

2021年厦门市翔安区新型城镇化建设专项
债券（三期）——2021年厦门市政府专项债
券（二十四期）实施方案

厦门市翔安区财政局

二〇二一年十一月

目录

一、厦门市翔安区概况.....	3
(一) 基本情况.....	3
(二) 经济、财政和债务状况.....	4
二、项目基本情况.....	5
(一) 项目情况.....	5
(二) 项目实施单位情况.....	8
(三) 项目建设的必要性.....	9
(四) 项目的社会及经济效益.....	9
(五) 项目建设计划及进展.....	9
三、项目投资估算及资金筹措.....	10
(一) 投资估算.....	10
(二) 资金筹措计划.....	10
四、项目预期收益及融资平衡情况.....	10
(一) 预期收益.....	10
(二) 还本付息情况.....	12
(三) 资金测算平衡情况.....	14
(四) 敏感性分析.....	15
(五) 结论.....	16
五、项目潜在风险评估.....	17
(一) 项目相关风险及应对措施.....	17
(二) 影响项目收益的风险及应对措施.....	17



本次拟发行2021年厦门市翔安区新型城镇化建设专项债券（三期），金额10,000万元，期限20年，用于幼儿园、医院等公共服务扩容提质项目，雨污分流管网、公园等市政基础设施项目，及安全生态水系建设等生态环保项目，提高翔安区城市功能承载能力和城镇化水平。

一、厦门市翔安区概况

（一）基本情况

翔安区设立于2003年10月19日。陆地总面积420平方公里，海域面积134平方公里，下辖7个街道（大嶝、新店、马巷、民安、香山、凤翔、金海）、两镇（内厝和新圩），有90个社区居民委员会、30个村民委员会，户籍总人口351315人，暂住人口217308人，是厦门市最年轻、最具活力和发展潜力的行政区。

区位优势明显。翔安东北与泉州市交界，西面与同安区接壤，南隔海与金门岛相望，居厦、漳、泉、金闽南“金四角”核心区，可开发陆域面积达200平方公里，海岸线长75公里。独特的区位，构筑起便捷的海、陆、空立体交通大格局，厦门翔安机场动建在即，境内刘五店港区日显效益，翔安隧道、324国道、沈海高速、福厦高铁构成一张对外便捷的交通网络。尤其是2010年翔安隧道顺利通车，30分钟内可到达厦门机场、火车站等重大交通枢纽。

人文底蕴厚重。翔安行政建制开始于晋太康三年，原属同安县翔凤里和民安里，至今已1720多年，是名闻遐迩的东南望郡、历史名邑。历史古迹众多，古宅十八弯、西林太监碑、曾山遗址、井头林君升、后滨李长庚的名人故居各具风采。文化传承久远，保留着淳朴的闽南风俗人情，现存拍胸舞、宋江阵、车鼓阵、南音等闽台民俗文化资源。史上，宋代著名理学家朱熹曾临香山采风，尊师重教之风盛行，“紫阳过化”让翔安享有“海滨邹鲁之乡、声名文物之邦”美誉。

产业基础坚实。经过十五年的砥砺发展，翔安已初步实现从起步最晚的经济弱区向经济发展较快的城区、从传统农业区向先进制造业为主的城区、从农村城镇向生态型滨海城市的“三个转变”。2020年完成地区生产总值705.87亿元，增长8%；规模以上工业增加值406.79亿元，增长6.9%；固定资产投资（不含农户）684.25亿元，增长20.7%；财政总收入80.68亿元，增长12.9%；区级财政收入22.46亿元，增长7.5%；社会消费品零售总额120.49亿元，增长1.6%；限额以上批发零售额798.68亿元，增长77.9%；城镇居民人均可支配收入43816元，增长4.4%，农村居民人均可支配收入24206元，增长7.7%。其中，地区生产总值、财政总收入、限额以上批发零售额增幅及固定资产投资总量等4项指标领跑全市，规模以上工业增加值、服务业增加值、区级财政收入等6项指标增幅排名全市前二。11项对标全省指标增幅有望全部达标，“加快高质量发展”竞赛活动考评位居全市各区前列。

对台门户独特。翔安自古与金门地域相近，语言相同，风俗相似，百姓相亲，是祖国大陆距离金门最近的地方，拥有全国唯一的大嶝对台小额商品交易市场，马巷南音社、吕塘戏校等多次赴台赴金演出广受欢迎。翔安亦是重要侨乡和台胞祖籍地，祖籍翔安的台胞近 40 万人，在翔金胞近 3500 人，涌现出李吉成、柯朝阳等一大批侨界先辈和现在活跃在海外华人社团的实业家和社会活动家。现有海外华侨华人 8 万余人（不含港澳台）、归侨 800 余人、侨眷 6 万余人。

发展前景广阔。随着厦门翔安机场、“一场两馆”、第二东通道、轨道交通、翔安高新技术产业基地等一大批重大项目的布局建设，翔安作为厦门未来规划的东部市级中心的功能定位日益凸显。翔安区委、区政府始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧抓闽西南协同发展区建设、跨岛发展战略的发展机遇，以“双千亿”工作为抓手，把握“一体双线两翼”的工作总思路，通过建设新市区、构筑新空港、壮大新经济、打造新田园，努力将翔安建设成为高素质高颜值现代化国际化城区。

（二）经济、财政和债务状况

1、经济状况

2020 年完成地区生产总值 705.87 亿元，增长 8%；规模以上工业增加值 406.79 亿元，增长 6.9%；固定资产投资（不含农户）684.25 亿元，增长 20.7%；财政总收入 80.68 亿元，增长 12.9%；区级财政收入 22.46 亿元，增长 7.5%；社会消费品零售总额 120.49 亿元，增长 1.6%；限额以上批发零售额 798.68 亿元，增长 77.9%；城镇居民人均可支配收入 43816 元，增长 4.4%，农村居民人均可支配收入 24206 元，增长 7.7%。

2、财政状况

（1）一般公共预算

2020 年全区财政总收入完成 806639 万元，同比增加 91938 万元，增长 12.9%，完成预算的 116.8%；区地方级收入完成 224646 万元，同比增加 15695 万元，增长 7.5%，完成预算的 104.2%。2020 年区级支出完成 498259 万元，同比减少 21169 万元，下降 4.1%，完成预算的 93.4%。

（2）政府性基金预算

2020 年区级政府性基金收入完成 39457 万元，同比减少 293009 万元，下降 88%，完成预算的 70.5%。2020 年区级政府性基金支出完成 152664 万元，同比减少 172468 万元，下降 53%，完成预算的 98.6%。

（3）国有资本经营预算

2020 年国有资本经营收入完成 1325 万元，同比增加 48 万元，增长 3.76%，完成预算的 98.1%，主要是国有企业利润收入。2020 年国有资本经营支出完成 875 万元，同比减少 25 万元，下降 2.8%，完成预算的 97.2%，主要用于国有企业资本金注入。

3、债务状况

2020年末，全区地方政府性债务余额45943万元，其中：一般债券14563万元，专项债券31380万元。当年各项债务风险指标均处在安全区，债务风险可控。

二、项目基本情况

(一) 项目情况

本期专项债券募投子项目共78个，涉及学校、医院等公共服务扩容提质项目，雨污分流管网、公园等市政基础设施项目，安全生态水系建设等生态环保项目，具体子项目见下表，均为2021年厦门市翔安区新型城镇化建设专项债券（二期）募投项目，项目均已取得立项批复及其他必要审批文件，。

表1：本期专项债券募投项目及审批情况

序号	项目类别	项目名称	项目批复文件	文号
1	社会事业	欧厝幼儿园	关于欧厝幼儿园投资概算的复函	翔发投函【2020】251号
2		洪前西幼儿园	关于洪前西幼儿园投资概算的复函	翔发投函【2020】209号
3		厦门市第五医院医技科教综合大楼	关于厦门市第五医院扩建项目（医技科教综合大楼投资概算的批复	翔发投【2018】10号
4		厦门市第五医院发热门诊建设项目	关于厦门市第五医院发热门诊建设项目投资概算的复函	翔发投函（2021）70号
5		厦门市第五医院院区道路维护及绿化建设项目	关于厦门市第五医院院区道路维护及绿化建设项目投资概算的复函	翔发投函（2020）190号
6		厦门市翔安职业技术学校新校区	关于厦门市翔安职业技术学校新校区项目可行性研究报告的批复	厦发改审批[2020]529号
7		田墘社区文化旅游提升项目	关于田墘社区文化旅游提升项目投资概算的复函	翔发投函【2020】231号
8	生态环保	大帽山尾桥溪和山后桥溪生态水系改造工程	关于大帽山尾桥溪和山后桥溪生态水系景观改造工程投资概算的复函	翔发投函（2020）149号
9		新圩镇古宅水库应急清淤工程	关于新圩镇古宅水库应急清淤工程投资概算的复函	翔发投函[2021]12号
10		内田溪（沈海高速-西林滚水坝段）清淤工程及生态修复工程	关于内田溪（沈海高速-西林滚水坝段）清淤工程及生态修复工程投资概算的复函	翔发投函【2020】154号
11		沙溪安全生态水系建设工程	关于沙溪安全生态水系建设工程投资概算的复函	翔发投函【2018】130号
12		内头溪安全生态水系建设工程	关于内头溪安全生态水系建设工程投资概算的复函	翔发投函【2018】129号
13		后房溪安全生态水系建设工程	关于后房溪安全生态水系建设工程投资概算的复函	翔发投函【2018】125号
14		九溪干流（朱坑汇合口至吕塘）安全生态水系建设工程	关于九溪干流（朱坑汇合口至吕塘）安全生态水系建设工程投资概算的复函	翔发投函【2018】128
15		内田溪及内垵溪生态补水工程	关于内田溪及内垵溪生态补水工程投资概算的复函	翔发投函[2019]242号

16		香山林相改造工程（一期）	关于香山林相改造工程（一期）投资概算的复函	翔发投函 [2020]127 号
17		翔安区已就地归拢海蛎石上岸项目	关于翔安区已就地归拢海蛎石上岸项目投资概算的复函	翔发投函（2021）62 号
18	市政基础设施	小嶝社区雨污分流工程	关于小嶝社区雨污分流工程投资概算的复函	翔发投函【2020】201 号
19		大嶝街道南片区雨污分流工程	关于大嶝街道南片区雨污分流工程投资概算的复函	翔发投函【2020】200 号
20		东莲二路污水管网连通工程	关于东莲二路污水管网连通工程投资概算的复函	翔发投函【2019】142 号
21		郑坂箱涵提升改造工程	关于郑坂箱涵提升改造工程投资概算的复函	翔发投函【2019】27 号
22		翔安巷北四期和新圩片区污水管道修复项目	关于翔安巷北四期和新圩片区污水管道修复工程投资概算的复函	翔发投函【2020】47 号
23		马巷镇后许北路污水管道修复工程	关于马巷镇后许北路污水管道修复工程投资概算的复函	翔发投函【2020】43 号
24		翔安贡香城等 4 个片区污水管道修复工程	关于翔安贡香城等 4 个片区污水管道修复工程投资概算的复函	翔发投函【2021】1 号
25		民安大道（三荣陶瓷段）污水管道完善工程	关于民安大道（三荣陶瓷段）污水管道完善工程投资概算的复函	翔发投函【2021】23 号
26		内田溪五星社区排口污水处理站及调蓄池工程	关于内田溪五星社区排口污水处理站及调蓄池工程投资概算的复函	翔发投函【2019】77 号
27		龙东溪三安光电排口治理工程	关于核定龙东溪三安光电排口治理工程投资控制价的复函	翔发投函【2021】7 号
28		翔安区鼓锣路污水管道完善工程	关于翔安区鼓锣路污水管道完善工程投资概算的复函	翔发投函【2021】2 号
29		翔安区 2019 年马巷镇农村生活污水治理工程包	关于翔安区 2019 年马巷镇农村生活污水治理工程包投资概算的复函	翔发投函【2020】48 号
30		翔安区马巷镇 2020 年陈下厝等 4 个村庄生活污水治理工程	关于翔安区马巷镇 2020 年陈下厝等 4 个村庄生活污水治理工程投资概算的复函	翔发投函【2020】164 号
31		翔安区新店镇 2020 年前岑、赤土埕等 27 个村庄生活污水治理工程	关于翔安区新店镇 2020 年前岑、赤土埕等 27 个村庄生活污水治理工程投资控制价的复函	翔发投函【2020】47 号
32		翔安区新店镇 2019 年金沙、宋厝等 20 个村庄生活污水治理工程	关于翔安区新店镇 2019 年金沙、宋厝等 20 个村庄生活污水治理工程投资概算的复函	翔发投函【2020】94 号
33		翔安区新圩镇 2019 年顶市、下市等 17 个村庄生活污水治理工程	关于翔安区新圩镇 2019 年顶市、下市等 17 个村庄生活污水治理工程投资概算的复函	翔发投函【2020】96 号
34		内厝镇前垵等三个村（含 14 个自然村）农村生活污水雨污分流工程	关于内厝镇前垵村等三个村（含 14 个自然村）农村生活污水雨污分流工程投资概算的复函	翔发投函【2019】95 号
35		内厝镇上塘社区西塘村及后田村生活污水治理工程	关于内厝镇上塘社区西塘村及后田村生活污水治理工程投资概算的复函	翔发投函（2020）152 号
36		翔安区 2019 年美丽乡村建设项目—新圩镇大帽山埔顶片区美丽乡村（含雨污分流）工程	关于 2019 年度美丽乡村建设项目资金安排的通知	厦翔美【2019】1 号
37		马巷街道山前村生活污水雨污分流工程	关于马巷街道山前村生活污水雨污分流工程投资概算的复函	翔发投函（2021）40 号

38	翔安区南部新城和文教园片区污水管道修复工程	关于翔安区南部新城和文教园片区污水管道修复工程投资概算的复函	翔发投函(2021)83号
39	翔安大道(舫山西路-翔安北路段)污水管道连通工程	关于翔安大道(舫山西路-翔安北路段)污水管道连通工程投资概算的复函	翔发投函(2021)87号
40	新圩镇云头村生活污水处理站提升改造工程(含东寺庄村及东山尾站点)	关于新圩镇云头村生活污水处理站提升改造工程(含东寺庄村及东山尾站点)投资概算的复函	翔发投函(2020)215号
41	翔安区2019年补充实施赵岗东界2个村生活污水雨污分流工程	关于核定翔安区2019年补充实施赵岗东界2个村生活污水雨污分流工程投资控制价的复函	翔发投函【2020】33号
42	蟳窟社区生活污水治理工程	关于蟳窟社区生活污水治理工程投资概算的复函	翔发投函(2020)131号
43	翔安区沙美路至滨海东大道污水管道完善工程	翔安区沙美路至滨海东大道污水管道完善工程可行性研究报告的复函	翔发投函【2021】100号
44	翔安中心公园	关于翔安中心公园可行性研究报告的复函	翔发投函(2021)94号
45	内厝镇出米岩公园	关于内厝镇出米岩公园投资概算的复函	翔发投函【2017】173号
46	香山郊野公园木栈道栏杆修复工程	关于香山郊野公园木栈道栏杆修复工程投资概算的复函	翔发投函【2021】25号
47	晓路变至巷北四期10000KVA供电配套工程	关于晓路变至巷北四期10000KVA供电配套项目投资概算的复函	翔发投函(2021)5号
48	山亭商业街通信及电力管线迁改工程	关于山亭商业街通信及电力管线整治工程投资概算的复函	翔发投函(2020)227号
49	内厝镇锄山电力杆线综合整治工程	关于内厝镇锄山电力杆线综合整治工程投资概算的复函	翔发投函(2020)136号
50	翔安区新店镇建成区环境整治提升项目	关于翔安区新店镇建成区环境整治提升项目投资概算的复函	翔发投函【2020】32号
51	山亭社区环村综合整治项目	关于山亭社区环村综合整治项目投资概算的复函	翔发投函(2019)233号
52	翔安区马巷镇建成区环境整治提升项目	关于翔安区马巷镇建成区环境整治提升项目投资概算的复函	翔发投函(2020)225号
53	巷北四期综合整治工程	巷北四期综合整治工程概算的复函	翔发投函【2020】233号
54	内厝镇洋坂新坝池塘和小盈环境整治工程	关于内厝镇洋坂新坝池塘和小盈环境整治工程投资概算的复函	翔发投函(2020)139号
55	金柄黄氏大宗祠、古宅村黄氏宗祠、姑井砖塔和云头村陈氏武举人宅修缮工程	关于金柄黄氏大宗祠、古宅村黄氏宗祠、姑井砖塔和云头村陈氏武举人宅修缮工程投资概算的复函	翔发投函【2020】206号
56	巷西路文化街区风貌提升工程(一期)	关于巷西路文化街区风貌提升工程(一期)投资概算的复函	翔发投函【2021】3号
57	巷西路文化街区风貌提升工程(二期)	关于巷西路文化街区风貌提升工程(二期)投资概算的复函	翔发投函(2021)64号
58	新曦大道、舫山西路等道路交通智能化设施建设工程	关于新曦大道、舫山西路等道路交通智能化设施建设工程投资概算的复函	翔发投函【2018】267号
59	翔安南部新城首期开发区规划14号和15号道路工程	关于翔安南部新城首期开发区规划14号和15号道路工程可行性研究报告的复函	翔发投函(2021)20号
60	滨海北地块北侧支路工程	关于滨海北地块北侧支路工程可行性研究报告的复函	翔发投函【2021】54号

61	县道 X411 翔安区沙美村段市政化改造工程	关于县道 X411 翔安区沙美村段市政化改造工程投资概算的复函	翔发投函【2020】261号
62	锄山第二通道改造工程	关于锄山第二通道改造工程投资概算的复函	翔发投函【2018】29号
63	巷西路市政设施提升改造工程	关于巷西路市政设施提升改造工程投资概算的复函	翔发投函（2018）217号
64	大帽山太子宫至三角梅园桥梁工程	关于大帽山太子宫至三角梅园桥梁工程投资概算的复函	翔发投函【2021】52号
65	新店街道洪前三里西侧道路边坡整治工程	关于新店街道洪前三里西侧道路边坡整治项目投资概算的复函	翔发投函（2021）79号
66	Eg41 城市二级加油站周边道路工程	关于 Eg41 城市二级加油站周边道路工程投资概算的复函	翔发投函（2021）53号
67	巷南路排水设施提升改造工程	马巷片区巷南路排水设施提升改造工程可行性研究报告的复函	翔发投函（2021）98号
68	巷东路排水设施提升改造工程	马巷片区巷东路排水设施提升改造工程可行性研究报告的复函	翔发投函（2021）99号
69	利胜三期横一路	关于利胜三期横一路（舫山北路-马新路段）工程项目建议书的批复	翔发计【2013】101号
70	新圩至古宅水库（X450）农村公路修复工程	关于新圩镇新圩至古宅水库（X450）农村公路修复工程投资概算的复函	翔发投函 2020 156号
71	大帽山三角梅园环路工程	关于大帽山三角梅园环路工程投资概算的复函	翔发投函【2019】191号
72	古宅水库至罗田防火便道工程	关于古宅水库至罗田防火便道工程投资概算的复函	翔发投函【2018】271号
73	山亭社区道路提升工程	关于山亭社区道路提升工程投资概算的复函	翔发投函（2020）121号
74	锄山第二通道路灯照明工程	关于锄山第二通道路灯照明工程投资概算的复函	翔发投函 [2021]67号
75	厦大科技园启动区市政配套道路工程	关于调整厦大科技园启动区配套道路工程概算的复函	厦发改【2019】16号
76	寨仔尾、后炉、上廊、罗田村区间道路照明路灯配套	关于寨仔尾、后炉、上廊、罗田村区间道路照明路灯配套工程投资概算的复函	翔发投函【2019】176
77	火炬园区政府专职小型消防站工程	关于火炬园区政府专职小型消防站工程可行性研究报告（带概算）的复函	翔发投函（2020）92号
78	小嶝社区公共设施配套用房工程	关于小嶝社区公共设施配套用房项目投资概算的复函	翔发投函（2017）222号

（二）项目实施单位情况

项目实施单位共18个，包括：厦门市翔安区教育局、厦门市翔安区工业和信息化局、厦门市翔安区农业农村局、厦门市翔安区卫生健康局、厦门市翔安区文化和旅游局、厦门市翔安区市政园林绿化中心、厦门市翔安区人民政府马巷街道办事处、厦门市翔安区民安街道办事处、厦门市翔安区人民政府大嶝街道办事处、厦门市翔安区人民政府新店街道办事处、厦门市翔安区内厝镇人民政府、厦门市翔安区新圩镇人民政府、厦门市翔安区大嶝街道小嶝社区居民委员会、中国共产党厦门市翔安区委员会政法委员会、厦门市翔安教育集团、厦门市第五医院、厦

门市翔安区消防救援大队、厦门市大帽山农场。

（三）项目建设的必要性

第一，本项目建设是应对片区人口增长，缓解公共资源不足的需要。翔安区目前为厦门市主要的工业区之一，工业快速发展相应带来人口流入，2020年末常住人口57.83万，较2019年末增长39.69%。因此，对教育、医疗等公共服务亟需扩容提质以匹配人口增长。

第二，本项目建设是提高居民生活环境的需要。雨污分流设施是城乡基础设施的重要组成部分，直接影响到城镇的各种功能发挥。农村污水治理是厦门市农村人居环境整治的重要工作之一，当前农村污水处理设施配套不完善，影响了农村环境的提升，需要通过完善管网和污水处理设施，解决部分突出的环境问题。

（四）项目的社会及经济效益

1、社会效益

本项目的建设将增加翔安区幼儿园学位和医疗服务能力，缓解就学、就医压力，提高当地群众公共服务的获得感。同时，城乡、农村雨污分流、污水治理项目实施，也将有效减轻水污染问题，保护各类水资源，提高卫生水平，保护人民健康，改善城乡面貌。总体上，本项目将提高翔安区城镇化水平和投资吸引力，促进全区经济社会的持续发展。

2、经济效益

本项目的建设，将增加教育和医疗服务能力，提高城市承载能力，有助于吸引企业投资和外来人口流入，提高翔安区产业发展潜力和居民消费潜力，从而促进就业、增加税收。

本项目建成后，将较大改善城乡、农村水环境，可以提高水质，减少供水处理成本；同时，水质提升后，粮食作物、畜产品、水产品的产量也将得到提高；也可以有效降低水污染会造成人的发病率，减少医疗保健费用，提高劳动生产率。

（五）项目建设计划及进展

本期债券募投项目78个，部分子项目从2019年起陆续开工，全部项目预计2023年底基本完工。截止2020年末，募投项目累计已完成投资52,313万元，其中在建子项目58个。

三、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

本期债券募投项目静态总投资估算为379,827.37万元，经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为392,117.37万元，包括征迁及工程建设费用、债券发行费用及建设期利息，详见下表：

表2：项目总投资估算表

单位：万元

项目		金额
一	征迁及工程建设费用	379,827.37
二	债券发行费	12,180.00
三	建设期债券利息	110.00
	合计	392,117.37

注：由于工程招标下浮等原因，项目实际总投资可能小于此金额。

(二) 资金筹措计划

本期债券募投项目预计总投资 392,117.37 万元，其中自筹资金 282,117.37 万元，占比 71.95%；拟发行专项债 110,000 万元，占比 28.05%。项目已于 2021 年 5 月发行专项债 30,000 万元，2021 年 7 月发行专项债 40,000 万元，本期拟发行 10,000 万元，计划 2022 年发行专项债券 30,000 万元。

四、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

本期专项债券还本付息主要来源于幼儿园收入、医疗收入、停车位收入及土地出让收入。

1、幼儿园收入、成本情况

本期专项债募投项目中包括欧厝幼儿园、洪前西幼儿园等 2 个新建幼儿园，新建规模合计 27 个班，每班人数 30 人，初始学费标准为 1755 元/学期·人。上述幼儿园为公办幼儿园，管理费用由财政全额补贴。

2、第五医院收入、成本情况

本期专项债募投项目包括第五医院医技科教综合大楼，项目建成后，将提高第五医院的医疗服务能力，债券存续期内第五医院收入、成本情况将参考医院 2018-2020 年数据进行测算。第五医院 20%的门诊、住院收入将用于本期专项债还本付息。

3、停车位收入、成本情况

本期专项债募投项目中的翔安中心公园配建 1075 个停车位，项目建成后公园停车位将对社会车辆开放。

根据《厦门市发展改革委关于公布政府指导价停车收费标准的通知》、《关于厦门市翔安区政府指导价管理停车场分类管理办法（试行）》，收费标准按 15 元/天·个估算。停车场运营管理成本包括人工成本、维护费、办公经费，每 100 个停车位成本合计约 45 万元/年。

4、土地出让收益

本期专项债募投项目完工后，翔安区承载功能能力、城乡环境将得到一定程度的提升，对翔安区整体投资价值也将带来积极影响，有助于促进区内土地出让。因此，考虑到社会效益和经济效益，翔安区将安排区内土地出让收入作为专项债还本付息来源之一。本次拟安排舫阳小学南侧片区地块、原马巷果蔬批发市场周边地块的土地出让收入作为本期债券的还本付息来源之一。两个地块均为商住用地，预计地块计容建筑面积合计 18.75 万 m²，结合周边近三年土地出让情况，保守预计出让单价为 15,000 元/m²，预计可取得土地出让收入合计 28.13 亿元，其中约 70% 收入归属区级财政，30% 收入由于计提轨道平衡基金和土地净收益分成体制，需上缴上级财政。

表 3：2021 年上半年翔安区居住用地出让情况

序号	地块编号	土地用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	起叫楼面地价 (元/m ²)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)
1	2021XP02	居住	67,456	185,500	18,113	401,000	21,617
2	X2021P01	居住	45,009	122,290	18,072	271,000	22,160

4、债券存续期收入、成本情况

本期专项债券存续期内，上述收入项目预期净收益为 325,760 万元。具体见下表：

表 4-1：项目收入、成本情况

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
学费收入	284	284	284	284	284	284	284
门诊收入	3,897	4,068	4,247	4,433	4,628	4,831	5,043
住院收入	5,929	6,189	6,461	6,744	7,040	7,350	7,672
停车位收入	589	589	589	589	589	589	589
土地出让收入	0	0	0	0	0	0	0
收入合计	10,699	11,130	11,580	12,051	12,541	13,054	13,588
医疗业务成本	3,871	4,125	4,391	4,669	4,958	5,261	5,577
医院管理费用	1,544	1,590	1,637	1,687	1,739	1,794	1,851
停车位运营管理费用	484	484	484	484	484	484	484
成本合计	5,898	6,198	6,512	6,840	7,181	7,538	7,911

表 4-2：项目收入、成本情况（续）

单位：万元

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
学费收入	284	284	284	284	284	284	284
门诊收入	5,265	5,496	5,737	5,989	6,252	6,526	6,813
住院收入	8,009	8,361	8,728	9,111	9,511	9,928	10,364
停车位收入	589	589	589	589	589	589	589
土地出让收入	0	0	0	0	0	0	0
收入合计	14,147	14,729	15,338	15,973	16,635	17,327	18,050
医疗业务成本	5,906	6,250	6,609	6,984	7,376	7,784	8,211
医院管理费用	1,910	1,972	2,036	2,104	2,174	2,248	2,324
停车位运营管理费用	484	484	484	484	484	484	484
成本合计	8,300	8,706	9,129	9,572	10,033	10,515	11,019

表 4-3：项目收入、成本情况（续）

单位：万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
学费收入	284	284	284	284	284	284	5,686
门诊收入	7,112	7,424	7,750	8,090	8,445	8,816	120,863
住院收入	10,819	11,294	11,790	12,308	12,848	13,412	183,868
停车位收入	589	589	589	589	589	589	11,771
土地出让收入	0	0	126,000	70,910	0	0	196,910
收入合计	18,804	19,591	146,413	92,181	22,166	23,101	519,098
医疗业务成本	8,656	9,121	9,606	10,112	10,641	11,193	141,300
医院管理费用	2,404	2,488	2,575	2,666	2,761	2,860	42,363
停车位运营管理费用	484	484	484	484	484	484	9,675
成本合计	11,544	12,092	12,665	13,262	13,886	14,537	193,338

（二）还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

本项目已于2021年5月发行专项债30,000万元，期限20年，发行利率3.90%；2021年7月发行专项债40,000万元，期限20年，发行利率3.64%；本期债券拟发行金额10,000万元，期限20年，发行利率暂按3.54%¹。计划于2022年发行专项债30,000万元，期限20年，发行利率暂按3.54%。上述专项债均为每半年支付利息，到期偿还债券本金。因此，预计债券存续期每年还本付息情况见下表：

¹ 按 2021 年 9 月 26 日 20 年期国债收益率 3.2874%上浮 25BP。

表 5-1: 专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	0	80,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
专项债券发行	80,000	30,000	0	0	0	0	0	0
利息支出	585	3,511	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
本期还款	585	3,511	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
其中: 还本	0	0	0	0	0	0	0	0
付息	585	3,511	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
期末专项债券余额	80,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000

表 5-2: 专项债券还本付息情况 (续)

单位: 万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初专项债券余额	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
专项债券发行	0	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
本期还款	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
其中: 还本	0	0	0	0	0	0	0	0
付息	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
期末专项债券余额	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000

表 5-3: 专项债券还本付息情况 (续)

单位: 万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
期初专项债券余额	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	30,000	-
专项债券发行	0	0	0	0	0	0	110,000
利息支出	4,042	4,042	4,042	4,042	3,457	531	80,840
本期还款	4,042	4,042	4,042	4,042	83,457	30,531	190,840
其中: 还本	0	0	0	0	80,000	30,000	110,000
付息	4,042	4,042	4,042	4,042	3,457	531	80,840
期末专项债券余额	110,000	110,000	110,000	110,000	30,000	0	-

2、总体债务还本付息情况

表6：项目总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	110,000.00
专项债券利息总额	80,840.00
专项债券本息总额	190,840.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	110,000.00
总债务利息	80,840.00
总债务本息	190,840.00

(三) 资金测算平衡情况

至2042年，本项目累计资金流入911,215万元，累计资金流出765,298万元，在2042年偿还项目全部专项债券本息后，尚有145,918万元累计现金结余，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.70倍。

表7-1：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	2020 及以前年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入								
自筹资金流入	52,313	25,913	85,220	85,156	33,515	0	0	0
债券资金流入	0	80,000	30,000	0	0	0	0	0
运营期现金流入	0	0	0	10,699	11,130	11,580	12,051	12,541
现金流入总额	52,313	105,913	115,220	95,855	44,645	11,580	12,051	12,541
现金流出								
建设期资金流出	52,313	105,248	111,679	81,114	29,473	0	0	0
运营期现金流出	0	0	0	5,952	6,253	6,567	6,894	7,236
债券还本付息	0	585	3,511	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
债券发行费用	0	80	30	0	0	0	0	0
现金流出总额	52,313	105,913	115,220	91,109	39,768	10,609	10,936	11,278
现金净流量								
当年项目现金净流入	0	0	0	4,746	4,877	972	1,115	1,263
期末项目累计现金结余	0	0	0	4,746	9,624	10,596	11,710	12,974

表7-2：项目资金测算平衡表（续）

单位：万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入								
自筹资金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期现金流入	13,054	13,588	14,147	14,729	15,338	15,973	16,635	17,327
现金流入总额	13,054	13,588	14,147	14,729	15,338	15,973	16,635	17,327
现金流出								
建设期资金流出	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期现金流出	7,593	7,965	8,354	8,760	9,184	9,626	10,088	10,570
债券还本付息	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	0
现金流出总额	11,635	12,007	12,396	12,802	13,226	13,668	14,130	14,612
现金净流量								
当年项目现金净流入	1,419	1,581	1,750	1,927	2,112	2,305	2,506	2,716
期末项目累计现金结存额	14,392	15,973	17,724	19,651	21,763	24,068	26,573	29,289

表7-3：项目资金测算平衡表（续）

单位：万元

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入								
自筹资金流入	0	0	0	0	0	0	0	282,117
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	0	110,000
运营期现金流入	18,050	18,804	19,591	146,413	92,181	22,166	23,101	519,098
现金流入总额	18,050	18,804	19,591	146,413	92,181	22,166	23,101	911,215
现金流出								
建设期资金流出	0	0	0	0	0	0	0	379,827
运营期现金流出	11,073	11,598	12,146	12,781	13,351	13,939	14,591	194,520
债券还本付息	4,042	4,042	4,042	4,042	4,042	83,457	30,531	190,840
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	110
现金流出总额	15,115	15,640	16,188	16,823	17,393	97,396	45,122	765,298
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,935	3,164	3,403	129,590	74,788	-75,230	-22,021	
期末项目累计现金结存额	32,224	35,387	38,791	168,381	243,168	167,938	145,918	

（四）敏感性分析

考虑收益、利率等因素变动，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，具体分析结果见下表：

表8：单因素敏感性分析表

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	1.74	1.88	2.03	2.18	2.33	2.47	2.62	2.77	2.92
债券本息资金覆盖率	1.42	1.51	1.59	1.68	1.76	1.85	1.93	2.02	2.10
债券本息资金覆盖倍数	1.36	1.45	1.53	1.62	1.70	1.79	1.87	1.96	2.04
利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.37	2.36	2.35	2.34	2.33	2.32	2.30	2.29	2.28
债券本息资金覆盖率	1.81	1.80	1.79	1.78	1.76	1.75	1.74	1.73	1.72
债券本息资金覆盖倍数	1.75	1.74	1.73	1.71	1.70	1.69	1.68	1.66	1.65

(五) 结论

通过对本次募投资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，专项债券存续期内，项目产生的现金流在偿还专项债券本息后，期末（2042年）累计现金结余145,918万元。本项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.70倍。另外，在考虑了收益、利率等因素变动后，项目现金流仍能足额覆盖债券、贷款的本息。

综上所述，本期申请的10,000万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

五、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险及应对措施

1、项目相关风险

经济环境风险。翔安新型城镇建设项目涉及到现有项目状况及未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对项目运营情况产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而变化，从而影响教育、医疗等项目建设带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

项目管理风险。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大。项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

2、应对措施

项目实施单位将根据宏观经济波动及经济周期的形势，充分利用区位优势，适时调整市场政策及实施计划，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，最大限度地降低因经济环境变化对项目实施的影响。

在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（二）影响项目收益的风险及应对措施

1、影响项目收益的风险

安全建设风险。施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

项目完工风险。在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

投资估算的风险。虽然本方案对项目的投资进行了估算，但是主要工程的工程量与实际可能存在一定的偏差，同时今后政策、法律、市场等因素的变化可能

对估算投资产生影响最终可能影响本项目的投资和正常实施。

项目收入测算风险。本期专项债券偿付资金主要来自于教育、医疗、土地出让等收入。本方案的资金平衡测算情况系基于当前区域情况作出，收入的实现易受到项目实施进度、土地市场需求情况等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

2、应对措施

施工技术风险。应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

工程风险的控制措施。与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

成本波动风险的控制措施。成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

针对项目收益，密切关注项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，获取较优效益。

