

衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

中兴财光华（邢）咨询字（2024）第 01034 号

咨询机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所
报告日期：2024 年 11 月 12 日



衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

中兴财光华（邢）咨询字（2024）第 01034 号

我们接受委托，对衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）项目（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些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。

本总体评价仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入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。

总体评价结果如下：

一、项目的基本情况

1. 项目名称：衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）项

目

2. 参与主体：衡水学院

3. 列入规划情况:衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程(E区、D区宿舍楼)项目已列入中长期规划,项目代码:2019-131100-83-01-000062。

4. 项目建设情况:本项目已完成前期初步设计及概算的批复,批复文号:衡行审投资管理(2024)72号。项目位于滨湖新区龙腾路(原横二路)以北、登科路以南、九州大道(原纵一路)以东、复兴大道(原规划东升路)区域。项目建设期25个月,2024年12月至2026年12月。项目建设内容及规模:1.二期工程(E区宿舍楼)建设范围为E-4院系宿舍楼a栋、b栋、c栋、d栋,均为地上6层。其中E-4院系宿舍a栋建筑面积6866平方米,E-4院系宿舍楼b栋建筑面积14809平方米,E-4院系宿舍楼c栋建筑面积14809平方米,E-4院系宿舍楼d栋建筑面积23231平方米,项目总建筑面积59715平方米。2.二期工程(D区宿舍楼)建设范围为D-4院系宿舍楼,共3栋建筑单体,均为地上6层,层高3.6米。D-4院系宿舍楼a、b、c栋建筑面积均为11615平方米,项目总建筑面积34845平方米。二期工程(E区、D区宿舍楼)结构形式为钢筋混凝土剪力墙结构。配套建设E-D院系宿舍楼内给排水、暖通、电气等设施。给排水工程:校区内给水分别自南侧龙腾路DN600mm市政给水管(新建)和北侧登科路DN600mm市政给水管(规划)上引入两根DN300给水管,供本项目生活给水及消防用水。校区内雨水分流制,室外污水经化粪池处理后排入校区北侧市政污水管网,屋面雨水经雨水管道排至室外散水。暖通工程:本工程采用市政热力为供热源,制冷采用分体式空调,通风系采用机械送排风和自然通风。电气工程:衡水学院新校区的供电电源引自校区西部一座供电部门区域变电站,距离本项目约2公里,4路10kv专线电缆引入。消防工程:本工程位于校区的西北角位置,该区域西侧为校园主干路,宽度7米,北侧、东侧为校园次干路,宽度6米。建筑群内部庭院,设置4米宽消防道路。室外消防用水由432立方米室外消防水池直接供给,D区宿舍内均设置室内消火栓系统。

5. 所在区域背景情况:衡水市位于河北省中南部,东部与沧州市和山东省德州市毗邻,西部与石家庄市、辛集市接壤,南部与邢台市相连,北部同保定市和沧州市交界,总面积8836平方千米,总人口416.65万。衡水市是京津重要的农副产品加工供应基地,先后获得国家节水型城市、河北省优先发展公共交通示范城市等荣誉称。2020

年，衡水市完成地区生产总值 1560.2 亿元，比上年增长 4.0%。2021 年，衡水市生产总值完成 1703.1 亿元，比上年增长 6.8%。2022 年，衡水市生产总值完成 1800.5 亿元，比上年增长 4.2%。2023 年，衡水市生产总值完成 1888.1 亿元，比上年增长 5.6%。

6. 项目收益及融资情况：本项目收益来源主要为学费及住宿费收入。拟通过专项债券融资 25,200.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟通过专项债券融资 25,200.00 万元，假设申请使用资金的年利率为 4%，期限为 20 年，在项目存续期利息每半年付息一次，到期一次性偿还本金，自融资之日起应还本付息情况如下：

金额单位：万元							
年度	年初本金	本年发行	本年偿还	年末本金	融资利率	应付利息	当年还本付息
2025 年		25,200.00		25,200.00	4%	504.00	504.00
2026 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2027 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2028 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2029 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2030 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2031 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2032 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2033 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2034 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2035 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2036 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2037 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2038 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2039 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2040 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2041 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2042 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2043 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2044 年	25,200.00			25,200.00	4%	1,008.00	1,008.00
2045 年	25,200.00		25,200.00		4%	504.00	25,704.00
合计		25,200.00	25,200.00			20,160.00	45,360.00

三、评估依据和假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、可行性研究报告中体现的各项运营指标、收费标准能够顺利执行；
- 5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评价过程

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、与项目实施主体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。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取项目实施主体相关人员介绍，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，与项目实施主体就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、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

衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）项目总投资估算为 31,522.16 万元。包括：建筑工程费用 27,263.73 万元，工程建设其他费用 2,757.38 万元，预备费用 1,501.05 万元。

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	建筑工程费	27,263.73
2	工程建设其他费用	2,757.38
3	预备费	1,501.05
	总投资合计	31,522.16

（二）项目资金筹措

衡水学院滨湖新校区建设工程项目二期工程（E区、D区宿舍楼）项目总投资31,522.16万元，资金筹措方式包括衡水学院自筹和专项债券资金，其中：衡水学院自筹6,322.16万元，占总投资的20.06%；使用专项债券资金25,200.00万元，占总投资的79.94%。该项目资本金满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。2025年拟申请债券资金25,200.00万元，期限为20年。

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	31,522.16	100.00%	
一、资本金	6,322.16	20.06%	
（一）自有资金	6,322.16	20.06%	
（二）专项债券	-		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	25,200.00	79.94%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25,200.00	79.94%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 项目运营收入

本项目营业收入为学费收入和住宿费收入：根据冀价行费【2018】93号《关于调整公办普通高校本科学费标准及有关问题的通知》、《河北省公办高等学校学生公寓住宿收费管理办法（征求意见稿）》，文科类每生每年4600元+住宿费1400元；理科类每生每年4900元+住宿费1400元；艺术体育类每生每年8000元+住宿费1400元；平均每生每年学费不低于5000元，住宿费1400元。

[illegible]

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
2.1	水电暖费用	596.14	596.14	596.14	596.14	596.14	596.14	11,326.66
2.2	工资及福利费	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	729.60
	运营收益	4,722.26	4,722.26	4,722.26	4,722.26	4,722.26	4,722.26	89,722.94

3. 项目税费

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）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第八项规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税；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。

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况，偿债资金来源为项目经营活动净现金流量，经测算本项目在建设及运营期内资金充足，偿还债务本息后累计现金净盈余44,362.94万元。在债券存续期内可用于偿还债券本息的净现金流量累计89,722.94万元。

项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入							
1.1	自筹资金流入	1,501.05		4,821.11				
1.2	债券资金流入	-	25,200.00					
1.3	运营收入	-	-	-	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80
	现金流入合计	1,501.05	25,200.00	4,821.11	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80
2	现金流出							
2.1	固定资产投资	1,501.05	25,200.00	4,821.11				
2.2	年运营成本	-	-	-	634.54	634.54	634.54	634.54
2.3	税费							
2.4	利息支出	-	504.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
2.5	债券本金							-
	现金流出小计	1,501.05	25,704.00	5,829.11	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54
3	净现金流量	-	-504.00	-1,008.00	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26
4	累计净现金流量	-	-504.00	-1,512.00	2,202.26	5,916.52	9,630.78	13,345.04
5	累计可支配收益							

（续）

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入								

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.1	自筹资金流入								
1.2	债券资金流入								
1.3	运营收入	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80
	现金流入合计	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80
2	现金流出								
2.1	固定资产投资								
2.2	年运营成本	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54
2.3	税费								
2.4	利息支出	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
	现金流出小计	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54
3	净现金流量	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26
4	累计净现金流量	17,059.30	20,773.56	24,487.82	28,202.08	31,916.34	35,630.60	39,344.86	43,059.12
5	累计可支配收益								

(续)

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	现金流入								
1.1	自筹资金流入								6,322.16
1.2	债券资金流入								25,200.00
1.3	运营收入	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	101,779.20
	现金流入合计	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	5,356.80	133,301.36
2	现金流出								-
2.1	固定资产投资								31,522.16
2.2	年运营成本	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	634.54	12,056.26
2.3	税费								-
2.4	利息支出	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	504.00	20,160.00
2.5	债券本金	-	-	-	-	-	-	25,200.00	25,200.00
	现金流出小计	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	26,338.54	88,938.42
3	净现金流量	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	3,714.26	-20,981.74	44,362.94
4	累计净现金流量	46,773.38	50,487.64	54,201.90	57,916.16	61,630.42	65,344.68	44,362.94	
5	累计可支配收益								89,722.94

(五) 资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计可支配收益为共 89,722.94 万元，项目在专项债券存续期内资金充足、稳定，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、债券本息覆盖倍数

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 89,722.94 万元，债券还本付息总额 45,360.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.98 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

2、覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

（1）当项目运营收入比预测下降 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 84,633.98 万元，债券本息合计 45,360.00 万元，项目净现金流入对债务本息覆盖率下降为 1.87 倍。

（2）当项目运营成本比预测上升 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 89,120.13 万元，债券本息合计 45,360.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.96 倍。

（3）当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 89,722.94 万元，债券本息合计 47,376.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.89 倍。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元				
序号	累计可支配收益	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	89,722.94	45,360.00	1.98	正常值
2	84,633.98	45,360.00	1.87	收入下降 5%
3	89,120.13	45,360.00	1.96	成本上升 5%
4	89,722.94	47,376.00	1.89	利率上升 10%

3、由以上分析可见，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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 邢台分所



中国·邢台

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年11月12日

项目投资评估明细表

金额单位：万元						
序号	名称	建筑工程费	工程建设其他费用	预备费	合计	占比
一	项目建设投资	27,263.73	2,757.38	1,501.05	31,522.16	100.00%
二	总投资合计	27,263.73	2,757.38	1,501.05	31,522.16	
三	占比	86.49%	8.75%	4.76%	100.00%	

附件5

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：万元

序号	累计可支配收入	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	89,722.94	45,360.00	1.98	正常值
2	84,633.98	45,360.00	1.87	收入下降5%
3	89,120.13	45,360.00	1.96	成本上升5%
4	89,722.94	47,376.00	1.89	利率上升10%



营业执照

副本编号: 1-1

(副 本) 统一社会信用代码 91130500308181143Y

名 称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分
所
类 型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 河北省邢台市桥西区团结西大街燕云台31号综合楼
5层
负 责 人 刘军学
成立日期 2014年06月18日
营业期限
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



日

www.hebsoztjxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所

负责人：刘军学

办公场所：河北省邢台市团结西大街燕云台31号综合楼五楼

分所编号：110102051302

批准设立文号：冀财会[2008]35号

批准设立日期：2008-09-19



证书序号：NO.504699

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：河北省财政厅

二〇〇八年九月十九日

中华人民共和国财政部制

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

中兴财光华会计师事务所
有限责任公司邢台分所 事务所
CPAs



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 8月 14日
/m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)邢台分所 事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 8月 14日
/y /m



姓名

性别

1973-08-27

邢台华信会计师事务所有限公司

132224730827042

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.



年度检验登记



杨英 130000662263

证书编号:
No. of Certificate

130000662263

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2003年 5月 30日
/y /m /d



证书编号:
No. of Certificate

130000661009

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 2 月 20 日

姓名: 赵连芬

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1963-10-28

Date of birth

工作单位: 邢台华信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码: 130503631928002

Identity card No.



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

中兴财华会计师事务所
有限公司邢台分所

事务所
CPAs

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

2014 年 8 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财华会计师事务所
(特殊普通合伙) 邢台分所

事务所
CPAs

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

2014 年 8 月 14 日

年度检验登记



赵连芬 130000661009