

河北科技工程职业技术大学滨江校区
3#、4#、5#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）573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 3#、4#、5#学生公寓建设项目 财务评估咨询报告

中咨咨询（2025）573 号

我们接受委托，对河北科技工程职业技术大学滨江校区 3#、4#、5#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 3#、4#、5#学生公寓
建设项目

（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 3#、4#、5#学生公寓建设项目已列入中长期规划，项目代码：2403-130000-04-01-234100。

（四）项目建设情况

项目区位：项目位于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，河北科技工程职业技术大学滨江校区内北侧。

建设规模及内容：本项目新建 3#、4#、5#学生宿舍 3 栋(地上 6 层)，总建筑面积 57285 平方米，主要包括学生公寓 1326 间 40121 平方米，盥洗室、活动室、管理人员用房、设备用房等 117 间 4961 平方米，楼梯、电梯、走廊等交通空间 12203 平方米。配套建设管线、道路、广场及绿化等室外工程。

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 87690 万元，运营成本 12123 万元，预计项目共可产生收益为 75567 万元，全部为项目经营收益，融资本息为 52580 万元，覆盖倍数为 1.44。

二、债券应付本息情况

1. 本项目拟使用政府专项债券 6800 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	6800		6800	136	136
	2	6800			6800	136	136
第 2 年	3	6800			6800	136	136
	4	6800			6800	136	136
第 3 年	5	6800			6800	136	136
	6	6800			6800	136	136
第 4 年	7	6800			6800	136	136
	8	6800			6800	136	136
第 5 年	9	6800			6800	136	136
	10	6800			6800	136	136
第 6 年	11	6800			6800	136	136
	12	6800			6800	136	136
第 7 年	13	6800			6800	136	136
	14	6800			6800	136	136
第 8 年	15	6800			6800	136	136
	16	6800			6800	136	136
第 9 年	17	6800			6800	136	136
	18	6800			6800	136	136
第 10 年	19	6800			6800	136	136
	20	6800			6800	136	136
第 11 年	21	6800			6800	136	136
	22	6800			6800	136	136
第 12 年	23	6800			6800	136	136
	24	6800		0	6800	136	136
第 13 年	25	6800			6800	136	136
	26	6800		0	6800	136	136
第 14 年	27	6800			6800	136	136
	28	6800		0	6800	136	136
第 15 年	29	6800			6800	136	136
	30	6800		0	6800	136	136
第 16 年	31	6800			6800	136	136
	32	6800		0	6800	136	136
第 17 年	33	6800			6800	136	136
	34	6800		0	6800	136	136
第 18 年	35	6800			6800	136	136
	36	6800		0	6800	136	136
第 19 年	37	6800			6800	136	136
	38	6800		0	6800	136	136

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	6800			6800	136	136
	40	6800		0	6800	136	136
第 21 年	41	6800			6800	136	136
	42	6800		0	6800	136	136
第 22 年	43	6800			6800	136	136
	44	6800		0	6800	136	136
第 23 年	45	6800			6800	136	136
	46	6800		0	6800	136	136
第 24 年	47	6800			6800	136	136
	48	6800		0	6800	136	136
第 25 年	49	6800			6800	136	136
	50	6800		0	6800	136	136
第 26 年	51	6800			6800	136	136
	52	6800		0	6800	136	136
第 27 年	53	6800			6800	136	136
	54	6800		0	6800	136	136
第 28 年	55	6800			6800	136	136
	56	6800		0	6800	136	136
第 29 年	57	6800			6800	136	136
	58	6800		0	6800	136	136
第 30 年	59	6800			6800	136	136
	60	6800		6800	0	136	6936
合计			6800	6800		8160	14960

项目后期拟申请地方政府专项债券 17100 万元，暂按本次申请测算。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。还本付息总额为 37620 万元，其中偿还本金 17100 万元，支付利息 20520 万元。

经测算，本项目还本付息合计 52580 万元，其中偿还本金 23900 万元，支付利息 28680 万元。

三、评估依据和假设

（一）主要依据

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 29895 万元，其中工程费 26325.14 万元、工程建设其他费 2146.29 万元、预备费 1423.57 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 3#、4#、5#学生公寓建设项目	26325.14	2146.29	1423.57	29895.00	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 29895 万元，自有资金 5995 万元，作为项目资本金，占比 20.05%，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 23900 万元（本次申请 6800 万元），占比 79.95%，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	23900.00	79.95%
资本金	5995.00	20.05%
合计	29895.00	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 5724 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 915 万元。

（2）洗衣、洗浴、直饮水收入

项目建成可容纳 5724 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 1615 万元。

（3）活动室会员办理收入

项目建成可容纳 5724 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 160 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 3 栋，每栋 6 层、每栋分别在 1 层和 3 层放置 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 129 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	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915
2	洗衣、洗浴、直饮水收入	1615	1615	1615	1689	1689	1689	1766	1766	1766	1847	1847	1847	1931	1931
3	活动室会员办理收入	160	160	160	167	167	167	174	174	174	182	182	182	190	190
4	售货机、打印收入	129	129	129	134	134	134	140	140	140	146	146	146	152	152
5	快递驿站收入	40	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44
合计		2859	2859	2859	2946	2946	2946	3037	3037	3037	3133	3133	3133	3232	3232

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	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	24705
2	洗衣、洗浴、直饮水收入	1931	2019	2019	2019	2111	2111	2111	2208	2208	2208	2309	2309	2309	52485
3	活动室会员办理收入	190	198	198	198	207	207	207	216	216	216	225	225	225	5157
4	售货机、打印收入	152	158	158	158	165	165	165	172	172	172	179	179	179	4125
5	快递驿站收入	44	46	46	46	48	48	48	50	50	50	52	52	52	1218
合计		3232	3336	3336	3336	3446	3446	3446	3561	3561	3561	3680	3680	3680	87690

2. 项目运营成本

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 8 人，每人每年约 5 万元，经测算年职工薪酬约为 40 万元/年。

（2）维修费：按投资总额的 1%估算，测算年维修费约为 299 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 28 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	40	40	40	42	42	42	44	44	44	47	47	47	50	50
2	维修费	299	299	299	313	313	313	328	328	328	344	344	344	360	360
3	其他费用	28	28	28	30	30	30	32	32	32	34	34	34	36	36
合计		367	367	367	385	385	385	404	404	404	425	425	425	446	446

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	50	53	53	53	56	56	56	59	59	59	62	62	62	1359
2	维修费	360	377	377	377	395	395	395	414	414	414	434	434	434	9792
3	其他费用	36	38	38	38	40	40	40	42	42	42	44	44	44	972
合计		446	468	468	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123

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值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），本项目不缴纳增值

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

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	2859	2859	2859	2946	2946	2946	3037
2. 经营成本	0	0	0	367	367	367	385	385	385	404
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	2492	2492	2492	2561	2561	2561	2633
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
2. 折旧摊销				997	997	997	997	997	997	997
3. 税前利润	-956	-956	-956	539	539	539	608	608	608	680
三、企业所得税	0	0	0	0		0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	-956	-956	-956	539	539	539	608	608	608	680

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	3037	3037	3133	3133	3133	3232	3232	3232	3336	3336
2. 经营成本	404	404	425	425	425	446	446	446	468	468
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	2633	2633	2708	2708	2708	2786	2786	2786	2868	2868
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
2. 折旧摊销	997	997	997	997	997	997	997	997	997	997
3. 税前利润	680	680	755	755	755	833	833	833	915	915

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
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	680	680	755	755	755	833	833	833	915	915

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	3336	3446	3446	3446	3561	3561	3561	3680	3680	3680	87690
2. 经营成本	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	2868	2955	2955	2955	3046	3046	3046	3140	3140	3140	75567
二、利息支出、折旧摊销											0
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	28680
2. 折旧摊销	997	997	997	997	997	997	997	997	997	997	26919
3. 税前利润	915	1002	1002	1002	1093	1093	1093	1187	1187	1187	19968
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	915	1002	1002	1002	1093	1093	1093	1187	1187	1187	19968

（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	2492	2492	2492	2561	2561	2561	2633	2633	2633	2708	2708	2708	2786
1.1	经营活动产生的现金流入	0	0	0	0	2859	2859	2859	2946	2946	2946	3037	3037	3037	3133	3133	3133	3232
1.2	经营活动产生的现金流出	0	0	0	0	367	367	367	385	385	385	404	404	404	425	425	425	446
二	建设活动产生的现金																	
2	建设活动产生的净现金流量	-23900	-2500	-2500	-995	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	23900	2500	2500	995	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)	23900	2500	2500	995	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956
3.1	融资活动产生的现金流入	23900	3456	3456	1951	0												
3.1.1	债券融资款流入	23900	0	0	0	0												
3.1.2	其他资金流入	0	3456	3456	1951	0												
3.2	融资活动产生的现金流出	0	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
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	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
3.2.3	其他																	
四	期内现金变动 (1+2+3)	0	0	0	0	1536	1536	1536	1605	1605	1605	1677	1677	1677	1752	1752	1752	1830
五	累计盈余资金	0	0	0	0	1536	3072	4608	6213	7818	9423	11100	12777	14454	16206	17958	19710	21540

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)	2786	2786	2868	2868	2868	2955	2955	2955	3046	3046	3046	3140	3140	3140	75567
1.1	经营活动产生的现金流入	3232	3232	3336	3336	3336	3446	3446	3446	3561	3561	3561	3680	3680	3680	87690
1.2	经营活动产生的现金流出	446	446	468	468	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123
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	-29895
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	29895
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)	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-24856	-19817
3.1	融资活动产生的现金流入															32763
3.1.1	债券融资款流入															23900
3.1.2	其他资金流入															8863
3.2	融资活动产生的现金流出	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	24856	52580
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23900	23900
3.2.2	支付债券利息	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	28680
3.2.3	其他															0
四	期内现金变动 (1+2+3)	1830	1830	1912	1912	1912	1999	1999	1999	2090	2090	2090	2184	2184	-21716	25855
五	累计盈余资金	23370	25200	27112	29024	30936	32935	34934	36933	39023	41113	43203	45387	47571	25855	

（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 3#、4#、5#学生公寓建设项目用于资金平衡的相关收益为 75567 万元，全部为项目经营收益，融资本息为 52580 万元，覆盖倍数为 1.44。

河北科技工程职业技术大学滨江校区 3#、4#、5#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 3#、4#、5#学生公寓建设项目	29895	75567	23900	52580	1.44

（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	71789	75567	79345
偿债资金合计	71789	75567	79345
债券还本付息额	52580	52580	52580
经营收入偿还的债券本息额	52580	52580	52580
债券本息覆盖率	1.37	1.44	1.51

(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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国. 北京

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 3#、4#、5#学生公寓建设项目	26325.14	2146.29	1423.57	29895.00	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	40	40	40	42	42	42	44	44	44	47	47	47	50	50
2	维修费	299	299	299	313	313	313	328	328	328	344	344	344	360	360
3	其他费用	28	28	28	30	30	30	32	32	32	34	34	34	36	36
合计		367	367	367	385	385	385	404	404	404	425	425	425	446	446

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	50	53	53	53	56	56	56	59	59	59	62	62	62	1359
2	维修费	360	377	377	377	395	395	395	414	414	414	434	434	434	9792
3	其他费用	36	38	38	38	40	40	40	42	42	42	44	44	44	972
合计		446	468	468	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123

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	2859	2859	2859	2946	2946	2946	3037
2. 经营成本	0	0	0	367	367	367	385	385	385	404
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	2492	2492	2492	2561	2561	2561	2633
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
2. 折旧摊销				997	997	997	997	997	997	997
3. 税前利润	-956	-956	-956	539	539	539	608	608	608	680
三、企业所得税	0	0	0	0		0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	-956	-956	-956	539	539	539	608	608	608	680

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	3037	3037	3133	3133	3133	3232	3232	3232	3336	3336
2. 经营成本	404	404	425	425	425	446	446	446	468	468
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	2633	2633	2708	2708	2708	2786	2786	2786	2868	2868
二、利息支出、折旧摊销										
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
2. 折旧摊销	997	997	997	997	997	997	997	997	997	997
3. 税前利润	680	680	755	755	755	833	833	833	915	915
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	680	680	755	755	755	833	833	833	915	915

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	3336	3446	3446	3446	3561	3561	3561	3680	3680	3680	87690

河北科技工程职业技术大学滨江校区 3#、4#、5#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	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123
3. 税金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 息税折旧摊销前利润	2868	2955	2955	2955	3046	3046	3046	3140	3140	3140	75567
二、利息支出、折旧摊销											0
1. 利息费用	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	28680
2. 折旧摊销	997	997	997	997	997	997	997	997	997	997	26919
3. 税前利润	915	1002	1002	1002	1093	1093	1093	1187	1187	1187	19968
三、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、净利润/净亏损	915	1002	1002	1002	1093	1093	1093	1187	1187	1187	19968

附表 4. 项目现金流量表

单位：万元

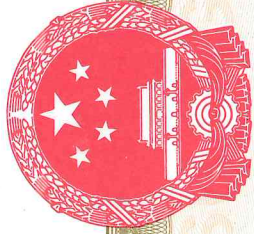
序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	经营活动产生的现金																	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	0	0	0	0	2492	2492	2492	2561	2561	2561	2633	2633	2633	2708	2708	2708	2786
1.1	经营活动产生的现金流入	0	0	0	0	2859	2859	2859	2946	2946	2946	3037	3037	3037	3133	3133	3133	3232
1.2	经营活动产生的现金流出	0	0	0	0	367	367	367	385	385	385	404	404	404	425	425	425	446
二	建设活动产生的现金																	
2	建设活动产生的净现金流量	-23900	-2500	-2500	-995	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	23900	2500	2500	995	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)	23900	2500	2500	995	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956
3.1	融资活动产生的现金流入	23900	3456	3456	1951	0												
3.1.1	债券融资款流入	23900	0	0	0	0												
3.1.2	其他资金流入	0	3456	3456	1951	0												
3.2	融资活动产生的现金流出	0	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
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	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956
3.2.3	其他																	
四	期内现金变动 (1+2+3)	0	0	0	0	1536	1536	1536	1605	1605	1605	1677	1677	1677	1752	1752	1752	1830
五	累计盈余资金	0	0	0	0	1536	3072	4608	6213	7818	9423	11100	12777	14454	16206	17958	19710	21540

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）	2786	2786	2868	2868	2868	2955	2955	2955	3046	3046	3046	3140	3140	3140	75567
1.1	经营活动产生的现金流入	3232	3232	3336	3336	3336	3446	3446	3446	3561	3561	3561	3680	3680	3680	87690
1.2	经营活动产生的现金流出	446	446	468	468	468	491	491	491	515	515	515	540	540	540	12123
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	-29895
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	29895
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）	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-24856	-19817
3.1	融资活动产生的现金流入															32763
3.1.1	债券融资款流入															23900
3.1.2	其他资金流入															8863
3.2	融资活动产生的现金流出	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	24856	52580
3.2.1	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23900	23900
3.2.2	支付债券利息	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	956	28680
3.2.3	其他															0
四	期内现金变动（1+2+3）	1830	1830	1912	1912	1912	1999	1999	1999	2090	2090	2090	2184	2184	-21716	25855
五	累计盈余资金	23370	25200	27112	29024	30936	32935	34934	36933	39023	41113	43203	45387	47571	25855	

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	71789	75567	79345
偿债资金合计	71789	75567	79345
债券还本付息额	52580	52580	52580
经营收入偿还的债券本息额	52580	52580	52580
债券本息覆盖率	1.37	1.44	1.51



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110108778621553P



扫描市场主体身份码
了解更多登记、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。
for 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 Regi

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

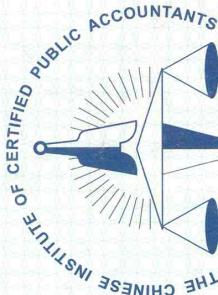
本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

this renewal.



07 年 3 月 20 日



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

