

文成县职业高级中学新建工程
收益与融资自求平衡方案财务评估报告

财务评估报告

华服字[2022]0135-2 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2022年6月

目录

一、项目概述	1
1. 概况	1
2. 估算	2
3. 资金筹措	2
二、项目运营收入及成本分析	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	6
三、项目收益和融资平衡情况	7
1. 项目收益	7
2. 债券还本付息安排表	8
四、评估要素	9
1. 资金充足性	9
2. 资金稳定性	12
五、评估结论	13

文成县职业高级中学新建工程

收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

(1) 项目概况

文成县职业高级中学新建工程（以下简称“本项目”）位于温州市文成县龙川片区 LC-A-16 地块、LC-A-19 地块。本项目为全日制职业技术学校，学历教育 3,000 生，社会培训 4,000 人次，另作为文成县中小学教师定点培训基地。总用地面积 62,341 平方米，新建总建筑面积 89,440.53 平方米，其中新建教学用房 12,331.88 平方米、实训用房 10,397.76 平方米、报告厅 1,136.82 平方米、行政用房 3,326.51 平方米、图书馆 1,458.81 平方米、心理咨询室 100 平方米、体育活动室 2,548.05 平方米、学生宿舍 17,063.53 平方米、教师公寓 7,584 平方米、食堂 2,300 平方米、烹饪实训 2,366.06 平方米、培训综合服务中心 11,665.12 平方米、田径场下地上面积 5,685.93 平方米、地下车库出地面 302 平方米、其他 1,360.66 平方米，新建地下室建筑面积 10,313.4 平方米另外,对原有老校区进行改造，改造建筑面积 15,400 平方米。本项目建成后在校生规模为 3000 生。

(2) 项目立项审批情况

项目已立项，批复为文发改基【2020】22 号。

(3) 项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为职业教育，项目自身能产

生一定收益。

(4) 项目实施单位：文成县教育局，行政事业单位

(5) 项目业主：文成县教育局，行政事业单位

(6) 项目主管部门：文成县教育局，行政事业单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2020 年 8 月

项目竣工日期：2024 年 12 月

项目建设期：2020 年 8 月-2024 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项、取得可研批复等，已开工建设。

2. 估算

本项目总投资为 51,095 万元，其中建筑工程费用 39,498 万元（包括土建工程费），工程建设其他费 9,162 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费等），预备费 2,435 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	39,498
2	工程建设其他费	9,162
3	基本预备费	2,435
4	总投资	51,095

3. 资金筹措

本项目概算 51,095 万元，其中：项目资本金 22,095 万元，占 43%（由财政预算安排）；发行地方政府专项债 29,000 万元，占 57%。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目以出租收入、住宿费、教师培训收入、社会培训收入、“校中厂”专业技能培训合作基地收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 76,808 万元。各项收入明细如下：

1.1 出租收入

1.1.1 老校区的出租收入

本项目开始运营后，老校区可出租面积 15,400 m²，每月每平方收费 50 元，租金年增长率按每三年增长 10% 计算；运营期第 1~5 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计债券存续期内老校区的出租收入总计 21,262 万元。

1.1.2 食堂及配套商业（小卖部）出租收入

本项目开始运营后，学校建成后食堂及配套商业（小卖部）将出租引入社会资本经营，参照文成中学等类似学校的出租水平，预计食堂、配套商业（小卖部）的租金水平为每年 40 万元。租金年增长率按每三年增长 10% 计算。运营期第 1~5 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计债券存续期内食堂及配套商业（小卖部）出租收入总计 924 万元。

1.1.3 教师公寓出租收入

本项目建设 84 套教师公寓，其中单身公寓为 56 套、套房为 28 套，本项目开始运营后，估算租金单间每间每月收费 400 元，套房每间每月收费 700 元。租

金年增长率按每三年增长 10% 计算。运营期第 1~5 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计债券存续期内教师公寓出租收入-单身公寓为 617 万元，教师公寓出租收入-套房为 542 万元。预计债券存续期内教师公寓出租收入总计为 1,159 万元。

1.2 住宿费

本项目建成后在校生规模为 3,000 生，参照文成中学的住宿费用，住宿费用按照 1,500 元/年考虑，费用年增长率按每三年增长 5% 计算。运营期第 1~5 年的出租率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计债券存续期内住宿费总计 8,899 万元。

1.3 培训收入

1.3.1 教师培训收入

本项目开始运营后，本项目建成后将作为文成县中小学教师的定点培训基地，根据《文成县教育局关于印发中小学教师专业发展培训实施细则（试行）的通知》（文教政[2011]231 号），中小学教师专业发展培训每 5 年为一个周期，在职中小学教师周期内参加专业培训时间应累计不少于 360 学时，扣除校本培训时间 120 学时，剩余 240 学时需要在外统一培训。据调查，目前文成县共有中小学教师约 2,063 名，需要参加培训的约 1,857 名，5 年预计要 44.56 万学时，按照每天 4 学时，每年 365 天计算，预计文成县中小学教师每年培训需求量为 22,280 人。

目前文成尚无集中的培训基地，根据文成县教育局的整体部署，本项目规划有培训服务中心功能，建成后将作为县中小学教师的定点培训基地，按照 22,280 人培训需求量的 80% 考虑，则每年承担教师培训需求为每日 17,824 人，平均收费

按照每人每日 500 元计算（包括住宿、餐饮以及培训费用），平均收费每三年递增 10% 计算。预计债券存续期内教师培训收入总计 23,783 万元。

1.3.2 社会培训收入

本项目开始运营后，预计年社会培训量为 4,000 人次，按照每人每次 1,500 元，平均收费每三年递增 5% 计算。预计债券存续期内社会培训收入总计 13,854 万元。

1.4 “校中厂”专业技能培训合作基地

本项目开始运营后，估计建设 3 个技能培训合作基地，每个基地收入 100 万元，平均收费每三年递增 5% 计算。预计债券存续期内“校中厂”专业技能培训合作基地收入总计 6,927 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	老校区 出租收入	食堂及配套商业 (小卖部) 出租收入	教师公寓 出租收入 -单身公寓	教师公寓 出租收入 -套房	住宿费 收入	教师 培训收入	社会 培训收入	“校中厂”专业技能 培训合作基地 收入	合计
2025	462	20	13	12	225	891	600	300	2,523
2026	554	24	16	14	270	891	600	300	2,669
2027	647	28	19	16	315	891	600	300	2,816
2028	813	35	24	21	378	980	630	315	3,196
2029	915	40	27	23	425	980	630	315	3,355
2030	915	40	27	23	425	980	630	315	3,355
2031	1,006	44	29	26	447	1,078	662	331	3,623
2032	1,006	44	29	26	447	1,078	662	331	3,623
2033	1,006	44	29	26	447	1,078	662	331	3,623
2034	1,107	48	32	28	469	1,186	695	347	3,912
2035	1,107	48	32	28	469	1,186	695	347	3,912
2036	1,107	48	32	28	469	1,186	695	347	3,912
2037	1,218	53	35	31	492	1,305	729	365	4,228
2038	1,218	53	35	31	492	1,305	729	365	4,228
2039	1,218	53	35	31	492	1,305	729	365	4,228
2040	1,339	58	39	34	517	1,435	766	383	4,571

2041	1,339	58	39	34	517	1,435	766	383	4,571
2042	1,339	58	39	34	517	1,435	766	383	4,571
2043	1,473	64	43	38	543	1,579	804	402	4,946
2044	1,473	64	43	38	543	1,579	804	402	4,946
合计	21,262	924	617	542	8,899	23,783	13,854	6,927	76,808

2. 运营成本分析

根据国务院办公厅关于印发《教育领域中央与地方财政事权和支出责任划分改革方案》的通知（国办发[2019]27号），职业教育公用经费支出，地方财政应给予保障。依据文成县教育局文成县财政局出具的《关于建立和完善各级各类学校生均教育经费制度的通知》（文教发[2021]79号），除部分人员工资及其他费用外，本项目运营期所产生的经费均由地方财政给予保障。本项目成本费用主要由教学培训费用、修理维护费用、税金构成。预计债券存续期 2025-2044 年的支出合计为：12,549 万元。

2.1 教学培训费用

目前，文成县职业高级中学的教职工工资福利由县财政统筹，日常的公用经费支出也是由浙江省、文成县财政按照生均 3,000 元的标准予以补足。因此本项目不再计入日常的学校经营成本，仅考虑学校承担的教学培训任务产生的费用，根据经验数据，这部分的成本按照教师培训收入的 20%考虑，则每年经营成本为 178 万元，预计债券存续期的教学培训费用共计 4,757 万元。

2.2 修理维护费用

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5%计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 2,609 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 10%计算，运营期年修理维护费用为 261 万元，预计运营期修理维护费用合计为 5,220 万元。

2.3 税金

根据国家现行税收政策，本项目外购燃料动力费、修理维护费适用增值税税率 13%；老校区的出租收入、食堂及配套商业（小卖部）出租收入、教师公寓出租收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%，城市维护建设税适用税率 7%，教育附加税适用税率 3%，地方教育附加税适用税率 2%。房产税适用从租计征 12%，经测算，预计运营期的税金合计为 2,572 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	税金	修理维护费	教学培训费用	合计
2025	56	261	178	495
2026	67	261	178	506
2027	78	261	178	517
2028	98	261	196	555
2029	111	261	196	568
2030	111	261	196	568
2031	122	261	216	599
2032	122	261	216	599
2033	122	261	216	599
2034	134	261	237	632
2035	134	261	237	632
2036	134	261	237	632
2037	147	261	261	669
2038	147	261	261	669
2039	147	261	261	669
2040	162	261	287	710
2041	162	261	287	710
2042	162	261	287	710
2043	178	261	316	755
2044	178	261	316	755
合计	2,572	5,220	4,757	12,549

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

本项目债券存续期间总收入 76,808 万元，扣除相关支出 12,549 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 64,259 万元。

2. 债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额合计为 29,000 万元。2020 年下半年已发行 8,000 万元，20 年期，票面利率 3.87%；2021 年下半年已发行 7,000 万元，20 年期，票面利率 3.50%；2022 年申请发行 9,000 万元，其中，2022 年 1 月已发行 6,000 万元，20 年期，票面利率 3.28%；2022 年本期拟申请调整债券资金 3,000 万元（其中：申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的文成县桂山数字农业示范基地项目专项债券到本项目 600 万元，期限 20 年，实际发行年利率 3.50%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的文成县珊溪镇红色文化旅游项目专项债券到本项目 2,400 万元，期限 20 年，实际发行年利率 3.50%。调入债券 2022 年计入全年利息）。2023 年拟申请发行 3,000 万元，20 年期；2024 年拟申请发行 2,000 万元，20 年期；假设融资利率 4.10%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益
合计	-	29,000	21,228	29,000	-	64,259
以前年度	-	15,000	310	-	15,000	-
2022	15,000	9,000	758	-	24,000	-
2023	24,000	3,000	918	-	27,000	-
2024	27,000	2,000	1,020	-	29,000	-
2025	29,000	-	1,061	-	29,000	2,028
2026	29,000	-	1,061	-	29,000	2,163
2027	29,000	-	1,061	-	29,000	2,299
2028	29,000	-	1,061	-	29,000	2,641
2029	29,000	-	1,061	-	29,000	2,787
2030	29,000	-	1,061	-	29,000	2,787
2031	29,000	-	1,061	-	29,000	3,024
2032	29,000	-	1,061	-	29,000	3,024
2033	29,000	-	1,061	-	29,000	3,024
2034	29,000	-	1,061	-	29,000	3,280
2035	29,000	-	1,061	-	29,000	3,280
2036	29,000	-	1,061	-	29,000	3,280

2037	29,000	-	1,061	-	29,000	3,559
2038	29,000	-	1,061	-	29,000	3,559
2039	29,000	-	1,061	-	29,000	3,559
2040	29,000	-	1,061	8,000	21,000	3,861
2041	21,000	-	758	10,000	11,000	3,861
2042	11,000	-	303	6,000	5,000	3,861
2043	5,000	-	144	3,000	2,000	4,191
2044	2,000	-	41	2,000	-	4,191

四、评估要素

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，对文成县职业高级中学新建工程收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 64,259 万元，对应本项目融资到期本息总计 50,228 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入													
资本金流入*	5,748	1,977	8,137	10,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	15,000	9,000	3,000	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	2,523	2,669	2,816	3,196	3,355	3,355	3,623	3,623	3,623
现金流入总额	20,748	10,977	11,137	12,100	2,523	2,669	2,816	3,196	3,355	3,355	3,623	3,623	3,623
现金流出													
建设期资金流出	20,438	10,219	10,219	10,219	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	495	506	517	555	568	568	599	599	599
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	310	758	918	1,020	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061
现金流出总额	20,748	10,977	11,137	11,239	1,556	1,567	1,578	1,616	1,629	1,629	1,660	1,660	1,660
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	-	861	967	1,102	1,238	1,580	1,726	1,726	1,963	1,963	1,963
期末项目累计现金结存额	-	-	-	861	1,828	2,930	4,168	5,748	7,474	9,200	11,163	13,126	15,089

*注：其中用于项目总投资 22,095 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

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	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
现金流入												
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,962
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,000
运营期现金流入	3,912	3,912	3,912	4,228	4,228	4,228	4,571	4,571	4,571	4,946	4,946	76,808
现金流入总额	3,912	3,912	3,912	4,228	4,228	4,228	4,571	4,571	4,571	4,946	4,946	131,770
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,095
运营期现金流出	632	632	632	669	669	669	710	710	710	755	755	12,549
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	9,061	10,758	6,303	3,144	2,041	50,228
现金流出总额	1,693	1,693	1,693	1,730	1,730	1,730	9,771	11,468	7,013	3,899	2,796	113,872
现金净流量												
当年项目现金净流入	2,219	2,219	2,219	2,498	2,498	2,498	-5,200	-6,897	-2,442	1,047	2,150	17,898
期末项目累计现金结存额	17,308	19,527	21,746	24,244	26,742	29,240	24,040	17,143	14,701	15,748	17,898	-

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以项目产生的出租收入、住宿费、教师培训收入、社会培训收入、“校中厂”专业技能培训合作基地收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如图 1 所示。



图 1 债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，文成县职业高级中学新建工程可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以项目产生的出租收入、住宿费、教师培训收入、社会培训收入、“校中厂”专业技能培训合作基地收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。