

河北科技工程职业技术大学滨江校区
1#、2#学生公寓建设项目
财务评估咨询报告

项目委托方：河北科技工程职业技术大学

咨询机构：北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

报告编号：中咨咨询（2025）575号

报告日期：二〇二五年三月十日



河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目 财务评估咨询报告

中咨咨询（2025）575 号

我们接受委托，对河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。各项假设已在具体预测说明中披露。

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。

本总体评价仅供本次项目融资使用，不得用作其他任何目的。总体评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

地址：北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3 层办公内 301 室

电话：010-51078191 邮政编码：100022

（二）参与主体

河北科技工程职业技术大学

（三）项目列入规划情况

河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目已列入中长期规划，项目代码：2403-130000-04-01-278052。

（四）项目建设情况

建设地点：位于河北科技工程职业技术大学滨江校区院内（邢台市信都区滨江产业园区仁义路以东、银河路以西、会坂街以南、加密路以北）。

建设规模及内容：新建 1#、2#学生宿舍 2 栋（地上 6 层），总建筑面积 38190 平方米，主要包括学生公寓 884 间 26747 平方米，盥洗室、活动室、管理人员用房、设备用房等 78 间 3307 平方米，楼梯、电梯、走廊等交通空间 8136 平方米。配套建设道路广场、绿化以及给排水、电气、消防管网等室外工程。

项目工期：自 2025 年 1 月至 2028 年 3 月。

（五）事前绩效评估情况

通过采用座谈会的方式，使用比较分析法、目标管理法和因素分析法等方法进行定性评估，该项目立项依据充分，基本符合相关政策，具有现实需求，总体评估该项目符合申报地方政府专项债券要求。

（六）项目所在区域情况

本项目位于河北省邢台市，邢台市地处河北省中南部，太行山脉南段东麓，华北平原中部，晋冀鲁三省之中。北纬 $36^{\circ}50' \sim 37^{\circ}47'$ ，东经 $113^{\circ}52' \sim 115^{\circ}49'$ 之间，东以大运河和山东省相望，西依太行山和山西省毗邻，北及东北与石家庄市、衡水市相连，南接邯郸市。市域东西最长 185 公里，南北最宽 80 公里，总面积 12456 平方公里。总人口 801.37 万，辖 18 个县（市、区），其中：4 个市辖区，12 个县，代管 2 个县级市。另设有邢台经济开发区、邢东新区。

（七）项目收益及融资情况

本项目债券存续期内收入来源为住宿费收入，洗衣、洗浴、直饮水收入，活动室会员办理收入，售货机、打印收入和快递驿站收入等，项目债券存续期内运营收入为 58767 万元，运营成本 8358 万元，预计项目共可产生收益为 50409 万元，全部为项目经营收益，融资本息为 35420 万元，覆盖倍数为 1.42。

二、债券应付本息情况

本项目本次拟使用政府专项债券 4500 万元，假设利率 4%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。已兑付本金自兑付日起不另计利息。自融资之日起 30 年应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	1	0	4500		4500	90	90
	2	4500			4500	90	90
第 2 年	3	4500			4500	90	90
	4	4500			4500	90	90
第 3 年	5	4500			4500	90	90
	6	4500			4500	90	90
第 4 年	7	4500			4500	90	90
	8	4500			4500	90	90
第 5 年	9	4500			4500	90	90
	10	4500			4500	90	90
第 6 年	11	4500			4500	90	90
	12	4500			4500	90	90
第 7 年	13	4500			4500	90	90
	14	4500			4500	90	90
第 8 年	15	4500			4500	90	90
	16	4500			4500	90	90
第 9 年	17	4500			4500	90	90
	18	4500			4500	90	90
第 10 年	19	4500			4500	90	90
	20	4500			4500	90	90
第 11 年	21	4500			4500	90	90
	22	4500			4500	90	90
第 12 年	23	4500			4500	90	90
	24	4500			4500	90	90
第 13 年	25	4500			4500	90	90
	26	4500			4500	90	90
第 14 年	27	4500			4500	90	90
	28	4500			4500	90	90
第 15 年	29	4500			4500	90	90
	30	4500			4500	90	90
第 16 年	31	4500			4500	90	90
	32	4500			4500	90	90
第 17 年	33	4500			4500	90	90
	34	4500			4500	90	90
第 18 年	35	4500			4500	90	90
	36	4500			4500	90	90
第 19 年	37	4500			4500	90	90
	38	4500			4500	90	90

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

地址：北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3 层办公内 301 室

电话：010-51078191 邮政编码：100022

第 20 年	39	4500			4500	90	90
	40	4500			4500	90	90
第 21 年	41	4500			4500	90	90
	42	4500			4500	90	90
第 22 年	43	4500			4500	90	90
	44	4500			4500	90	90
第 23 年	45	4500			4500	90	90
	46	4500			4500	90	90
第 24 年	47	4500			4500	90	90
	48	4500			4500	90	90
第 25 年	49	4500			4500	90	90
	50	4500			4500	90	90
第 26 年	51	4500			4500	90	90
	52	4500			4500	90	90
第 27 年	53	4500			4500	90	90
	54	4500			4500	90	90
第 28 年	55	4500			4500	90	90
	56	4500			4500	90	90
第 29 年	57	4500			4500	90	90
	58	4500			4500	90	90
第 30 年	59	4500			4500	90	90
	60	4500		4500	0	90	4590
合计			4500	4500		5400	9900

本项目后期拟使用政府专项债券 11600 万元，暂按本次测算，假设利率 4%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。已兑付本金自兑付日起不另计利息，经测算，还本付息合计 25520 万元，其中偿还本金 11600 万元，支付利息 13920 万元

经测算，本项目还本付息合计 35420 万元，其中偿还本金 16100 万元，支付利息 19320 万元。

三、评估依据和假设

（一）主要依据

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司
地址：北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3 层办公内 301 室
电话：010-51078191 邮政编码：100022

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
3. 《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》（财预〔2017〕89 号）；
4. 财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）；
5. 其他规范性文件。

（二）评估假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到不利因素影响，能够按照项目可研报告中运营方案实施；
6. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

7. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

8. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

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，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。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。收集与查阅项目建议书、可行性研究方案等资料，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，了解项目的具体情况。

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，按评价机构内部评估报告三级复核制度和程序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

项目总投资为 20222 万元，其中：工程费用 17764.48 万

元，工程建设其他费用 1494.57 万元，预备费 962.95 万元。

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比
		工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计	
1	河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目	17764.48	1494.57	962.95	20222.00	100%
	占比	84.98%	6.77%	8.25%	100.00%	

（二）项目资金筹措

1. 项目资金来源

该项目总投资 20222 万元，自有资金 4122 万元，作为项目资本金，占比 20.38%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求；通过发行政府债券融资 16100 万元（本次申请 4500 万元），占比 79.62%，期限 30 年。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
政府专项债券	16100.00	79.62%
资本金	4122.00	20.38%
合计	20222.00	100.00%

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 项目运营收入

参照项目可研，结合其他试点城市类似建设项目，并考虑

项目实际情况，本项目收入主要为住宿费收入，洗衣、洗浴、直饮水收入，活动室会员办理收入，售货机、打印收入和快递驿站收入等。近三年（2021 年-2023 年）邢台市 GDP 增速分别为 6.15%、3.55%、4.1%，增速平均值为 4.6%，本次除住宿费收入外，其他收入暂按每三年增长 4.6%考虑。

（1）住宿费收入

项目建成可容纳 3816 名学生住宿，学生住宿费暂按每年 1600 元/生计算，住宿费收入约为 610 万元。

（2）洗衣、洗浴、直饮水收入

项目建成可容纳 3816 名学生住宿，学生每年在校时间按 285 天，洗衣、干衣收入按平均 8 元/人·天计算；洗浴、吹风机收入按平均 4 元/人·天；预计洗衣、洗浴人员使用率为 70%；直饮水、热水收入按平均 1.5 元/人·天，洗衣、洗浴、直饮水收入约为 1076 万元。

（3）活动室会员办理收入

项目建成可容纳 3816 名学生住宿，宿舍内设置学生活动室，如休闲吧、自习室、阅览室、健身室和影音室等学生可办理会员卡进行使用，活动室会员卡办理预计每生 200 元/学期，预计会员办理率为 70%，活动室会员办理收入约为 106 万元。

（4）售货机、打印收入

项目建成后，在宿舍楼内设置售货机，宿舍楼共 2 栋，每

栋 6 层、每栋分别在 1 层和 3 层各放置 2 台售货机，按每台 6 万元/年计算；在宿舍楼内设置共享打印，按每年人均打印量 200 张，0.5 元/张计算。售货机、打印收入 86 万元。

(5) 快递驿站收入

项目建成后，在学校内设置快递驿站，按 40 万元/年计算，快递驿站收入约为 40 万元。

项目收入表

单位：万元

序号	收入类型	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	住宿费收入	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610
2	洗衣、洗浴、直饮水收入	1076	1076	1076	1125	1125	1125	1176	1176	1176	1230	1230	1230	1286	1286
3	活动室会员办理收入	106	106	106	110	110	110	115	115	115	120	120	120	125	125
4	售货机、打印收入	86	86	86	89	89	89	93	93	93	97	97	97	101	101
5	快递驿站收入	40	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44
合计		1918	1918	1918	1975	1975	1975	2036	2036	2036	2100	2100	2100	2166	2166

序号	收入类型	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
1	住宿费收入	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	16470
2	洗衣、洗浴、直饮水收入	1286	1345	1345	1345	1406	1406	1406	1470	1470	1470	1537	1537	1537	34953
3	活动室会员办理收入	125	130	130	130	135	135	135	141	141	141	147	147	147	3387
4	售货机、打印收入	101	105	105	105	109	109	109	114	114	114	119	119	119	2739
5	快递驿站收入	44	46	46	46	48	48	48	50	50	50	52	52	52	1218
合计		2166	2236	2236	2236	2308	2308	2308	2385	2385	2385	2465	2465	2465	58767

2. 项目运营成本

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

地址：北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3 层办公内 301 室

电话：010-51078191 邮政编码：100022

参照可研数据，对债券存续期内项目运营成本进行预测。

该项目详细运营成本如下：

(1) 职工薪酬：项目建成后预计用工人数为 6 人，每人每年约 5 万元，经测算年职工薪酬约为 30 万元/年。

(2) 维修费：按投资总额的 1%估算，测算年维修费约为 203 万元。

(3) 其他费用：指制造费、管理费和营业费中分别扣除其职工薪酬、修理费和折旧摊销费之后的部分，按上述成本之和的 8%估算，每年约为 19 万元。

本次成本暂按每三年增长 4.6%考虑。

项目运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	职工薪酬	30	30	30	32	32	32	34	34	34	36	36	36	38	38
2	维修费	203	203	203	213	213	213	223	223	223	234	234	234	245	245
3	其他费用	19	19	19	20	20	20	21	21	21	22	22	22	24	24
合计		252	252	252	265	265	265	278	278	278	292	292	292	307	307

序号	成本类型	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
1	职工薪酬	38	40	40	40	42	42	42	44	44	44	47	47	47	1029
2	维修费	245	257	257	257	269	269	269	282	282	282	295	295	295	6663
3	其他费用	24	26	26	26	28	28	28	30	30	30	32	32	32	666
合计		307	323	323	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358

3. 税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

地址：北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3 层办公内 301 室

电话：010-51078191 邮政编码：100022

《增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），本项目不缴纳增值税；根据《关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》（财税〔2009〕122号），非营利组织取得收入免征所得税。

4. 项目损益

项目运营损益表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营收入/成本/税金										
1. 项目收入	0	0	0	1918	1918	1918	1975	1975	1975	2036
2. 经营成本	0	0	0	252	252	252	265	265	265	278
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	0	0	0	1666	1666	1666	1710	1710	1710	1758
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
2. 折旧摊销				674	674	674	674	674	674	674
3. 税前利润	-644	-644	-644	348	348	348	392	392	392	440
三、企业所得税	0	0	0	0		0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	-644	-644	-644	348	348	348	392	392	392	440

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一、经营收入/成本/税金										
1. 项目收入	2036	2036	2100	2100	2100	2166	2166	2166	2236	2236
2. 经营成本	278	278	292	292	292	307	307	307	323	323
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	1758	1758	1808	1808	1808	1859	1859	1859	1913	1913
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

地址：北京市朝阳区建国路93号院9号楼3层3层办公内301室

电话：010-51078191 邮政编码：100022

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
2. 折旧摊销	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
3. 税前利润	440	440	490	490	490	541	541	541	595	595
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	440	440	490	490	490	541	541	541	595	595

项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
一、经营收入/成本/税金											
1. 项目收入	2236	2308	2308	2308	2385	2385	2385	2465	2465	2465	58767
2. 经营成本	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	1913	1969	1969	1969	2029	2029	2029	2091	2091	2091	50409
二、利息支出、折旧摊销											0
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	19320
2. 折旧摊销	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	18198
3. 税前利润	595	651	651	651	711	711	711	773	773	773	12891
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	595	651	651	651	711	711	711	773	773	773	12891

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内可产生相应收益。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营活动产生的现金																	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	0	0	0	0	1666	1666	1666	1710	1710	1710	1758	1758	1758	1808	1808	1808	1859
1.1	经营活动产生的现金流入	0	0	0	0	1918	1918	1918	1975	1975	1975	2036	2036	2036	2100	2100	2100	2166
1.2	经营活动产生的现金流出	0	0	0	0	252	252	252	265	265	265	278	278	278	292	292	292	307
二	建设活动产生的现金																	
2	建设活动产生的净现金流量	-16100	-2000	-2000	-122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	建设活动产生的净现金流入																	
2.2	建设活动产生的净现金流出	16100	2000	2000	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	融资活动产生的现金																	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	16100	2000	2000	122	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644
3.1	融资活动产生的现金流入	16100	2644	2644	766	0												
3.1.1	债券融资款流入	16100	0	0	0	0												
3.1.2	其他资金流入	0	2644	2644	766	0												
3.2	融资活动产生的现金流出	0	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	支付债券利息	0	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
3.2.3	其他																	
四	期内现金变动 (1+2+3)	0	0	0	0	1022	1022	1022	1066	1066	1066	1114	1114	1114	1164	1164	1164	1215
五	累计盈余资金	0	0	0	0	1022	2044	3066	4132	5198	6264	7378	8492	9606	10770	11934	13098	14313

序号	项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
一	经营活动产生的现金															
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	1859	1859	1913	1913	1913	1969	1969	1969	2029	2029	2029	2091	2091	2091	50409
1.1	经营活动产生的现金流入	2166	2166	2236	2236	2236	2308	2308	2308	2385	2385	2385	2465	2465	2465	58767
1.2	经营活动产生的现金流出	307	307	323	323	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358
二	建设活动产生的现金															0
2	建设活动产生的净现金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-20222
2.1	建设活动产生的净现金流入															0
2.2	建设活动产生的净现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20222
三	融资活动产生的现金															0
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-16744	-13266
3.1	融资活动产生的现金流入															22154
3.1.1	债券融资款流入															16100
3.1.2	其他资金流入															6054
3.2	融资活动产生的现金流出	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	16744	35420
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16100	16100
3.2.2	支付债券利息	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	19320
3.2.3	其他															0
四	期内现金变动（1+2+3）	1215	1215	1269	1269	1269	1325	1325	1325	1385	1385	1385	1447	1447	-14653	16921
五	累计盈余资金	15528	16743	18012	19281	20550	21875	23200	24525	25910	27295	28680	30127	31574	16921	

（五）资金的稳定性

通过查看项目投资现金流量表，债券存续期内现金流稳定，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

（一）计算债券本息覆盖倍数

河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目用于资金平衡的相关收益为 50409 万元，全部为项目经营收益，融资本息为 35420 万元，覆盖倍数为 1.42。

河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	融资金额	预计融资本息	项目预期收益对融资本息覆盖倍数
河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目	20222	50409	16100	35420	1.42

（二）进行覆盖倍数的敏感性分析

通过对经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况，得出该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0	+5%
经营净收益	47889	50409	52929
偿债资金合计	47889	50409	52929
债券还本付息额	35420	35420	35420
经营收入偿还的债券本息额	35420	35420	35420
债券本息覆盖率	1.35	1.42	1.49

(三) 就专项债本息覆盖情况发表明确意见

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券还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、附件

1. 项目投资估算表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

(本页无正文)

北京中咨新世纪会计师事务所

有限公司

中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月十日

附表 1. 项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比
		工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计	
1	河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目	17764.48	1494.57	962.95	20222.00	100%
	占比	84.98%	6.77%	8.25%	100.00%	

附表 2. 运营成本费用明细表

单位：万元

序号	成本类型	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	职工薪酬	30	30	30	32	32	32	34	34	34	36	36	36	38	38
2	维修费	203	203	203	213	213	213	223	223	223	234	234	234	245	245
3	其他费用	19	19	19	20	20	20	21	21	21	22	22	22	24	24
合计		252	252	252	265	265	265	278	278	278	292	292	292	307	307

序号	成本类型	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
1	职工薪酬	38	40	40	40	42	42	42	44	44	44	47	47	47	1029
2	维修费	245	257	257	257	269	269	269	282	282	282	295	295	295	6663
3	其他费用	24	26	26	26	28	28	28	30	30	30	32	32	32	666
合计		307	323	323	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358

附表 3. 项目利润表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营收入/成本/税金										
1. 项目收入	0	0	0	1918	1918	1918	1975	1975	1975	2036
2. 经营成本	0	0	0	252	252	252	265	265	265	278
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	0	0	0	1666	1666	1666	1710	1710	1710	1758
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
2. 折旧摊销				674	674	674	674	674	674	674
3. 税前利润	-644	-644	-644	348	348	348	392	392	392	440
三、企业所得税	0	0	0	0		0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	-644	-644	-644	348	348	348	392	392	392	440

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一、经营收入/成本/税金										
1. 项目收入	2036	2036	2100	2100	2100	2166	2166	2166	2236	2236
2. 经营成本	278	278	292	292	292	307	307	307	323	323
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	1758	1758	1808	1808	1808	1859	1859	1859	1913	1913
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
2. 折旧摊销	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
3. 税前利润	440	440	490	490	490	541	541	541	595	595
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	440	440	490	490	490	541	541	541	595	595

项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
一、经营收入/成本/税金											
1. 项目收入	2236	2308	2308	2308	2385	2385	2385	2465	2465	2465	58767

河北科技工程职业技术大学滨江校区 1#、2#学生公寓建设项目财务评估咨询报告

项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
2. 经营成本	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	1913	1969	1969	1969	2029	2029	2029	2091	2091	2091	50409
二、利息支出、折旧摊销											0
1. 利息费用	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	19320
2. 折旧摊销	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	18198
3. 税前利润	595	651	651	651	711	711	711	773	773	773	12891
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	595	651	651	651	711	711	711	773	773	773	12891

附表 4. 项目现金流量表

单位：万元

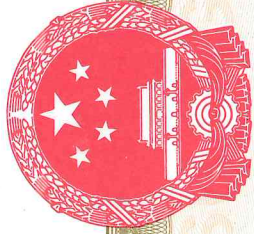
序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营活动产生的现金																	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	0	0	0	0	1666	1666	1666	1710	1710	1710	1758	1758	1758	1808	1808	1808	1859
1.1	经营活动产生的现金流入	0	0	0	0	1918	1918	1918	1975	1975	1975	2036	2036	2036	2100	2100	2100	2166
1.2	经营活动产生的现金流出	0	0	0	0	252	252	252	265	265	265	278	278	278	292	292	292	307
二	建设活动产生的现金																	
2	建设活动产生的净现金流量	-16100	-2000	-2000	-122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	建设活动产生的净现金流入																	
2.2	建设活动产生的净现金流出	16100	2000	2000	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	融资活动产生的现金																	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	16100	2000	2000	122	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644
3.1	融资活动产生的现金流入	16100	2644	2644	766	0												
3.1.1	债券融资款流入	16100	0	0	0	0												
3.1.2	其他资金流入	0	2644	2644	766	0												
3.2	融资活动产生的现金流出	0	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	支付债券利息	0	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
3.2.3	其他																	
四	期内现金变动 (1+2+3)	0	0	0	0	1022	1022	1022	1066	1066	1066	1114	1114	1114	1164	1164	1164	1215
五	累计盈余资金	0	0	0	0	1022	2044	3066	4132	5198	6264	7378	8492	9606	10770	11934	13098	14313

序号	项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
一	经营活动产生的现金															
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	1859	1859	1913	1913	1913	1969	1969	1969	2029	2029	2029	2091	2091	2091	50409
1.1	经营活动产生的现金流入	2166	2166	2236	2236	2236	2308	2308	2308	2385	2385	2385	2465	2465	2465	58767
1.2	经营活动产生的现金流出	307	307	323	323	323	339	339	339	356	356	356	374	374	374	8358
二	建设活动产生的现金															0
2	建设活动产生的净现金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-20222
2.1	建设活动产生的净现金流入															0
2.2	建设活动产生的净现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20222
三	融资活动产生的现金															0
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-16744	-13266
3.1	融资活动产生的现金流入															22154
3.1.1	债券融资款流入															16100
3.1.2	其他资金流入															6054
3.2	融资活动产生的现金流出	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	16744	35420
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16100	16100
3.2.2	支付债券利息	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	19320
3.2.3	其他															0
四	期内现金变动（1+2+3）	1215	1215	1269	1269	1269	1325	1325	1325	1385	1385	1385	1447	1447	-14653	16921
五	累计盈余资金	15528	16743	18012	19281	20550	21875	23200	24525	25910	27295	28680	30127	31574	16921	

附表 5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0	+5%
经营净收益	47889	50409	52929
偿债资金合计	47889	50409	52929
债券还本付息额	35420	35420	35420
经营收入偿还的债券本息额	35420	35420	35420
债券本息覆盖率	1.35	1.42	1.49



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110108778621553P



扫描二维码
了解市场主体身份
信息、登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

注册资本 300 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005 年 08 月 01 日

法定代表人 耿彦伟

住所

北京市朝阳区建国路 93 号院 9 号楼 3 层 3
层办公内 301 室

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；会计业务咨询服务；销售与会计业务相关的帐册、文表、用具。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2024 年 10 月 15 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京中咨新世纪会计师事务所有限公司
首席合伙人：耿彦伟
主任会计师：耿彦伟
经营场所：北京市朝阳区建国路93号院9号楼3层3层办公内301室
组织形式：有限责任
执业证书编号：110000370
批准执业文号：京财会[2005]1207号
批准执业日期：2005年7月27日

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》。



发证机关：北京市财政局

2022年12月2日

中华人民共和国财政部制





耿彦伟

姓名
Full name

男

性别
Sex

1969-10-13

出生日期
Date of birth

邢台新世纪会计师事务所

工作单位
Working unit

130502691013157

身份证号码
Identity card No.



姓名：耿彦伟

证书编号：130001870005

继续有效一年。
r another year after



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.



耿彦伟 130001870005



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检

This certificat

this renewal.



北京注册会

07年度任职资格检验合格



年度检验登记

Annual Renewal Registration

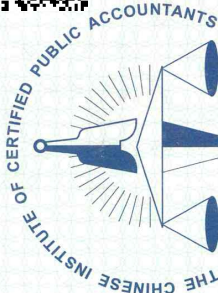
本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

this renewal.



07 年 3 月 20 日



中国注册会计师协会

姓名	刘超
性别	男
出生日期	1979-12-26
工作单位	河北新世纪会计师事务所
身份证号码	130503791226067

