

# 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

实施单位盖章：汕头市濠江区住房和城乡建设局

主管部门盖章：汕头市教育局

财政局盖章：汕头市财政局

日期：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

### 募投项目情况

#### 一、项目基本情况

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。

##### （一）相关规划

本项目纳入《汕头市教育设施专项规划》，同时纳入广东省高校设置十三五规划，符合汕头市委、市政府提出“巩固中间，发展两头”的教育发展思路，是补齐汕头高等教育、学前教育发展短板的重大举措，也为汕头乃至粤东地区学前教育发展提供师资支撑，具有显著的社会效益。本项目列入省委“不忘初心、牢记使命”主题教育任务清单，是省、市重点督办事项。

##### （二）项目情况

###### 1. 项目所处区域情况

项目位于汕头市濠江区东湖职教园区。

###### 2. 项目情况

###### （1）项目主体资格

汕头市政府决定，由濠江区人民政府作为业主单位，项目由濠江区立项并落实相关部门负责项目建设工作，承担项目立项、勘查、设计、工程招标、施工报建、组织建设等工作。

###### （2）项目建设情况

项目名称：汕头幼儿师范高等专科学校首期

归属行业：教育行业

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 268402.7 平方米（合 402.60 亩），其中：本项目用地面积约 202269.3 平方米（合 303.40 亩）、未来发展用地面积约 25214. 平方米（合 61.38 亩）、预留用地面积约 40918.9 平方米（合 37.82 亩）。

项目建设规模：本项目用地面积约 202269.3 平方米，本项目规划总建筑面积约 107838.80 平方米，包含计容面积约 80439.35 平方米、不计容面积约 27399.45 平方米（其中校舍建筑面积约 89745 平方米、配套设施建筑面积约 18093.8 平方米），其他附属建设面积为 32105.1 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 14400 平方米。3 栋 3 层继续教育用房，总建筑面积为 7000 平方米。1 栋 4 层实验楼，总建筑面积为 4790 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 10100 平方米，校行政业务用房建筑面积为 52000 平方米，院系及教师业务用房建筑面积为 3275 平方米。1 栋艺术实训楼（琴房）建筑面积为 5300 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 30000 平方米。1 栋 3 层单身教师宿舍楼，总建筑面积为 2500 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 6500 平方米，后勤及附属用房建筑面积 3880 平方米。（5）其他附属配套：游泳池约 700 平方米、广场约 4373.92 平方米、操场约 14699.33 平方米、园区道路约 12331.850 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）。

## 二、经济社会效益分析

打造粤东区域科教文卫中心是市委十一届六次全会提出的“四个重点”之一，是增强省域副中心城市虹吸力、辐射力的重要支撑。当前，我市正大力实施科技创新和科技体制创新“双轮驱动”，加快打造区域科研中心；加快发展学前教育，加大高等教育投入力度，打造区域教育高地；同时，高标准打造城市文化地标，壮大文化产业，打造区域文化中心。这一系列措施既是民生福祉，也是汕头建设

省域副中心城市的题中之义。相信通过一系列的“组合拳”，汕头一定能够成为名副其实的省域副中心城市，带动汕潮揭城市群整体跃升。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据及原则

##### 1、基本假设条件及依据

根据濠江区住房和城乡建设局提供的可行性研究报告，以及对项目收入及成本的预测，财务评价计算期为 30 年，其中建设期 2 年，运营期为 30 年。本项目用项目预期收支结余及融资进行平衡评价。

汕头市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、6.9%和 6.1%，此次预测按照 2019 年 GDP 增长率作为本项目利润的增长率，即增速 6.1%。

##### 2、出让产生的净现金流入

本项目建设期计划为 2 年，2019 年已开工。项目建成使用后，从 2021 年起，前两年在校生人数分别按 1000 生和 2000 生进行测算，从第三年开始按 3000 生进行测算。下列各项收入费用均按照 3000 生规模预测，前两年可按招生比例同比估算。在第四年起根据 GDP 增速预计未来每年费用增长。

（1）项目建成后运营期的经营费用主要包括教职工工资及福利、业务费、固定资产维修费、水费、电费以及其他费用等。

①教职工工资及福利费。根据规划，学校在校生人数为 3000 人，按照国家规定的高校的师生比 1:14 进行推算，则教师人数约为 215 人。学校教职工年均工资及福利按 8 万元/人估算，则每年的教职工工资及福利费用为 1720 万元。在编教职工人员工资有财政保障，另行独立核算。

②业务费。教师人数约为 215 人，业务费按 1200 元/人，则年业务费为 26 万元。

③固定资产维修费。按固定资产投资的 0.2%估算。年均维修费为 200 万元。

④水、电费。本项目年均用电约 700 万度（暂定），年用水量 25 万立方米；用电按 0.6 元/度计算，用水按 2.52 元/立方米计算，则每年电费为 420 万元，水费为 63 万元，合计 483 万元。

⑤其他费用。其他费用按以上费用之后的 10%估算，则年其他费用为 243 万元。

⑥年运营费用。综合以上费用之和，学校年运营费用为 2672 万元。

(2) 项目建成后运营期的收入主要包括学费、住宿费、高职院校生均拨款、培训费和其他收入等：

①学费。项目建成后，每年学生需缴纳一定的学费，用以学校开展的教学活动，比如书籍费、教学用品费以及试验、实习费等。参考省内及汕头市其他高等专科学校学费的收费标准，首年学费按平均 5000 元/学年/生计算，平均每两年提高 500 元/学年/生计算，学校近期招生人数为 3000 人，首年学费 1500 万。

②住宿费。参考省内及汕头市其他高等专科学校住宿费的收费标准，本项目正常运营后首年均按 1500 元/生计，平均每两年提高 300 元/学年/生计算，学生人数 3000 人，首年住宿费 450 万。

③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 3000 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 万，第二年可安排 600 万元，第三年起每年可安排 900 万元。

④培训费。项目设计已含继续教育用房 3 幢 7000 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 1680 万元。

⑤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 GDP 增速 6.1% 预计未来每年收入增长。

按以上收入与支出额度计算，以 30 年计算，预计收支净结余达 196,658.09 万元（在编教职工人员工资由财政保障，另行独立核算，故不影响预期营运收支结余）。

根据预期收支结余及融资平衡具体情况如下：

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
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

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	
债券	本金	已申请广东省地方专项债券募集资金 26,000.00 万元，计划 2020 年再通过广东省地方专项债券募集资金 10,000.00 万元，合计 36,000.00 万元														
	利息	已筹集债券利息为 30,576.00 万元，预计筹集债券利息为 7,400.00 万元，共计 37,976.00 万元														
	本息合计	合计债券本息 73,976.00 万元														
	保障倍数	2.66														

注：

- 1、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。
- 2、在编教职工人员工资由财政保障，另行独立核算，不影响预期营运收支结余。
- 3、其他收入为食堂外包、小超市及铺面租金，及承接一些考试等收入。预计首年年可达 1,000.00 万元，按 GDP 增速 6.1% 预计未来每年收入增长。
- 4、各项支出前三年数据为可行性研究报告根据招聘人数预测，第四年起根据汕头市 GDP 增速 6.1% 预计未来支出增长。

## 2. 筹资估算及资金筹措方案

### (1) 投资估算

项目总投资约 100,000.00 万元。

### (2) 资金筹措方案

项目已于 2019 年初由市财政在年度预算安排 12,000.00 万元，作为本项目建设的启动资金，并通过政府新增债、年度部门预算安排专项等渠道保障学校建设资金，确保本项目如期进行。

2019 年发行广东省政府专项债券（四十六期）融资 20,000.00 万元，实际利率 3.84%，债券存续期为 20 年，每半年支付一次利息，到期还本，债券利息合计为 15,360.00 万元，到期本息合计 35,360.00 万元。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 年已通过广东省地方专项债券募集资金 26,000.00 万元，债券存续期均为 30 年，每年支付一次利息，到期还本，实际利率为 3.92%，预计债券利息合计为 30,576.00 万元，到期本息合计 56,576.00 万元。计划 2020 年再通过广东省地方专项债券募集资金 10,000.00 万元，债券存续期均为 20 年，每半年支付一次利息，到期还本，预计利率为 3.70%，预计债券利息合计为 7,400.00 万元，到期本息合计 17,400.00 万元。两期债券合计募集债券本金为 36,000.00 万元，合计债券利息 37,976.00 万元，合计债券本息 73,976.00 万元。

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



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
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

## 五、总体评价

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。通过对本项目收益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。

## 六、项目风险控制

本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下：

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	政策风险	较低	中等	较小
2	工程风险	较低	中等	一般
3	技术风险	很低	中等	较小
4	外部协作风险	较低	一般	一般
5	征地拆迁风险	较低	中等	较小

1. 加强与政府相关部门的沟通。第一时间获取相关规划政策信息，落实好项目的建设资金，保障项目能顺利开展。

2. 加强与设计单位联系。降低因双方沟通不及时或资料共享不协调造成的设计方案频繁变更；对设计方案组织专家评审，及时发现问题并调整，避免不必要的工程量。

3. 加强与施工方的沟通协调。增进双方对项目建设的共识，协助配合施工方开展各项工作，提高其工作效率。

4. 做好征地拆迁工作，根据政策征拆工作安排，一是要严格按照法定征拆程序进行，各项手续到位。二是要严格执行征拆政策，要维护政策的公平、公正、合理，把握好政策的平衡性、权威性。三是要积极做好群众的解释说服工作，以理服人、以情感人，做好和谐拆迁。

5. 加强施工监理工作。健全工程监督机制与责任机制，及时发现施工过程中出现的各种技术、质量问题，并在调整达到要求后方可允许继续施工，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的各种施工质量问题。

6. 加强技术管理。在保证项目能正常开展施工的前提下，尽量选择技术成熟、先进、适用、可靠的施工方案。

7. 加强项目管理。从项目前期工作到项目施工阶段，健全招投标管理，优中选优，精心组织承包方施工。

综上所述，项目实施虽然会存在各种社会风险，但只要采取适当的风险防范措施，能将社会风险对项目的影响降到最低。

## 七、主管部门责任

本项目主管部门为汕头市教育局。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。