



德勤

**2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债
券（一期）——2023 年厦门市政府专项债券
（九期）
专项债券**

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2023 年 2 月

目录

一、项目概述..... 1

二、评估要素..... 1

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..... 6

三、风险分析..... 7

四、评估结论..... 7

附表 1：专项债券还本付息表 9

附表 2：项目收入成本表 10

附表 3：现金流分析测算表 13

免责声明 15

2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）**——2023 年厦门市政府专项债券（九期）****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。

2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）——2023 年厦门市政府专项债券（九期）（以下简称“本项目”）符合国家政策和海沧区旧城旧村设施建设的发展。本次发行专项债券用于海沧区南部第 1 单元道路正本清源改造工程、海沧区南部第 2 单元道路正本清源改造工程等 151 个子项目。

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 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）——2023 年厦门市政府专项债券（九期）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 1.40 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.36 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 2022 年已发行专项债券利率参考《2022 年厦门市政府专项债券（二十一至二十五期）发行结果公告》，按照票面利率 2.97% 计算；参考 2023 年 1 月 31 日十五年期国债收益率 3.0584%，本项目从客观、谨慎角度出发，本期发行利率按照 3.31% 计算，债券发行费用暂按 0.1% 计算，发行专项债券期限为 15 年。根据 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目静态总投资估算为 305,600.00 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 309,029.00 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	工程投资	305,600.00
2	建设期利息	3,369.00
3	债券发行费用	60.00
4	估算总额	309,029.00

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 309,029.00 万元，其中自筹资金 249,029.00 万元，计划发行专项债券 60,000.00 万元，其中 2022 年已发行 40,000.00 万元地方政府债券，本期申请发行 20,000.00 万元，期限均为 15 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	2022年（已发行）	60,000.00 ¹	15年期
2	2022年（已发行）	40,000.00	15年期
3	2023年（本期发行）	20,000.00	15年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2022	2023	2024	合计
资金筹措				
自筹资金	91,904.87	70,139.55	86,984.58	249,029.00
债券发行	40,000.00	20,000.00	-	60,000.00
加：上年留存资金	-	-	-	-
合计	131,904.87	90,139.55	86,984.58	309,029.00
资金使用				
建设资金使用金额合计	131,904.87	90,139.55	86,984.58	309,029.00
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 1.40 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.36 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

¹本批次部分项目已于 2022 年厦门市海沧区市政和产业园基础设施项目专项债券（一期）——2022 年厦门市政府专项债券（九期）发行专项债券 60,000.00 万元，已发行债券资金已安排相应收入平衡，本报告暂不考虑。

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

2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券还本付息以土地出让收入、农贸市场出租收入、幼儿园收入为基础，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 2038 年项目专项债券本金偿还后仍有 34,709.77 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

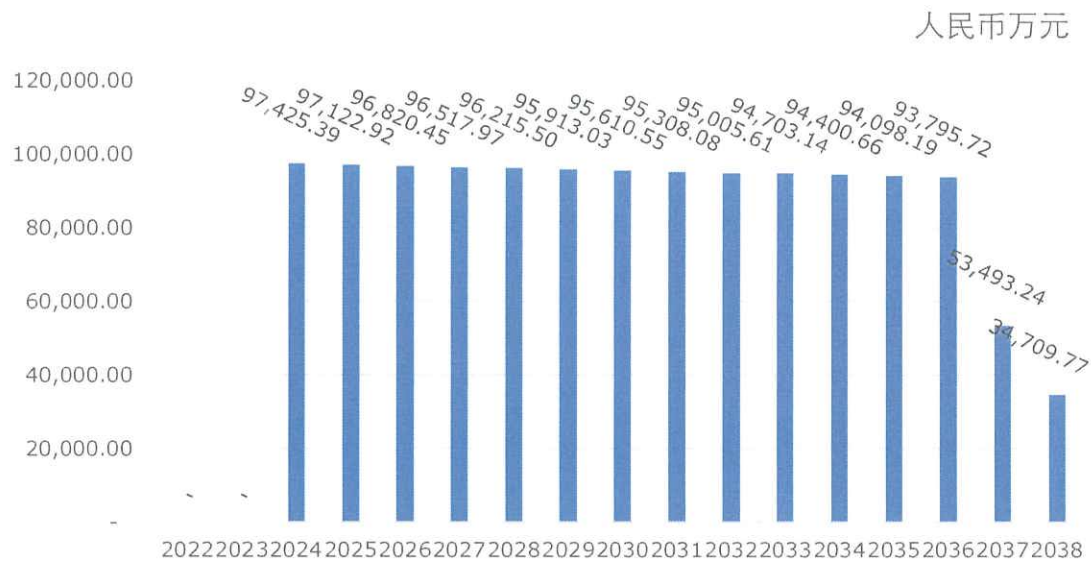


图 1 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）——2023 年厦门市政府专项债券（九期）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	1.18	1.28	1.38	1.48	1.58	1.68	1.78	1.88	1.98
债券本息资金覆盖率	1.12	1.19	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53	1.60	1.67
本息资金覆盖倍数	1.09	1.15	1.22	1.29	1.36	1.43	1.49	1.56	1.63
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.66	1.64	1.62	1.60	1.58	1.56	1.54	1.52	1.50
债券本息资金覆盖率	1.48	1.46	1.44	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34	1.32
本息资金覆盖倍数	1.45	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34	1.32	1.30	1.28

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土地出让收入、农贸市场出租收入和幼儿园收入，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 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造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，并以专项收入所对应的充足、

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 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目的资金需求，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 专项债券还本付息汇总表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
期初专项债券余额	-	40,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
本期专项债券发行	40,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,519.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00
本期还款	-	1,519.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	1,519.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00
期末专项债券余额	40,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00

附表 1 专项债券还本付息汇总表 (续表)

单位：人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
期初专项债券余额	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	20,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00
利息支出	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	331.00	27,750.00
本期还款	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	41,850.00	20,331.00	87,750.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	40,000.00	20,000.00	60,000.00
付息	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	331.00	27,750.00
期末专项债券余额	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	20,000.00	-	

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土地出让收入、农贸市场出租收入和幼儿园收入。

(1) 土地出让收入

根据政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，在项目存续期内，将安排项目周边的合计约 95,925.83 万元（扣除上解资金及开发成本的区级净收益）国有土地出让收入作为债券还本付息期内的来源。

下述扣除上解资金及开发成本的区级净收益（扣除从土地出让收入中计提的各项基金、成本等后由市级财政可以支配的部分，以下简称“出让收入”）将用于 2023 年厦门市海沧区旧城旧村改造项目内发行政府专项债券的本金和利息。

本项目涉及的国有土地使用权出让收入预测，以项目区范围内可出让面积、土地用途、容积率指标等为基数，参考所在片区基准地价、近期历史成交价、未来经济增长、城市商品房销售价格等标准，合理预估本项目的土地出让单价，并据此测算相关收入。项目债券存续期内各年度土地出让收入成本如下附表 2 所示。

附表 2-1：本项目土地出让地块情况表

序号	项目名称	土地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	预计单价 (元/㎡)	预计成交价 (万元)	出让 时间	扣除上解资金 及开发成本的 区级净收益
1	马青路与龟 山一路交叉 口西南侧 (临港 6#) 地块	2.52	7.55	18,000.00	135,900.00	2024 年	95,925.83

(2) 农贸市场出租收入

农贸市场收入包括渐美村农贸市场、锦里村农贸市场、鳌冠村农贸市场、水云湾农贸市场、石塘村农贸市场、石塘农贸市场和霞阳社区农贸市场 7 个农贸市场的收入。

其中渐美村农贸市场店面数量 9 个，平均租金 1,200.00 元/个/月，摊位数量 42 个，平均租金 500.00 元/个/月；锦里村农贸市场店面数量 14 个，平均租金标准 850.00 元/个/月，摊位数量 54 个，平均租金标准 290.00 元/个/月；鳌冠村农贸市场摊位数量 44 个，平均租金标准 150.00 元/个/月；水云湾农贸市场店面数量 25 个，平均租金标准 2,100.00 元/个/月，摊位数量 60 个，平均租金标准 600.00 元/个/月；石塘村农贸市场店面数量 6 个，平均租金标准 2,250.00 元/个/月，摊位数量 31 个，平均租金标准 500.00 元/个/月；石塘农贸市场店面数量 11 个，平均租金标准 1,257.50 元/个/月，摊位数量 148 个，平均租金标准 503.33 元/个/月；霞阳社区农贸市场店面数量 29 个，其中干货区店面 5 个，租金为 1,000.00 元/个/月，其余店面租金为 6,000.00 元/个/月，摊位数量 74 个，平均租金标准 1,000.00 元/个/月。

(3) 幼儿园收入

幼儿园收入包括新阳西幼儿园、海沧体育中心北侧幼儿园、海沧科技第二幼儿园、东坑安置房西北侧幼儿园、海沧实验幼儿园分园、刘山幼儿园、海沧信息产业园 6#地块配套幼儿园项目和海沧第二幼儿园二次装修工程 8 所幼儿园的学费收入。幼儿园总人数 3,060.00 人，收费标准为 1,755.00 元/人/学期。

2、项目成本

项目成本包括平衡用地出让成本及税费。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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
土地出让收入	95,925.83	-	-	-	-	-	-	-
农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
幼儿园收入	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06
收入估算	97,593.63	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80
土地收储成本	47.96	-	-	-	-	-	-	-
税费	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27
成本估算	168.24	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27

附表 2-2：项目收入成本表（续表）

单位：人民币万元

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	95,925.83
农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	8,906.10
幼儿园收入	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	1,074.06	16,110.90
收入估算	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	120,942.83
土地收储成本	-	-	-	-	-	-	-	47.96
税费	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	1,804.10
成本估算	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	1,852.06

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

现金流模拟测算表	2022 及以前年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入									
自筹资金流入	91,904.87	70,139.55	86,984.58	-					
债券资金流入	40,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	97,593.63	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80
现金流入总额	131,904.87	90,139.55	184,578.21	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80
现金流出									
建设期资金流出	131,864.87	88,600.55	85,134.58	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	168.24	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27
债券还本付息	-	1,519.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00
债券发行费用/融资费用	40.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	131,904.87	90,139.55	87,152.82	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	97,425.39	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47
期末项目累计现金结存额	-	-	97,425.39	97,122.92	96,820.45	96,517.97	96,215.50	95,913.03	95,610.55

附表 3 现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
现金流入									
自筹资金流入									249,029.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00
运营期现金流入	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	120,942.83
现金流入总额	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	1,667.80	429,971.83
现金流出									-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	305,600.00
运营期现金流出	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	120.27	1,852.06
债券还本付息	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	41,850.00	20,331.00	87,750.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	-	60.00
现金流出总额	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27	1,970.27	41,970.27	20,451.27	395,262.06
现金净流量									
当年项目现金净流入	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47	-302.47	-40,302.47	-18,783.47	
期末项目累计现金结存额	95,308.08	95,005.61	94,703.14	94,400.66	94,098.19	93,795.72	53,493.24	34,709.77	

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。