

2023年厦门市港口高质量发展物流园区基
础设施项目专项债券（一期）—2023年厦门
市政府专项债券（六期）
实施方案

财 政 部 门：厦门市财政局

项 目 单 位：厦门市城市建设发展投资有限公司

编制日期：二〇二三年二月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 区域经济情况	1
(二) 债券基本信息	1
(三) 项目建设内容	1
(四) 项目社会经济效益	2
(五) 项目建设单位及立项情况	2
(六) 项目建设计划及实施进度	3
二、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	4
三、项目预期收益及融资平衡情况	4
(一) 预期收益	4
(二) 还本付息情况	6
(三) 资金测算平衡情况	7
(四) 敏感性分析	8
(五) 结论	8
四、项目潜在风险评估	9
(一) 项目相关风险	9
(二) 风险应对措施	9

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

厦门市是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安 6 区。

近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济规模不断扩大，2020-2022 年 GDP 增速分别达到 5.7%、8.1%和 4.4%；财政收入保持平稳，2020-2022 年全市财政总收入分别为 2448.28 亿元、2907.78 和 2531.6 亿元。

（二）债券基本信息

项目名称	厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目
本期发行债券金额	人民币46,000万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于厦门市东渡港区、海沧港区、翔安港区的集疏运通道建设、航道建设维护、港口基础设施建设等项目，提升港口物流基础设施综合服务能力。
债券期限	10年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

（三）项目建设内容

厦门市 2019 年入选国家发展改革委和交通运输部联合发布“国家物流枢纽建设名单”，为贯彻落实《国家物流枢纽布局和建设规划》，加快推进厦门港口型国家物流枢纽建设，建立科学合理、功能完备、开放共享、绿色创新的物流枢纽体系，厦门市加快厦门港东渡港区、海沧港区、翔安港区的物流基础设施建设。

本次厦门市港口物流基础设施项目，建设内容包括集疏运通道、航道建设维护目、港口基础设施等类型项目，具体项目清单如下表。

序号	项目名称	序号	项目名称
1	港中路与东渡货运铁路专线节点工程	9	厦门港刘五店现状航道改线工程
2	海沧沧江路快速通道工程	10	厦门市环东海域旅游客运航道一期工程
3	海沧海景路下穿海沧支线工程	11	海沧港区交通提升改造工程
4	海沧疏港通道	12	邮轮母港片区市政配套道路一期工程
5	芦澳路（马青路_翁角路段）工程	13	邮轮母港片区航站楼
6	厦门远海集装箱码头铁路专用线工程	14	邮轮母港片区公交首末站工程
7	2022-2024 年度厦门港（海沧、东渡、翔安港区）码头港池水域维护工程	15	邮轮母港片区地下综合管廊工程
8	2022-2024 年度厦门港航道疏浚工程	16	新港社区服务中心和幼儿园项目

（四）项目社会效益

海沧疏港通道等集疏运通道项目的建设，将有助于优化港区综合交通设施网络，通过快速货运通道，打造多式联运物流服务链条，解决贯通铁路“进港最后一公里”问题，缓解港区集疏运压力。

刘五店航道二期工程等航道建设维护项目，将改善深水航道通航条件，提升航道通航运输能力，提升物流枢纽辐射能力。港区内配套综合管廊、交通基础设施、社会服务配套设施等项目，将完善港区配套交通体系，提升对港区物流服务人员的服务能力。

通过对港口物流基础设施的建设，将有助于加快形成功能完备的物流产业体系，将厦门打造成为“一带一路”供应链体系重要物流枢纽节点，促进厦门市制造业、商贸业高质量、集群化发展，推动区域经济健康发展。

（五）项目建设单位及立项情况

项目主管部门：厦门港口高质量发展指挥部；项目单位：厦门市城市建设发展投资有限公司，是我市产业园区主要开发投资主体。

表 1：项目单位基本信息

企业名称	厦门市城市建设发展投资有限公司
注册地址	厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层
法定代表人	朱旭东
注册资本	人民币 3,582,024 万元
企业类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91350200776015322Y
经营范围	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；自有房地产经营活动；停车场管理；会议及展览服务；工程管理服务；房屋建筑业；公路工程建筑；市政道路工程建筑；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；水源及供水设施工程建筑；架线及设备工程建筑；管道工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；电气安装；管道和设备安装；钢结构工程施工；建筑装饰业；建筑物拆除活动（不含爆破）；其他工程准备活动（不含爆破）；建筑工程机械与设备租赁；建材批发；其他机械设备及电子产品批发；资产管理（法律、法规另有规定除外）；接受房屋征收部门委托从事房屋征收与补偿具体服务工作。

本项目中各具体项目建设单位及立项情况如下：

表 2：项目建设单位及立项情况

序号	项目名称	建设单位	立项文号
1	海沧港区交通提升改造工程	海沧区建设与交通局	厦海发投（2022）77 号
2	2022-2024 年度厦门港（海沧、东渡、翔安港区）码头港池水域维护工程	厦门港务控股集团有限公司	厦发改审批（2021）249 号
3	邮轮母港片区公交首末站工程	厦门公交集团有限公司	厦发改审批（2021）292 号
4	海沧疏港通道	厦门路桥建设集团有限公司	厦发改交能审批（2017）627 号
5	邮轮母港片区市政配套道路一期工程	厦门市城市建设发展投资有限公司	厦发改交能（2019）334 号
6	2022-2024 年度厦门港航道疏浚工程	厦门市港航道保障中心	厦发改审批（2021）250 号
7	厦门市环东海域旅游客运航道一期工程		厦发改投资（2022）268 号
8	厦门港刘五店现状航道改线工程		厦发改投资（2022）427 号
9	芦澳路（马青路_翁角路段）工程	厦门市公路事业发展中心	厦发改交能审批（2018）257 号
10	厦门远海集装箱码头铁路专用线工程	厦门市海沧投资集团有限公司	厦发改审批（2021）102 号
11	新港社区服务中心和幼儿园项目	厦门市湖里区人民政府湖里街道办事处	厦发改审批（2021）90 号
12	邮轮母港片区航站楼	厦门市湖里区人民政府（委托代建方）	厦发改备案（2016）21 号
13	港中路与东渡货运铁路专线节点工程	厦门市市政工程中心	厦发改投资（2022）475 号
14	海沧沧江路快速通道工程		厦发改审审批（2022）112 号
15	海沧海景路下穿海沧支线工程		厦发改投资（2021）480 号
16	邮轮母港片区地下综合管廊工程	厦门市政管廊投资管理有限公司	厦发改投资（2019）405 号

（六）项目建设计划及实施进度

本项目于 2018 年开始陆续动工，预计 2025 年底基本竣工。截至 2022 年末，项目已完成投资 449,984.00 万元。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目静态总投资估算为1,003,830.00万元，经调整建设期利息、发债费用后的总投资估算为1,015,880.25万元，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3：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征迁及工程建设费用	1,003,830.00
2	债券发行费	150.00
3	建设期债券利息	11,900.25
	估算总额	1,015,880.25

（二）资金筹措计划

本期债券募投项目预计总投资 1,015,880.25 万元，其中财政资金投入 813,287.25 万元，占比 80.06%；企业自筹 52,593.00 万元，占比 5.18%；拟发行专项债 150,000.00 万元，占比 14.77%，计划全部于 2023 年发行，其中本期发行 46,000.00 万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目收入主要为幼儿园学费收入、地下管廊入廊费收入、土地出让收入。本项目的建设，有助于提高港区物流运输能力，提升港区对各类企业的吸引力，促进区内土地出让，因此厦门市政府计划将港区内部分土地的土地出让收入作为本项目专项债还本付息来源。

（1）学费收入

本项目拟建设幼儿园 1 所，新建规模为 12 个班，每班人数 30 人。上述幼儿园按市级示范园标准建设，建成后收费标准按 2022 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）管廊入廊费收入

地下综合管廊工程项目收入来源主要是管廊的入廊使用费，一次性收取，收费标准依据《关于发布城市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》（厦市政园林〔2018〕322号）。本次地下综合管廊项目总长度2456米，设计入廊管线包括110kV电力电缆、10kV电力电缆、通信电缆、给水管道、中水管道等，预计可实现入廊费5,401.87万元。

（3）土地出让收入

厦门市政府计划将港区内部分地块用作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，预计相关地块出让收入为508,392.00万元，预计扣除需计提基金后相关地块出让净收入合计为381,262.50万元。出让地块相关信息如下：

表4：拟出让土地情况表

序号	项目名称	位置	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面地 价(元/ m ²)	出让收入 (万元)	出让净收入 (扣除计提 的各类基金)
1	龟山公园北 侧平衡用地	马青路以南、临 港小学西侧	二类居住 用地	23,200	69,600	20,000	139,200.00	104,400.00
2	雍厝公寓 南面地块1	海新路以东、雍 厝公寓南面、南 海二路西侧	二类居住 用地	19,537	58,611	20,000	117,222.00	87,916.50
3	雍厝公寓 南面地块2	海新路以东、雍 厝公寓南面、南 海二路西侧	二类居住 用地	18,370	55,110	20,000	110,220.00	82,665.00
4	大埕公园南 侧地块1	海新路以东、大 埕公园南侧、南 海二路西侧	二类居住 用地	11,625	34,875	20,000	69,750.00	52,312.50
5	8号地块	北通道与纵一路 交叉口东北侧	商业用地	47,781	123,077	5,850	72,000.00	53,968.50
	合计			120,513	399,764		508,392.00	381,262.50

2. 项目成本

(1) 幼儿园、管廊项目

由于公办幼儿园日常运行所需支出由财政兜底保障，地下管廊日常维护成本由运营企业收取的运营维护费收入覆盖，因此测算时不计算运营成本。

(2) 土地出让

土地出让成本为土地出让印花税，按土地出让收入的0.05%计算。

3. 债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内（至2033年），预计可实现净收益387,610.98万元，各年度运营收入、成本情况如下：

表5：收入成本测算表

单位：万元

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
管廊收入	-	5,401.87	-	-	-	-
幼儿园收入	-	126.36	126.36	126.36	126.36	126.36
平衡用地出 让收入	54,000.00	-	327,262.50	-	-	-
收入合计	54,000.00	5,528.23	327,388.86	126.36	126.36	126.36
平衡用地出 让成本	27.00	-	163.63	-	-	-
成本合计	27.00	-	163.63	-	-	-
净收益	53,973.00	5,528.23	327,225.23	126.36	126.36	126.36

表5：收入成本测算表（续）

单位：万元

	2030	2031	2032	2033	合计
管廊收入	-	-	-	-	5,401.87
幼儿园收入	126.36	126.36	126.36	126.36	1,137.24
平衡用地出让收入	-	-	-	-	381,262.50
收入合计	126.36	126.36	126.36	126.36	387,801.61
平衡用地出让成本	-	-	-	-	190.63
成本合计	-	-	-	-	190.63
净收益	126.36	126.36	126.36	126.36	387,610.98

(二) 还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目计划申请专项债150,000万元，拟全部于2023年发行，期限10年，其中本期发行46,000.00万元，发行利率均暂按3.17%估算¹。债券存续期每年还本付息情况见下表：

表 6：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028
年初债券余额	-	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
本年债券发行	150,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	2,380.05	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10
本年还款	2,380.05	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	2,380.05	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10
年末债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00

年度	2029	2030	2031	2032	2033	合计
年初债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	
本年债券发行	-	-	-	-	-	150,000.00
利息支出	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	49,981.05
本年还款	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	154,760.10	199,981.05
其中：还本	-	-	-	-	150,000.00	150,000.00
付息	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	49,981.05
年末债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	-	

¹ 参考 2023 年 1 月 13 日 10 年期记账式国债收益率 5 日均线 2.9234%，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 3.17%（上浮 25BP）。

2. 总体债务还本付息情况

表7：总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	150,000.00
专项债券利息总额	49,981.05
专项债券本息总额	199,981.05
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	150,000.00
总债务利息	49,981.05
总债务本息	199,981.05

（三）资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内（至2033年）运营现金资金净流入累计387,610.98万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.94倍。在2033年末偿还项目全部专项债券本息后，尚有199,530.18万元累计现金结余。

表8：现金流分析测算表

单位：万元

	截止 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入							
财政资金及企业自筹资金流入	317,275.00	132,709.00	2,530.05	185,800.60	227,565.60	-	-
债券资金流入	-	-	150,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	54,000.00	5,528.23	327,388.86	126.36
现金流入总额	317,275.00	132,709.00	152,530.05	239,800.60	233,093.83	327,388.86	126.36
现金流出							
建设期资金流出	317,275.00	132,709.00	150,000.00	181,040.50	222,805.50	-	-
运营期现金流出	-	-	-	27.00	-	163.63	-
债券还本付息	-	-	2,380.05	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10
债券发行费用/融资费用	-	-	150.00	-	-	-	-
现金流出总额	317,275.00	132,709.00	152,530.05	185,827.60	227,565.60	4,923.73	4,760.10
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	53,973.00	5,528.23	322,465.13	-4,633.74
期末项目累计现金结存额	-	-	-	53,973.00	59,501.23	381,966.36	377,332.62

表8：现金流分析测算表（续）

单位：万元

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
现金流入							
财政资金及企业自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	865,880.25
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	150,000.00
运营期现金流入	126.36	126.36	126.36	126.36	126.36	126.36	387,801.61
现金流入总额	126.36	126.36	126.36	126.36	126.36	126.36	1,403,681.86
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	1,003,830.00
运营期现金流出							190.63
债券还本付息	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	154,760.10	199,981.05
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	150.00
现金流出总额	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	4,760.10	154,760.10	1,204,151.68
现金净流量							
当年项目现金净流入	-4,633.74	-4,633.74	-4,633.74	-4,633.74	-4,633.74	-154,633.74	
期末项目累计现金结存额	372,698.88	368,065.14	363,431.40	358,797.66	354,163.92	199,530.18	

（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，债券本息覆盖倍数均大于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	1.81	1.94	2.07	2.20	2.33	2.46	2.59	2.72	2.85
债券本息资金覆盖率	1.61	1.71	1.80	1.90	2.00	2.09	2.19	2.29	2.39
债券本息资金覆盖倍数	1.55	1.65	1.74	1.84	1.94	2.04	2.13	2.23	2.33
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.38	2.37	2.36	2.34	2.33	2.32	2.30	2.29	2.28
债券本息资金覆盖率	2.09	2.07	2.04	2.02	2.00	1.98	1.95	1.93	1.91
债券本息资金覆盖倍数	2.04	2.01	1.99	1.96	1.94	1.91	1.89	1.87	1.85

（五）结论

通过对本次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，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（2033年）累计现金结余199,530.18万元，本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.94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本息。

综上所述，本次申请的46,000万元专项债券还本付息资金可得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险

1、项目建设风险。在项目的建设过程中若出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等情况，有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

2、项目运营风险。本项目运营周期较长，在运营期间可能发生实际收入和成本较预测值存在差异的情况。项目投入运营后，若学生人数不及预期，将影响项目整体收益。

3、经济环境风险。未来区域经济政策、城市规划等因素的变化，可能会对本项目预计土地出让收入产生影响。

（二）风险应对措施

1、在项目建设实施方面，项目单位将加强招标投标管理和合同管理，建筑材料严格按照招标投标方式采购，通过竞价来达到控制价格的目的。同时与设计单位保持良好沟通，尽量减少不必要的设计变更。

2、在项目运营方面，项目单位将加强提高幼儿园办学水平，持续提高对当地居民的吸引力。同时，将不断优化运营效率，采取积极有效的成本控制策略，尽量提高项目收益水平。

3、项目主管部门将充分评估区域经济形势，对本次涉及所规划收储土地，严格控制规划调整，确保土地收入不受影响，保障债券还本付息。