

河北体育学院学生公寓建设项目
专项债券情况及资金平衡方案评估咨询报告
新悦和专审字[2025]第 XYH60736 号

编制单位：河北新悦和会计师事务所有限公司（盖章）



编制日期：2025 年 11 月 3 日

河北体育学院学生公寓建设项目 专项债券项目情况及资金平衡方案评估咨询报告

新悦和专审字[2025]第 XYH60736 号

河北体育学院：

我们接受河北体育学院委托，对河北体育学院学生公寓建设项目（以下简称“本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评估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》。委托人对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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

经专项审核，我们认为在相关单位对河北体育学院学生公寓建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的预期项目收益对应的运营收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。

本总体评估仅供委托人用于河北体育学院学生公寓建设项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目基本情况

（一）项目基本概况

项目名称：河北体育学院学生公寓建设项目。

项目申报单位：河北体育学院。

建设地址：建设地点为河北体育学院正定新区校区院内（石家庄市正定新区恒阳路61号）。

项目建设内容及规模：学生公寓1栋，总建筑面积14300平方米，包括学生宿舍262间共8000平方米，公共卫生间、洗衣房、清洁间、开水间、值班室、设备用房、服务用房等共3020平方米，楼梯间、走廊、电梯等面积3280平方米。建设道路、给排水、电气、消防管网等必要的配套工程。

项目立项审批如下：该项目已取得河北省发展和改革委员会《关于河北体育学院学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（冀发改社会【2025】1178号）。

项目建设期：自2026年5月至2028年2月。

（二）项目事前绩效评估情况

一）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目的建设是改善学校办学条件的需要

教育基础设施是城市发展不可或缺的重要组成部分。因此，需牢固树立

立“抓教育就是抓发展”的理念，不断加大教育基础设施建设力度，坚持高标准规划设计、高起点建设，项目建成后，将较大改善学院的附属生活设施及教学设施配套条件，大大缓解学校基础设施欠缺的压力，使学校附属生活设施条件满足学生住宿的需求，有利于促进学院的发展，也有利于加快为国家和本地区培养人才的步伐，学校的育人环境将会更加人文化、规范化、科学化，有利于学生的成长和发展，吸引更多的学生来校就读，对于提高学院的教育水平，促进当地教育事业的全面发展，推动全市的经济发展和社会稳定，都具有十分重要的意义。

学生宿舍的严重短缺不仅影响学校整体学科布局，而且影响学院的社会形象，潜在影响学生生源质量。

项目的建设能够极大地提升学校的硬件条件，给学生创造更广阔的发展空间，项目的建设将缓解现有学生宿舍达不到高等院校建设标准要求的现状，同时也能为学校提供更好的学习和生活设施，改善学生的学习和生活环境。

（2）项目的建设是解决住宿问题的需要

随着社会的发展，教育越来越重要，学生的数量越来越多，学校的教学水平和生活环境成为人们比较关注的问题，高校学生宿舍是学生生活、休息的主要场所，对教学水平和学生的生活质量有着直接影响。

河北体育学院学生宿舍面积均不能满足建标 191-2018 指标要求。学生宿舍将满足 1556 名学生住宿需求，能有效缓解学生宿舍短缺的问题，为保障学生生活环境提供基础条件。

（3）项目的建设是提升学校综合水平的需要

随着高等教育的改革，扩大招生等一系列高校发展措施的实施，加强高校校舍的建设已成为一项重要的任务。宿舍是学生休息和活动的主场所，在校舍中均属于比较重要的存在，因此，搞好学生宿舍建设对于提高学生的整体素质具有重要的意义。

学校是社会主义精神文明建设的窗口，是推动社会主义精神文明的主阵地。学校要发展，要进一步扩大办学规模，进一步提高教学质量，进一步完善专业设置，以上质量、上水平和跨越式发展为宗旨，促进教育与经济、科技与社会发展紧密结合，形成特色和优势，把培养具有创新精神和实践能力的应用型高级专门人才作为根本任务，培育富有特色的校园文化，形成健康向上、务实浓郁的校园文化氛围，着力打造为社会培养高层次人才的重要基地。

综上所述，本项目的建设内容，是从学校实际需求出发，为解决学生宿舍用房的建筑面积缺口而提出的。项目建设是维持全校学生正常生活和学习的需求，是落实学校总体规划的重要举措。本项目的建设，将为学校培养更多优秀人才创造更好的硬件基础，项目建设是必要和迫切的。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得国有建设用地使用权不动产权证（冀（2024）正定新不动产权第 0001832 号、0001833 号）；

本项目已取得建设项目规划条件表（ZDXQ2015036001）；

本项目已取得河北省发展和改革委员会《关于河北体育学院学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（冀发改社会【2025】1178 号）；

项目合法合规。

3. 项目资金来源和到位可行性

河北体育学院学生公寓建设项目的预计投资金额为 8,620.28 万元,其中资本金金额 1,820.28 万元,占比 21.12%,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,6,800.00 万元资金通过发行政府专项债券取得。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

依据可行性研究报告,该项目收入稳定,收入来源于学费收入和住宿费收入,具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

5. 债券资金需求合理性

该项目债券资金申请 6,800.00 万元,占总投资的 78.88%,资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点。

项目本息覆盖倍数为 1.91,偿债计划可行。

7. 绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标,指标与相关规划、计划相符,绩效目标与现实需求相匹配,绩效目标合理。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 项目列入规划情况

河北体育学院学生公寓建设项目已列入重大项目库。

(四) 所在区域背景情况

本项目位于石家庄市正定新区，河北奥体中心北邻，太行北大街以东，奥体街以西，恒阳路以北，恒阳路 61 号河北体育学院正定新区校区院内。实用地面积 86007 平方米（129.01 亩），已取得土地证。场址为项目预留空地，现状为绿化，学生公寓西侧为绿化，北侧为运动场地，南侧为学校南围墙，东侧为绿化。

正定县位于东经 $114^{\circ} 23' \sim 114^{\circ} 43'$ ，北纬 $38^{\circ} 6' \sim 38^{\circ} 22'$ ，总面积 486 平方千米，位于石家庄主城区东北、滹沱河北岸，南隔滹沱河与长安区相望并与新华区接壤，西为鹿泉区与灵寿县，北连行唐县和新乐市。总面积 486 平方千米。正定县地处太行山东麓，山前冲洪积扇的中上部，为山前倾斜平原。总的趋势是西北高，东南低。海拔高度在 105 米至 65 米之间，自然坡度千分之 1.3。正定县城海拔高度为 70 米。辖区总面积 486 平方千米，地势西北高，东南低。属温带季风气候，大陆季风气候明显，四季分明。县人民政府驻常山西路 1 号。

正定县是国家历史文化名城，有 1600 多年的建城史，历来都是郡、州、路、府治所。正定县前身为真定县，最初为鲜虞国都城，后为中山国辖内东垣邑，建县始于秦始皇统一中国后设立的东垣县，“真定”一名始于汉高祖十一年（前 196 年）改东垣县为真定县，最终于清雍正元年（1723 年）改为正定县。县城内建有“九楼四塔八大寺，二十四座金牌坊”，素有“古建筑艺术宝库”美称。正定县是三国名将赵云的故里，赵云号称常胜将军，被誉为一身是胆。县城内现有赵云庙、子龙广场等景点。

2022 年，正定县完成地区生产总值 338.4 亿元，同比增长 8.0%。一般公共预算收入完成 54.89 亿元、增长 14.28%。

正定新区位于滹沱河北岸，包括正定历史文化名城及东侧建设区域，规划建设用地 135 平方公里，规划人口 140 万。规划建设低碳、生态、智慧新城，是承载未来新兴产业和省会高端服务业的载体。

二、债券应付本息情况

河北体育学院学生公寓建设项目专项债券拟申请债券 6,800.00 万元，其中 2026 年 1,100.00 万元，2027 年申请 5,700.00 万元，假设融资利率 4%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。本项目存续期内应还本付息如下：

还本付息情况表（累计） 单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
2026	-	1,100.00		1,100.00	4%	22	22
2027	1,100.00	5,700.00		6,800.00	4%	158	158
2028	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2029	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2030	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2031	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2032	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2033	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2034	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2035	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2036	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2037	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2038	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2039	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2040	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2041	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2042	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2043	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2044	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2045	6,800.00			6,800.00	4%	272	272
2046	6,800.00		1,100.00	5,700.00	4%	250	1,350.00
2047	5,700.00		5,700.00	-	4%	114	5,814.00

合计		6,800.00	6,800.00			5,440.00	12,240.00
----	--	----------	----------	--	--	----------	-----------

三、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕 43号）；
- 4、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕 83 号）；
- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕 155 号）；
- 6、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)；
- 7、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕 72号）
- 8、关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕 209 号）；
- 9、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》 （财库〔2019〕 23 号）；
- 10、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕 33 号）
- 11、《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》；
- 12、财政部、河北省财政厅关于地方政府债券的政策法规等相关文件；

13、按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算；

14、市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数。

（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、预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6、预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；

7、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：

（一）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。

（二）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、可研性研究报告等资料，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。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

（四）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审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估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

项目估算总投资为 8,620.28 万元。其中，工程费用 7,195.41 万元，工程建设其他费用 860.93 万元，基本预备费 563.94 万元。具体投资估算明细如下：

投资估算明细表 单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	7,195.41	83.47%
2	工程建设其他费	860.93	9.99%
3	预备费	563.94	6.54%
	合计	8,620.28	100.00%

（二）项目资金筹措

河北体育学院学生公寓建设项目的预计投资金额为 8,620.28 万元，其中资本金金额 1,820.28 万元，占比 21.12%，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，6,800.00 万元资金通过发行政府专项债券取得。

项目资金筹措计划表 单位：万元

序号	项目	合计	占比
1	资本金	1,820.28	21.12%
2	专项债券	6,800.00	78.88%
3	合计	8,620.28	100.00%

项目资金来源情况表 单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	8,620.28	100.00%	
一、资本金	1,820.28	21.12%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(一) 自有资金	1,820.28	21.12%	
(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)	6,800.00	78.88%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	1,100.00	12.76%	
(三) 后续拟发行专项债券	5,700.00	66.12%	
(四) 银行融资			

(三) 项目运营收入、运营成本、收益预测

1、项目运营收入

1. 收入情况

根据项目可行性研究报告，本项目营业收入主要为学费收入和住宿费收入。

(1) 学费收入

本项目建成后预计可入住学生人数 1556 人，根据《关于调整公办普通高校本科学费标准及有关问题的通知》（冀价行费【2018】93 号），人均学费标准按照 8000 元/年计算，年学费收入为 1,244.80 万元。

(2) 住宿费收入

项目建成后预计入住学生人数 1556 人，住宿费标准按照 500 元/人/年，年住宿费收入为 77.80 万元。

综上，年收入合计为 1,322.60 万元。

营业收入情况见下表：

项目收入明细表（累计）

单位：万元

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
学费收入	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	1556
标准（元/年/人）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
住宿费收入	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	1556
标准（元/年/人）	500	500	500	500	500	500	500
合计	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60

续上表：

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
学费收入	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	1556
标准（元/年/人）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
住宿费收入	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	1556
标准（元/年/人）	500	500	500	500	500	500	500
合计	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60

续上表：

项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	总计
学费收入	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80	24,896.00
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	
标准（元/年/人）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
住宿费收入	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	77.8	1,556.00
入住人数（人）	1556	1556	1556	1556	1556	1556	
标准（元/年/人）	500	500	500	500	500	500	
合计	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	26,452.00

2、项目运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目主要成本是水费、电费、人员工资及福利费、维修费、其他费。

（1）水费：根据项目建成后年用水量 5.35 万立方米，水价 8.94 元/

立方米，估算年水费为 47.83 万元。

(2) 电费：根据项目建成后年用电量 75.24 万 kWh，电价 0.5644 元/kwh，估算年电费为 42.47 万元。

(3) 人员工资及福利费：项目建成后保安、保洁、管理员等人员按 6 人估算，人员工资及福利 5 万/年/人，估算年费用为 30.00 万元。

(4) 维修费：按固定资产原值 0.2%计算，估算年维修费为 17.24 万元。

(5) 其他费：其他费用主要来自上述费用以外的日常费用等，按照以上支出的 10%计算，年其他费为 13.75 万元。

综上，本项目运营期年经营成本为 151.29 万元。

项目运营成本（累计）

单位：万元

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	水费	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83
2	电费	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47
3	人员工资及福利费	30	30	30	30	30	30	30
4	维修费	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
5	其它费用	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75
	合计	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29

续上表：

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	水费	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83
2	电费	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47
3	人员工资及福利费	30	30	30	30	30	30	30

4	维修费	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
5	其它费用	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75
	合计	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29

续上表：

序号	项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	总计
1	水费	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	47.83	956.58
2	电费	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	849.31
3	人员工资及福利费	30	30	30	30	30	30	600
4	维修费	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	344.8
5	其它费用	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	275.07
	合计	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	3,025.76

3、相关税费

(1) 根据《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教育服务免征增值税。

(2) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定符合条件的非营利组织的收入为免税收入。高校符合非营利组织取得的上述符合条件的收入免征企业所得税：

相关税费表

单位：万元

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4、项目利润情况

根据上述项目运营收入、项目运营成本、税金及附加、债券利息支出、资产折旧与摊销，所得税等因素计算项目利润，编制项目利润表如下：

项目利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营收入/成本/税金								
1.项目收入	0.00	0.00	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60
2.项目成本	0.00	0.00	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29
3.增值税及税金附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.税息折旧及摊销前利	0.00	0.00	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31
二、折旧与摊销								
1.总折旧和摊销	0.00	0.00	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46
2.息税前利润	0.00	0.00	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85

三、利息支出								
1.利息费用	22.00	158.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
2.税前利润	-22	-158	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85
四、企业所得税								
五、净利润/净亏损	-22	-158	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营收入/成本/税金								
1.项目收入	1,322.60	1,322.60	1,322.6	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60
2.项目成本	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29
3.增值税及税金附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.税息折旧及摊销前利	1,171.31	1,171.31	1,171.3	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31
二、折旧与摊销								
1.总折旧和摊销	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46
2.息税前利润	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85
三、利息支出								
1.利息费用	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
2.税前利润	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85
四、企业所得税								
五、净利润/净亏损	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	26,452.00
2.项目成本	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	3,025.76
3.增值税及税金附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.税息折旧及摊销前利	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	23,426.24
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	8,189.27
2.息税前利润	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	15,236.98
三、利息支出							0.00
1.利息费用	272.00	272.00	272.00	272.00	250.00	114.00	5,440.00
2.税前利润	489.85	489.85	489.85	489.85	511.85	647.85	9,796.98
四、企业所得税							0.00
五、净利润/净亏损	489.85	489.85	489.85	489.85	511.85	647.85	9,796.98

（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，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足，具体情况如下：

项目投资现金流量表（累计）

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入								
资本金流入	300.00	500.00	1,020.28					
债券资金流入	1,100.00	5,700.00						
运营收入			1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60
小计	1400	6200.00	2342.88	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60
现金流出								
项目投资流出	1,400.00	6,200.00	1,020.28					
运营成本			151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29
相关税费			0	0	0	0	0	0
运营期债券利息	22	158	272	272	272	272	272	272
债券本金								
小计	1,422.00	6358.00	1443.57	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29
净现金流量	-22.00	-158.00	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31
累计现金流量	-22.00	-180.00	719.31	1618.62	2517.93	3417.24	4316.55	5215.86

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入								
资本金流入								
债券资金流入								
运营收入	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60
小计	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60
现金流出								
项目投资流出								
运营成本	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29
相关税费	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期债券利息	272	272	272	272	272	272	272	272
债券本金								
小计	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29
净现金流量	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31

累计现金流量	6115.17	7014.48	7913.79	8813.10	9712.41	10611.72	11511.03	12410.34
--------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
现金流入							
资本金流入							1820.28
债券资金流入							6800.00
运营收入	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	26452.00
小计	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	35072.28
现金流出							
项目投资流出							8,620.28
运营成本	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	3025.76
相关税费	0	0	0	0	0	0	0
运营期债券利息	272	272	272	272	250	114	5,440.00
债券本金					1100	5700	6,800.00
小计	423.29	423.29	423.29	423.29	1501.29	5965.29	23886.04
净现金流量	899.31	899.31	899.31	899.31	-178.69	-4642.69	11186.24
累计现金流量	13309.65	14208.96	15108.27	16007.58	15828.89	11186.24	

（五）资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算本项目累计净现金流量为 11186.24 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

（一）债券本息覆盖倍数

河北体育学院学生公寓建设项目收益能够合理的保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对本项目累计还本付息的测算，河北体育学院学生公寓建设项目专项债券用于资金平衡的相关收益为 23,426.24 万元（存续期内收入 26452.00 万元，成本 3025.76 万元，相关税费 0.00 万元，共可实现净收

益为 23,426.24 万元），融资本息为 12,240.00 万元（其中本金 6,800.00 万元，利息 5,440.00 万元），本息覆盖倍数为 1.91，可实现融资平衡。

（二）敏感性分析

在经营净收益下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：：

项目敏感性分析表 单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收益下浮	基准 0%	利率上浮
偿债资金合计	22,103.64	23,426.24	23,426.24
经营净收益	22,103.64	23,426.24	23,426.24
债券还本付息额	12,240.00	12,240.00	12,512.00
经营收入偿还的债券本息额	12,240.00	12,240.00	12,512.00
债券本息覆盖率	1.81	1.91	1.87

（三）就专项债本息覆盖情况的意见

综上所述，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。

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. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

河北新悦和会计师事务所有限公司



河北 石家庄

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 11 月 3 日

附件1

项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	7,195.41	83.47%
2	工程建设其他费	860.93	9.99%
3	预备费	563.94	6.54%
	合计	8,620.28	100.00%

运营成本费用明细表

单位：万元

[illegible]

项目利润表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
一、经营收入/成本/税金																							
1.项目收入	0.00	0.00	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	1,322.60	26,452.00
2.项目成本	0.00	0.00	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	3,025.76
3.增值税及税金附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.税息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	1,171.31	23,426.24
二、折旧与摊销																							
1.总折旧和摊销	0.00	0.00	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	409.46	8,189.27
2.息税前利润	0.00	0.00	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	761.85	15,236.98
三、利息支出																							0.00
1.利息费用	22.00	158.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	250.00	114.00	5,440.00
2.税前利润	-22	-158	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	511.85	647.85	9,796.98
四、企业所得税																							0.00
五、净利润/净亏损	-22	-158	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	489.85	511.85	647.85	9,796.98

项目投资现金流量表

单位：万元

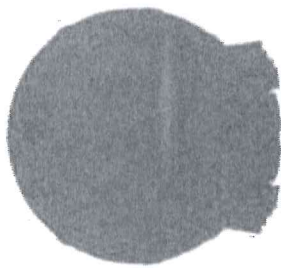
项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
现金流入																							
资本金流入	300.00	500.00	1,020.28																				1820.28
债券资金流入	1,100.00	5,700.00																					6800.00
运营收入			1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	26452.00
小计	1400	6200.00	2342.88	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	1322.60	35072.28
现金流出																							
项目投资流出	1,400.00	6,200.00	1,020.28																				8,620.28
运营成本			151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	151.29	3025.76
相关税费			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
运营期债券利息	22	158	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	250	114	5,440.00
债券本金																					1100	5700	6,800.00
小计	1,422.00	6358.00	1443.57	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29	1501.29	5965.29	23886.04
净现金流量	-22.00	-158.00	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	899.31	-178.69	-4642.69	11186.24
累计现金流量	-22.00	-180.00	719.31	1618.62	2517.93	3417.24	4316.55	5215.86	6115.17	7014.48	7913.79	8813.10	9712.41	10611.72	11511.03	12410.34	13309.65	14208.96	15108.27	16007.58	15828.89	11186.24	

附件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		
	收益下浮-5%	基准0%	利率上浮5%
偿债资金合计	22,103.64	23,426.24	23,426.24
经营净收益	22,103.64	23,426.24	23,426.24
债券还本付息额	12,240.00	12,240.00	12,512.00
经营收入偿还的债券本息额	12,240.00	12,240.00	12,512.00
债券本息覆盖率	1.81	1.91	1.87



会计师事务所

执业证书

名称：河北新悦和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：高海霞

经营场所：河北省石家庄市桥西区中山西路70
0号东胜悦享天地A座0941

组织形式：有限责任

执业证书编号：13010050

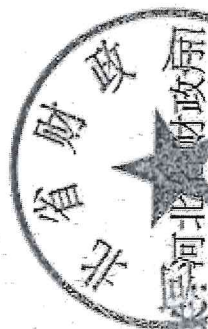
批准执业文号：冀财会[2010]2号

批准执业日期：2010年1月8日

与原件一致
再复印无效

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：河北省财政厅

行政审批专用章

2025年8月22日



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



河北新信会计师事务所有限公司



姓名 高海霞
性别 女
出生日期 1980年10月8日
工作单位 河北新信会计师事务所有限公司
Working Unit
身份证号码 130434198010080528
ID card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



一致
件印无
再复效

证书编号: 130100500007
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年8月13日
Date of Issuance



与原件一致
再复印无效

姓名 Full name 谢前程

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990年6月11日

工作单位 Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 513022199006116058



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.



谢前程 510100030146

证书编号：510100030146
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2022年12月28日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d



营业执照

统一社会信用代码

91130104699237326Q



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 河北新悦和会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高海霞

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务。
(法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2010年01月12日

住所

河北省石家庄市桥西区中山西路700号东胜悦享天地A座0941



登记机关

2025年12月12日