块出让单价进行了预测，预计地块出让收入为 62,352.00 万元。由于存在计提轨道平衡基金等分成机制，地块收入中有 50% 归属区级，预计归属区级财政收入为 31,176.00 万元。出让地块相关信息如下：

序号	项目名称 (坐落)	项目名称 (坐落)	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	容积率	楼面 地价	出让收入 (万元)	区级分成收入 (万元)
1	海峡成功大厦（省轮总）	成功大道与鹭江道交叉口东南侧	商服用地（商业、酒店）	15697.71	79560	4.81	4500	35,802.00	17,901.00
2	国贸花园西侧地块，国贸花园西侧	国贸花园西侧地块	商服用地（商业、酒店）	19889	59000	2.50	4500	26,550.00	13,275.00

2、项目成本

运营成本主要为平衡用地出让成本。幼儿园项目、学校配建的公共停车场项目运营成本由财政补助覆盖，因此测算时不计算运营成本。平衡用地出让成本为平衡用地出让印花税，按平衡用地出让收入的 0.05% 计算。

附表 2-2：项目收入成本表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028
运营收入	-	189.54	429.08	529.08	529.08	529.08
幼儿园学费收入	-	189.54	379.08	379.08	379.08	379.08
停车费收入	-	-	50.00	150.00	150.00	150.00
平衡用地出让收入	17,901.00	13,275.00	-	-	-	-
印花税	8.95	6.64				
收入成本合计	17,892.05	13,457.90	429.08	529.08	529.08	529.08

附表 2-2：项目收入成本表（续表）

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	合计
运营收入	529.08	529.08	529.08	239.54	4,032.64
幼儿园学费收入	379.08	379.08	379.08	189.54	3,032.64
停车费收入	150.00	150.00	150.00	50.00	1,000.00
平衡用地出让收入	-	-	-	-	31,176.00
印花税					15.59
收入成本合计	529.08	529.08	529.08	239.54	35,193.05

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	截止 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入							
资本金流入	13,500.00	1,870.84	20,484.60	14,170.40	-	-	-
债券资金流入	-	15,500.00	2,000.00	500.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	17,901.00	13,464.54	429.08	529.08	529.08
现金流入总额	13,500.00	17,370.84	40,385.60	28,134.94	429.08	529.08	529.08
现金流出							
建设期资金流出	13,500.00	17,130.59	22,004.10	14,155.15	-	-	-
运营期现金流出	-	-	8.95	6.64	-	-	-
债券还本付息	-	224.75	478.50	514.75	522.00	522.00	522.00
债券发行费用/融资费用	-	15.50	2.00	0.50	-	-	-
现金流出总额	13,500.00	17,370.84	22,493.55	14,677.04	522.00	522.00	522.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	17,892.05	13,457.90	-92.92	7.08	7.08
期末项目累计现金结存额	-	-	17,892.05	31,349.95	31,257.03	31,264.11	31,271.19

附表 3：现金流分析测算表 (续表)

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
现金流入						
资本金流入	-	-	-	-	-	50,025.84
债券资金流入	-	-	-	-	-	18,000.00
运营期现金流入	529.08	529.08	529.08	529.08	239.54	35,208.64
现金流入总额	529.08	529.08	529.08	529.08	239.54	103,234.48
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	66,789.84
运营期现金流出						15.59
债券还本付息	522.00	522.00	2,493.00	956.75	15,724.75	23,002.50
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	18.00
现金流出总额	522.00	522.00	2,493.00	956.75	15,724.75	89,825.93
现金净流量						
当年项目现金净流入	7.08	7.08	-1,963.92	-427.67	-15,485.21	
期末项目累计现金结存额	31,278.27	31,285.35	29,321.43	28,893.76	13,408.55	

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。