Deloitte. 德勤

2021 年厦门市社会事业专项债券（一期）
—— 2021 年厦门市政府专项债券（四期）

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2021 年 4 月

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

目录

一、项目概述 1
二、评估要素 1
1．资金充足性 5
1.1 投资估算 5
1.2 资金筹措 5
1.3 资金覆盖率 6
1.4 小结 7
2．资金稳定性 7
三、风险分析 8
四、评估结论 8
附表 1：专项债券还本付息表 10
附表 2：项目收入成本表 12
附表 3：现金流分析测算表 24
免责声明 27

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

2021 年厦门市社会事业专项债券（一期）
—— 2021 年厦门市政府专项债券（四期）

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。

近年来，厦门市深入贯彻落实以习近平同志为核心的党中央和省委省政府的各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，牢牢把握推进高质量发展的根本要求，促进厦门市从“海岛城市”向“海湾城市”空间拓展。厦门市牢记习总书记金砖国家领导人厦门会晤时对厦门的殷殷嘱托，努力“把厦门变成了一座经济蓬勃发展、人民安居乐业、对外交流密切的现代化、国际化城市”。

本次拟发行厦门市社会事业项目共包含二十七个子项目，具体项目信息如下：

序号	项目名称	静态总投资（万元）	建设内容
1	集美职业技术学校新校区项目	44,467.40	集美职业技术学校新校区项目位于集美区灌口镇北部片区洋亭路南侧、灌口南路北侧、灌口西路东侧，办学规模5,000人，总用地面积93,165平方米，总建筑面积84,478平方米，其中：地上建筑面积68778平方米、地下建筑面积15,700平方米。 主要建设内容：教学楼、实训综合楼、宿舍、食堂、体育馆、图书馆、室外运动场地及地下室等。
2	厦门市制造业实训基地项目	5,779.00	厦门市制造业实训基地项目位于翔安区厦门技师学院校区西南角，西邻洪钟大道、南邻文信路。项目总建筑面积12279平方米，主要建设一栋制造业公共实训用房，其中，地上建筑面积11970平方米，地下建筑面积309平方米。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

			主要建设内容：主要建安、室内装修、室外综合管网、道路及硬地、绿化工程、设备工程等。
3	厦门技师学院综合提升工程	27,405.94	厦门技师学院综合提升工程位于翔安区新店镇文勤路8号，技师学院校区内。项目总建筑面积54000平方米：其中地上建筑面积33200平方米；地下建筑面积11800平方米。 主要建设内容：宿舍楼、新建蓝排球场，田径运动场改造，室外综合管网、道路及硬地、绿化工程、设备工程等。校园供配电系统改造。校园局部环境整治综合提升。
4	厦门市妇幼保健院集美院区项目	109,099.61	厦门市妇幼保健院集美院区项目位于集美北大道和中洲路交叉口西北侧，北临珩山路，西临碧溪，项目总用地面积约为53526.4平方米，总建筑面积138710平方米（其中：地上建筑面积86401平方米，地下建筑面积52309平方米），建设800张床位规模的妇幼医院，主要设置：门急诊、住院、医技、后勤保障、行政、妇幼保健、科研教学用房及配套设施等，配套设置1298个地下停车位。 主要建设内容：主体建安、室内装修、室外综合管网、道路及硬地、绿化工程、设备工程等。
5	厦门市翔安职业技术学校新校区项目	74,049.17	厦门市翔安职业技术学校新校区项目位于厦门市翔安区内厝镇，北临舫阳东二路，南临西塘路，西临溪东路，东临内厝路，主要建设6000人办学规模的中等职业学校1所。项目总用地面积127568平方米，总建筑面积141250平方米，其中，地上建筑面积126850平方米，地下建筑面积14400平方米。 主要建设内容包括：教学楼及实验综合楼、实训楼和实训车间、行政楼、图书馆、师生活动中心、风雨操场、食堂、宿舍楼及其他附属用房、地下车库等。
6	厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目	13,126.00	厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目位于厦门市音乐学校红线范围内，学校总用地面积约为86261平方米，新增建筑面积24000平方米，其中地上建筑面积19800平方米，地下建筑面积4200平方米。 主要建设内容：艺术教学楼、师生食堂及学生宿舍、音乐厅及地下车库等配套设施。
7	厦门大学附属第一医院内科综合	67,553.00	厦门大学附属第一医院内科综合大楼暨院区综合改造项目总建筑面积110000平方米

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

	大楼暨院区综合改造项目		（其中：地上建筑面积74130平方米，地下建筑面积35870平方米），一期建设内科综合大楼，建筑面积60870平方米（其中：地上建筑面积50000平方米，地下建筑面积10870平方米），二期建设门诊医技综合楼，建筑面积49130平方米（其中：地上建筑面积24130平方米，地下建筑面积25000平方米））。 主要建设内容包括：内科综合楼、门诊医技综合楼、地下停车库、市政管网配套等。
8	厦门医学院综合体育馆项目	19,377.00	厦门医学院综合体育馆项目位于厦门医学院校内东北侧，东邻灌口中路、北邻灌口北路。项目总建筑面积26870平方米，其中：地上建筑面积16700平方米，地下建筑面积10170平方米。主要建设一个3030座的综合体育馆，一个训练馆和游泳馆，以及地下停车设施等。 主要建设内容包括：主体建安、室内装修、室外综合管网、道路及硬地、绿化工程、设备工程等。
9	厦门城市职业学院体育馆项目	17,995.00	厦门城市职业学院体育馆项目位于厦门城市职业学院校区内东大门南侧。项目总建筑面积22970平方米，其中：地上建筑面积14371平方米，地下建筑面积8599平方米。主要建设一栋3500座的甲级中型体育馆，配套建设训练馆、室外配套设施和地下停车场等。 主要建设内容包括：主体建安、室内装修、室外综合管网、道路及硬地、绿化工程、设备工程等。
10	同安职业技术学校扩建工程	68,630.48	同安职业技术学校扩建工程位于同安区五显镇文教区，现同安职业技术学校东侧，北临五显六路、东临同安东路、南临五显七路。新增中等职业学校5000人办学规模，扩建后办学规模为9200人。项目总用地面积91646平方米，总建筑面积130644平方米，其中：地上建筑面积110554平方米、地下建筑面积20090平方米。 主要建设内容：实训楼、风雨操场、食堂、行政综合楼、宿舍楼、地下车库等。
11	厦门大学附属中山医院门急诊综合大楼项目	50,558.00	厦门大学附属中山医院门急诊综合大楼项目选址于厦门大学附属中山医院院内西南侧，5号楼西侧，总建筑面积81310平方米（其中地上建筑面积59800平方米，地下建筑面积21510平方米），建设一栋集门诊、医技检查、手术、住院于一体的综合大楼（地上

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

			22层、地下3层），设计门诊急诊量10000人次/日，设置住院床位430张，停车位455辆。 主要建设内容包括：主体建安、装修、设备工程、室外综合管网、景观绿化、道路及施工用水用电等工程。
12	闽南戏曲艺术中心项目	21,270.00	闽南戏曲艺术中心项目位于集美新城嘉庚艺术中心南侧，东临规划路，南临诚毅中路，总用地面积8991平方米，总建筑面积16714平方米，其中地上建筑面积12514平方米，地下建筑面积4200平方米。 主要建筑内容包括：剧场（500座位戏曲剧场和200座实验剧场）、戏曲专业研习用房（含业务管理用房）、两岸戏曲交流平台用房、地下车库等。
13-27	厦门理工学院综合大楼、综合体育馆等15个子项目	135,261.76	项目包括综合大楼、综合体育馆和东片区增容配电房（含体育馆配套器材设备）、境外教师与留学生公寓（含配套设施）、7号教学楼、东区学生宿舍（二期）、电力电器高压试验中心、风洞实验楼、文科楼、厦门理工学院一期工程、厦门理工学院二期工程、学生公寓三期工程、学生公寓四期工程、学生公寓五期工程、工程训练中心、学生宿舍（东区）项目等15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 2021 年厦门市社会事业专项债券（一期）—— 2021 年厦门市政府专项债券（四期）分析评价如下：

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

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，全周期本息覆盖率可达到 1.46 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本期专项债券发行利率参考 2021 年 4 月 6 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 3.6886%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，本次 20 年期发行利率暂取 3.94%，债券发行费用按 0.1%计。

2021 年厦门市社会事业项目静态总投资估算为 654,572.36 万元。根据厦门市社会事业项目资金平衡测算，调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为 691,060.36 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	654,572.36
2	建设期利息	36,248.00
3	债券发行费用	240.00
4	**估算总额**	**691,060.36**

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 691,060.36 万元，其中自筹资金比例 65.27%。2021 年拟发行 80,000.00 万元地方政府债券（本期拟发行 60,000.00 万元，今年内剩余批次拟发行 20,000.00 万元），2022 年拟发行 160,000.00 万元地方政府债券。本项目发行专项债券期限为 20 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：

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

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	2021	本期拟发行	60,000.00	20年期
		下期拟发行	20,000.00	20年期
2	2022		160,000.00	20年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023
资金筹措				
自筹资金	216,039.84	6,606.08	2,975.43	156,097.71
债券发行	-	80,000.00	160,000.00	-
合计	**216,039.84**	**86,606.08**	**162,975.43**	**156,097.71**
资金使用				
建设资金使用金额合计	**216,039.84**	**86,606.08**	**162,975.43**	**156,097.71**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	**-**	**-**	**-**	**-**

年度	2024	2025	合计
资金筹措			
自筹资金	49,638.47	19,702.82	451,060.36
债券发行	-	-	**240,000.00**
合计	**49,638.47**	**19,702.82**	691,060.36
资金使用			
建设资金使用金额合计	**49,638.47**	**19,702.82**	691,060.36
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

根据项目收益与融资平衡分析结果，2021 年厦门市社会事业项目全生命周期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.46 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。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

1.4 小结

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

2021 年厦门市社会事业项目专项债券还本付息以学费收入、住宿收入、财政补助收入、食堂收入、门诊收入、住院收入、经营收入、停车位收入、演出收入、场租收入、其他收入为基础，预计债券存续期内的资金留存足以覆盖专项债券的还本付息，在 2042 年项目专项债券本金偿还后仍有 196,264.20 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

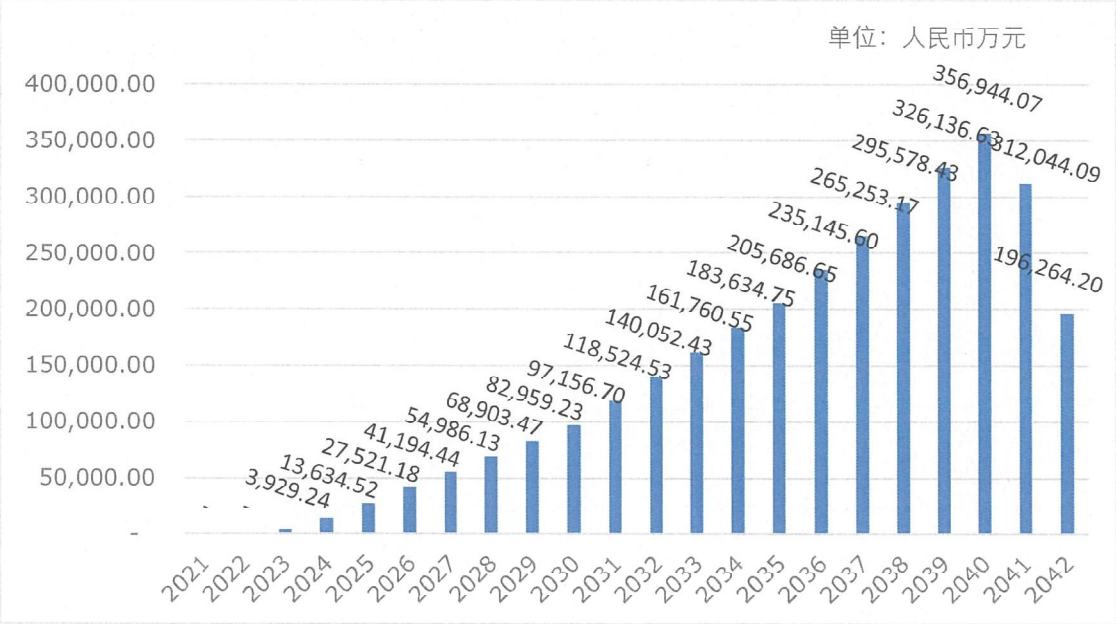

图 1　2021 年厦门市社会事业项目
专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对 2021 年厦门市社会事业项目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。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

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	1.33	1.45	1.57	1.70	1.82	1.94	2.06	2.19	2.31
债券本息资金覆盖率	1.18	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53	1.59	1.66	1.73
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.95	1.91	1.88	1.85	1.82	1.79	1.75	1.72	1.69
债券本息资金覆盖率	1.58	1.55	1.52	1.49	1.46	1.43	1.40	1.38	1.35

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学费收入、住宿收入、财政补助收入、食堂收入、门诊收入、住院收入、经营收入、停车位收入、演出收入、场租收入、其他收入，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厦门市社会事业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，并以学费收入、住宿收入、财政补助收入、食堂收入、门诊收入、住院收入、经营收入、停车位收入、演出收入、场租收入、其他收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

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 2021 年厦门市社会事业项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
债券利率	3.94%							
期初专项债券余额	-	80,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
本期专项债券发行	80,000.00	160,000.00	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,576.00	6,304.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
本期还款	1,576.00	6,304.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	1,576.00	6,304.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
期末专项债券余额	80,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00

附表 1 专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
债券利率								
期初专项债券余额	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
本期还款	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
期末专项债券余额	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 1 专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
债券利率							
期初专项债券余额	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	160,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	**240,000.00**
利息支出	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	7,880.00	3,152.00	**189,120.00**
本期还款	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	87,880.00	163,152.00	**429,120.00**
其中：还本	-	-	-	-	80,000.00	160,000.00	**240,000.00**
付息	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	7,880.00	3,152.00	**189,120.00**
期末专项债券余额	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	160,000.00	-	-

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 2：项目收入成本表

1、项目收入

- 集美职业技术学校

（1）学费收入

集美职业技术学校新校区项目建设完成后，办学规模达到 5,000.00 人，每位学生学费收费按照 2,600.00 元/人·年计算。

（2）住宿收入

集美职业技术学校新校区项目建设完成后，住宿规模达到 4,000.00 人，每位学生住宿收费按照 600.00 元/人·年计算。

（3）食堂收入

集美职业技术学校新校区项目建设完成后，每年食堂收入将达到 16.88 万元/年。

- 厦门技师学院

（1）学费收入

厦门市制造业实训基地项目和厦门技师学院综合提升工程建设完成后，办学规模达到 8,000.00 人，收费标准参照厦门市同类型职业学校每位学生学费收费以 2,600.00 元/人·年计算。

（2）住宿收入

厦门市制造业实训基地项目和厦门技师学院综合提升工程建设完成后，住宿规模达到 8,000.00 人，每位学生住宿收费按照 970.00 元/人·年计算。

（3）培训收入

厦门市制造业实训基地项目和厦门技师学院综合提升工程建设完成后，年培训人次达到 13,740.00 人，每位学生培训收费按照 700.00 元/人·年计算。

- 厦门市妇幼保健院集美院区

根据医院提供的信息资料，本项目主要收入为门诊收入、住院收入、财政补贴

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

收入。本项目收支情况参考厦门市妇幼保健院集美院区近三年综合收支情况进行测算。基于医院近三年收入总表中 2018 年-2020 年收入情况表及实际变动情况，取平均值进行测算，门诊次均费用每 5 年上涨 2%。

- 厦门市翔安职业技术学校

（1）学费收入

厦门市翔安职业技术学校新校区项目建设完成后，办学规模达到 6,000.00 人，每位学生学费收费按照 2,600.00 元/人·年计算。

（2）住宿收入

厦门市翔安职业技术学校新校区项目建设完成后，住宿规模达到 3,000.00 人，每位学生住宿收费按照 500.00 元/人·年计算。

- 厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目

（1）学费收入

厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目建设完成后，办学规模达到 4,230.00 人（其中高中学生人数为 159 人），每位学生学费收费按照 1,440.00 元/人·年计算。

（2）住宿收入

厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目建设完成后，住宿规模达到 400.00 人，每位学生住宿收费按照 500.00 元/人·年计算。

- 厦门大学附属第一医院

根据医院提供的信息资料，本项目主要收入为门诊收入、住院收入、财政补贴收入。本项目收支情况参考厦门大学附属第一医院近三年综合收支情况进行测算。基于医院近三年收入总表中 2018 年-2020 年收入情况表及实际变动情况，取平均值进行测算。

- 厦门医学院

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

厦门医学院综合体育馆项目的收入来源于经营收入，包括两部分：①体育场的赛事、训练等收入；②全面健身类的项目开放收入和培训收入等；③商用房招商；④体育场的其他辅助收入，其中包括：冠名权、广告、停车位收入和大型演出场租等其他收入。通过对全国几大城市体育馆的经营现状情况及厦门市体育发展状况分析，预计该项目建成后正常年经营收入为 936.96 万元，且每年以 7%速度增长。具体估算表如下：

收入项目		收入费用（万元）
全民健身	健身项目开放收入	137.3
	健身项目培养收入	22.9
大型体育赛事		79.6
非体育性活动	大型活动	109.4
	事企业单位活动	27.4
商用房招商		337.3
其他		223
合计		**936.96**

- 厦门城市学院

（1）停车位收入

厦门城市职业学院体育馆项目建设完成后，停车场自建成后就开始进行费管理，自建设期的第三年，停车场营业时间为 24 小时，其中上午 9：00—晚上 21:00 之间停车场机动车停车费按 5 元/小时，晚上 21:00—次日 9:00 之间停车场利用率按 50%考虑，每年收费单价以 7%速度增长，且每小时按白天价格的一半收费，工作日为 365 天。地下停车场机动车位按照对社会开放的 158 个计算。

- 同安职业技术学校

（1）住宿收入

同安职业技术学校扩建工程建设完成后，住宿规模达到 3,400.00 人，每位学生住宿收费按照 500.00 元/人·年计算。

（2）其他收入

同安职业技术学校扩建工程建设完成后，其他收入以 91.72 万元/年计算。

- 厦门大学附属中山医院

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

根据医院提供的信息资料，本项目主要收入为门诊收入、住院收入、财政补贴收入。本项目收支情况参考厦门大学附属中山医院近三年综合收支情况进行测算。基于医院近三年收入总表中 2018 年-2020 年收入情况表及实际变动情况，取平均值进行测算，门诊次均费用以及床日平均费用均以每 5 年上涨 3%的速度增长。

- 闽南戏曲艺术中心

从国内外发展情况分析，随着人民生活水平的不断提高，对文化消费方面的需求必将不断增大。本项目建成后对促进文化产业发展将起到积极的作用，使用亦将会逐步趋向饱满。项目经营收入主要包括入驻剧团演出收入、场租收入、其他收入等。

（1）入驻剧团演出收入

入驻剧团演出收入分为公益演出收入、低票价演出收入和经营性演出收入，正常经营期各类型演出年收入情况见下表：

序号	收入类型	戏曲	演出场次	测算模型	金额（万元）	测算依据
1	公益演出收入	歌仔戏	66	36 场以内，每场 2 万元，超过 36 场的，每场 1 万元	102	《公益性低票价演出考核办法》厦文广新〔2016〕74 号
		高甲戏	66		102	
2	低票价演出收入	歌仔戏	66	平均票价 20 元，上座率按 50%	46.2	1、《公益性低票价演出考核办法》厦文广新〔2016〕74 号； 2、按 700 座剧场测算演出收入
		高甲戏	66		46.2	
3	经营性演出收入	歌仔戏	50	平均每场收入 1.2 万元	60	根据剧团历年演出情况测算
		高甲戏	75	平均每场收入 2 万元	150	
	合计		**389**		**506.4**	

（2）场租收入

利用闽南戏曲艺术中心的场地出租收入，年租场次数 10 次，每场次租金 4 万

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

元，则正常经营期年场租收入为 40 万元。

（3）其它收入

其他收入以财政补贴为主，参考 2015 年入驻院团的财政补贴，正常经营期年财政补贴收入为 3090 万元。

- 厦门理工学院

（1）学费收入

厦门理工学院工程建设完成后，办学规模将增加 1,000.00 人，每位学生学费收费按照 7,000.00 元/人 · 年计算。

（2）住宿收入

厦门理工学院工程建设完成后，住宿规模将增加 1,000.00 人，每位学生住宿收费按照 1,000.00 元/人 · 年计算。

（3）其他收入

厦门理工学院工程建设完成后，新游泳馆 8 个 50 米标准泳道和一个 25 米训练馆，按目前市价 50 元/小时收费，平均每个泳道 8 人，一天营业 8 小时，训练馆收入用以支付成本，假设每年一半时间正常营业，每年将增加净收入 460 万元。

厦门理工学院工程建设完成后，新室内篮球馆，假定 4 个室内场地，按目前市价 200 元/小时，每天 8 小时，假设每年 9 个月时间营业，每年将增加净收入 172 万元。

厦门理工学院工程建设完成后，新项目有利于我校科研产出，我校科研到账经费已达 1 亿元，按新项目将使学校科研到账经费增加 10%计算，科研收入将增加 1,000 万元。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

2、 项目成本

- 集美职业技术学校

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门技师学院

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门市妇幼保健院集美院区

根据医院提供的信息资料，本项目主要成本为医疗业务成本、管理费用。本项目支出情况参考厦门市妇幼保健院集美院区近三年综合支出情况进行测算。基于医院近三年支出总表中 2018 年-2020 年支出情况表及实际变动情况，取平均值进行测算。

- 厦门市翔安职业技术学校

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门市音乐学校艺术教学及配套用房项目

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门大学附属第一医院

根据医院提供的信息资料，本项目主要成本为医疗业务成本、管理费用。本项目支出情况参考厦门大学附属第一医院近三年综合支出情况进行测算。基于医院近三年支出总表中 2018 年-2020 年支出情况表及实际变动情况，取平均值进行测算。

- 厦门医学院

本项目经营成本主要包括外购燃料和动力费用、工资及福利费、修理费、其他费用。

（1）外购燃料和动力费用

外购燃料动力主要包括用水、用电及采暖的费用。该项目水费标准为 3.2 元/吨，预计年用水量为 54,532 吨；电费标准为 0.8 元/千瓦时，预计年用电量为 210 万度；采暖费标准为 33 元/平方米。经测算，外购燃料及动力费用合计为

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

209.68 万元/年。

（2）工资及福利费

本项目体育场建成后共需员工约 20 人，工资及福利标准平均按 3,500.00 元/月 · 人计算，则年工资及福利费总额为 84 万元。

（3）修理费

本项目修理费用以 523.15 万元/年计算。

（4）其他费用

本项目其他费用以 38.47 万元/年计算。

- 厦门城市学院

（1）修理费和维护费

本项目修理费和维护费以停车位收入的 1%计提。

（2）工资及福利费

本项目地下停车场的劳动定员 10 人，包括管理人员和道路养护人员，人工年工资福利为 42,000 元。

（3）其他费用

本项目其他费用按 20 万元/年计算。

- 同安职业技术学校

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门大学附属中山医院

根据医院提供的信息资料，本项目主要成本为医疗业务成本、管理费用。本项目支出情况参考厦门大学附属中山医院近三年综合支出情况进行测算。基于医院近三年支出总表中 2018 年-2020 年支出情况表及实际变动情况，取平均值进行测算。

- 闽南戏曲艺术中心

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

- 厦门理工学院

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

本项目运营成本由财政全额补贴，因此测算时不计算运营成本。

3、 相关税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：增值税、城建维护税、教育费附加及地方教育费附加、房产税，具体如下表：

相关税费表

税目	税率	备注
增值税	9%	停车位收入、演出收入、场租收入、其他收入按照 9%计取
城建维护税	7%	按增值税的 7%计取
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5%计取
房产税	12%	按场租收入的 12%计取

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 2-1：项目收入表

单位：人民币万元

序号	收入估算	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	学费收入	609.12	4,249.12	5,549.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12
2	住宿收入	20.00	1,116.00	1,358.50	1,461.00	1,476.00	1,491.00
3	财政补助收入	-	-	3,685.80	23,862.26	23,862.26	23,862.26
4	培训收入	-	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80
5	食堂收入	-	-	16.88	16.88	16.88	16.88
6	门诊收入	-	-	40,910.10	198,533.26	198,533.26	198,533.26
7	住院收入	-	-	36,659.50	353,008.47	353,008.47	353,008.47
8	经营收入	-	936.96	1,002.55	1,072.73	1,147.82	1,228.16
9	停车位收入	-	-	-	555.36	594.24	635.83
10	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40
11	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
12	其他收入	3,090.00	3,181.72	3,181.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72
13	**合计**	**4,265.52**	**10,992.00**	**93,872.37**	**591,081.00**	**591,209.97**	**591,346.90**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 2-1：项目收入表（续）

单位：人民币万元

序号	收入估算	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	学费收入	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12
2	住宿收入	1,511.00	1,526.00	1,546.00	1,561.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00
3	财政补助收入	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26
4	培训收入	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80
5	食堂收入	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88
6	门诊收入	198,533.26	198,533.26	201,677.08	201,677.08	201,677.08	201,677.08	201,677.08	204,906.87
7	住院收入	353,008.47	353,008.47	356,879.45	356,879.45	356,879.45	356,879.45	356,879.45	360,866.56
8	经营收入	1,314.13	1,406.12	1,504.55	1,609.87	1,722.56	1,843.14	1,972.16	2,110.21
9	停车位收入	680.34	727.97	778.92	833.45	891.79	954.22	1,021.01	1,092.48
10	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40
11	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
12	其他收入	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72
13	**合计**	**591,497.38**	**591,652.00**	**598,836.18**	**599,011.03**	**599,207.06**	**599,390.07**	**599,585.88**	**607,012.30**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 2-1：项目收入表（续）

单位：人民币万元

序号	收入估算	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	学费收入	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	6,249.12	**116,642.40**
2	住宿收入	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	**28,926.50**
3	财政补助收入	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	**409,344.22**
4	培训收入	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	**18,274.20**
5	食堂收入	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	**303.84**
6	门诊收入	204,906.87	204,906.87	204,906.87	204,906.87	207,356.76	207,356.76	**3,481,209.67**
7	住院收入	360,866.56	360,866.56	360,866.56	360,866.56	360,866.56	364,973.29	**6,116,271.75**
8	经营收入	2,257.93	2,415.98	2,585.10	2,766.06	2,959.68	3,166.86	**35,022.57**
9	停车位收入	1,168.96	1,250.78	1,338.34	1,432.02	1,532.26	1,639.52	**17,127.49**
10	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	**10,128.00**
11	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	**800.00**
12	其他收入	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	4,813.72	**91,286.68**
13	**合计**	**607,236.50**	**607,476.37**	**607,733.05**	**608,007.69**	**610,751.44**	**615,172.61**	**10,325,337.32**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 2-2：项目成本表（续）

单位：人民币万元

序号	成本类型	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	医疗业务成本	-	74,624.48	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66
2	管理费用	-	4,068.46	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98
3	经营成本	855.30	855.30	922.85	922.85	922.85	922.85
4	**合计**	**855.30**	**79,548.24**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**

序号	成本类型	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	医疗业务成本	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66
2	管理费用	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98
3	经营成本	922.85	922.85	922.85	922.85	922.85	922.85	922.85
4	**合计**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**

序号	成本类型	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	医疗业务成本	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	530,335.66	**9,090,330.70**
2	管理费用	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	36,046.98	**616,867.12**
3	经营成本	922.85	922.85	922.85	922.85	922.85	922.85	**17,399.05**
4	**合计**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**567,305.49**	**9,724,596.87**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 3：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入								
自筹资金流入	216,039.84	6,606.08	2,975.43	156,097.71	49,638.47	19,702.82	-	-
债券资金流入	-	80,000.00	160,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	4,265.52	10,992.00	93,872.37	591,081.00	591,209.97
现金流入总额	**216,039.84**	**86,606.08**	**162,975.43**	**160,363.23**	**60,630.47**	**113,575.19**	**591,081.00**	**591,209.97**
现金流出								
建设期资金流出	216,039.84	84,950.08	156,511.43	146,641.71	40,182.47	10,246.82	-	-
运营期现金流出	-	-	-	336.28	1,286.71	79,985.72	567,951.74	567,962.28
债券还本付息	-	1,576.00	6,304.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
债券发行费用/融资费用	-	80.00	160.00	-	-	-	-	-
现金流出总额	**216,039.84**	**86,606.08**	**162,975.43**	**156,433.99**	**50,925.19**	**99,688.54**	**577,407.74**	**577,418.28**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**-**	**-**	**-**	**3,929.24**	**9,705.29**	**13,886.65**	**13,673.26**	**13,791.69**
期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**3,929.24**	**13,634.52**	**27,521.18**	**41,194.44**	**54,986.13**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 4 现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入								
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	591,346.90	591,497.38	591,652.00	598,836.18	599,011.03	599,207.06	599,390.07	599,585.88
现金流入总额	**591,346.90**	**591,497.38**	**591,652.00**	**598,836.18**	**599,011.03**	**599,207.06**	**599,390.07**	**599,585.88**
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	567,973.55	567,985.62	567,998.53	568,012.35	568,027.13	568,042.95	568,059.87	568,077.98
债券还本付息	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**577,429.55**	**577,441.62**	**577,454.53**	**577,468.35**	**577,483.13**	**577,498.95**	**577,515.87**	**577,533.98**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**13,917.35**	**14,055.76**	**14,197.47**	**21,367.83**	**21,527.90**	**21,708.11**	**21,874.20**	**22,051.90**
期末项目累计现金结存额	**68,903.47**	**82,959.23**	**97,156.70**	**118,524.53**	**140,052.43**	**161,760.55**	**183,634.75**	**205,686.65**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

附表 4 现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入								
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	**451,060.36**
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	**240,000.00**
运营期现金流入	607,012.30	607,236.50	607,476.37	607,733.05	608,007.69	610,751.44	615,172.61	**10,325,337.32**
现金流入总额	**607,012.30**	**607,236.50**	**607,476.37**	**607,733.05**	**608,007.69**	**610,751.44**	**615,172.61**	**11,016,397.68**
现金流出								-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	**654,572.36**
运营期现金流出	568,097.35	567,672.93	567,695.11	567,718.85	567,744.25	567,771.42	567,800.50	**9,736,201.12**
债券还本付息	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	9,456.00	87,880.00	163,152.00	**429,120.00**
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	**240.00**
现金流出总额	**577,553.35**	**577,128.93**	**577,151.11**	**577,174.85**	**577,200.25**	**655,651.42**	**730,952.50**	**10,820,133.47**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**29,458.95**	**30,107.57**	**30,325.26**	**30,558.20**	**30,807.44**	**-44,899.98**	**-115,779.89**	**-**
期末项目累计现金结存额	**235,145.60**	**265,253.17**	**295,578.43**	**326,136.63**	**356,944.07**	**312,044.09**	**196,264.20**	**-**

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司

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的所有资料（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。

©2021 德勤咨询（深圳）有限公司