

汕头市潮阳第一中学改扩建提升项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮀岛会计师事务所有限公司



汕头市潮阳第一中学改扩建提升项目

项目收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

一、债券概况

本项目于 2026 年度计划通过广东省地方政府专项债券融资 10,000.00 万元，未实际发行前，假设 15 年期融资年利率 2.45%、20 年期融资年利率 2.50%，已发行债券按票面利率作为融资年利率，债券按每半年支付利息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，假设 15 年期融资年利率 2.45%、20 年期发行利率 2.50%。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金 余额	融资	应付利息	还本付息
	金额	本金		利率		合计
第一年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第二年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第三年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第四年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第五年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第六年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第七年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第八年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第九年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十一年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十二年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十三年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十四年	10,000.00	0	10,000.00	2.45%/2.5%	248.5	248.5
第十五年	10,000.00	3000	7,000.00	2.45%/2.5%	248.5	3248.5

第十六年	7,000.00	0	7,000.00	2.50%	175	175
第十七年	7,000.00	0	7,000.00	2.50%	175	175
第十八年	7,000.00	0	7,000.00	2.50%	175	175
第十九年	7,000.00	0	7,000.00	2.50%	175	175
第二十年	7,000.00	7000	0.00	2.50%	175	7175
预计期后融资		13000		2.50%	6500	19500
合计		23,000.00			11,102.50	34,102.50

(二) 项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本次汕头市潮阳第一中学改扩建提升项目的建设对于改善办学条件，优化育人环境，正确、合理地建设标准化中学，保证更多学子能够接受阶段教育、健康成长是非常必要的。布局合理、标准规范的办学条件，宽敞明亮、安全文明的校园环境，将对学生产生耳濡目染、潜移默化地陶冶作用，促使学生自主地陶冶情操、强身健体、明理益智、坚持五育并举，对全面发展教育起到应有的作用。根据潮阳区对收入及成本的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

2. 项目产生的净现金流入

本项目收益为学杂费收入、住宿费收入、伙食费收入、停车场收入，根据汕头市潮阳区提供的资料，经测算，本项目计算期内营业收入（含税）合计为 61006.59 万元。

(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杂费收入、住宿费收入、伙食费收入、停车场收入，根据每年的学杂费收入、住宿费收入、伙食费收入、停车场收入，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.33。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付	收益
----	--------	----

	本金	利息	本息合计	
第一年	0	248.5	248.5	
第二年	0	248.5	248.5	1,798.00
第三年	0	248.5	248.5	1,811.11
第四年	0	248.5	248.5	1,824.22
第五年	0	248.5	248.5	1,972.20
第六年	0	248.5	248.5	1,972.20
第七年	0	248.5	248.5	1,972.20
第八年	0	248.5	248.5	2,118.08
第九年	0	248.5	248.5	2,118.08
第十年	0	248.5	248.5	2,118.08
第十一年	0	248.5	248.5	2,276.18
第十二年	0	248.5	248.5	2,276.18
第十三年	0	248.5	248.5	2,276.18
第十四年	0	248.5	248.5	2,447.21
第十五年	3000	248.5	3248.5	2,447.21
第十六年	0	175	175	2,447.21
第十七年	0	175	175	2,632.37
第十八年	0	175	175	2,632.37
第十九年	0	175	175	2,632.37
第二十年	7000	175	7175	2,833.38
预计期后融资	13000	6500	19500	2,833.38
合计	23,000.00	11,102.50	34,102.50	45,438.21
本息覆盖倍数	1.33			

(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资金筹措，并以学杂费收入、住宿费收入、伙食费收入、停车场收入所对应的充足、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汕头市潮阳第一中学改扩建提升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：项目收益及现金流入评价说明

汕头市潮阳第一中学改扩建提升项目 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

本次汕头市潮阳第一中学改扩建提升项目的建设对于改善办学条件，优化育人环境，正确、合理地建设标准化中学，保证更多学子能够接受阶段教育、健康成长是非常必要的。布局合理、标准规范的办学条件，宽敞明亮、安全文明的校园环境，将对学生产生耳濡目染、潜移默化地陶冶作用，促使学生自主地陶冶情操、强身健体、明理益智、坚持五育并举，对全面发展教育起到应有的作用。

根据潮阳区对收入及成本的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

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）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

本项目实施单位和资产持有单位均为汕头市潮阳第一中学。项目主管单位为：汕头市潮阳区教育局

名称	汕头市潮阳第一中学
统一社会信用代码	12440513457304143K
经费来源	财政核拨
住所	汕头市潮阳区文光街道东山
法定代表人	高奕鸿
举办单位	汕头市潮阳区教育局
登记管理机关	汕头市潮阳区事业单位登记管理局
有效期	自 2021 年 03 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日

(二)项目概况

项目建设地点、规模及内容:本项目建设内容拟分三个子项目实施,项目建设用地面积 5204.78 平方米,总建筑面积 40774.37 平方米,总学位数达到 3800 个 72 个班级。其中子项目一:东山书院项目,主要建设三层书院,建筑面积 1703 平方米,含东山书院的展品展馆和研究室;子项目二:南片新建项目,学校的东南角则是新征地 11534 平方米,西南角新征地 9533 平方米,新建综合楼(六层)建筑面积为 6455 平方米;新建学生宿舍楼(六层)建筑面积为 6905.55 平方米;新建教师宿舍楼(十六层)建筑面积为 7959.8 平方米;新建食堂(三层)建筑面积为 3906.1 平方米;新建田径场下架空层建筑面积为 4417.98 平方米;新建半地下室、地下室建筑面积 9426.94 平方米,含停车位数量 400 个;运动场改造工程,含 400 米橡胶跑道,按标准配置沙坑,东边按高差设置看台等。子项目三:校内改造升级项目。搭建 AI 智慧校园系统建设;对体育馆、实验室设施设备、原多媒体教室(三间)等设施升级改造;

提升原宿舍教学区消防及校内污水处理设施；原实验楼改造提升为图书馆等。

投资计划资金筹措方式：本项目总投资估算为 29933.84 万元，其中工程建设投资 20292.63 万元，工程建设其他费投资 2239.91 万元，土地费用 6500 万元，工程预备费用 901.30 万元。

本项目计划使用专项债资金 23000 万元，其中：2026 年广东省地方政府专项债券资金 10000 万元。未实际发行前，假设 15 年期融资年利率 2.45%、20 年期融资年利率 2.50%。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用学生学杂费偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）收入预测

本项目收入主要为项目投入运营后对应的专项收入—学杂费收入、住宿费收入、伙食费收入、停车场收入。专项债券还本付息资金来源，不存在抵押、收入被占用及分成等情况。项目于 2025 年 7 月开工，工程项目预计 2027 年 12 月整体完成。

①学杂费

学校目前有 47 个教学班，学生人数 2618 人。项目建成后，提供学位 3800 个，并实行 100%住宿模式。学费定价依据广东省发改委、教育厅联合发布的《广东省财政厅关于进一步规范我省中小学教育收费管理的通知》粤发改规〔2025〕1 号，结合汕头市经济发展水平预测，学杂费标准按 1100 元/人/学期，每三年增长 5%进行估算。

②住宿费

项目建成后，提供学位 3800 个，住宿费定价依据广东省发改委、教育厅联合发布的《广东省财政厅关于进一步规范我省中小学教育收费管理的通知》粤发改规〔2025〕1 号，结合汕头市经济发展水平预测，住宿费收费标准为每生每学期 280 元(年 560 元)，每三年增长 5%进行估算；项目新建教师宿舍 120 套，原有教师宿舍 50 套，预测教师住宿收费标准为每年 1500 元，每三年增长 5%进行估算。

③伙食费

食堂扩建后日均用餐人数增加，项目建成后拟提供 3800 个学位，每人每天伙食费按照 16 元/天计，按每三年增长 10%进行估算，考虑学校寒暑假、周末及法定节假日，每年按 200 天计算。

④停车场收入

项目建成后，可满足最多 400 辆车的停车需求。按 20 元/天/车收取费用，按每三年增长 10%进行估算，考虑学校寒暑假、周末及法定节假日，每年按 200 天计算，运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上升 10%，直至达到 90%。

(2) 项目成本预测

项目运营成本主要包括燃料及动力费、食品材料费、维修维护费、管理及其他费用。

①燃料及动力费

本项目建成后，燃料及动力费主要为水、电费的支出，含厨房水电费用综合考虑主要设备功率、建筑面积等因素，运营期开始按总收入的 5%进行考虑，年均 152 万/年。

②食品材料费

食品材料费及员工成本暂按伙食费的 30%进行估算。

③维修维护费、管理及其他费用

项目实施完成后，需对设备设施等进行定期修理及维护，日常管理所发生的管理费、办公费、宣传费等相关费用，按项目总收入的 4%进行测算。（师资薪酬为政府直拨，不计入）

④税费

从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税，停车费收入应缴纳增值税9%和城建税及附加税。城市维护建设税税率为5%，教育费附加税率为3%，地方教育附加税率为2%

