

Deloitte.

德勤

**2022 年厦门市市级卫生和教育事业建设项目专项
债券（一期）-2022 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

2022 年 3 月

Deloitte.

德勤

**2022 年厦门市市级卫生和教育事业建设项目专项
债券（一期）-2022 年厦门市政府专项债券
（四期）**

市级卫生事业建设项目

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 3 月

目录

一、项目概述	1
二、评估要素	1
1. 资金充足性	4
1.1 投资估算	4
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率.....	6
1.4 小结	6
2. 资金稳定性	6
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	13
附表 3：现金流分析测算表.....	21
免责声明	24

2022年厦门市市级卫生和教育事业建设项目专项债券（一期）-2022年厦门市政府专项债券（四期）财务评估报告

市级卫生事业建设项目

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”。

本次拟发行厦门市市级卫生事业建设项目共包含六个子项目，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	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。
2	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	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（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。
3	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22层、地下3层），设计门急诊量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。
4	厦门市杏林医院及血站分中心项目	121,745.99	用地面积853,78平方米，新建建筑面积147,554平方米，改造建筑面积6,500平方米。
5	厦门市儿童医院科研教学楼项目	27,965.06	厦门市儿童医院科研教学楼项目位于湖里区华昌路72号，项目总用地面积4119.167平方米，总建筑面积26699平方米，其中：地上建筑面积20904平方米，地下建筑面积5795平方米。主要建设1栋地下2层、地上11层的科研教学用房。
6	复旦大学附属中山医院厦门医院科研教学楼（国家区域医疗中心建设二期项目）	18,825.67	复旦大学附属中山医院厦门医院科研教学楼（国家区域医疗中心建设二期项目）位于湖里区五缘湾片区，金山路西侧，五缘湾道北侧，项目总用地面积9007平方米，总建筑面积34616平方米，其中：地上建筑面积21616平方米，地下建筑面积13000平方米，主要设置：科研教学用房、宿舍、学术报告区、餐厅、地下停车库等。

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，对厦门市市级卫生事业建设项目分析评价如下：

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，本息覆盖率可达到 1.73 倍，本息覆盖倍数可达到 1.66 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 2022 年 1 月 7 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（7 年期）记账式国债收益率 2.7927%，相同待偿期（10 年期）记账式国债收益率 2.7903%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，本次 7 年期发行利率暂取 3.04%，10 年期发行利率暂取 3.04%，债券发行费用按 0.1% 计。

厦门市市级卫生事业建设项目静态总投资估算为 395,747.33 万元。根据厦门市市级卫生事业建设项目资金平衡测算，调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为 413,115.73 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	395,747.33
2	建设期利息	17,166.80
3	债券发行费用	201.60
4	估算总额	413,115.73

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 413,115.73 万元，其中自筹资金比例 51.20%。本项目拟发行 201,600.00 万元地方政府债券，2021 年已发行地方政府债券 21,600.00 万元，2022 年拟发行地方政府债券 40,000.00 万元（其中，本期拟

发行 30,000.00 万元，2022 年后续拟发行 10,000.00 万元），2023 年拟发行地方政府债券 90,000.00 万元，2024 年拟发行地方政府债券 50,000.00 万元。本项目本期发行专项债券期限为 7 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：

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年（已发行）		21,600.00	20年期
2	2022年	本期拟发行	30,000.00	7年期
		后续拟发行	10,000.00	7年期
3	2023年		90,000.00	10年期
4	2024年		50,000.00	10年期

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年
资金筹措				
自筹资金	62,134.56	7,125.95	71,405.09	39,931.09
债券发行	-	21,600.00	40,000.00	90,000.00
合计	62,134.56	28,725.95	111,405.09	129,931.09
资金使用				
建设资金使用金额合计	62,134.56	28,725.95	111,405.09	129,931.09
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)		-	-	-

年度	2024年	2025年	合计
资金筹措			
自筹资金	12,484.79	18,434.25	211,515.73
债券发行	50,000.00	-	201,600.00
合计	62,484.79	18,434.25	413,115.73
资金使用			
建设资金使用金额合计	62,484.79	18,434.25	413,115.73
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，厦门市市级卫生事业建设项目全生命周期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.73 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.66 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。

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

厦门市市级卫生事业建设项目专项债券还本付息以门诊收入、住院收入、财政基本补助收入、其他收入、停车费收入、食堂和便利店出租收入为基础，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 2041 年项目专项债券本金偿还后仍有 196,109.94 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

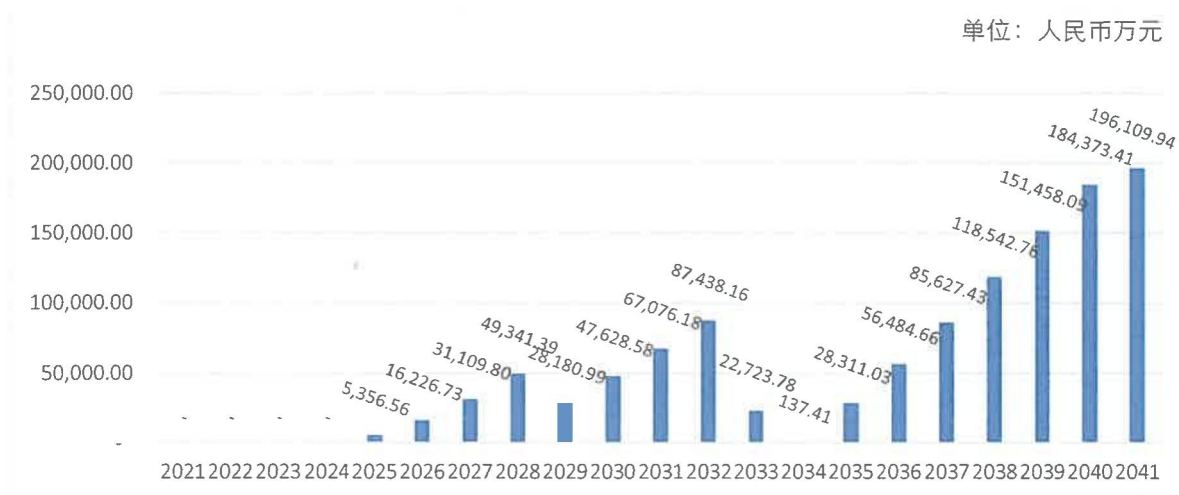


图 1 厦门市市级卫生事业建设项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市市级卫生事业建设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。

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	1.53	1.64	1.75	1.86	1.97	2.08	2.20	2.31	2.42
债券本息资金覆盖率	1.39	1.48	1.56	1.64	1.73	1.81	1.89	1.98	2.06
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.41	1.50	1.58	1.66	1.75	1.83	1.91	2.00
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.01	2.00	1.99	1.98	1.97	1.96	1.95	1.94	1.94
债券本息资金覆盖率	1.79	1.77	1.76	1.74	1.73	1.71	1.70	1.69	1.67
债券本息资金覆盖倍数	1.73	1.71	1.70	1.68	1.66	1.65	1.63	1.62	1.60

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门诊收入、住院收入、财政基本补助收入、其他收入、停车费收入、食堂和便利店出租收入，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市级卫生事业建设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，并以门诊收入、住院收入、财

政基本补助收入、其他收入、停车费收入、食堂和便利店出租收入所对应的充足、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，满足厦门市市级卫生事业建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
债券利率	3.90%	3.04%	3.04%				
期初专项债券余额	-	21,600.00	61,600.00	151,600.00	201,600.00	201,600.00	201,600.00
本期专项债券发行	21,600.00	40,000.00	90,000.00	50,000.00	-	-	-
利息支出	421.20	1,450.40	3,426.40	5,554.40	6,314.40	6,314.40	6,314.40
本期还款	421.20	1,450.40	3,426.40	5,554.40	6,314.40	6,314.40	6,314.40
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	421.20	1,450.40	3,426.40	5,554.40	6,314.40	6,314.40	6,314.40
期末专项债券余额	21,600.00	61,600.00	151,600.00	201,600.00	201,600.00	201,600.00	201,600.00

注：厦门市市级卫生事业建设项目 2021 年已发行 21,600.00 万元，发行利率为 3.90%，发行期限为 20 年；2022 年拟申请发行 40,000.00 万元，其中本期拟发行 30,000.00 万元，后续拟发行 10,000.00 万元，拟发行利率为 3.04%，发行期限为 7 年；2023 年拟申请发行 90,000.00 万元，拟发行利率为 3.04%，发行期限为 10 年；2024 年拟申请发行 50,000.00 万元，拟发行利率为 3.04%，发行期限为 10 年。

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1 专项债券还本付息表（续发）

单位：人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券利率							
期初专项债券余额	201,600.00	201,600.00	161,600.00	161,600.00	161,600.00	161,600.00	71,600.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6,314.40	5,706.40	5,098.40	5,098.40	5,098.40	3,730.40	1,602.40
本期还款	6,314.40	45,706.40	5,098.40	5,098.40	5,098.40	93,730.40	51,602.40
其中：还本	-	40,000.00	-	-	-	90,000.00	50,000.00
付息	6,314.40	5,706.40	5,098.40	5,098.40	5,098.40	3,730.40	1,602.40
期末专项债券余额	201,600.00	161,600.00	161,600.00	161,600.00	161,600.00	71,600.00	21,600.00

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1 专项债券还本付息表（续发）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
债券利率								
期初专项债券余额	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	201,600.00
利息支出	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	421.20	67,920.00
本期还款	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	22,021.20	269,520.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	21,600.00	201,600.00
付息	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	421.20	67,920.00
期末专项债券余额	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	-	

附表 2：项目收入成本表

1、项目收入

厦门市市级卫生事业建设项目包括门诊收入、住院收入、财政基本补助收入。具体情况如下：

- 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、门诊人数和病床日平均费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 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，门诊次均费用、门诊人数和病床日平均费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 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、门诊人数和病床日平均费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 厦门市杏林医院及血站分中心项目

1、门诊收入

杏林医院 2016-2019 年平均每床门诊量为 1,550 人次，2019 年门诊人均费用为 213 元/人次，2016-2019 年人均费用年均增长 9.3%。

门急诊量：杏林医院扩建后总床位数为 800 床，杏林医院 2019 年门诊量为 70.1 万人次，每床年门诊量为 1,638 人次，按此预测，建成后门急诊量为 130.8 万人次。

门诊人均费用：考虑正常物价水平，本项目门诊人均费用以 2019 年 213 元/人次为基准，每年上涨 3%，预计项目建成后人均费用为 270 元/人次，以每 5 年上涨 3%的速度增长。

2、住院收入：

基础数据：杏林医院 2016-2019 年日均住院病人为 378 人，（病床使用率为 88%），年均 13.8 万人。2019 年每床日均费用为 1,382 元，2016-2019 年平均每年增长 8.9%。

住院人数：本项目共有 800 张病床，病床使用率按 88%计算，则年住院人数为 25.7 万人次。

每床日均费用：考虑正常物价水平，本项目每床日均费用以 2019 年 1,382 元为基准，每年上涨 3%，预计项目建成后每床日均费用为 1,750 元/人次，以每 5 年上涨 3%的速度增长。

3、其他收入：

其他收入包括体检等项目收入，根据杏林历年经营收入情况，按门诊及住院收入的 5%估算。

4、停车收入：

本项目设置 1,880 个车位，其中 680 个停车位供员工免费使用（医院工作人员 1,360 人，按 50%计），其余车位实行收费停车。根据《厦门市政府定价管理停车场分类管理办法》及《政府定价停车收费标准》，本项目位于二类区域，收费标准为 2 元/30 分钟，连续停放 24 小时最高收费为 30 元。本项目位于停车紧

张区域，停车位使用率按 80%计，每车位每日收费为 48 元。

5、食堂、便利店收入：

杏林医院设置食堂面积 1,623m²，租金按 30 元/m²/月计，便利店 160m²，租金按 80 元/m²/月计，则年收入为 74 万元。

2、 项目成本

厦门市市级卫生事业建设项目包括医疗业务成本、管理费用、经营成本，具体情况如下：

- 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，医疗业务成本、管理费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 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，医疗业务成本、管理费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 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，医疗业务成本、管理费用运营期前三年，每年上涨 2%，此后每五年上涨 2%。

- 厦门市杏林医院及血站分中心项目

1、 医疗业务成本

本项目医疗业务成本包括药品、医疗卫生耗材费用等，根据杏林医院 2016-2019 年经营情况，药品及材料费占业务收入的 43%。

2、 管理费用

杏林医院工作人员共计 787 人，其中编制人员为 667 人，临时工 120 人，2020 年人员工资及福利费为 28 万元/年·人。项目建成后，工作人员为 1,360

人，预计建成后人员工资及福利按 30 万元/年·人计。

3、其他成本

其他成本包括燃料动力费、公务、修缮等成本。根据杏林医院 2016-2019 年经营数据，其他成本占药品材料费、人员工资福利费的 15%。项目建成后，新建建筑维修成本比例将降低，另外将通过减少业务、公务开支降低成本。燃料、公务、修缮成本按药品材料费、人员工资福利费的 10% 计算。则年成本为 7781 万元。

4、停车库经营成本

人员成本：配置人员 28 人（含经理 1 人、财务 1 人、收费员 8 人、保安 8 人、保洁 8 人、水电工 2 人），每年工资及福利费 4.8 万/人。

水电、维修成本：据市场调研，水电、维修成本约为 15 元/m²/年，停车位共 80,724m²。

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、出租收入按照 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%	按出租收入的 12% 计取

附表 2-1: 项目收入表

单位: 人民币万元

序号	收入估算	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	门诊收入	76,226.10	241,311.81	249,634.04	256,503.48	256,503.48	256,503.48
2	住院收入	81,634.50	397,463.91	404,513.69	410,941.65	410,941.65	410,941.65
3	财政基本补助收入	3,685.80	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26
4	其他收入	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55
5	停车费收入	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92
6	出租收入	74.11	74.11	74.11	74.11	74.11	74.11
7	合计	167,316.98	668,408.56	683,780.57	697,077.97	697,077.97	697,077.97

序号	收入估算	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	门诊收入	256,503.48	258,292.49	265,439.46	265,439.46	265,439.46	265,439.46
2	住院收入	410,941.65	411,704.46	418,260.99	418,260.99	418,260.99	418,260.99
3	财政基本补助收入	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26
4	其他收入	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55
5	停车费收入	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92
6	出租收入	74.11	74.11	74.11	74.11	74.11	74.11
7	合计	697,077.97	699,629.79	713,333.29	713,333.29	713,333.29	713,333.29

附表 2-1：项目收入表（续表）

单位：人民币万元

序号	收入估算	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	门诊收入	267,300.74	274,736.44	274,736.44	274,736.44	274,736.44	4,279,482.70
2	住院收入	419,039.05	425,726.71	425,726.71	425,726.71	425,726.71	6,734,073.01
3	财政基本补助收入	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	23,862.26	385,481.96
4	其他收入	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	4,014.55	68,247.35
5	停车费收入	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	1,681.92	28,592.64
6	出租收入	74.11	74.11	74.11	74.11	74.11	1,259.87
7	合计	715,972.63	730,095.99	730,095.99	730,095.99	730,095.99	11,497,137.53

附表 2-2：项目成本表（续）

单位：人民币万元

序号	成本类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	医疗业务成本	109,149.61	566,353.28	576,989.84	586,286.35	586,286.35	586,286.35
2	管理费用	44,868.46	76,928.35	77,650.91	78,303.27	78,303.27	78,303.27
3	其他成本	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51
4	停车位经营成本	255.49	255.49	255.49	255.49	255.49	255.49
5	税费及附加	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35
6	合计	161,960.42	651,223.98	662,583.10	672,531.97	672,531.97	672,531.97

序号	收入估算	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	医疗业务成本	586,286.35	587,839.13	597,321.57	597,321.57	597,321.57	597,321.57
2	管理费用	78,303.27	78,387.93	79,053.34	79,053.34	79,053.34	79,053.34
3	其他成本	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51
4	停车位经营成本	255.49	255.49	255.49	255.49	255.49	255.49
5	税费及附加	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35
6	合计	672,531.97	674,169.41	684,317.26	684,317.26	684,317.26	684,317.26

序号	收入估算	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	医疗业务成本	598,905.41	608,577.50	608,577.50	608,577.50	608,577.50	9,607,978.95
2	管理费用	79,139.69	79,818.41	79,818.41	79,818.41	79,818.41	1,305,675.42
3	其他成本	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	7,532.51	128,052.67
4	停车位经营成本	255.49	255.49	255.49	255.49	255.49	4,343.33
5	税费及附加	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35	2,624.02
6	合计	685,987.45	696,338.26	696,338.26	696,338.26	696,338.26	11,048,674.39

附表 3：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流人								
自筹资金流入	62,134.56	7,125.95	71,405.09	39,931.09	12,484.79	18,434.25	-	-
债券资金流入	-	21,600.00	40,000.00	90,000.00	50,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	167,316.98	668,408.56	683,780.57
现金流入总额	62,134.56	28,725.95	111,405.09	129,931.09	62,484.79	185,751.23	668,408.56	683,780.57
现金流出								
建设期资金流出	62,134.56	28,283.15	109,914.69	126,414.69	56,880.39	12,119.85	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	161,960.42	651,223.98	662,583.10
债券还本付息	-	421.20	1,450.40	3,426.40	5,554.40	6,314.40	6,314.40	6,314.40
债券发行费用/融资费用	-	21.60	40.00	90.00	50.00	-	-	-
现金流出总额	62,134.56	28,725.95	111,405.09	129,931.09	62,484.79	180,394.67	657,538.38	668,897.50
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	5,356.56	10,870.18	14,883.07
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	5,356.56	16,226.73	31,109.80

附表 4 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	697,077.97	697,077.97	697,077.97	697,077.97	699,629.79	713,333.29	713,333.29
现金流入总额	697,077.97	697,077.97	697,077.97	697,077.97	699,629.79	713,333.29	713,333.29
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	672,531.97	672,531.97	672,531.97	672,531.97	674,169.41	684,317.26	684,317.26
债券还本付息	6,314.40	45,706.40	5,098.40	5,098.40	5,098.40	93,730.40	51,602.40
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	678,846.37	718,238.37	677,630.37	677,630.37	679,267.81	778,047.66	735,919.66
现金净流量							
当年项目现金净流入	18,231.60	-21,160.40	19,447.60	19,447.60	20,361.98	-64,714.37	-22,586.37
期末项目累计现金结存额	49,341.39	28,180.99	47,628.58	67,076.18	87,438.16	22,723.78	137.41

附表 4 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2035年	2036年	2037年年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
现金流入								
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	211,515.73
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	201,600.00
运营期现金流入	713,333.29	713,333.29	715,972.63	730,095.99	730,095.99	730,095.99	730,095.99	11,497,137.53
现金流入总额	713,333.29	713,333.29	715,972.63	730,095.99	730,095.99	730,095.99	730,095.99	11,910,253.26
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	395,747.33
运营期现金流出	684,317.26	684,317.26	685,987.45	696,338.26	696,338.26	696,338.26	696,338.26	11,048,674.39
债券还本付息	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	842.40	22,021.20	269,520.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	201.60
现金流出总额	685,159.66	685,159.66	686,829.85	697,180.66	697,180.66	697,180.66	718,359.46	11,714,143.32
现金净流量								
当年项目现金净流入	28,173.63	28,173.63	29,142.78	32,915.33	32,915.33	32,915.33	11,736.53	-
期末项目累计现金结存额	28,311.03	56,484.66	85,627.43	118,542.76	151,458.09	184,373.41	196,109.94	-

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。

Deloitte.

德勤

**2022 年厦门市市级卫生和教育事业建设项目专项
债券（一期）-2022 年厦门市政府专项债券
（四期）**

市级教育事业建设项目

财务评估咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 3 月

目录

一、项目概述	1
二、评估要素	1
1. 资金充足性	4
1.1 投资估算	4
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率.....	6
1.4 小结	6
2. 资金稳定性	6
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	13
附表 3：现金流分析测算表.....	21
免责声明.....	24

2022年厦门市市级卫生和教育事业建设项目专项债券（一期）-2022年厦门市政府专项债券（四期）

市级教育事业建设项目

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”。

本次拟发行厦门市市级教育事业建设项目共包含八个子项目，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

			<p>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。</p> <p>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。</p>
3	厦门技师学院综合提升工程	27,405.94	<p>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。</p> <p>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。</p>
4	厦门市翔安职业技术学校新校区项目	74,049.17	<p>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，北临航阳东二路，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。</p> <p>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。</p>
5	厦门城市职业学院体育馆项目	17,995.00	<p>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。</p> <p>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。</p>
6	同安职业技术学校扩建工程	68,630.48	<p>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。</p>

			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。
7	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。
8	厦门市中小學生综合实践基地二期项目	41,836.00	厦门市中小學生综合实践基地二期项目位于同安区竹坝新村139号，总用地面积67922平方米，总建筑面积80304平方米，其中：地上建筑面积69774平方米，地下建筑面积10530平方米。建筑每期可容纳2400名学生的综合实践基地和500人的研学中心。 主要建设内容包括：综合实践基地教学楼、研学楼（含行政）、主题馆、报告厅、风雨操场、架空层、地下室、宿舍（含研学）、食堂（含研学）、室外实践场地等。

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，对厦门市市级教育事业建设项目分析评价如下：

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，本息覆盖率可达到 1.57 倍，本息覆盖倍数可达到 1.49 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 2022 年 1 月 7 日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 2.7927%，相同待偿期（10 年期）记账式国债收益率 2.7903%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，本次 7 年期发行利率暂取 3.04%，10 年期发行利率暂取 3.04%，债券发行费用按 0.1% 计。

厦门市市级教育事业建设项目静态总投资估算为 301,432.99 万元。根据厦门市市级教育事业建设项目资金平衡测算，调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为 315,196.14 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	301,432.99
2	建设期利息	13,630.05
3	债券发行费用	133.10
4	估算总额	315,196.14

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 315,196.14 万元，其中自筹资金比例 57.77%。本项目拟发行 133,100.00 万元地方政府债券，2021 年已发行 23,100.00 万元地方政府债券；2022 年拟发行 40,000.00 万元地方政府债券，其中本期拟发行

30,000.00 万元地方政府债券，2022 年后续拟发行 10,000.00 万元地方政府债券；2023 年拟发行 70,000.00 万元地方政府债券。本项目本期发行专项债券期限为 7 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：

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年（已发行）	23,100.00	20年期	
2	2022年	本期拟发行	30,000.00	7年期
		后续拟发行	10,000.00	7年期
3	2023年	70,000.00	10年期	

表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年
资金筹措				
自筹资金	15,406.00	39,283.55	80,209.90	22,118.49
债券发行	-	23,100.00	40,000.00	70,000.00
合计	15,406.00	62,383.55	120,209.90	92,118.49
资金使用				
建设资金使用金额合计	15,406.00	62,383.55	120,209.90	92,118.49
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)		-	-	-

年度	2024 年	2025 年	合计
资金筹措			
自筹资金	16,783.30	8,294.90	182,096.14
债券发行	-	-	133,100.00
合计	16,783.30	8,294.90	315,196.14
资金使用			
建设资金使用金额合计	16,783.30	8,294.90	315,196.14
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，厦门市市级教育事业建设项目全生命周期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.57 倍，本息资金覆盖倍数可达到 1.49 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。

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

厦门市市级教育事业建设项目专项债券还本付息以学费收入、住宿收入、食堂收入、停车位收入、演出收入、场租收入为基础，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 2041 年项目专项债券本金偿还后仍有 102,373.73 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

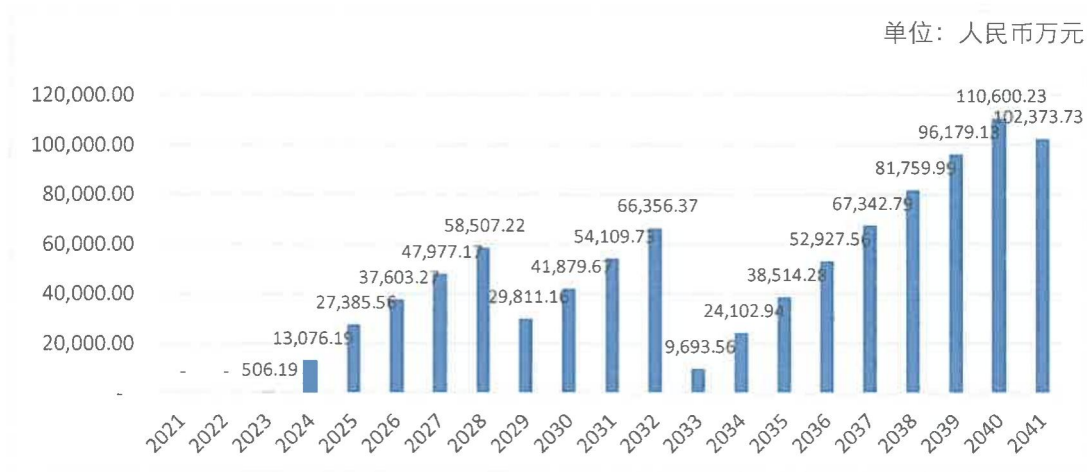


图 1 厦门市市级教育事业建设项目专项债券存续期内资金留存情况

综上，针对厦门市市级教育事业建设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。

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	1.36	1.47	1.57	1.67	1.77	1.87	1.97	2.07	2.17
债券本息资金覆盖率	1.27	1.34	1.42	1.49	1.57	1.64	1.71	1.79	1.86
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.27	1.34	1.42	1.49	1.57	1.64	1.71	1.79
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.80	1.79	1.78	1.78	1.77	1.76	1.75	1.75	1.74
债券本息资金覆盖率	1.61	1.60	1.59	1.58	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.54	1.53	1.52	1.50	1.49	1.48	1.47	1.45	1.44

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、培训收入、食堂收入、停车位收入、演出收入、场租收入，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市级教育事业建设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、培训收入、食堂收入、停车位收入、演出收入、场租收入所对应的充足、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，满足厦门市市级教育事业建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
债券利率	3.90%	3.04%	3.04%				
期初专项债券余额	-	23,100.00	63,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00
本期专项债券发行	23,100.00	40,000.00	70,000.00	-	-	-	-
利息支出	450.45	1,508.90	3,180.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90
本期还款	450.45	1,508.90	3,180.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	450.45	1,508.90	3,180.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90
期末专项债券余额	23,100.00	63,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00

注：厦门市市级教育体育建设项目建设项目 2021 年已发行 23,100.00 万元，发行利率为 3.90%，发行期限为 20 年；2022 年拟申请发行 40,000.00 万元，其中本期拟发行 30,000.00 万元，后续拟发行 10,000.00 万元，拟发行利率为 3.04%，发行期限为 7 年；2023 年拟申请发行 70,000.00 万元，拟发行利率为 3.04%，发行期限为 10 年。

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1 专项债券还本付息表（续发）

单位：人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券利率							
期初专项债券余额	133,100.00	133,100.00	93,100.00	93,100.00	93,100.00	93,100.00	23,100.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	4,244.90	3,636.90	3,028.90	3,028.90	3,028.90	1,964.90	900.90
本期还款	4,244.90	43,636.90	3,028.90	3,028.90	3,028.90	71,964.90	900.90
其中：还本	-	40,000.00	-	-	-	70,000.00	-
付息	4,244.90	3,636.90	3,028.90	3,028.90	3,028.90	1,964.90	900.90
期末专项债券余额	133,100.00	93,100.00	93,100.00	93,100.00	93,100.00	23,100.00	23,100.00

附表 1：专项债券还本付息表

附表 1 专项债券还本付息表（续发）

单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
债券利率								
期初专项债券余额	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	133,100.00
利息支出	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	450.45	47,810.00
本期还款	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	23,550.45	180,910.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-	23,100.00	133,100.00
付息	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	450.45	47,810.00
期末专项债券余额	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	23,100.00	-	

附表 2：项目收入成本表

1、项目收入

厦门市市级教育事业建设项目包括学费收入、住宿收入、培训收入、食堂收入、停车位收入、演出收入、场租收入，具体情况如下：

- 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 7:00—晚上 21:00 之间停车场机动车停车费按 5 元/小时，平均停车时长为 2 小时，晚上 21:00—次日 7:00 之间停车场利用率停车场机动车停车费按 2.5 元/小时，平均停车时长为 5 小时。占用率运营期第一年为 25.00%，此后每年上升 1%。考虑学校缺乏停车场管理的人员和管理经验，项目建设完成后将安排专门的管理公司进行运营管理，其中运营期前三年 30%收益归属于学校方所有，运营期第四年到第八年 40%收益归属于学校方所有，此后每年 50%收益归属于学校方所有。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) 学费收入

厦门市同安职业技术学校扩建工程建设完成后，办学规模达到 9,200.00 人，每位学生学费收费按照 2,600.00 元/人·年计算。

- (3) 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。

- 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4万元，则正常经营期年场租收入为40万元。

- 厦门市中小学生综合实践基地

(1) 学费收入

厦门市中小学生综合实践基地二期项目建设完成后，可容纳综合实践2,400人、研学实践500人，合计2,900人。2018年-2021年市财政按每生每天100元，每期3天，一年接待36批，核拨基地运转保障经费。二期建成后，义务教育阶段学生每期5天，每天按原标准100元财政补助测算。

(2) 住宿收入

厦门市中小学生综合实践基地二期项目建设完成后，二期基地设计住宿2,900人。

住宿费每人每天35元，一期3-5天，平均4天计，一年接待36批，逐年增加接待高中和研学活动人数，住宿费逐年递增，2030年之后达到最高值约900万元/年，其中2,400人综合实践60%为收取住宿费的高中阶段学生和城市义务教育阶段学生；研学实践活动500人全部收取住宿费，按入住率75%计算。

(3) 食堂收入

2018年-2020年，按300人/期接待量，一期3天，一年接待36期，约完成11000人的用餐总量。2023年基地二期投入使用，用餐人数逐年增加，从试运行的30,000人次到最终满负荷110,000人次，学生伙食费40元/天，每期活动3-5天，每期伙食费按实际餐数结算。

4、 项目成本

厦门市市级教育事业建设项目包括经营成本，具体情况如下：

- 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。

- 厦门城市学院

考虑学校缺乏停车场管理的人员和管理经验，项目建设完成后将安排专门的管理公司进行运营管理，其中运营期前三年30%收益归属于学校方所有，运营期第四年到第八年40%收益归属于学校方所有，此后每年50%收益归属于学校方所有。

(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。

- 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。

- 厦门市中小学生综合实践基地

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。

5、 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

附表 2-1: 项目收入表

单位: 人民币万元

序号	收入估算	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	学费收入	-	9,686.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00
2	住宿收入	-	1,296.00	1,638.50	1,741.00	1,856.00	1,971.00	2,091.00
3	培训收入	-	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80
4	食堂收入	-	120.00	216.88	256.88	296.88	336.88	376.88
5	停车位收入	-	-	-	32.44	33.74	35.03	48.44
6	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40
7	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
8	合计	546.40	12,610.20	14,349.58	14,524.52	14,680.82	14,837.11	15,010.52

序号	收入估算	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	学费收入	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00
2	住宿收入	2,206.00	2,326.00	2,341.00	2,366.00	2,366.00	2,366.00	2,366.00
3	培训收入	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80
4	食堂收入	416.88	456.88	456.88	456.88	456.88	456.88	456.88
5	停车位收入	50.17	51.90	53.63	55.36	71.37	73.53	75.69
6	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40
7	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
8	合计	15,167.25	15,328.98	15,345.71	15,372.44	15,388.45	15,390.61	15,392.77

附表 2-1：项目收入表（续发）

单位：人民币万元

序号	收入估算	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	学费收入	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	10,986.00	196,448.00
2	住宿收入	2,366.00	2,366.00	2,366.00	2,366.00	2,366.00	38,760.50
3	培训收入	961.80	961.80	961.80	961.80	961.80	17,312.40
4	食堂收入	456.88	456.88	456.88	456.88	456.88	7,046.96
5	停车位收入	77.85	80.02	82.18	84.34	86.51	992.20
6	演出收入	506.40	506.40	506.40	506.40	506.40	9,621.60
7	场租收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	760.00
8	合计	15,394.93	15,397.10	15,399.26	15,401.42	15,403.59	270,941.66

附表 2-2: 项目成本表

单位: 人民币万元

序号	成本估算	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营成本	-	-	-	18.70	18.70	18.71	24.99	25.00	25.01	25.01
2	税费及附加	40.21	40.21	40.21	43.21	43.33	43.45	44.69	44.85	45.01	45.17
3	合计	40.21	40.21	40.21	61.91	62.03	62.16	69.68	69.85	70.02	70.18

序号	成本估算	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	经营成本	25.02	31.36	31.37	31.38	31.39	31.40	31.41	31.42	31.43	432.30
2	税费及附加	45.33	46.81	47.01	47.21	47.41	47.61	47.81	48.01	48.21	855.68
3	合计	70.35	78.17	78.38	78.59	78.80	79.01	79.22	79.43	79.64	1,287.98

附表 3：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入								
自筹资金流入	15,406.00	39,283.55	80,209.90	22,118.49	16,783.30	8,294.90	-	-
债券资金流入	-	23,100.00	40,000.00	70,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	546.40	12,610.20	14,349.58	14,524.52	14,680.82
现金流入总额	15,406.00	62,383.55	120,209.90	92,664.89	29,393.50	22,644.48	14,524.52	14,680.82
现金流出								
建设期资金流出	15,406.00	61,910.00	118,661.00	88,867.59	12,538.40	4,050.00	-	-
运营期现金流出	-	-	-	40.21	40.21	40.21	61.91	62.03
债券还本付息	-	450.45	1,508.90	3,180.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90	4,244.90
债券发行费用/融资费用	-	23.10	40.00	70.00	-	-	-	-
现金流出总额	15,406.00	62,383.55	120,209.90	92,158.70	16,823.51	8,335.11	4,306.81	4,306.93
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	506.19	12,569.99	14,309.37	10,217.71	10,373.89
期末项目累计现金结存额	-	-	-	506.19	13,076.19	27,385.56	37,603.27	47,977.17

附表 4 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入								
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	14,837.11	15,010.52	15,167.25	15,328.98	15,345.71	15,372.44	15,388.45	15,390.61
现金流入总额	14,837.11	15,010.52	15,167.25	15,328.98	15,345.71	15,372.44	15,388.45	15,390.61
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	62.16	69.68	69.85	70.02	70.18	70.35	78.17	78.38
债券还本付息	4,244.90	43,636.90	3,028.90	3,028.90	3,028.90	71,964.90	900.90	900.90
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,307.06	43,706.58	3,098.75	3,098.92	3,099.08	72,035.25	979.07	979.28
现金净流量								
当年项目现金净流入	10,530.05	-28,696.06	12,068.50	12,230.06	12,246.63	-56,662.81	14,409.38	14,411.33
期末项目累计现金结存额	58,507.22	29,811.16	41,879.67	54,109.73	66,356.37	9,693.56	24,102.94	38,514.28

附表 4 现金流分析测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	182,096.14
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	133,100.00
运营期现金流入	15,392.77	15,394.93	15,397.10	15,399.26	15,401.42	15,403.59	270,941.66
现金流入总额	15,392.77	15,394.93	15,397.10	15,399.26	15,401.42	15,403.59	586,137.80
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	301,432.99
运营期现金流出	78.59	78.80	79.01	79.22	79.43	79.64	1,287.98
债券还本付息	900.90	900.90	900.90	900.90	900.90	23,550.45	180,910.00
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	133.10
现金流出总额	979.49	979.70	979.91	980.12	980.33	23,630.09	483,764.07
现金净流量							
当年项目现金净流入	14,413.28	14,415.23	14,417.19	14,419.14	14,421.09	-8,226.50	-
期末项目累计现金结存额	52,927.56	67,342.79	81,759.99	96,179.13	110,600.23	102,373.73	-

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：

- h. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- i. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- j. 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；
- k. 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；
- l. 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；
- m. 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；
- n. 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。