汕头市南澳县南澳中学新建

（学生宿舍食堂及科创楼）项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鲛岛会计师事务所有限公司

2026 年 9 月

汕头市南澳县南澳中学新建
（学生宿舍食堂及科创楼）项目
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 4,000.00 万元，2025 年通过发行政府专项债券融资 1,800.00 万元，本次计划发行广东省政府专项债券融资 1,000.00 万元，预计期后发行广东省政府专项债券融资 1,200.00 万元。未实际发行前，假设 15 年期融资年利率 2.45%，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。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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年广东省政府专项债券（五十五期）已融资（30 年）	1,800.00	1,800.00	-	2.38%	1,285.20	3,085.20
第 1 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 2 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 3 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 4 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 5 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 6 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 7 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 8 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 9 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 10 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 11 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 12 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 13 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 14 年	1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
第 15 年	1,000.00	1,000.00	-	2.45%	24.50	1,024.50

预计期后融资	1,200.00	1,200.00	-	2.45%	441.00	1,641.00
合计		4,000.00			2,093.70	6,093.70

（二）已融资情况

本项目已发行2025年广东省政府专项债券（五十五期）1,800.00万元，发行期限30年，实际融资利率2.38%。债券利息每半年支付一次，到期一次性还本。

（三）项目产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

（1）本项目将建设南澳中学新学生宿舍食堂及科创楼，建设规模及内容主要包括一期新建1栋北学生宿舍楼，建筑面积6139.5平方米,层数6层；1栋食堂，建筑面积1020.4平方米,层数1层；新建校门及校道等。二期新建1栋科创楼，建筑面积2627平方米,层数2层。三期新建1栋南学生宿舍楼，建筑面积5906平方米,层数6层。

（2）南澳中学是南澳县唯一一所承担高中阶段教学任务的完全中学，是汕头市唯一一所县域普通高中，广东省一级学校，国家教育考试标准化考点。对照省委“百县千镇万村高质量发展工程”和《广东省“十四五”县域普通高中发展提升行动计划》的要求在内宿、食堂和人工智能教育等方面存在着明显的短板和弱项，影响着南澳教育的高质量发展。为此，南澳县委、县政府谋划了汕头市南澳县南澳中学新建（学生宿舍食堂及科创楼）项目，由县教育局牵头实施。该项目是我县落实省委“百县千镇万村高质量发展工程”和《广东省“十四五”县域普通高中发展提升行动计划》的重要举措，旨在补齐南澳中学在内宿、食堂和人工智能教育方面的短板和弱项，改善我县寄宿制学校办学条件，加快县域普通高中发展提升；整合资源推进“三所学校”中的内宿制学校建设，促进教育高质量发展。本项目属于有一定收益的公益性项目。

2.项目产生的净现金流入

项目建设将补齐南澳中学在内宿、食堂和人工智能教育方面的短板和弱项，改善我县寄宿制学校办学条件，加快县域普通高中发展提升；整合资源推进“三所学校”中的内宿制学校建设，促进教育高质量发展。因此，项目建设是非常必要且意义重大的。本项目建成正式运营后收入来源主要包括住宿费收入、食堂收入。

本项目根据南澳县教育局预测的收入及成本，用该项目运营期内的收益与融资进行自求平衡评价。

（四）预期收益偿还融资本金和利息情况

根据每年的测算收益，偿还融资本金和利息情况如下，本次专项债存续期内的本息覆盖倍数为2.88。项目总融资收益平衡表如下表：

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	
2025年广东省政府专项债券（五十五期）已融资（30年）	1,800.00	1,285.20	3,085.20	0.00
第1年		24.50	24.50	0.00
第2年		24.50	24.50	605.40
第3年		24.50	24.50	605.40
第4年		24.50	24.50	605.40
第5年		24.50	24.50	605.40
第6年		24.50	24.50	605.40
第7年		24.50	24.50	605.40
第8年		24.50	24.50	605.40
第9年		24.50	24.50	605.40
第10年		24.50	24.50	605.40
第11年		24.50	24.50	605.40
第12年		24.50	24.50	605.40
第13年		24.50	24.50	605.40
第14年		24.50	24.50	605.40
第15年	1,000.00	24.50	1,024.50	605.40
预计期后融资	1,200.00	441.00	1,641.00	9,081.00
合计	4,000.00	2,093.70	6,093.70	17,556.60
本息覆盖倍数	2.88			

（五）评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期收益对应的收入所对应的充足、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：

汕头市南澳县南澳中学新建（学生宿舍食堂及科创楼）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

（1）本项目将建设南澳中学新学生宿舍食堂及科创楼，建设规模及内容主要包括一期新建1栋北学生宿舍楼，建筑面积6139.5平方米,层数6层；1栋食堂，建筑面积1020.4平方米,层数1层；新建校门及校道等。二期新建1栋科创楼，建筑面积2627平方米,层数2层。三期新建1栋南学生宿舍楼，建筑面积5906平方米,层数6层。

（2）南澳中学是南澳县唯一一所承担高中阶段教学任务的完全中学，是汕头市唯一一所县域普通高中，广东省一级学校，国家教育考试标准化考点。对照省委“百县千镇万村高质量发展工程”和《广东省“十四五”县域普通高中发展提升行动计划》的要求在内宿、食堂和人工智能教育等方面存在着明显的短板和弱项，影响着南澳教育的高质量发展。为此，南澳县委、县政府谋划了汕头市南澳县南澳中学新建（学生宿舍食堂及科创楼）项目，由县教育局牵头实施。该项目是我县落实省委“百县千镇万村高质量发展工程”和《广东省“十四五”县域普通高中发展提升行动计划》的重要举措，旨在补齐南澳中学在内宿、食堂和人工智能教育方面的短板和弱项，改善我县寄宿制学校办学条件，加快县域普通高中发展提升；整合资源推进“三所学校”中的内宿制学校建设，促进教育高质量发展。本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目根据南澳县教育局预测的收入及成本，用该项目运营期内的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）各项收入增长能够顺利执行；

（五）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

本项目实施单位为南澳县教育局。

统一社会信用代码：11440523007019070N

机构地址：广东省汕头市南澳县后宅镇广新路

法定代表人：戴雪君

主要职能：贯彻执行国家、省、市和县有关教育方针、政策和法律法规，根据上级精神研究草拟地方性教育规章制度，并组织实施。组织拟订教育改革与发展的规划和年度计划，提出教育体制改革的政策并组织实施；负责教育改革与发展的战略研究；会同有关部门规划全县各类学校布局调整；负责教育事业相关数据的统计、分析和发布。指导、协调全县各部门有关教育的工作，负责全县教育督导与评估。负责指导全县各级各学校思想政治、德育教育、体育卫生与艺术教育、国防教育、安全教育、教育教学研究和改革及教育信息化实施工作。综合管理义务教育、普通高中教育、学前教育和特殊教育；负责推进义务教育均衡发展、高中阶段教育协调发展和促进教育公平，推进基础教育教学改革，全面实施素质教育。统筹规划、综合协调和管理各类民办教育，规范民办教育办学秩序，促进民办教育事业健康发展。负责县级教育经费筹措管理，会同有关部门制订教育经费筹措、教育拨款、教育基建投资和教育收费的政策，安排县财政拨给的教育资金的分配工作；实施对全县各类学校的财务管理。主管全县教育工作；实施对各级各类学校和社会人员教师资格的认定工作；规划并实施各类学校教育行政干部队伍建设工作；负责分管范围内教师招聘、调配工作。负责全县各类学校招生工作；会同有关部门审核并组织实施各类学校招生计划，组织和指导教育考试招生工作和各类学校学生学籍管理工作。规划、指导推广普通话和文字规范工作。负责中等职业学校教育的管理和招生统筹协调工作，承担全县职业技术教育和成人教育相关管理工作；指导全县文化教育、社区教育、职工教育和农民文化技术教育工作。承办县委、县政府和上级有关部门交办的其他事项。

（二）项目概况

项目名称：汕头市南澳县南澳中学新建（学生宿舍食堂及科创楼）项目

项目范围：南澳县

建设内容：一期新建 1 栋北学生宿舍楼，建筑面积 6139.5 平方米，层数 6 层；1 栋食堂，建筑面积 1020.4 平方米，层数 1 层；新建校门及校道等。二期新建 1 栋科创楼，建筑面积 2627 平方米，层数 2 层。三期新建 1 栋南学生宿舍楼，建筑面积 5906 平方米，层数 6 层。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 9,861.70 万元人民币，本项目计划通过发行政府专项债券融资 4,000.00 万元，其余建设资金由财政性资金统筹安排（其中深圳南山区帮扶资金 2532 万元）。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用住宿费收入、食堂收入的经营收益偿还。

（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（金额单位：人民币万元）

（1）收入预测

本项目建成正式运营后收入来源主要包括住宿费收入、食堂收入。

1）住宿费收入：项目建成投入使用，住宿费将进行调整，按照现有运行成本提高到每人每学期 800 元，即每年每人 1600 元。内宿生人数按现有床位约 650 个加上新增床位 1350 个合计 2000 个计算，内宿生按 2000 人计算。预计每学年住宿费收入 320（800*2*2000/10000=320）万元。

2）食堂收入：按照学校目前餐费标准每生每天 27 元（早晨 3 元，午餐 12 元，晚餐 12 元），扣除食材成本 20 元（根据汕市教〔2024〕92 号文要求：食材原材料成本原则上不低于膳食费的 65%）；就餐时间按每学期 100 天计算，年就餐时间 200 天；项目建成投入使用就餐人数包括南澳中学预计在校学生 2200 人，预计教职工 200 人（目前教师数 162 人，随着学校招生规模的扩大，教师数将增加，加上后勤服务人员和兄弟学校教职工），临近学校就餐学生 600 人（与学校隔路相邻的县第二中学现有学生 720 人），合计 3000 人。测算食堂每年收入 420 万元（(27-20)*100*2*(2200+200+600)/10000=420）。

具体如下表所示：

预测年度	住宿费收入	食堂收入	合计
2025 年			-
2026 年			-
2027 年	320.00	420.00	740.00
2028 年	320.00	420.00	740.00

2029 年	320.00	420.00	740.00
2030 年	320.00	420.00	740.00
2031 年	320.00	420.00	740.00
2032 年	320.00	420.00	740.00
2033 年	320.00	420.00	740.00
2034 年	320.00	420.00	740.00
2035 年	320.00	420.00	740.00
2036 年	320.00	420.00	740.00
2037 年	320.00	420.00	740.00
2038 年	320.00	420.00	740.00
2039 年	320.00	420.00	740.00
2040 年	320.00	420.00	740.00
2041 年	320.00	420.00	740.00
2042 年	320.00	420.00	740.00
2043 年	320.00	420.00	740.00
2044 年	320.00	420.00	740.00
2045 年	320.00	420.00	740.00
2046 年	320.00	420.00	740.00
2047 年	320.00	420.00	740.00
2048 年	320.00	420.00	740.00
2049 年	320.00	420.00	740.00
2050 年	320.00	420.00	740.00
2051 年	320.00	420.00	740.00
2052 年	320.00	420.00	740.00
2053 年	320.00	420.00	740.00
2054 年	320.00	420.00	740.00
2055 年	320.00	420.00	740.00
合计	9,280.00	12,180.00	21,460.00

（2）成本预测

本项目运营成本主要包括人力成本、水电燃气费、维修与维护费、保洁与耗材费等，其中：

1）人力成本

按照在职教职工+购买服务的形式进行。在职教职工工资由地方财政负责，不列入成本。宿舍管理按 500 人通常一栋宿舍楼配备宿舍管理员、保洁员及安保人员共 3 人的标准，宿舍楼需要配备 12 人。食堂工作人员配备厨工 5 人；合计 17 人。按照每人每年 3.8 万元标准购买服务，年人力成本 64.6 万元。

2）水电燃气费

主要包括照明、空调/风扇、热水供应（太阳能、空气能或燃气）、饮用水及厨房厨具用电。各栋建筑已配备光伏发电，抵消部分电费。住宿按每人 100 元/年计算，2000 人年水电燃气费 20 万元；厨房年水电燃气 30 万元，合计 50 万元。

3）维修与维护费

包括宿舍家具（床、柜、桌椅）、门窗、水电线路、墙面地面及卫浴设施的日常维修与定期保养，年 12 万元。

4）保洁与耗材费

涵盖公共区域的清洁工具、消毒液、垃圾袋，以及洗手液、厕纸等公共卫生耗材，年 8 万元。

根据相关规定，从事学历教育的学校提供的教育服务（包括学费、住宿费、课本费、作业本费、考试报名费收入，以及学校食堂提供餐饮服务取得的伙食费收入）免征增值税，因而该项目不考虑相关税费。

则债券存续期内经营成本为 3,903.40 万元。详见下表。

年度	人力成本	水电燃气费	管理费用	其他费用	合计
2025 年					
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2028 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2029 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2030 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2031 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2032 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2033 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2034 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2035 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2036 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2037 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2038 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2039 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2040 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2041 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2042 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2043 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2044 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2045 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60

2046 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2047 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2048 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2049 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2050 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2051 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2052 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2053 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2054 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
2055 年	64.60	50.00	12.00	8.00	134.60
合计	1,873.40	1,450.00	348.00	232.00	3,903.40

（3）收益预测

现预测项目在运营期 30 年内的收益情况如下：

年度	收入	成本	收益
2025 年	-		
2026 年	-	-	-
2027 年	740.00	134.60	605.40
2028 年	740.00	134.60	605.40
2029 年	740.00	134.60	605.40
2030 年	740.00	134.60	605.40
2031 年	740.00	134.60	605.40
2032 年	740.00	134.60	605.40
2033 年	740.00	134.60	605.40
2034 年	740.00	134.60	605.40
2035 年	740.00	134.60	605.40
2036 年	740.00	134.60	605.40
2037 年	740.00	134.60	605.40
2038 年	740.00	134.60	605.40
2039 年	740.00	134.60	605.40
2040 年	740.00	134.60	605.40
2041 年	740.00	134.60	605.40
2042 年	740.00	134.60	605.40
2043 年	740.00	134.60	605.40
2044 年	740.00	134.60	605.40
2045 年	740.00	134.60	605.40
2046 年	740.00	134.60	605.40
2047 年	740.00	134.60	605.40
2048 年	740.00	134.60	605.40
2049 年	740.00	134.60	605.40
2050 年	740.00	134.60	605.40
2051 年	740.00	134.60	605.40
2052 年	740.00	134.60	605.40

2053 年	740.00	134.60	605.40
2054 年	740.00	134.60	605.40
2055 年	740.00	134.60	605.40
合计	21,460.00	3,903.40	17,556.60

（四）还本付息的测算

根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，考虑风险压力测试，按项目自身收益的 100%比例，本息覆盖倍数约为 2.88；按项目自身收益的 90%比例，本息覆盖倍数约为 2.59；按项目自身收益的 80%比例，本息覆盖倍数约为 2.30。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，按项目自身运营收益测算，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。