

2020 年广东省民生服务专项债券（五期）

汕头幼儿师范高等专科学校建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司

二〇二〇年四月



2020 年广东省民生服务专项债券（五期）

汕头幼儿师范高等专科学校建设项目

收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

根据 2020 年 1 月 17 日深圳证券交易所公布 2020 年广东省政府专项债券 20 年期固定利率 3.67%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 20 年期发行利率 3.70%。

本项目计划通过发行政府专项债券融资 10,000.00 万元，均为 2020 年广东省民生服务专项债券（五期）。债券存续期为 20 年，融资利率 3.70%，按半年支付利息，到期还本。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020 年 专项债券已融资 (30 年)	26,000.00	26,000.00	0.00		30,576.00	56,576.00
第一年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十一年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十二年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十三年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十四年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十五年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十六年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十七年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第十八年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第十九年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00	370.00
第二十年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.70%	370.00	10,370.00
合计		36,000.00			37,976.00	73,976.00

(二) 已有融资情况

上述项目已在 2019 年发行 2019 年广东省政府专项债券(四十六期)20,000.00 万元,期限 20 年,实际融资利率 3.84%,该融资项目通过牛田洋东片区地块未来 20 年土地挂牌交易产生的净收益来提供保障;2020 年发行 2020 年广东省民生服务专项债券(三期)26,000.00 万元,期限 30 年,实际利率为 3.92%。

(三) 出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

汕头幼儿师范高等专科学校首期项目,主要目的全力打造以汕头幼儿师范高等专科学校及高职院校为主的大学园区。该项目是汕头市构建区域教育高地、助推省域副中心城市建设的重要举措。其中:汕头幼儿师范高等专科学校已正式纳入广东省高校设置十三五规划,该学校建成后将为适应汕头市乃至粤东“十三五”及今后一个时期经济社会发展需要,构建多层次高等教育体系,增加大粤东地区学前教育师资供给提供强力保障。

鉴于本项目采用有濠江区政府“交钥匙”方式建设,建成后将学校建筑物和建设资料移交学校,并完善用地手续,将土地划拨至学校名下,由学校凭用地批准文件和相关报建、验收等资料申请办理不动产登记手续。运行期间的管理由教育局和学校进行,自行独立收支核算,所以本项目将项目营运收支结余与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

根据关于“汕头幼儿师范高等专科学校建设项目”可行性研究报告数据资料,本项目在债券存续期间收支结余预测情况如下:

金额单位:人民币万元

收入	学费	75,000.00
	住宿费	31,950.00

	生均拨款	26,100.00
	培训收入	50,400.00
	其他收入	80,463.71
	收入合计	263,913.71
支出	业务费	1,836.81
	固定资产维修费	14,129.33
	水/电费	34,122.34
	其他费用	17,167.14
	支出合计	67,255.62
收支结余		196,658.09

（三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为学校运营收益，根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 2.66。

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收益
第一年	3,630.00	318.00	3,312.00
第二年	4,641.00	634.00	4,007.00
第三年	5,895.72	952.00	4,943.72
第四年	5,964.39	1,010.07	4,954.32
第五年	6,277.25	1,071.69	5,205.56
第六年	6,354.55	1,137.06	5,217.49
第七年	6,676.57	1,206.42	5,470.15
第八年	6,763.59	1,280.01	5,483.58
第九年	7,095.92	1,358.09	5,737.82
第十年	7,193.88	1,440.94	5,752.94
第十一年	7,537.81	1,528.83	6,008.98
第十二年	7,648.09	1,622.09	6,026.00
第十三年	8,005.09	1,721.04	6,284.06
第十四年	8,129.24	1,826.02	6,303.21
第十五年	8,500.95	1,937.41	6,563.54
第十六年	8,640.70	2,055.59	6,585.10
第十七年	9,028.97	2,180.98	6,847.99
第十八年	9,186.29	2,314.02	6,872.26
第十九年	9,593.20	2,455.18	7,138.02
第二十年	9,770.29	2,604.94	7,165.35
第二十一年	10,198.19	2,763.85	7,434.35
第二十二年	10,397.55	2,932.44	7,465.11
第二十三年	10,849.07	3,111.32	7,737.75

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收益
第二十四年	11,073.50	3,301.11	7,772.39
第二十五年	11,551.61	3,502.48	8,049.13
第二十六年	11,804.25	3,716.13	8,088.12
第二十七年	12,312.30	3,942.81	8,369.48
第二十八年	12,596.70	4,183.32	8,413.37
第二十九年	13,138.45	4,438.51	8,699.94
第三十年	13,458.60	4,709.26	8,749.35
合计	263,913.71	67,255.62	196,658.09
债券	本金	36,000.00	
	利息	37,976.00	
	本息合计	73,976.00	
	保障倍数	2.66	

（四）评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成部分资金筹措，并以预期项目收支结余所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收支结余与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期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本项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

附件：

汕头幼儿师范高等专科学校建设项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目建设主要目的是全力打造以汕头幼儿师范高等专科学校及高职院校为主的大学园区。该项目是汕头市构建区域教育高地、助推省域副中心城市建设的重要举措。其中：汕头幼儿师范高等专科学校已正式纳入广东省高校设置十三五规划，该学校建成后将为适应汕头市乃至粤东“十三五”及今后一个时期经济社会发展需要，构建多层次高等教育体系，增加大粤东地区学前教育师资供给提供强力保障。

本次预测以本项目自建成起前 30 年预测收支结余为本次债券融资本息作为资金担保。根据汕头市教育局提供的可行性研究报告及项目实施资料，项目建成后的收支结余，结合 GDP 的增速、二项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本项目实施单位为汕头市濠江区住房和城乡建设局。主要职能是：贯彻执行国家、省、市有关建设行政管理的方针、政策和法律、法规、规章，拟订本区城市建设、城市管理、工程建设、住宅建设、建筑业（含装饰）、勘察设计咨询业、市政公用建设事业和燃气安全管理等相关发展战略及规划，负责各项建设法律、法规的宣传和实施；负责管理全区建筑（含装饰）市场、建设工程招标投标、工程报建、施工许可证审核、工程建设监理、质量测试、工程质量与安全监管、工程竣工验收备案等工作，组织处理建设工程事故等。

濠江区人民政府作为业主单位。项目由汕头市濠江区住房和城乡建设局立项并落实负责项目建设工作，承担项目立项、勘查、设计、工程招标、施工报建、组织建设等。

（二）项目概况

项目名称：汕头幼儿师范高等专科学校建设项目

项目性质：新建

项目选址：本项目位于汕头市濠江区东湖职教园区，毗邻东湖路，处于汕头职业技术学院与粤东高级技校中间地块。

项目用地规模：计划用地总面积约 268,402.70 平方米（合 402.60 亩），其中：本项目用地面积约 202,269.30 平方米（合 303.40 亩）、未来发展用地面积约 25,214.00 平方米（合 61.38 亩）、预留用地面积约 40,918.90 平方米（合 37.82 亩）。

项目建设规模：本项目用地面积约 202,269.30 平方米，本项目规划总建筑面积约 107,838.80 平方米，包含计容面积约 80,439.35 平方米、不计容面积约 27,399.45 平方米（其中校舍建筑面积约 89,745.00 平方米、配套设施建筑面积约

18,093.80 平方米），其他附属建设面积为 32,105.10 平方米。

项目建设内容：（1）教学区：建设 6 栋 3-4 层教学楼，总建筑面积为 14,400.00 平方米。3 栋 3 层继续教育用房，总建筑面积为 7,000.00 平方米。1 栋 4 层实验楼，总建筑面积为 4,790.00 平方米。（2）行政区：建设 1 栋 4 层包括图书馆、校行政业务用房、院系及教师业务用房，其中图书馆建筑面积为 10,100.00 平方米，校行政业务用房建筑面积为 52,000.00 平方米，院系及教师业务用房建筑面积为 3,275.00 平方米。1 栋艺术实训楼（琴房）建筑面积为 5,300.00 平方米。配套校区大门、广场等内容。（3）生活区：建设 5 栋 5-6 层学生宿舍楼，总建筑面积为 30,000.00 平方米。1 栋 3 层单身教师宿舍楼，总建筑面积为 2,500.00 平方米。配套室外游泳池等内容。（4）后勤区：建设 1 栋 2 层包括食堂、后勤及附属用房，其中食堂建筑面积 6,500.00 平方米，后勤及附属用房建筑面积 3,880.00 平方米，（5）其他附属配套：游泳池约 700.00 平方米、广场约 4,373.92 平方米、操场约 14,699.33 平方米、园区道路约 12,331.85 平方米。以及配套地下人防工程（兼停车场）、园林景观（绿化、景观、充电桩等）。

投资计划资金筹措方式：本项目总投资估算额约为人民币 100,000.00 万元。计划 2020 年通过广东省地方专项债券募集资金 10,000.00 万元。本项目 2019 年已通过发行广东省政府专项债券（四十六期）融资 20,000.00 万元；2020 年已通过发行广东省民生服务专项债券（三期）融资 26,000.00 万元。其余建设资金由汕头市财政局统筹。

资金平衡：本项目采用有濠江区政府“交钥匙”方式建设，建成后将学校建筑物和建设资料移交学校，并完善用地手续，将土地划拨至学校名下，由学校凭用地批准文件和相关报建、验收等资料申请办理不动产登记手续。运行期间的管理由教育局和学校进行，自行独立收支核算。本项目发行债券融资的本金和利息用学校的经营收益偿还。

（三）项目收入支出情况预测说明

1、项目收入支出预测

根据关于“汕头幼儿师范高等专科学校建设项目”可行性研究报告数据资料，本项目在债券存续期间收支结余预测情况如下：

学校前两年招生人数分别按 1000 生和 2000 生进行测算，从第三年开始按 3000 生进行测算。学费收入每名学生首年 0.50 万元，住宿费每名学生首年 0.15 万元，以后每两年分别增长 10%、20%。高职院校生均拨款，按省财政厅、教育厅建立完善广东省高职院校生均拨款制度要求，2017 年起，全省建立完善公办高职院校拨款制度，公办高职院校每年可获财政部门按学生规模核拨的高职院校拨款，预计在该项资金中按每生每年 3,000.00 元标准安排用于偿还债务，按在校生规模测算，第一年可安排 300.00 万，第二年可安排 600.00 万元，第三年起每年可安排 900.00 万元。项目设计已含继续教育用房 3 幢 7,000.00 平方米，项目建成后，学校将承担学历教育和全市中小学、幼儿园师资培训等业务，按规定，参加培训对象需缴纳一定的培训费，用以开展的教学活动，如书籍费、教学用品费以及实验实习费等，每年该项业务净结余可达 1,680.00 万元。其他收入为食堂外包、小超市及铺面租金及承接一些考试收支结余等收入，预计首年年可达 1,000.00 万元，按汕头市 2019 年 GDP 增速 6.1% 预计未来每年收入增长。各项支出前三年数据为可行性研究报告根据招人人数预测，第四年起根据汕头市 2019 年 GDP 增速 6.1% 预计未来支出增长。

2、项目收益预测

预计本项目建成后前 30 年营运收支结余为 196,658.09 万元，测算收益情况如下表所示：

收益预测表

金额单位:人民币万元

年度	收入							支出					收益		
	收入合计	学费小计	住宿费小计	学生人数	收费标准	收费标准	生均拨款	培训收入	其他收入	支出合计	业务费	固定资产维修费		水/电费	其他费用
第一年	3,630.00	500.00	150.00	1000	0.50	0.15	300.00	1,680.00	1,000.00	318.00	9.00	67.00	161.00	81.00	3,312.00
第二年	4,641.00	1,000.00	300.00	2000	0.50	0.15	600.00	1,680.00	1,061.00	634.00	17.00	133.00	322.00	162.00	4,007.00
第三年	5,895.72	1,650.00	540.00	3000	0.55	0.18	900.00	1,680.00	1,125.72	952.00	26.00	200.00	483.00	243.00	4,943.72
第四年	5,964.39	1,650.00	540.00	3000	0.55	0.18	900.00	1,680.00	1,194.39	1,010.07	27.59	212.20	512.46	257.82	4,954.32
第五年	6,277.25	1,800.00	630.00	3000	0.60	0.21	900.00	1,680.00	1,267.25	1,071.69	29.27	225.14	543.72	273.55	5,205.56
第六年	6,354.55	1,800.00	630.00	3000	0.60	0.21	900.00	1,680.00	1,344.55	1,137.06	31.05	238.88	576.89	290.24	5,217.49
第七年	6,676.57	1,950.00	720.00	3000	0.65	0.24	900.00	1,680.00	1,426.57	1,206.42	32.95	253.45	612.08	307.94	5,470.15
第八年	6,763.59	1,950.00	720.00	3000	0.65	0.24	900.00	1,680.00	1,513.59	1,280.01	34.96	268.91	649.42	326.73	5,483.58
第九年	7,095.92	2,100.00	810.00	3000	0.70	0.27	900.00	1,680.00	1,605.92	1,358.09	37.09	285.31	689.03	346.66	5,737.82
第十年	7,193.88	2,100.00	810.00	3000	0.70	0.27	900.00	1,680.00	1,703.88	1,440.94	39.35	302.72	731.06	367.80	5,752.94
第十一年	7,537.81	2,250.00	900.00	3000	0.75	0.30	900.00	1,680.00	1,807.81	1,528.83	41.75	321.18	775.66	390.24	6,008.98
第十二年	7,648.09	2,250.00	900.00	3000	0.75	0.30	900.00	1,680.00	1,918.09	1,622.09	44.30	340.78	822.97	414.04	6,026.00
第十三年	8,005.09	2,400.00	990.00	3000	0.80	0.33	900.00	1,680.00	2,035.09	1,721.04	47.00	361.56	873.17	439.30	6,284.06
第十四年	8,129.24	2,400.00	990.00	3000	0.80	0.33	900.00	1,680.00	2,159.24	1,826.02	49.87	383.62	926.44	466.10	6,303.21
第十五年	8,500.95	2,550.00	1,080.00	3000	0.85	0.36	900.00	1,680.00	2,290.95	1,937.41	52.91	407.02	982.95	494.53	6,563.54
第十六年	8,640.70	2,550.00	1,080.00	3000	0.85	0.36	900.00	1,680.00	2,430.70	2,055.59	56.14	431.85	1,042.91	524.69	6,585.10

收益预测表

金额单位:人民币万元

年度	收入									支出					收益
	收入合计	学费小计	住宿费小计	学生人数	收费标准	收费标准	生均拨款	培训收入	其他收入	支出合计	业务费	固定资产维修费	水/电费	其他费用	
第十七年	9,028.97	2,700.00	1,170.00	3000	0.90	0.39	900.00	1,680.00	2,578.97	2,180.98	59.56	458.19	1,106.53	556.70	6,847.99
第十八年	9,186.29	2,700.00	1,170.00	3000	0.90	0.39	900.00	1,680.00	2,736.29	2,314.02	63.20	486.14	1,174.03	590.66	6,872.26
第十九年	9,593.20	2,850.00	1,260.00	3000	0.95	0.42	900.00	1,680.00	2,903.20	2,455.18	67.05	515.79	1,245.64	626.69	7,138.02
第二十年	9,770.29	2,850.00	1,260.00	3000	0.95	0.42	900.00	1,680.00	3,080.29	2,604.94	71.14	547.26	1,321.63	664.92	7,165.35
第二十一年	10,198.19	3,000.00	1,350.00	3000	1.00	0.45	900.00	1,680.00	3,268.19	2,763.85	75.48	580.64	1,402.25	705.48	7,434.35
第二十二年	10,397.55	3,000.00	1,350.00	3000	1.00	0.45	900.00	1,680.00	3,467.55	2,932.44	80.09	616.06	1,487.78	748.51	7,465.11
第二十三年	10,849.07	3,150.00	1,440.00	3000	1.05	0.48	900.00	1,680.00	3,679.07	3,111.32	84.97	653.64	1,578.54	794.17	7,737.75
第二十四年	11,073.50	3,150.00	1,440.00	3000	1.05	0.48	900.00	1,680.00	3,903.50	3,301.11	90.16	693.51	1,674.83	842.62	7,772.39
第二十五年	11,551.61	3,300.00	1,530.00	3000	1.10	0.51	900.00	1,680.00	4,141.61	3,502.48	95.66	735.81	1,776.99	894.01	8,049.13
第二十六年	11,804.25	3,300.00	1,530.00	3000	1.10	0.51	900.00	1,680.00	4,394.25	3,716.13	101.49	780.70	1,885.39	948.55	8,088.12
第二十七年	12,312.30	3,450.00	1,620.00	3000	1.15	0.54	900.00	1,680.00	4,662.30	3,942.81	107.68	828.32	2,000.40	1,006.41	8,369.48
第二十八年	12,596.70	3,450.00	1,620.00	3000	1.15	0.54	900.00	1,680.00	4,946.70	4,183.32	114.25	878.85	2,122.42	1,067.80	8,413.37
第二十九年	13,138.45	3,600.00	1,710.00	3000	1.20	0.57	900.00	1,680.00	5,248.45	4,438.51	121.22	932.46	2,251.89	1,132.94	8,699.94
第三十年	13,458.60	3,600.00	1,710.00	3000	1.20	0.57	900.00	1,680.00	5,568.60	4,709.26	128.61	989.34	2,389.25	1,202.05	8,749.35
合计:	263,913.71	75,000.00	31,950.00				26,100.00	50,400.00	80,463.71	67,255.62	1,836.81	14,129.33	34,122.34	17,167.14	196,658.09

（四）还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 2.66，实现项目收益和融资自求平衡。