

2022年厦门市同安区社会事业项目专项债券(一期)—2022年厦门市政府专项债券(十期)实施方案



财政部门：厦门市同安区财政局

项目单位：厦门市同安区教育局

厦门市同安区卫生健康局

编制日期：二〇二二年三月

# 目录

一、项目基本情况.....	2
(一) 债券基本信息.....	2
(二) 项目建设内容.....	2
(三) 项目社会经济效益.....	3
(四) 项目建设单位及项目审批文件.....	3
(五) 项目建设计划及实施进度.....	5
二、项目投资估算及资金筹措.....	5
(一) 投资估算.....	5
(二) 资金筹措计划.....	5
三、项目预期收益及融资平衡情况.....	5
(一) 预期收益.....	5
(二) 还本付息情况.....	7
(三) 资金测算平衡情况.....	9
(四) 敏感性分析.....	10
(五) 结论.....	11
四、项目潜在风险评估.....	11
(一) 项目相关风险.....	11
(二) 风险应对措施.....	11

## 一、项目基本情况

### (一) 债券基本信息

项目名称	2022年厦门市同安区社会事业项目
本期发行债券金额	人民币30,000万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于西洪塘幼儿园、五显卫生院迁建工程等教育、卫生领域项目建设。
债券期限	20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

### (二) 项目建设内容

#### 1. 西洪塘幼儿园

项目位于厦门市同安区祥平街道，办学规模为12班。总建筑面积6000平方米，其中地上建筑面积4500平方米，地下建筑面积1500平方米。主要建设内容包括：新建1栋地下1层、地上3层的教学楼，室外活动场地及室外工程等。

#### 2. 西塘幼儿园

项目位于同安区新民镇西塘社区，办学规模为15班幼儿园。总建筑面积7525平方米，其中地上建筑面积5690平方米，地下建筑面积1835平方米。主要建设内容包括：新建1栋地下1层、地上3层的教学楼，室外活动场地及室外工程等。

#### 3. 兴国幼儿园扩建工程

项目位于厦门市同安区西安社区，本次扩建办学规模为新增9班幼儿园，扩建总建筑面积9549平方米，其中地上建筑面积7365平方米，地下建筑面积2184平方米。主要建设内容包括：新建1栋地下1层、地上3层的教学综合楼；地下停车场、地下消防水池及水泵房、连廊平台、室外道路、绿化、地面硬化及活动场地；对旧园已建教学楼进行提升改造等。

#### 4. 西溪幼儿园分园

项目位于厦门市同安区西溪社区，办学规模为12班。总建筑面积6312平方米，其中地上建筑面积4639平方米，地下建筑面积1673平方米。主要建设内容包括教学用房、行政办公用房、食堂、地下停车场、地下消防水池及水泵房、室外道路、绿化、地面硬化及活动场地等。

#### 5. 实验幼儿园东桥分园

项目位于同安区实验幼儿园后炉园区东侧，拆除原有建筑后，新建办学规模为6班的幼儿园。总建筑面积3740平方米，其中地上建筑面积2894平方米，地下建筑面积846平方米。主要建设内容包括：新建1栋地下1层、地上4层的教学楼，室外活动场地及室外工程等。

#### 6. 莲花中心幼儿园

项目位于厦门市同安区莲花镇，办学规模为 15 班。总建筑面积 6992 平方米，其中地上建筑面积 5206 平方米，地下建筑面积 1786 平方米。主要建设内容包括：新建 1 栋地下 1 层、地上 4 层的教学楼，室外活动场地及室外工程等。

#### 7. 毓秀幼儿园

项目位于同安区祥平街道阳翟村，新建办学规模为 15 班的幼儿园，用地面积 6738 平方米，新建总建筑面积 6046 平方米，其中地上建筑面积 5696 平方米，地下建筑面积 350 平方米。主要建设内容包括：新建 1 栋地下 1 层、地上 4 层的教学楼，室外工程及设备工程等。

#### 8. 同安区第二外国语学校高中部

项目位于祥平街道溪声社区，新建办学规模为 60 班的普通高中，总建筑面积 80,000 平方米，其中地上建筑面积 66,000 平方米，地下建筑面积 14,000 平方米。主要建设内容包括教学楼、实验艺术楼、行政楼、实验楼、多功能报告厅、食堂体育馆、游泳馆、宿舍楼、及地下停车场（机动车停车位 180 个）。

#### 9. 五显中学扩建工程

项目位于五显镇军村村，拆除旧办公楼 2 栋，新建教学楼、体育综合楼，及地下停车场（机动车停车位 96 个），总建筑面积约 19,600 平方米（含人防地下室 7,300 平方米）。

#### 10. 五显卫生院迁建工程

项目位于同安技术职业学校西面，总用地面积 4375 平方米，总建筑面积 12630 平方米，其中地上建筑面积 9300 平方米，地下建筑面积 3330 平方米。主要建设内容包括预防保健及医疗用房、行政后勤保障用房、日间照料中心、地下停车场、室外道路、景观绿化、水电及设备工程等。

#### （三）项目社会经济效益

同安区近年来产业发展迅速，相应带来人口流入，2020 年末常住人口 85.9 万，较 2015 年末增长 22%，教育、医疗等公共服务亟需扩容提质以匹配人口增长。本项目中幼儿园新建项目、高中扩建项目，将有效解决新增外来人员的子女就学需求，卫生院扩建项目将作为高等级医院医疗服务的有效补充，满足周边居民常规医疗需求；同时也将便利本地居民就学就医，提高居民归属感，带动区域人口持续流入。

#### （四）项目建设单位及项目审批文件

序号	项目名称	建设单位	项目立项文件
1	西洪塘幼儿园	厦门市同安区教育局	《关于西洪塘幼儿园工程可行性研究报告的复函》（同发投〔2020〕函 155 号）
2	西塘幼儿园	厦门市同安区教育局	《关于西塘幼儿园工程可行性研究报告的复函》（同发投〔2020〕函 216 号）
3	兴国幼儿园扩建工程	厦门市同安区教育局	《关于兴国幼儿园扩建工程可行性研究报告的复函》（同发投〔2020〕函 237 号）
4	西溪幼儿园分园	厦门市同安区教育局	《关于西溪幼儿园分园可行性研究报告的复函》（同发投〔2020〕函 110 号）
5	实验幼儿园东桥分园	厦门市同安区教育局	《关于实验幼儿园东桥分园工程可行性研究报告的批复》（同发投〔2020〕函 171 号）
6	莲花中心幼儿园	厦门市同安区教育局	《关于莲花中心幼儿园工程可行性研究报告的批复》（同发投〔2020〕函 168 号）
7	毓秀幼儿园	厦门市同安区教育局	《关于同安区毓秀幼儿园工程投资概算的复函》（同发投〔2021〕函 195 号）
8	同安区第二外国语学校高中部	厦门市同安区教育局	《关于同安区第二外国语学校高中部工程可行性研究报告的批复》（同发投〔2020〕函 238 号）
9	五显中学扩建工程	厦门市同安区教育局	《关于五显中学扩建可行性研究报告的批复》（同发投〔2020〕函 74 号）
10	五显卫生院迁建工程	厦门市同安区卫生健康局	《关于五显卫生院迁建工程可行性研究报告的批复》（同发投〔2019〕函 275 号）

### （五）项目建设计划及实施进度

本期债券募投项目从2020年起陆续开工，截止2021年末累计已完成投资26,453.96万元，全部项目预计2022年底基本完工。

## 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98,667.63万元，经调整建设期利息、发债费用后的总投资估算为99,984.13万元，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1：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征迁及工程建设费用	98,667.63
2	债券发行费	43.00
3	建设期债券利息	1,273.50
	估算总额	99,984.13

### （二）资金筹措计划

本期债券募投项目预计总投资99,984.13万元，其中财政资金投入56,984.13万元，占比56.99%；拟发行专项债43,000.00万元，占比43.01%，其中已于2021年5月发行13,000.00万元，计划于2022年发行30,000.00万元，全部于本期发行。

## 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，高中学费、住宿费、停车费收入，及医院门诊费、住院费收入。由于公办学校、医院日常运行所需支出由财政兜底保障，因此上述收入主要作为偿债来源。

#### （1）幼儿园项目

同安区幼儿园的管理模式为：1、每一个街道/镇各由1个中心幼儿园受托管理所在辖区的公办幼儿园；2、大同街道和祥平街道区直属幼儿园及其分园由区直属幼儿园受托管理。本次债券募投项目有幼儿园7个，幼儿园及其所属的中心幼儿园和区直属幼儿园产生的学费收入将作为专项债券的还款来源之一。

#### （2）高中项目

本期债券募投项目中的同安区第二外国语学校高中部、五显中学扩建项目每年将产生学费收入、住宿费收入、停车费收入。外国语学校高中部学费标准为每人2100元/年、住宿费标准为每人280元/年；五显中学学费标准为每人1900元/

年、住宿费标准为每人240元/年；停车位收费标准为2元/小时，预计每个车位每天出租时长8小时、车位出租率60%。

### (3) 医院项目

本期专项债募投项目中的五显卫生院迁建工程，项目收入为五显卫生院的门诊费、住院费收入。债券存续期内卫生院收入情况将参考医院 2018-2020 年收入数据进行测算。

## 2. 项目成本

### (1) 幼儿园、高中项目

幼儿园、高中项目运营成本由财政补贴覆盖，因此测算时不计算运营成本。

### (2) 医院项目

五显卫生院迁建工程运营成本将参考医院 2018-2020 年成本数据进行测算。

## 3. 债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内（至 2042 年），预计可实现净收益 90,012.12 万元，各年度运营收入、成本情况如下：

表2：收入成本测算表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	收入合计	4,166.02	4,166.02	4,440.53	4,440.53	4,440.53	4,747.88	4,747.88
1	西洪塘幼儿园	304.50	304.50	313.63	313.63	313.63	323.04	323.04
2	西塘幼儿园	214.04	214.04	220.46	220.46	220.46	227.08	227.08
3	兴国幼儿园扩建工程	403.57	403.57	415.67	415.67	415.67	428.14	428.14
4	西溪幼儿园分园	129.74	129.74	133.63	133.63	133.63	137.64	137.64
5	实验幼儿园东桥分园	355.14	355.14	365.80	365.80	365.80	376.77	376.77
6	莲花中心幼儿园	349.88	349.88	360.37	360.37	360.37	371.18	371.18
7	毓秀幼儿园	107.45	107.45	110.67	110.67	110.67	113.99	113.99
8	同安区第二外国语学校高中部	717.96	717.96	736.86	736.86	736.86	756.33	756.33
9	五显中学扩建工程	398.37	398.37	408.63	408.63	408.63	419.19	419.19
10	五显卫生院迁建工程	1,185.37	1,185.37	1,374.81	1,374.81	1,374.81	1,594.52	1,594.52
二	成本合计	879.94	827.72	904.96	849.56	792.49	871.30	810.76
	五显卫生院迁建工程	879.94	827.72	904.96	849.56	792.49	871.30	810.76

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	收入合计	4,747.88	5,092.99	5,092.99	5,092.99	5,481.51	5,481.51	5,481.51
1	西洪塘幼儿园	323.04	332.73	332.73	332.73	342.72	342.72	342.72
2	西塘幼儿园	227.08	233.89	233.89	233.89	240.90	240.90	240.90
3	兴国幼儿园扩建工程	428.14	440.99	440.99	440.99	454.22	454.22	454.22
4	西溪幼儿园分园	137.64	141.77	141.77	141.77	146.02	146.02	146.02
5	实验幼儿园东桥分园	376.77	388.08	388.08	388.08	399.72	399.72	399.72
6	莲花中心幼儿园	371.18	382.32	382.32	382.32	393.79	393.79	393.79
7	毓秀幼儿园	113.99	117.41	117.41	117.41	120.93	120.93	120.93
8	同安区第二外国语学校高中部	756.33	776.38	776.38	776.38	797.03	797.03	797.03
9	五显中学扩建工程	419.19	430.08	430.08	430.08	441.29	441.29	441.29
10	五显卫生院迁建工程	1,594.52	1,849.34	1,849.34	1,849.34	2,144.89	2,144.89	2,144.89
二	成本合计	748.41	828.64	762.49	694.35	775.86	703.57	629.11
	五显卫生院迁建工程	748.41	828.64	762.49	694.35	775.86	703.57	629.11

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一	收入合计	5,920.07	5,920.07	5,920.07	6,416.28	6,416.28	6,416.28	104,629.82
1	西洪塘幼儿园	353.00	353.00	353.00	363.59	363.59	363.59	6,695.13
2	西塘幼儿园	248.13	248.13	248.13	255.58	255.58	255.58	4,706.20
3	兴国幼儿园扩建工程	467.85	467.85	467.85	481.88	481.88	481.88	8,873.39
4	西溪幼儿园分园	150.40	150.40	150.40	154.92	154.92	154.92	2,852.62
5	实验幼儿园东桥分园	411.71	411.71	411.71	424.06	424.06	424.06	7,808.70
6	莲花中心幼儿园	405.60	405.60	405.60	417.77	417.77	417.77	7,692.85
7	毓秀幼儿园	124.56	124.56	124.56	128.30	128.30	128.30	2,362.48
8	同安区第二外国语学校高中部	818.31	818.31	818.31	840.22	840.22	840.22	15,611.31
9	五显中学扩建工程	452.84	452.84	452.84	464.73	464.73	464.73	8,647.02
10	五显卫生院迁建工程	2,487.67	2,487.67	2,487.67	2,885.23	2,885.23	2,885.23	39,380.12
二	成本合计	711.70	632.70	551.34	634.78	548.46	459.56	14,617.70
	五显卫生院迁建工程	711.70	632.70	551.34	634.78	548.46	459.56	14,617.70

## (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13,000.00万元,期限20年,利率3.90%;2022年拟发行专项债30,000.00万元,全部于本期发行,期限20年,发行利率暂按3.42%估算<sup>1</sup>。债券存续期每年还本付息情况见下表:

<sup>1</sup> 参考2022年1月7日20年期记账式国债收益率3.1698%,从客观、谨慎角度出发,发行利率暂取3.42%(上浮25BP)。

表 3：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
年初专项债券余额	0	13,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00
本年专项债券发行	13,000.00	30,000.00	0	0	0	0
利息支出	253.50	1,020.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
本年还款	253.50	1,020.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	253.50	1,020.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
年末专项债券余额	13,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032
年初专项债券余额	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00
本年专项债券发行	0	0	0	0	0	0
利息支出	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
本年还款	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
年末专项债券余额	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038
年初专项债券余额	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00
本年专项债券发行	0	0	0	0	0	0
利息支出	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
本年还款	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
年末专项债券余额	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00

年度	2039	2040	2041	2042	合计
年初专项债券余额	43,000.00	43,000.00	43,000.00	30,000.00	
本年专项债券发行	0	0	0	0	43,000.00
利息支出	1,533.00	1,533.00	1,279.50	513.00	30,660.00
本年还款	1,533.00	1,533.00	14,279.50	30,513.00	73,660.00
其中：还本	0	0	13,000.00	30,000.00	43,000.00
付息	1,533.00	1,533.00	1,279.50	513.00	30,660.00
年末专项债券余额	43,000.00	43,000.00	30,000.00	0	

2. 总体债务还本付息情况

表4：总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	43,000.00
专项债券利息总额	30,660.00
专项债券本息总额	73,660.00
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	43,000.00
总债务利息	30,660.00
总债务本息	73,660.00

(三) 资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内（至2042年）运营期净现金流累计90,012.12万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.22倍。在2042年末偿还项目全部专项债券本息后，尚有17,625.62万元累计现金结余。

表5：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入								
财政资金流入	1,407.46	12,046.50	43,530.17	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	13,000.00	30,000.00	0	0	0	0	0
运营期现金流入	0	0	0	4,166.02	4,166.02	4,440.53	4,440.53	4,440.53
现金流入总额	1,407.46	25,046.50	73,530.17	4,166.02	4,166.02	4,440.53	4,440.53	4,440.53
现金流出								
建设期资金流出	1,407.46	24,780.00	72,480.17	0	0	0	0	0
运营期现金流出	0	0	0	879.94	827.72	904.96	849.56	792.49
债券还本付息	0	253.50	1,020.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
债券发行费用	0	13.00	30.00	0	0	0	0	0
现金流出总额	1,407.46	25,046.50	73,530.17	2,412.94	2,360.72	2,437.96	2,382.56	2,325.49
现金净流量								
当年现金净流入	0	0	0	1,753.08	1,805.30	2,002.57	2,057.97	2,115.04
期末累计现金结存额	0	0	0	1,753.08	3,558.38	5,560.95	7,618.92	9,733.96

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入								
财政资金流入	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	4,747.88	4,747.88	4,747.88	5,092.99	5,092.99	5,092.99	5,481.51	5,481.51
现金流入总额	4,747.88	4,747.88	4,747.88	5,092.99	5,092.99	5,092.99	5,481.51	5,481.51
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	871.30	810.76	748.41	828.64	762.49	694.35	775.86	703.57
债券还本付息	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	0
现金流出总额	2,404.30	2,343.76	2,281.41	2,361.64	2,295.49	2,227.35	2,308.86	2,236.57
现金净流量								
当年现金净流入	2,343.58	2,404.12	2,466.47	2,731.35	2,797.50	2,865.64	3,172.65	3,244.94
期末累计现金结存额	12,077.54	14,481.66	16,948.13	19,679.48	22,476.98	25,342.62	28,515.27	31,760.21

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入								
财政资金流入	0	0	0	0	0	0	0	56,984.13
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	0	43,000.00
运营期现金流入	5,481.51	5,920.07	5,920.07	5,920.07	6,416.28	6,416.28	6,416.28	104,629.82
现金流入总额	5,481.51	5,920.07	5,920.07	5,920.07	6,416.28	6,416.28	6,416.28	204,613.95
现金流出								
建设期资金流出	0	0	0	0	0	0	0	98,667.63
运营期现金流出	629.11	711.70	632.70	551.34	634.78	548.46	459.56	14,617.70
债券还本付息	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	1,533.00	14,279.50	30,513.00	73,660.00
债券发行费用	0	0	0	0	0	0	0	43.00
现金流出总额	2,162.11	2,244.70	2,165.70	2,084.34	2,167.78	14,827.96	30,972.56	186,988.33
现金净流量								
当年现金净流入	3,319.40	3,675.37	3,754.37	3,835.73	4,248.50	-8,411.68	-24,556.28	
期末累计现金结存额	35,079.61	38,754.98	42,509.35	46,345.08	50,593.58	42,181.90	17,625.62	

#### (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15%、利率成本变动15%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6：压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.10	1.20	1.31	1.41	1.51	1.62	1.72
债券本息资金覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42
本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.48	1.46	1.43	1.41	1.39	1.36	1.34
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.26	1.24	1.22	1.21	1.19
本息资金覆盖倍数	1.28	1.26	1.24	1.22	1.21	1.19	1.17

#### (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(2042年)累计现金结余17,625.62万元,本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.22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,本期申请的30,000万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

### 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、就诊人数不及预期,将影响项目整体收益。

#### (二) 风险应对措施

1、在项目建设实施方面,项目单位将加强招投标管理和合同管理,建筑材料严格按照招投标方式采购,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办学水平和医疗服务水平,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。