

张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

中德利勤专审字【2021】第 103 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司



# 张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

中德利勤专审字【2021】第 103 号

我们接受委托，对张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

- 1、项目名称：张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目
- 2、实施主体：张家口市万全区教育和体育局
- 3、建设周期：本项目建设期从 2020 年 8 月到 2022 年 7 月
- 4、项目总投资：总投资为 59,819.27 万元
- 5、建设地点及规模

本项目拟建于位于张家口市高新技术产业开发区兴业路以东，龙辰博鳌公园以南。

新校区占地约 187.5168 亩，项目主要建设 3 座 5 层教学实训楼、1 座 7 层综合楼、1 座体育馆，1 座 9 层学生公寓、1 座 5 层食堂与双创基地、1 座 3 层对外科研生产基地、改造利用 2 座原有公寓，同时建设地下车库、运动场、室外景观等。项目建筑总面积 128735.37 平方米，其中新建建筑面积 113383.73 平方米（地上 102243.73 平方米、地下 11140 平方米），原有旧建筑面积 15351.64 平方米（地上 13322.84 平方米、地下 2028.8 平方米）。

## 二、债券应付本息情况

项目本期计划申请使用债券资金总额 44,700.00 万元。其中：2021 年已成功发行地方政府专项债 19700 万元，2022 年拟申请 25,000.00 万元。

### （1）本期申请

本期项目 2022 年计划申请债券资金 25,000.00 万元。假设融资利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后三年的每年还本日分别偿还本金的 30%、30%、40%，已兑付本金从兑付日起不再计利息。已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	利率	本期偿还利息	应付本息合计
----	--------	------	--------	--------	----	--------	--------

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	利率	本期偿还利息	应付本息合计
2022 年		25,000.00		25,000.00	4.00%	500.00	500.00
2023 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2024 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2025 年	25,000.00		7,500.00	17,500.00	4.00%	850.00	8,350.00
2026 年	17,500.00		7,500.00	10,000.00	4.00%	550.00	8,050.00
2027 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		25,000.00	10,000.00			4,100.00	14,100.00

## (2) 已发行债券

项目于 2021 年已成功发行地方政府专项债 19700 万元，年限为 15 年期，利率为 3.65%，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后十年的每年还本日分别偿还 1,970.00 万元，已兑付本金从兑付日起不再计利息。已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	利率	本期偿还利息	应付本息合计
2021 年		19,700.00		19,700.00	3.65%	359.53	359.53
2022 年	19,700.00			19,700.00	3.65%	719.05	719.05
2023 年	19,700.00			19,700.00	3.65%	719.05	719.05
2024 年	19,700.00			19,700.00	3.65%	719.05	719.05
2025 年	19,700.00			19,700.00	3.65%	719.05	719.05
2026 年	19,700.00			19,700.00	3.65%	719.05	719.05
2027 年	19,700.00		1,970.00	17,730.00	3.65%	683.10	2,653.10
2028 年	17,730.00		1,970.00	15,760.00	3.65%	611.19	2,581.19
2029 年	15,760.00		1,970.00	13,790.00	3.65%	539.29	2,509.29
2030 年	13,790.00		1,970.00	11,820.00	3.65%	467.38	2,437.38
2031 年	11,820.00		1,970.00	9,850.00	3.65%	395.48	2,365.48
2032 年	9,850.00		1,970.00	7,880.00	3.65%	323.57	2,293.57
2033 年	7,880.00		1,970.00	5,910.00	3.65%	251.67	2,221.67
2034 年	5,910.00		1,970.00	3,940.00	3.65%	179.76	2,149.76
2035 年	3,940.00		1,970.00	1,970.00	3.65%	107.86	2,077.86
2036 年	1,970.00		1,970.00		3.65%	35.95	2,005.95
合计		19,700.00	19,700.00			7,550.03	27,250.03

故本项目应偿还的本息合计为 27,250.03+29,100.00=56,350.03 万元。

### 三、评估依据和假设

- 1、预测期内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；
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7、项目可行性研究报告。

### 四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益和融资自求平衡情况进行评价并出具评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

- 1、与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。
- 2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的项目建议书、可行性研究报告等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目具体情况。
- 3、安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。
- 4、在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

## 五、评估分析

### （一）项目投资估算

项目总估算投资 97,112.73 万元。投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
一	张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目	54,329.37	3,189.16	2,300.74	59,819.27
二	占比	90.82%	5.33%	3.85%	100.00%

### （二）项目资金筹措

项目资金筹措计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	比例
资本金	11,964.00	20.00%
政府专项债券	44,700.00	74.73%
财政统筹	3,155.27	5.27%
合计	59,819.27	100.00%

注：本项目资本金占比 20.00%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

### （三）项目收入、成本及收益预测

#### 1、项目收入

项目的还款收入来源主要为住宿费收入、培训收入、租赁收入、体育馆收入和土地出让收入。

（1）住宿费收入：根据《河北省物价局、财政厅、教育厅关于核定部分高校学生公寓住宿费标准等问题的通知》（冀价行费【2005】13 号）

里规定的收费标准，学生每年的住宿费收入为 350 元/人，预计招生规模为 3600 人，合计每年住宿费收入为 126 万元。

(2) 培训收入：项目建设完成后，可承接各专业的岗前及专项培训任务、科研任务，预计年承接人数暂定为 7000 人，预计年收费金额按每人 3000 元，每年 2100 万元。

(3) 租赁收入：包括食堂租赁收入和报告厅租赁收入。项目建成一座 3 层食堂，预计 50 个餐厅窗口，每年租金 10 万，则每年的食堂租赁收入为 500 万元。报告厅建成后面积 3300 平方米，按照每天 10 元/平方米，每年按 365 天计算，预计使用率为 60%，则每年的报告厅租赁收入为 722.7 万元。每年的总计租赁收入为 1222.70 万元。

(4) 体育馆收入：体育馆建成后，一层为游泳馆，二层为速滑馆和篮球馆（三层为看台），可服务于学校学生，还可对外向社会开放，预计游泳馆每年人流量为 5 万，平均每人收费 30 元，预计每年速滑馆的人流量为 5 万，平均每人收费 50 元，预计篮球馆的人流量为 15 万，平均每人收费 40 元，并且体育馆建成后可用于对外承办赛事等，每年平均办 5 次，每次收入 10 万元，故体育馆收入合计为每年 1050 万元。

(5) 土地出让收入：本项目预计指定地块的土地出让收入来偿还本项目的债券本息，指定地块为东至建材市场，南至规划道路，西至迎宾路、迎宾小区，北至商业街，万中东地块共 235 亩，东至美林小镇，南至万经快速路，西至城东河路，北至民主东街共 305 亩，预计该土地于 2027 年出让。根据土地出让价格预测，2027 住宅土地单价出让价格为 171.01 万元/亩，则总土地出让收入为 92,343.75 万元。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，除住宿费、培训费收入外的其他收入按照 2.20% 的增长率进行预测。

金额单位：人民币万元

项目	住宿费收入	培训收入	租赁收入	体育馆收入	土地出让收入	合计
2023 年	126.00	2,100.00	1,222.70	1,050.00		4,498.70
2024 年	126.00	2,100.00	1,249.60	1,073.10		4,548.70
2025 年	126.00	2,100.00	1,277.09	1,096.71		4,599.80
2026 年	126.00	2,100.00	1,305.19	1,120.84		4,652.03
2027 年	126.00	2,100.00	1,333.90	1,145.50	92,343.75	97,049.15
合计	630.00	10,500.00	6,388.48	5,486.15	92,343.75	115,348.38

## 2、项目付现成本

项目运营期间的付现成本主要支出有以下几项：工资福利费、维护维修费和其他费用。

（1）工资福利费：本项目劳动定员 120 人，人均工资按照 5 万元/年，福利费按照工资额的 14%提取，共计约 684 万元。

（2）修理费：包括设备的维修等，每年约 50 万元。

（3）其他费用：其他费用主要指项目自用水电费及其他不经常发生费用，每年约 40 万元。

（4）土地出让成本：土地出让成本为收入的 25%，共 23,085.94 万元。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，所有费用按照 2.20%的增长率进行预测。根据以上说明，本项目付现成本情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	工资福利费	修理费	其他费用	土地出让成本	合计
2023 年	684.00	50.00	40.00		774.00
2024 年	699.05	51.10	40.88		791.03
2025 年	714.43	52.22	41.78		808.43

项目	工资福利费	修理费	其他费用	土地出让成本	合计
2026 年	730.15	53.37	42.70		826.22
2027 年	746.21	54.54	43.64	23,085.94	23,930.33
合计	3,573.84	261.23	209.00	23,085.94	27,130.01

### 3、税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定对外出租不动产收入按照 9%税率、体育馆收入按照服务业 6%税率缴纳增值税。附加税按照实际缴纳增值税金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）缴纳。假设本项目在建设期间投资成本可取得进项发票用于抵扣以及运营期取得进项抵扣发票等因素，则债券存续期内无需缴纳增值税。

房产税：根据《房产税暂行条例》的规定按照对外出租收入的 12% 从价计征房产税。

考虑本项目运营期抵扣的影响、债券利息、折旧后经计算不产生增值税。

### 4、项目收益

本项目收益为经营收入扣除经营付现成本后的息前收益，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	税费	项目收益
2023 年	4,498.70	774.00	134.61	3,590.09
2024 年	4,548.70	791.03	137.57	3,620.10
2025 年	4,599.80	808.43	140.60	3,650.77
2026 年	4,652.03	826.22	143.69	3,682.12
2027 年	97,049.15	23,930.33	146.85	72,971.97
合计	115,348.38	27,130.01	703.32	87,515.05

### 5、项目损益情况

本项目运营损益表具体如下：

金额单位：人民币万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、经营收入/成本/税金	4,498.70	4,548.70	4,599.80	4,652.03	97,049.15	115,348.38
1.项目收入	774.00	791.03	808.43	826.22	23,930.33	27,130.01
2.项目成本	134.61	137.57	140.60	143.69	146.85	703.32
3.税金	3,590.09	3,620.10	3,650.77	3,682.12	72,971.97	87,515.05
4.税息折旧及摊销前利润						
二、折旧与摊销	2,990.96	2,990.96	2,990.96	2,990.96	2,990.96	14,954.80
1.总折旧和摊销	599.13	629.14	659.81	691.16	69,981.01	72,560.25
2.息税前利润						
三、利息支出	1,719.05	1,719.05	1,569.05	1,269.05	883.10	7,159.30
1.利息费用	-1,119.92	-1,089.91	-909.24	-577.89	69,097.91	65,400.95
2.税前利润						
四、企业所得税	134.61	137.57	140.60	143.69	146.85	703.32
企业所得税	-1,254.53	-1,227.48	-1,049.83	-721.58	68,951.06	64,697.63
五、净利润/净亏损	-1,554.53	-1,527.48	-1,349.83	-1,021.58	68,651.06	63,197.63

#### （四）项目收益与融资平衡情况

根据项目收益测算表，本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 87,515.05 万元，对应本项目融资到期本息总计 56,350.03 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.55，项目偿债能力较强。

#### （五）资金稳定性

本项目能够产生持续稳定的项目收益作为专项债券还本付息来源，且在专项债券存续期内每年都有正的现金流，累计资金结余 31,165.03 万元，具有良好的资金稳定性。

### 六、评估结论

#### 1、本息覆盖倍数

根据财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项

债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

债券存续期内，本项目预期收益为 87,515.05 万元，项目融资本息合计为 56,350.03 万元，覆盖倍数 1.55 倍。

## 2、敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	44,700.00	44,700.00	44,700.00	44,700.00
债券本息合计	56,350.03	56,350.03	56,350.03	56,555.03
项目收益	87,515.05	81,747.63	86,158.55	87,515.05
覆盖倍数	1.55	1.45	1.53	1.55

依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析具有可行性。

## 七、附件

1、项目投资评估明细表

2、运营成本费用明细表

- 3、项目利润表
- 4、项目投资现金流量表
- 5、本息覆盖倍数及敏感性分析表

中审众环(北京)会计师事务所有限公司

（本页无正文，为张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所



有限公司

中国◆北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年十一月一日

附件 1:

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
一	张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目	54,329.37	3,189.16	2,300.74	59,819.27
二	占比	90.82%	5.33%	3.85%	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

金额单位：人民币万元

项目	工资福利费	修理费	其他费用	土地出让成本	合计
2023 年	684.00	50.00	40.00		774.00
2024 年	699.05	51.10	40.88		791.03
2025 年	714.43	52.22	41.78		808.43
2026 年	730.15	53.37	42.70		826.22
2027 年	746.21	54.54	43.64	23,085.94	23,930.33
合计	3,573.84	261.23	209.00	23,085.94	27,130.01

附件 3:

项目利润表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益	利息支出	项目利润
张家口市万全区职业技术教育中心迁址新建项目	115,348.38	27,130.01	703.32	87,515.05	11,650.03	75,865.03

附件 4:

项目投资现金流量表

金额单位: 人民币万元

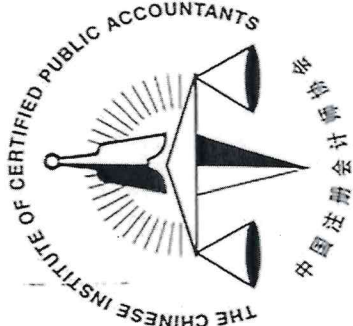
序号	项目	金额
一	现金流入	175,167.65
1	项目自筹资金	15,119.27
2	借入资金	44,700.00
3	项目收入	115,348.38
二	现金流出	144,002.62
1	项目建设支出	59,819.27
2	运营成本	27,130.01
3	项目税费	703.32
3	借款利息支出	11,650.03
4	借款归还	44,700.00
三	净现金流量	31,165.03

附件 5:

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	44,700.00	44,700.00	44,700.00	44,700.00
债券本息合计	56,350.03	56,350.03	56,350.03	56,555.03
项目收益	87,515.05	81,747.63	86,158.55	87,515.05
覆盖倍数	1.55	1.45	1.53	1.55



姓名	张涛
性别	男
出生日期	1969/01/16
工作单位	河南兴豫会计师事务所有限公司
身份证号	412901690116451
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格  
This certificate is valid for and  
this renewal.



证书编号: 410000040055  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 02 月 02 日  
Date of Issuance /y /m /d

2003 年 4 月 28 日  
/y /m /d

# 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



12



姓名：张涛

证书编号：410000040055



姓名：张涛

证书编号：410000040055

2004年1月1日



转所 立信永信分所  
转入：瑞华  
2014.11.14

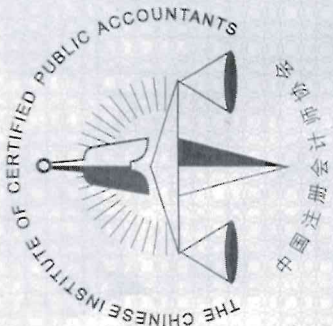
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

转出：瑞华 2015.8.21  
转入：立信永信 2015.8.21

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement on the newspaper.

转出：立信永信 2018.12.25  
转入：奥迪特 2018.12.25

7



姓名 张凤英

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1973-10-21

Date of birth

工作单位 山西万通会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 140321731021512

Identity card No.



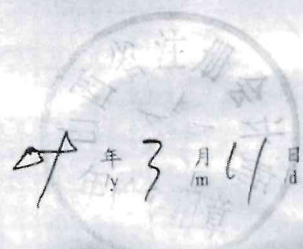
### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 140100340008  
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 08 月 11 日  
Date of Issuance



# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

山西万通会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2009 年 5 月 22 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中德利勤会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

09 年 11 月 25 日  
/y /m /d

# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

10

11

# 年度检验登记

## Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：张风英

证书编号：140100340008

年 月 日  
/y /m /d

# 年度检验登记

## Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/y /m /d

6

7



# 会计师事务所 执业证书

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

名称：

首席合伙人：

张风英  
主任会计师：

经营场所 北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010079

批准执业文号京财会许可[2009]0075号

批准执业日期2009年09月24日

证书序号：0000249

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91110106692305138T

照 葵 永 和

(副本)(1-1)



名称 中德利勤 (北京) 会计师事务所有限公司

## 类型

法定代表人 张风英

圍  
范  
監  
經

注册资本 30万元

成立日期 2009年10月13日

**营业期限** 2009年10月13日至 2029年10月12日

住所 北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

[illegible]

登记机关

2019年04月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局