

2022年厦门市新体育中心项目专项债券
(一期) —2022年厦门市政府专项债券
(二期) 实施方案



财 政 部 门：厦门市财政局

项 目 单 位：厦门市体育局

编制日期：二〇二二年三月

目录

一、项目基本情况.....	2
(一) 债券基本信息.....	2
(二) 项目概况.....	2
(三) 项目主管部门和项目单位.....	3
(四) 项目建设计划.....	3
(五) 项目实施进度.....	3
二、项目效益分析.....	3
三、项目投资估算及资金筹措.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措计划.....	5
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 项目运营收入和成本.....	5
(二) 还本付息表.....	8
(三) 资金平衡情况.....	10
(四) 敏感性分析.....	12
(五) 结论.....	12
五、项目潜在风险评估.....	12
(一) 相关风险.....	12
(二) 风险防范措施.....	13

一、项目基本情况

(一) 债券基本信息

债券名称	2022年厦门市新体育中心项目专项债券（一期） —2022年厦门市政府专项债券（二期）
发行规模	人民币80,000万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于厦门市新体育中心项目建设
债券期限	5年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

(二) 项目概况

厦门新体育中心为国家体育总局确定的2023年亚洲杯主赛场之一。项目总用地面积66.64万平方米，主要建设内容为体育场、体育和综合训练馆、游泳馆及配套设施等。其中：6万座的体育场一座，建筑面积约19.35万平方米，建筑高度85米，结构跨度350米；1.8万座的体育馆一座（配套综合训练馆），建筑面积约16.17万平方米，建筑高度45.47米，结构跨度144米；5000座游泳馆一座，建筑面积约7.78万平方米，建筑高度33.18米，结构跨度112米；商业配套设施约13.84万平方米；室外热身健身场地配套设施约0.19万平方米。项目容积率0.692，建筑密度33.43%，绿地率35%。机动车停车位2700个（地上940个、地下1760个）。非机动车停车位2841个。

图1：新体育中心项目位于东部综合中心的规划区域图

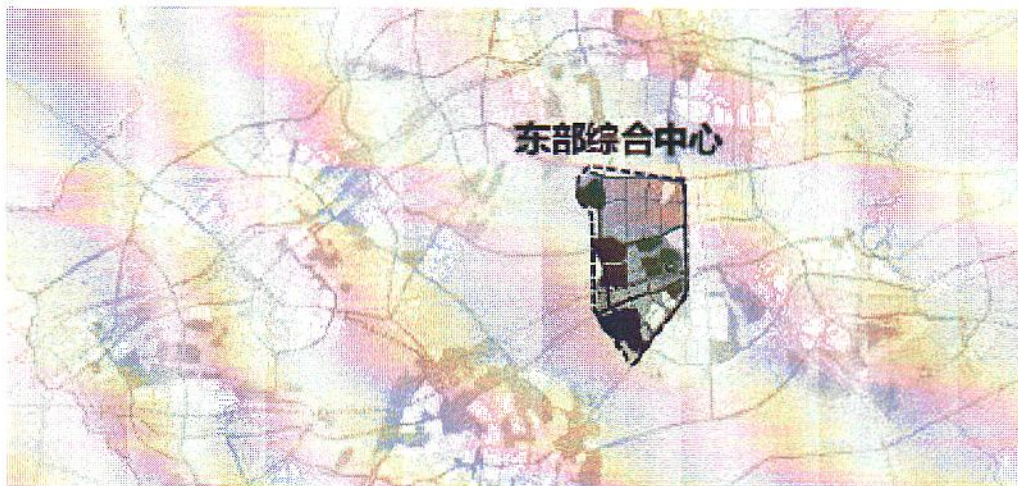
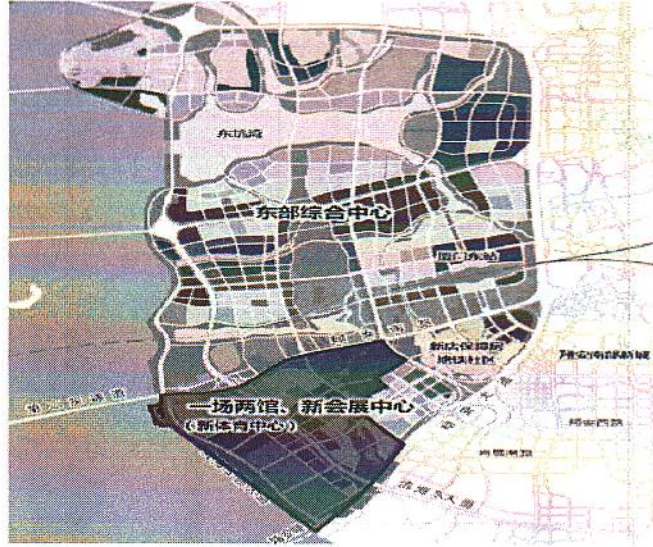


图2: 新体育中心项目位于东部综合中心的规划区域图



(三) 项目主管部门和项目单位

项目主管部门和项目单位均为厦门市体育局, 代建单位为厦门路桥工程投资发展有限公司。

(四) 项目建设计划

项目建设工期为2020年至2022年, 已于2020年2月18日正式开工建设, 预计2022年11月27日建成, 施工总工期1013天。

表1: 新体育中心项目建设计划

主要控制点	计划时间
新体育中心基坑支护及土石方工程	2020年2月18日—2020年5月17日
新体育中心工程(施工) I 标段	2020年6月30日—2022年11月27日
新体育中心工程(施工) II 标段	2020年6月30日—2022年11月27日
交工验收	2022年11月27日

(五) 项目实施进度

截至2021年10月末, 新体育中心项目已完成投资212, 382万元, 主要为工程款及其他费用。

二、项目效益分析

厦门新体育中心为2023年亚洲杯主赛场, 该项目的建成将为我市带来巨大的社会效益。

1、对所在地区居民生活水平的影响

厦门市功能完善的体育中心比较少, 并且集中在岛内。该项目位于岛外翔安区, 建成后除了满足2023年亚洲杯足球赛以及其他国际

单项赛事外，对完善全市体育审核设施布局，加快岛外经济和社会事业发展将起到重大的促进作用。

2、对当地基础设施和社会服务容量的影响

项目的建设能够极大地提升当地基础设施水平，为群众提供综合性体育设施和文化服务，满足当地开展体育健身的需求。

3、将带动城市经济发展和商业升级

项目建设将完善厦门体育服务设施，加快园区体育设施的发展规划，提高市民文化水平，激活园区的文化市场，从而带动城市经济发展和商业升级。

4、城市体育产业及其他产业发挥积极的拉动作用

赛事资源、运动员资源和场馆资源被认为是体育产业的三大核心。该项目选址于东部体育会展产业园区，有利于完善中心地区的功能，实现带动建筑、餐饮、宾馆、饭店、金融、旅游等其他产业共同发展。

5、增强城市竞争力

项目建设将搭建国际化的体育赛事交流平台，全面提升厦门市体育配套设施水平，也将吸引外来商业资本到本地投资，极大地增强厦门市的竞争力。

三、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

1、编制范围

项目建设投资包括：建筑安装工程费用、工程建设其他费用、基本预备费以及建设期利息和债券发行费用等。

2、估算总额

本期专项债涉及的项目主要为体育场、体育馆综合训练馆、游泳馆及配套设施等。项目估算投资总额1,239,982万元，其中，建设投资1,225,560万元、债券发行费用430万元、建设期利息13,992万元。详见下表：

表 2：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	名称	金额
1	工程投资	1,225,560.00
2	建设期利息	13,992.00
3	发行费用	430.00

4	总投资	1,239,982.00
---	-----	--------------

（二）资金筹措计划

本期专项债券涉及的厦门市新体育中心项目建设总投资估算1,239,982万元，截至2021年10月末累计已投212,382万元，预计需再投入1,027,600万元。2021年5月、7月分别已发行7亿元、8亿元，期限分别为7年、5年，票面利率3.4%、3.07%；本期拟发行8亿元，期限5年，按年付息，2022年后续拟发行专项债券7亿元，债券期限为5年，2023年拟发行13亿元，期限5年。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

厦门市新体育中心项目偿债资金主要来源于项目运营收入和土地出让收入，其中项目运营收入主要有票务收入、房屋租金收入、车库收入、广告及商业赞助等。预估运营期第一年日常开放使用率为30%，运营期第二年日常开放使用率为50%，运营期第三年日常开放使用率为75%，运营期第四年起日常开放使用率达到100%。

（一）项目运营收入和成本

1、项目运营收入

（1）票务收入

根据项目可研报告（下同），票务收入分为体育场票务收入、体育馆票务收入、游泳馆票务收入。其中体育场座位数为60,000个，票务单价为100.00元/人；体育馆座位数为18,000个，票务单价为100.00元/人；游泳馆座位数为5,000个，票务单价为100.00元/人。基于谨慎性原则，座位使用率按照80%测算。

（2）房屋租金收入

①配套商业出租

配套商业可出租面积80,434.00 m²，本项目出租租金均价水平按1,387.00元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按70%测算。

②体育场出租

体育场可出租面积26,833.35 m²，本项目出租租金均价水平按1,095.00元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按70%测算。

③体育馆出租

体育馆可出租面积5,853.25 m²，本项目出租租金均价水平按1,095.00元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按70%测算。

④游泳馆出租

游泳馆可出租面积 8,080.20 m²，本项目出租租金均价水平按 1,095.00 元/m²/年，基于谨慎性原则，出租率按 70%测算。

(3) 车库收入

可出租车位 2,700 个，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），车位租金为 2 元/小时，预计 8 小时/天/辆。

表3：停车情况表

停车位类型	车位数 (辆)
地上停车位	940
其中地面标准停车位	874
地面大巴停车位	60
地面特种车辆停车位	6
地下停车位	1,760
机动车总停车数	2,700

(4) 游泳馆经营权转让

游泳馆经营权转让考虑每年产生游泳馆经营权转让，可转让面积为 45,787.80 m²，本项目均价水平按 109.50 元/m²/年测算。

(5) 广告及商业赞助

本项目广告及商业赞助按照 2,000.00 万元/年测算。

(6) 土地出让收入

表4-1：项目规划用地信息表

园区范围	规划面积	规划用地情况 (平方公里)			
		可开发用地面积			
		市政公建用地	可出让用地		小计
商住用地	产业用地				
东部体育会展、环东海域	53.9	27.3	3.1	7.3	37.8

注：1.居住用地平均容积率2.2，出让单价按1.8万元/平测算。2.商业用地平均容积率2.2，出让单价按0.19万元/平测算。3.办公用地平均容积率2.1，出让单价按0.18万元/平测算。4.服务业用地平均容积率1.6，出让单价按0.19万元/平测算。5.娱乐用地平均容积率0.4，出让单价按0.15万元/平测算。5.预计出让总收入11,456,600.00万元，其中的800,000.00万元作为本项目部分收入来源。

合计总收入 878,679.91 万元。各年度收入预测情况详见下表。

2、项目运营成本

本项目债券存续期内成本费用主要为物业支出、电费、水费、管理人员费用、维护维修、大修费用、土地收储成本，项目成本明细如下：

(1) 物业支出、电费、水费

物业支出、电费、水费如下：

表 5：物业支出、电费、水费情况

序号	支出细项	单位	数量(年)	单价	比率
1	物业支出	m ²	556,700.00	66.00	100%
2	电费				
2.1	体育场	度	107,047,200.00	0.72	10%
2.2	体育馆	度	140,160,000.00	0.72	15%
2.3	游泳馆	度	96,360,000.00	0.72	35%
2.4	商业配套	度	46,866,000.00	0.72	40%
3	水费				
3.1	体育场	吨	368,854.40	3.70	30%
3.2	体育馆、游泳馆	吨	852,786.00	3.70	50%
3.3	商业配套	吨	2,044,000.00	3.70	40%

(2) 管理人员费用

管理人员 309 人，每年按 25 万元/人计算。

(3) 维护维修

维护维修按 3,163.80 万元/年计算。

(4) 大修费用

大修费用按 2,531.04 万元/次计算，平均每五年进行一次大修。

(5) 土地收储成本

土地收储成本为土地出让印花税，按土地出让收入的 0.05% 计算。

(6) 其他税费

本项目其他税费合计为 8,881.47 万元，涉及税目及税率如下：

税目	税率
增值税	6%、9%、13%
城建税及教育费附加	12%
房产税(从租计征)	12%
企业所得税	25%

合计总成本 107,970.69 万元。各年度成本预测情况详见下表，还本付息情况详见下表。

3、项目运营收入及成本预测

表6: 项目运营收入及成本预测表

单位: 人民币万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	运营收入	160,000.00	165,187.69	168,646.14	172,969.22	177,292.29	17,292.29	17,292.29	878,679.91
1.1	票务收入	-	684.00	1,140.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	10,374.00
1.2	房屋租金收入	-	3,280.23	5,467.06	8,200.58	10,934.11	10,934.11	10,934.11	49,750.21
1.3	车库收入	-	473.04	788.40	1,182.60	1,576.80	1,576.80	1,576.80	7,174.44
1.4	游泳馆经营权转让	-	150.41	250.69	376.03	501.38	501.38	501.38	2,281.26
1.5	广告及商业赞助	-	600.00	1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	9,100.00
1.6	土地出让收入	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	-	-	800,000.00
2	运营成本	80.00	7,005.69	11,622.82	17,394.23	23,165.64	25,616.68	23,085.64	107,970.69
2.1	物业支出	-	1,102.27	1,837.11	2,755.67	3,674.22	3,674.22	3,674.22	16,717.70
2.2	电费	-	1,818.74	3,031.24	4,546.86	6,062.48	6,062.48	6,062.48	27,584.29
2.3	水费	-	150.37	250.61	375.92	501.22	501.22	501.22	2,280.55
2.4	管理人员费用	-	2,319.58	3,865.97	5,798.96	7,731.94	7,731.94	7,731.94	35,180.35
2.5	维护维修	-	949.14	1,581.90	2,372.85	3,163.80	3,163.80	3,163.80	14,395.29
2.6	大修费用	-	-	-	-	-	2,531.04	-	2,531.04
2.7	土地收储成本	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	-	-	400.00
2.8	其他税费	-	585.59	975.99	1,463.98	1,951.97	1,951.97	1,951.97	8,881.47

(二) 还本付息表

本期拟发行8亿元5年期专项债券, 每年支付利息, 到期偿还债券本金, 发行利率暂按2.88%估算¹; 已发行7亿元

¹本期专项债券发行利率参考2022年1月7日中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中, 相同待偿期(5年期)记账式国债收益率五日均值2.6251%, 上浮25BP后, 从客观、谨慎角度出发, 5年期发行利率暂取2.88%估算。

7年期和8亿元5年期专项债券，每年支付利息，到期偿还债券本金，发行利率分别为3.40%和3.07%。

表7-1：5月已发行项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
债券利率	3.40%								
期初专项债券余额	-	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	-
本期专项债券发行	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	70,000.00
利息支出	-	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	16,660.00
本期还款	-	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	86,660.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	70,000.00	70,000.00
付息	-	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	16,660.00
期末专项债券余额	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	-	-

表7-2：7月已发行项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
债券利率	3.07%						
期初专项债券余额	-	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	-	2,456.00	2,456.00	2,456.00	2,456.00	2,456.00	12,280.00
本期还款	-	2,456.00	2,456.00	2,456.00	2,456.00	82,456.00	92,280.00
其中：还本	-	-	-	-	-	80,000.00	80,000.00
付息	-	2,456.00	2,456.00	2,456.00	2,456.00	2,456.00	12,280.00
期末专项债券余额	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-

表7-3: 2022年及以后拟发行项目还本付息表

单位: 人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
债券利率	2.88%							
期初专项债券余额	-	150,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	130,000.00	-
本期专项债券发行	150,000.00	130,000.00	-	-	-	-	-	280,000.00
利息支出	-	4,320.00	8,064.00	8,064.00	8,064.00	8,064.00	3,744.00	40,320.00
本期还款	-	4,320.00	8,064.00	8,064.00	8,064.00	158,064.00	133,744.00	320,320.00
其中: 还本	-	-	-	-	-	150,000.00	130,000.00	280,000.00
付息	-	4,320.00	8,064.00	8,064.00	8,064.00	8,064.00	3,744.00	40,320.00
期末专项债券余额	150,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	130,000.00	-	-

(三) 资金平衡情况

至2028年, 项目累计资金流入2,118,661.91万元, 累计资金流出1,833,220.69万元, 在2028项目全部专项债券本息后, 尚有285,441.22万元累计现金结余, 本项目债券存续期内债券本息资金覆盖倍数可达到1.54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情况如下表:

表8-1: 现金流量表

单位: 人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024
现金流入					
自筹资金流入	99,426.38	177,276.84	263,894.54	42,849.42	126,541.07
债券资金流入	-	150,000.00	150,000.00	130,000.00	-
运营期现金流入	-	-	160,000.00	165,187.69	168,646.14
现金流入总额	99,426.38	327,276.84	573,894.54	338,037.10	295,187.21

现金流							
建设期资金流出	99,426.38	327,126.84	408,908.54	163,563.42	126,541.07		
运营期资金流出	-	-	80.00	7,005.69	11,622.82		
债券还本付息	-	-	4,836.00	9,156.00	12,900.00		
债券发行费用	-	150.00	150.00	130.00	-		
现金流出总额	99,426.38	327,276.84	413,974.54	179,855.11	151,063.89		
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	159,920.00	158,182.00	144,123.33		
期末项目累计现金结存额	-	-	159,920.00	318,102.00	462,225.32		

表8-2: 现金流量表 (续表)

单位: 人民币万元

	年度				合计
	2025	2026	2027	2028	
现金流入					
自筹资金流入	99,993.75	-	-	-	809,982.00
债券资金流入	-	-	-	-	430,000.00
运营期现金流入	172,969.22	177,292.29	17,292.29	17,292.29	878,679.91
现金流入总额	272,962.97	177,292.29	17,292.29	17,292.29	2,118,661.91
现金流出					
建设期资金流出	99,993.75	-	-	-	1,225,560.00
运营期现金流出	17,394.23	23,165.64	25,616.68	23,085.64	107,970.69
债券还本付息	12,900.00	92,900.00	160,444.00	206,124.00	499,260.00
债券发行费用	-	-	-	-	430.00
现金流出总额	130,287.98	116,065.64	186,060.68	229,209.64	1,833,220.69
现金净流量					
当年项目现金净流入	142,674.99	61,226.65	-168,768.39	-211,917.35	
期末项目累计现金结存额	604,900.31	666,126.96	497,358.57	285,441.22	

（四）敏感性分析

针对收益和利率等因素变化进行敏感性分析和压力测试。本项目分别在收益变动20%、利率成本变动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。具体情况详见下表：

表9：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	1.31	1.39	1.48	1.57	1.66	1.75	1.84	1.93	2.02
债券本息资金覆盖率	1.26	1.34	1.42	1.49	1.57	1.65	1.73	1.80	1.88
本息资金覆盖倍数	1.23	1.31	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70	1.78	1.85
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.68	1.68	1.67	1.67	1.66	1.66	1.66	1.65	1.65
债券本息资金覆盖率	1.60	1.59	1.58	1.58	1.57	1.57	1.56	1.55	1.55
本息资金覆盖倍数	1.57	1.56	1.56	1.55	1.54	1.54	1.53	1.53	1.52

（五）结论

通过对本期专项债券募投项目收益与融资自求平衡情况的分析，在满足假设条件的前提下，在全部专项债券存续期内对债券还本付息的资金覆盖倍数可达1.54倍，能够满足资金筹措充足性要求。在考虑了收益和利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本期申请的8亿元专项债券的还本付息资金可以得到充足保障。

五、项目潜在风险评估

（一）相关风险

1、自然风险

是指由于自然因素的不确定性对项目建设过程和经营过程造成的影响，以及对项目直接破坏，从而造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、气温风险等。

2、政策风险

是指由于政策的潜在变化给本项目建设和运营带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因此政策变化带来的风险将对项目建设运营产生重大影响。如城市规划方案、土地出让计划等政策的调整。

3、经济风险

是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险以及土地出让风险等。本项目财务风险和融资风险主要表现为资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖延甚至被迫终止。

4、技术风险

本项目先进技术的实施风险、建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险。

5、工程施工风险

主要为工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加，工期延长。

6、社会风险

是指由于项目的建设对周围居民和单位造成影响，居民反对项目建设影响项目实施进展。

7、内部决策和管理风险

主要存在于项目前期及项目建设运营过程中人、财、物组织管理风险等。

（二）风险防范措施

1、应对人身伤害风险的措施

对于不安全的地方，容易发生人身事故的地段，除设置危险标志外，要设置护栏，设置明显的警示标志，完善安全防范措施。施工现场有警示围界的区域禁止人员和车辆进入，因擅自使用或进入造成的后果自行承担。

2、应对投资额变动风险的措施

对工程进行优化设计，确认合理的实施方案，减少实施过程中的变更，规避因此而增加的投资额。推行限额设计，按批准的设计任务书和投资估算，控制施工图设计。工程项目的审计人员要结合竣工资料坚持现场测量比对，在对整个工程的设计和施工有系统的认识后，对工程量、定额、取费以及签证等方面进行全面审核，把好审计关。

3、应对运营风险的措施

积极开发利用各场馆，从源头上改变场馆闲置、基础设施使用率不高和投资难以回报等问题。提高风险管理水平，建立健全风险管理机制，充分利用各种风险转移技术以降低风险。

4、应对管理风险的措施

吸收具有丰富运营管理经验的专业人才到公司管理层；加强对管理人员组织结构、管理制度、管理方法等方面的内外部培训，提高其整体素质和经营管理水平；推行目标成本全面管理，加强成本控制。项目全过程的投资、进度和质量是重点，加强项目管理，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

5、应对土地出让风险的措施

对所规划拟出让的土地，要严格落实并控制规划调整，确保有充足的土地出让收入用于偿还债券本息。