



济南某高级中学项目案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目及企业概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

济南某高级中学项目

1.1.2 项目性质

新建项目

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目地点

济南市历城区

1.1.5 项目办学定位

本项目定位为“高标准、高起点、高规格、高质量、国际化、全封闭、寄宿制、准军事化管理”的民办普通高中学校，以“厚德泽人，敬学立远”为总校训，以“以人为本，为学生终身发展奠基；科研兴校，为教师专业成长领航”为办学理念，以“共享全球教育资源，融合优质教育精华”为办学思路，精心打造高标准国际化民办高中，助力每一位济南学子成功圆梦高考，创造精彩人生。

1.1.6 项目建设内容及规模

本项目根据山东省教育厅等 6 部门联合印发的《山东省普通中小学校办学条件标准》，结合本项目用地实际情况，最大限度利用现有空间，盘活存量空间，对建筑进行装修改造，满足学校招生需求。

本项目总用地面积 xxx m²，设计总建筑面积 xxx m²，计容建筑面积 xxx m²，建筑密度 xx%，容积率 xxx。

本项目分两期建设，其中.....。

图表 1：项目建筑指标汇总表

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积 (m ²)	备注
1	地上部分			
一期工程				

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积 (m ²)	备注
1.1	教学楼			
1.2	文体楼			
1.3	行政办公楼			
1.4	餐厅			
1.5	公寓宿舍楼			
1.5.1	女生宿舍			
1.5.2	男生宿舍			
1.6	党校新址			
小计				
二期工程				
1.7	教学楼			
1.8	图书馆			
1.9	公寓宿舍楼			
1.9.1	学生宿舍			
1.9.2	教师公寓 A			
1.9.3	教师公寓 B			
小计				
保留建筑				
1.10	单身公寓			
1.11	专家公寓			
1.12	餐厅			
小计				
2	地下部分			
2.1	地下车库及设备用房			
3	运动场地			
4	绿化面积			
5	停车场			
5.1	地上停车场			
5.2	地下停车场			
6	总用地面积			
7	建筑占地面积			
8	建筑面积			
9	计容建筑面积			
10	建筑密度			
11	容积率			
12	绿化率			

1.1.7 项目招生规模

图表 2：项目全校合计班级设置及学生数量

类型	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
普通高中	高一			
	高二			
	高三			
	小计			
复读班	高三			
	小计			
国际高中	高一			
	高二			
	高三			
	小计			
合计				

1.1.8 项目总投资及资金筹措

本项目总投资约为 xxx 万元，其中工程费用 xxx 万元、工程建设其他费用 xxx 万元、预备费用 xxx 万元、建设期利息 xxx 万元、前期投入 xxx 万元。

总投资中，30%为自有资金，约 xxx 万元；70%为融资贷款，约 xxx 万元。

图表 4：项目总投资估算表

序号	项目	合计 (万元)	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	前期人力成本		
3	市场营销费用		
4	总计		

图表 5：项目一二期工程总投资估算表 (单位：万元)

序号	项目	一期工程	二期工程	合计
1	工程费用			
1.1	建筑工程费用			
1.2	设备费用			
2	工程建设其他费用			
3	预备费用			
4	建设期利息			
5	前期投入			

序号	项目	一期工程	二期工程	合计
6	合计			

1.1.9 项目建设进度

1.1.10 研究结论

1、经济效益

图表 6：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	项目一期	项目整体
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	总投资收益率（ROI）	%		
13	净利润率	%		
14	盈亏平衡点	%		

2、社会效益

.....

1.2 编制依据及研究范围

1.2.1 编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2、《中华人民共和国民办教育促进法实施条例（修订版）》（国令第 741 号）

3、《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》

- 4、《山东省“十四五”教育事业发展规划》（鲁政发〔2021〕16号）
- 5、《济南市“十四五”教育事业发展规划》（济政发〔2021〕18号）
- 6、《济南市人民政府关于鼓励和促进民办教育优质发展的意见》（济政发〔2019〕4号）
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 8、《投资项目可行性研究指南》
- 9、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 10、业主提供的相关数据、资料
- 11、其他相关法律、法规、规范及标准

1.2.2 研究范围

本项目可行性研究的范围包括：民办高中教育行业发展背景研究、区域高中市场供需情况分析、项目选址可行性分析、项目建设规划及方案、项目运营规划及方案、项目资金使用计划和经济效益评价、项目影响效果评价和风险因素分析等内容。

第二章 项目需求及产出方案

2.1xxx 集团战略需求分析

2.1.1 项目提出背景

2.1.2 政策背景

1、国家大力推动民办教育和国际化教育发展

图表 10：民办教育的准入和运营政策

条文	具体内容
第五条	国家机构以外的社会组织或者个人可以单独或者联合举办民办学校。在中国境内设立的外商投资企业以及外方为实际控制人的社会组织不得举办、参与举办或者实际控制实施义务教育的民办学校。
第七条	实施义务教育的公办学校不得举办或者参与举办民办学校，也不得转为民办学校。其他公办学校不得举办或者参与举办营利性民办学校。公办学校举办或者参与举办民办学校，不得利用国家财政性经费，不得影响公办学校教学活动，不得仅以品牌输出方式参与办学
第二十五条	民办学校理事会、董事会或者其他形式决策机构的负责人应当具有中华人民

条文	具体内容
	共和国国籍，具有政治权利和完全民事行为能力，在中国境内定居。
第二十九条	民办学校依照法律、行政法规和国家有关规定，自主开展教育教学活动；使用境外教材的，应当符合国家有关规定。 实施普通高中教育、义务教育的民办学校可以基于国家课程标准自主开设有特色的课程 ，实施教育教学创新，自主设置的课程应当报主管教育行政部门备案。

同时《实施条例》也对民办教育提出了众多支持政策，主要内容如下：

图表 11：民办教育支持政策

条文	具体内容
第五十二条	各级人民政府及有关部门应当依法健全对民办学校的支持政策， 优先扶持办学质量高、特色明显、社会效益显著的民办学校。
第五十四条	民办学校享受国家规定的税收优惠政策。
第五十七条	县级以上地方人民政府可以根据本行政区域的具体情况，设立民办教育发展专项资金，用于支持民办学校提高教育质量和办学水平、奖励举办者等。
第六十条	国家鼓励、支持保险机构设立适合民办学校的保险产品，探索建立行业互助保险等机制，为民办学校重大事故处理、终止善后、教职工权益保障等事项提供风险保障。

2、地方政府积极推动高中教育发展进程

《济南市“十四五”教育事业发展规划》（济政发〔2021〕18号）

2021年12月10日，济南市人民政府印发了《济南市“十四五”教育事业发展规划》，提出促进民办教育健康发展。坚持教育公益性，依法支持和规范社会力量举办民办教育。落实民办教育分类管理制度，平稳有序推进民办学校分类管理改革，落地落实差异化扶持政策。严格落实民办义务教育比重相关规定，全面规范管理校外培训机构。形成政府主导保基本、多元办学促发展，优势互补、互促共进的教育发展格局，**满足人民群众多层次、多样化、个性化、高质量的教育需求**。健全民办学校风险防控和综合治理体系，探索建立教育质量监测评估和第三方评价制度，**培育一批高水平、有特色的民办学校。**

《济南市人民政府关于鼓励和促进民办教育优质发展的意见》（济政发〔2019〕4号）

.....

2.1.3 经济背景

1、经济平稳发展为项目建设提供了良好的宏观环境

.....

2、教育为立国之本，国家和地方投资逐年增加

图表 13：2018-2022 年全国教育固定资产投资增长率



数据来源：国家统计局

2、地区居民收入逐渐增加为项目建设提供良好的需求基础

.....

2.1.4 社会背景

- 1、我国教育事业发展处于关键时期
- 2、民办教育迎来新的发展机遇
- 3、教育国际化成为未来教育事业发展的趋势
- 4、济南市人口集聚效应持续显现

2.1.5 项目投资重要性

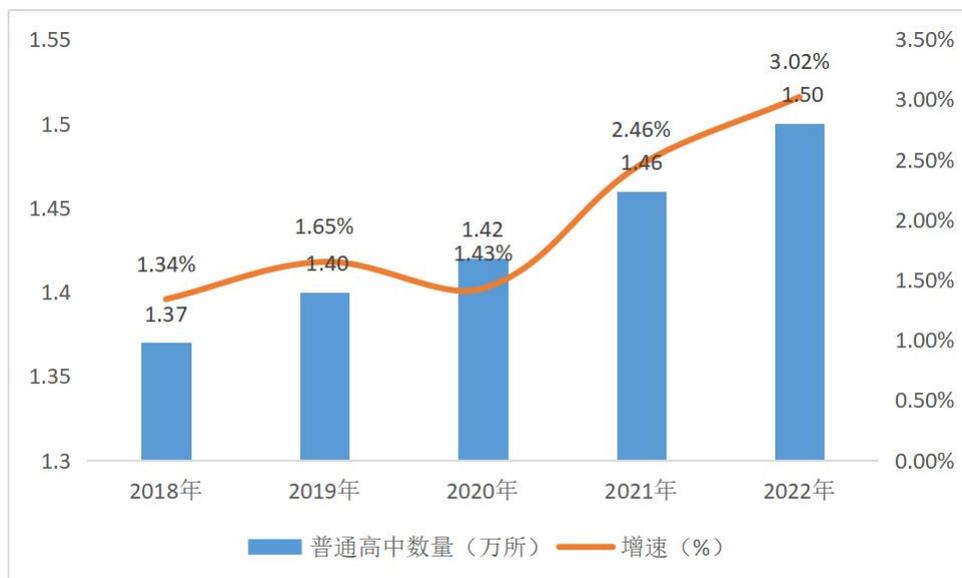
- 1、是 xxx 集团实现产业聚焦，发展教育服务的需要
- 2、是实现转型升级，拓展学历教育领域的需要
- 3、是促进资产高效利用的需要

2.2 项目市场需求分析

2.2.1 中国普通高中教育行业市场分析

1、普通高中教育整体发展情况

图表 16：2018-2022 年中国普通高中数量及增速



数据来源：教育部

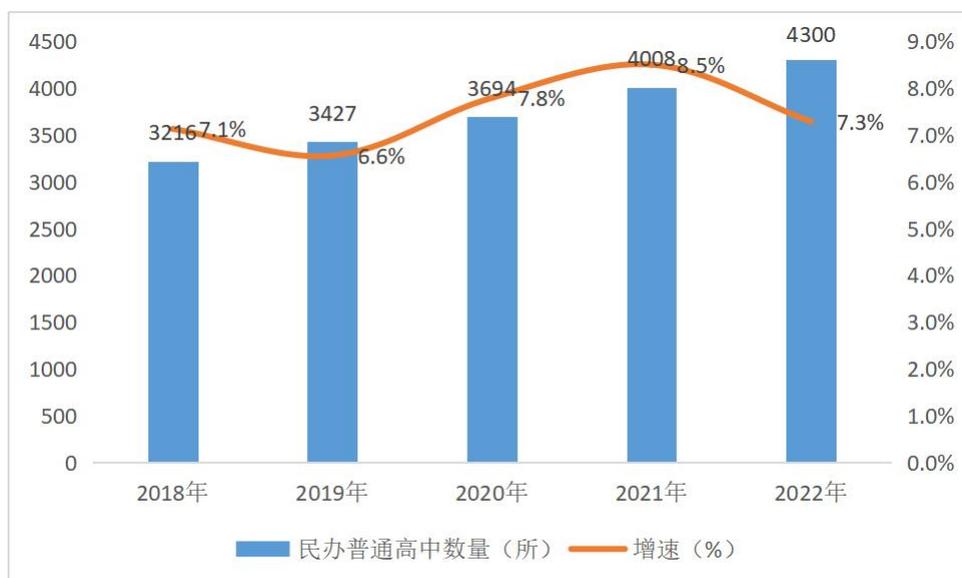
从招生人数来看，2022 年我国普通高中招生人数为 947.54 万人，比上年增加 42.59 万人，增长 4.71%。

从在校生人数来看，.....。

2、民办普通高中教育发展情况

2022 年，全国民办普通高中 4300 所，比上年增加 292 所，占全国普通高中总数的比例为 28.62%。近 5 年民办普通高中数量均保持 6.5%-8.5%的增速增长。

图表 19：2018-2022 年中国民办普通高中数量及增速



数据来源：教育部

.....。

2.2.2 济南区域普通高中教育行业市场分析

1、普通高中教育需求情况

本报告拟以济南市初中毕业生人数*高中招生比例估算 2024 年-2033 年高中入学需求情况。

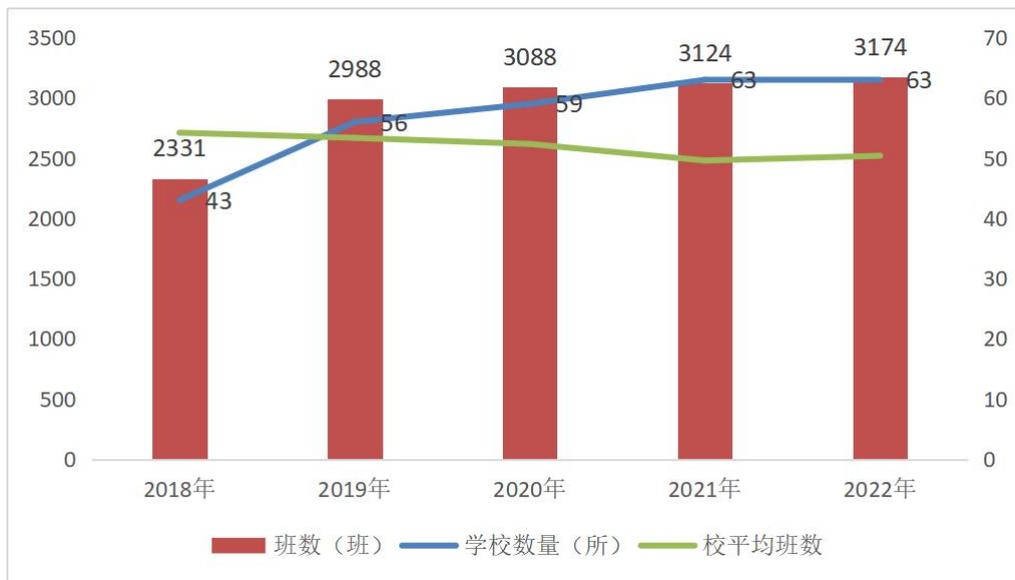
(1) 初中毕业生人数预测

(2) 高中招生比例

(3) 高中入学人数预测

2、普通高中供给情况

图表 26：2018 年-2022 年济南市普通高中学校数量情况



数据来源：济南市教育局

.....。

根据济南市自然资源和规划局 2019 年 12 月 5 日发布的《济南市 2019-2030 年中小学及幼儿园布局规划方案》，“.....：

图表 28：2024 年-2033 年济南市普通高中招生人数预测

年份	学校数量 (所)	校均招生人数 (人)	招生人数预测 (人)
2024 年			
2025 年			
2026 年			

年份	学校数量（所）	校均招生人数（人）	招生人数预测（人）
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年			

数据来源：尚普华泰

3、民办普通高中供给情况

(1) 招生情况

(2) 收费情况

2.2.3 济南区域复读生教育行业市场分析

1、复读生教育需求情况

由于各官方机构未直接公布复读生人数，因此本报告以参加高考报名人数-应届当年高中招生人数来预估济南市复读生人数。

(1) 参加高考报名人数

(2) 复读生人数

2、复读生教育供给情况

2.2.4 中国国际学校行业市场分析

1、中国国际学校市场总规模为 488 亿元

2022 年中国国际学校市场总规模为 488 亿元人民币，增速为 5.6%，高于 2021 年的 5.2%。中国国际学校行业在 2016-2018 年这三年间复合增长率为 16%；在 2018 年-2020 年间复合增长率为 7%。

图表 40：2016-2022 年中国国际学校市场规模



数据来源：《2022 年中国国际学校发展报告》

- 2、2022 年国际学校增长放缓，民办国际学校数量最多
- 3、国际课程以 A-Level 体系为主，香港 DSE 课程发展迅速
- 4、更多家庭倾向从高中转轨国际教育
- 5、学校口碑、课程体系及教师资源是影响择校的主要原因

2.2.5 济南区域国际学校行业市场分析

2023 年，济南市开办国际班（学校）的高中共 9 所，其中……。

各学校开设国际班的主要信息如下表所示：

图表 45：2023 年济南市开设国际班（学校）的民办高中信息

学校名称	国际班名称	招生人数	招生范围	收费
山东省实验中学				
济南外国语学校				
……				

数据来源：尚普华泰整理

从实际招生情况来看，……：

图表 46：2023 年济南部分国际班招生情况

学校名称	招生人数	实际招生人数	招生计划完成率 (%)

数据来源：尚普华泰

2.3 项目产出方案

2.3.1 项目招生方案

2.3.2 项目建设方案

第三章 项目选址及要素保障

3.1 项目选址

3.1.1 选址要求

- 1、应选在阳光充足、空气流通、场地干燥、排水通畅、地势较高的地段，具备提供市政基础设施和校内布置运动场地的条件；
- 2、严禁建设在地震、地质塌裂、暗河、洪涝等自然灾害及人为风险地段和污染超标的地段。校园及校内建筑与污染源的距离应符合对各类污染源实施控制的现行国家防护标准的有关规定；
- 3、应远离集贸市场、娱乐场所、高压变配电所、殡仪馆、医院的传染病房及太平间等建筑。与危化品、易燃易爆场所间的距离应符合《建筑设计防火规范》等现行国家标准的有关规定；
- 4、严禁高压电线、长输燃气管道、输油管道及通航河道穿越或跨越学校校园；当在学校周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定；
- 5、教学区的声环境质量应符合《民用建筑隔声设计规范》等现行国家标准。主要教学用房的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米，与高速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80 米。当距离不足时，应采取有效的隔声措施；
- 6、学校周界外 25 米范围内邻里建筑处的噪声级不应超过《民用建筑隔声设计规范》等现行国家标准有关规定的限值；
- 7、学校周边应有良好的交通条件，与学校毗邻的主干道应设置适当的安全措施，以保障学生安全跨越。

3.1.2 相关产业和支持产业分析

根据本项目的整体规划，项目相关产业条件如下：

供电配套要求：项目地应有可靠的电力供应，对本项目来说，在电力供应无可靠保障的情况下，还应自备应急发电设备，以保证在必要时的运转。

通讯配套要求：项目地应配备便利的通讯设施，实行双局向双路由的通讯接入，通过周边道路的通讯排管，确保信息交流快捷畅通；项目地实行宽带网接入。

供水配套要求：项目地要有充足的、符合卫生标准的水供应。在有自来水供应的地方，设计规划好自来水管线网和水管口径。自建供水源时，可选用无污染的地面水源。

公共设施配套要求：本项目将带来较多就业岗位，因此需要项目地周边建设相应的文化娱乐及公共住宅等配套设施，同时要求良好的治安环境和管理服务体系。

3.1.3 项目选址地点

3.2 区位分析

3.2.1 区位概况

3.2.2 区位规划

3.3 建设条件

3.3.1 自然环境

3.3.2 自然资源

3.3.3 人口环境

3.3.4 交通运输

3.3.5 教育文化

3.4 要素保障分析

3.4.1 规划符合性

3.4.2 项目周边交通分析

3.4.3 项目周边配套设施分析

3.4.4 项目周边区域分析

第四章 项目运营方案

4.1 办学定位及发展目标

4.1.1 办学定位

本项目定位为“高标准、高起点、高规格、高质量、国际化、全封闭、寄宿制、准军事化管理”的民办普通高中学校，以“厚德泽人，敬学立远”为总校训，以“以人为本，为学生终身发展奠基；科研兴校，为教师专业成长领航”为办学理念，以“共享全球教育资源，融合优质教育精华”为办学思路，精心打造高标准国际化民办高中，助力每一位济南学子成功圆梦高考，创造精彩人生。

4.1.2 发展目标

.....。

4.2 招生方案

4.2.1 生源范围

4.2.2 招生策略

4.2.3 学生规模

4.2.4 招生计划

4.3 课程方案

4.3.1 普通高中课程

4.3.2 复读班课程

4.3.3 国际班课程

4.4 师资方案

4.4.1 师资配置

山东省暂无对高中的师生配比做出规定的官方文件，根据山东省发展和改革委员会和山东省教育厅 2020 年 12 月 30 日联合印发的《关于印发山东省中小学教育培养定价成本监审办法的通知》（鲁发改成本〔2020〕1407 号），公办高中高中教职工与学生比不低于 1：12.5，学校专职管理人员、教学辅助人员和工勤人员占教职工的比例，一般不超过 15%，即高中学校师生比约为 1：10.6。

本项目为民办营利高中，参考公办高中规定，并结合项目实际情况，本项目拟设置.....。

图表 60：本项目教职工人员配置情况

序号	岗位	人数配置
1	中教教师	
2	外教教师	
3	总校长	
4	副校长	
5	管理行政人员	
6	后勤人员	
7	合计	

4.4.2 师资来源

4.4.3 人才吸引方式

第五章 项目建设方案

5.1 建筑方案

5.1.1 建设指导思想

1、学校建设布局的整体性原则

校园外表形象作为校园文化的一部分，既有国际学校自己的鲜明特性，同时也会受到学校所处的社会文化环境的影响和制约，因此，在学校的建设中，一定要考虑到校园环境与社会文化氛围的整体统一和谐，对教学楼等主体工程，要从设计的合理性、布局的整体性、建筑的艺术性以及绿化、美化、知识化等方面进行整体考虑。

2、学校校园风格的高品位原则

校园外表形象建设，是一种文化建设，也是一种美学的建树，是一个完整的立体艺术品，反映了一所学校的文化和审美水准。所以本项目要尽量做到：设计样式新颖、制作工艺精细、布局合理、格调高雅、美观实用、便于教学和维修。特别是教学楼等应具有较高知识含量和艺术水准，从中渗透出学校的文化品位。

3、校园建筑设计安全性原则

学校是学生高度聚集的场所，保证他们在其中学习和生活的安全，是每一所学校的第一位的大事。所以，保证学生的安全，防止发生意外事故，避免学生受到无谓伤害是校园一切建筑必须首先考虑的原则。

5.1.2 建筑设计依据

- 1、《城市普通中小学校校舍建设标准》（建标[2002]102号）；
- 2、《中小学校建筑设计规范》（GB50099-2011）；
- 3、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 4、《宿舍建筑设计规范》（JGJ36-2016）；
- 5、《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）；
- 6、《房屋建筑制图统一标准》（GB/T50001-2017）；
- 7、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- 8、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
- 9、《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）；
- 10、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 11、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
- 12、《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）；
- 13、《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）；
- 14、《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）；
- 15、建设单位提供的基础数据和资料。

5.1.3 建筑内容及规模

1、项目建设内容及规模

图表 64：项目建筑指标汇总表

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积 (m ²)	备注
1	地上部分			
一期工程				
1.1	教学楼			
1.2	文体楼			
1.3	行政办公楼			
1.4	餐厅			
1.5	公寓宿舍楼			
1.5.1	女生宿舍			
1.5.2	男生宿舍			
1.6	党校新址			
	小计			
二期工程				
1.7	教学楼			
1.8	图书馆			
1.9	公寓宿舍楼			
1.9.1	学生宿舍			
1.9.2	教师公寓 A			
1.9.3	教师公寓 B			
	小计			
保留建筑				
1.10	单身公寓			
1.11	专家公寓			
1.12	餐厅			
	小计			
2	地下部分			
2.1	地下车库及设备用房			
3	运动场地			
4	绿化面积			
5	停车场			
5.1	地上停车场			
5.2	地下停车场			
6	总用地面积			
7	建筑占地面积			
8	建筑面积			
9	计容建筑面积			
10	建筑密度			
11	容积率			
12	绿化率			

2、项目建设规模合理性

根据《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号），学校校舍建筑项目包括教学及辅助用房、办公用房、后勤及生活用房，其建筑面积指标应符合下表规定：

图表 65：普通高级中学校舍必配用房建筑面积指标（单位：m²）

学校规模	使用面积系数(K)	建筑面积指标					
		使用面积				建筑面积	生均指标
		教学及辅助用房	办公用房	后勤及生活用房	使用面积合计		
24班 1200人	0.6	4569	694	491	5754	9590	7.99
30班 1500人		5349	844	588	6781	11302	7.53
36班 1800人		6189	976	691	7856	13093	7.27
48班 2400人		8254	1252	899	10405	17342	7.23
60班 3000人		10061	1508	1104	12673	21122	7.04

本项目满员学生人数为.....。

5.1.4 总平面设计

1、设计原则

(1) 应按照国家必配用房和选配用房进行校园总体规划。总体规划设计应因地制宜，合理利用地形、地貌，并根据需要适当预留发展用地；

(2) 校园总平面应按教学、体育运动、生活等不同功能进行分区，合理布局。各区之间要联系方便，互不干扰；

(3) 教学区的教室、图书阅览室、实验用房等应布置在校园的安静区域，且应根据其功能和使用要求设置，以便于使用，教室应有良好的建筑朝向；

(4) 体育活动场地与教学用房应有合理的间距。环形跑道的田径场地和球类场地，其纵轴宜南北方向布置。

(5) 校园内各建筑之间、校内建筑与校外相邻建筑之间的间距应符合国家现行的消防、卫生防护、日照等有关标准和规定；

(6) 学校主要出入口的位置，应有利于人流疏散，不宜紧靠交通主干道。

校门外侧应留有缓冲场地并设置警示标志。有条件的应在校门口设置临时停车场

地。校内停车场地应设置在方便出入的位置，不宜紧邻运动场地；

(7) 校园内的主要交通道路应根据人流、车流和消防要求布置，路线应便捷、通畅。校园道路不应穿越体育活动场地；

(8) 校园建筑应合理组合，建筑形式和风格应体现教育建筑的文化内涵。校园绿化应结合建筑景观统一规划设计和建设；

(9) 校园内应设置独立的旗杆、旗台，位置宜在主要运动场区或校园中心广场的显著位置；

(10) 校园应设围墙、校门、门卫传达室，并设置安防设施建筑工程设计。

2、总平面设计

3、立面设计

4、道路和消防设计

5.1.5 建筑设计

1、教学及辅助用房

2、办公用房

3、后勤及生活用房

5.1.6 结构设计

1、设计依据

- (1) 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
- (2) 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- (3) 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- (4) 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
- (5) 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- (6) 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015年版）；
- (7) 《钢结构设计规范》（GB50017-2014）；
- (8) 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；
- (9) 《建筑边坡工程技术规范》（GB50330-2013）；
- (10) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- (11) 《混凝土外加剂应用技术规范》（GB50119-2013）；

(12) 《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分 2013 版；

(13) 设计单位提供的设计资料。

2、建筑分类等级

3、主要荷载取值

4、抗震设防标准

5.1.7 公辅工程设计

1、给排水设计

2、供配电设计

3、暖通设计

5.2 建设管理方案

5.2.1 项目建设管理

5.2.2 项目建设进度

第六章 项目投融资与财务方案

6.1 项目投资估算

6.1.1 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息和前期投入。

6.1.2 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的

预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

6.1.3 总投资估算

1、工程费用

工程费用包括建设工程费用、设备购置及安装费用等，本项目一期工程主要为改造装修费用和设备购置费用，二期工程主要为新建土建工程费用、设备购置费用和公辅工程安装费用等，根据估算，本项目工程费用总额 xxx 万元，其中一期工程费用 xxx 万元、二期工程费用 xxx 万元，具体详见下表：

2、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工、器具购置费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。本项目工程建设其他费用为 xxx 万元，其中一期约为 xxx 万元，二期约为 xxx 万元，具体如下表所示：

图表 74：项目工程建设其他费用估算表

序号	费用名称	金额（万元）	备注
1	建设单位管理费		
2	工程建设监理费		
3	勘察设计费		
4	可研报告		
5	环境影响评价费		
6	场地准备及临时设施费		
7	工程保险费		
8	招投标代理服务费		

序号	费用名称	金额（万元）	备注
9	合计		

3、预备费

预备费又称不可预见费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目按照工程费用和工程建设其他费用之和的 5% 进行估算，则投资不可预见费用为 xxx 万元。

4、建设期利息

本项目计划贷款 xxx 万元，按照建设计划按需借款，借款利率为 6%。由于本项目 2024 年 9 月即可投入运营，因此只需预留 2024 年上半年的建设期借款利息，为 xxx 万元。

5、前期投入

本项目前期费用主要为校长团队人员的工资福利费，.....。

6、项目总投资

综上，本项目总投资约为 xxx 万元，其中工程费用 xxx 万元、工程建设其他费用 xxx 万元、预备费用 xxx 万元、建设期利息 xxx 万元、前期投入 xxx 万元。

图表 75：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	前期人力成本		
3	市场营销费用		
4	总计		

图表 76：项目一二期工程总投资估算表（单位：万元）

序号	项目	一期工程	二期工程	合计
1	工程费用			
1.1	建筑工程费用			
1.2	设备费用			
2	工程建设其他费用			
3	预备费用			
4	建设期利息			
5	前期投入			

序号	项目	一期工程	二期工程	合计
6	合计			

6.1.4 项目资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目总投资 xxx 万元，其中 30%为自有资金，约 xxx 万元；70%为融资贷款，约 xxx 万元。

本项目资金使用计划如下表所示：

图表 77：项目总投资使用计划表

序号	项目	合计	2024 年 H1	2024 年 H2	2025 年 H1	2025 年 H2
1	总资金使用计划					
1.1	总投资					
1.1.1	建设投资					
1.1.2	前期投入					
1.1.3	建设期利息					
1.2	其它流动资金					
2	资金筹措					
2.1	项目资本金					
2.1.1	用于建设投资					
2.1.2	用于前期投入					
2.1.3	用于建设期利息					
2.2	债务资金					
2.2.1	建设投资借款					
2.2.2	前期费用借款					
2.3	补贴资金					
2.3.1	用于建设投资					
2.3.2	用于流动资金					

6.2 财务盈利能力评价编制依据及说明

6.2.1 编制依据

- 1、《企业财务通则》；
- 2、财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况

进行评价：

- 3、《投资项目经济评估指南》；
- 4、所得税及其他有关税务法规新加坡地区相关法规政策；
- 5、其他相关材料。

6.2.2 基础数据说明

- 1、本项目按一次建成和分期建成投入运营分别进行了各项财务指标计算，以了解项目仅建设一期和一二期共同建设各自的财务效益情况；
- 2、本项目计算期为 2024 年-2033 年，共计 10 年；
- 3、项目基准收益率采用教育行业一般收益率 6%；
- 4、根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税，具体服务收入包括：经有关部门审核批准并按规定标准收取的学费、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。除此之外的收入，包括学校以各种名义收取的赞助费、择校费等，不属于免征增值税的范围。本项目为从事学历教育的民办高级中等教育学校，免征增值税。

6.3 项目一期财务盈利能力评价

6.3.1 营业收入估算

本项目一期营业收入主要为不同类型学生的学费、杂费、住宿费和餐饮费收入。

- 1、招生人数
- 2、收费标准

6.3.2 成本估算

项目一期的总成本由经营成本、折旧费、摊销费和财务费用组成。经营成本包括教学费用、外购燃料和动力费（水电费）、工资及福利费、修理费、租金、管理及其他费用等，年均总成本费用为 xxx 万元，经营成本为 xxx 万元，具体如下：

- 1、教学费用
- 2、人力成本

- 3、燃料及动力费
- 4、市场营销费用
- 5、租金
- 6、期间费用
- 7、利息支出

6.3.3 利润分析

利润总额=营业收入-营业税金及附加-总成本费用+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

企业所得税按照 25% 计提。

法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。

因此，本项目一期年均实现利润总额 xxx 万元、年均实现净利润为 xxx 万元。

详见附表：《项目利润测算表》。

6.3.4 财务指标分析

根据本项目投资现金流量表，可计算财务净现值 FNPV、财务内部收益率 FIRR、投资回收期 Pt 等各项财务指标。

1、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中：ic——设定的折现率，本项目为 6%。

经计算，所得税前投资财务净现值 xxx 万元，所得税后投资财务净现值 xxx 万元，大于零。

2、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：

CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经计算，所得税前投资财务内部收益率为 xxx%，所得税后投资财务内部收益率为 xxx%，高于设定的基准收益率。

3、投资回收期 Pt

投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后静态投资回收期为 xxx 年，所得税后动态投资回收期为 xxx 年，均少于项目计算期。

6.3.5 盈亏平衡分析

盈亏平衡点（Break Even Point，简称 BEP），又称零利润点、保本点，通常是指全部收入等于全部成本时的在校学生数。盈亏平衡计算公式如下：

$$BEP = \text{年固定成本} / (\text{年营业收入} - \text{年可变成本}) \times 100\%$$

因此本项目一期稳定运营年的盈亏平衡点为 xxx%，即本项目稳定运营时，在校学生总数达到规划满员总数的 xxx% 时，即 xxx 人，即可满足收支平衡；或者每个学部每一年级招生量达到项目规划最大招生量的 xxx% 时，即普通高中部 xxx 人、复读班 xxx 人、国际高中部 xxx 人，即可满足收支平衡。

6.4 项目整体财务盈利能力评价

6.5 项目财务效益评价汇总

第七章 项目影响效果评价

7.1 经济影响评价

7.1.1 是落实济南市高中阶段教育改革的需要

7.1.2 有利于人才培养整体水平的提高

7.1.3 促进教育国际化，提高国家未来竞争力

7.1.4 有效缓解政府办学压力，提升民办教育阶段教育质量和水平

7.2 社会影响评价

图表 84：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响			
2	对居民就业的影响			
3	对不同利益群体的影响			
4	对脆弱群体的影响(妇女、儿童、残疾人员)			
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响			
6	对少数民族风俗习惯和宗教的影响			

7.3 环境影响评价

7.3.1 施工期环境影响因素及防范措施

- 1、噪声的影响及防护措施
- 2、废气及扬尘的影响及防护措施
- 3、固体废弃物的影响及防护措施
- 4、废水的影响及防护措施

7.3.2 运营期环境影响因素及防范措施

- 1、废水的影响及防范措施
- 2、废气的影响及防范措施
- 3、固体废弃物的影响及防范措施

7.3.3 环境影响综合评价

第八章 项目风险管控方案

8.1 项目风险识别

8.1.1 政策风险

8.1.2 租户搬迁风险

8.1.3 申请审批风险

8.1.4 财务风险

8.1.5 工程建设风险

8.1.6 生态环境影响风险

8.1.7 市场竞争风险

8.1.8 不可抗力风险

8.2 项目风险管控方案

第九章 可行性研究结论及建议

9.1 主要研究结论

9.1.1 项目政策可行性

9.1.2 项目市场可行性

9.1.3 项目建设条件可行性

9.1.4 项目环境影响可行性

9.1.5 项目效益可行性

9.1.6 项目研究结论总述

9.2 研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1

单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦

41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806