

河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目
专项债券收益与融资自求平衡
专项财务评估咨询报告

河北观华会计师事务所(普通合伙)



河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目

专项债券收益与融资自求平衡

专项财务评估咨询报告

冀观华咨字[2026]第 35 号

河北观华会计师事务所（普通合伙）作为河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核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》，项目单位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。

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允的反映了本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同时,我们查阅了项目单位提供的项目可行性研究报告、《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目实施方案》以及相关的基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算过程存在明显的偏差。

一、项目的基本情况

1、项目名称

河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目（以下简称“项目”、“本项目”）

2、参与主体

项目实施主体：河北科技师范学院

3、列入规划情况

本项目建设位于河北科技师范学院开发区校区院内，无需选址与用地意见。符合项目建设需求。

综上表明项目的规划符合当地的土地利用规划和建设要求。

4、项目建设情况

4.1 项目建设期限：2026 年 9 月—2027 年 12 月。

4.2 项目建设内容：

本项目拟新建 7#、8#公寓楼，总建筑面积 23427.68 平方米。其中，7#学生公寓建筑面积 11260.27 平方米，包括学生公寓 252 间，活动用房、公共卫生间、设备用房、值班室等 21 间，楼梯、电梯、走廊、地下人防工程等；8#学生公寓建筑面积 11867.41 平方米，包括学生公寓 252 间，活动用房、公共卫生间、设备用房、值班室等 20 间，楼梯、电梯、走廊、

地下人防工程、消防设备用房、生活水泵房等;变配电室建筑面积 300 平方米。配套建设道路及管网等必要室外工程。

4.3 项目建设地点：本项目位于河北科技师范学院开发区校区院内。

4.4 项目前期工作情况：

项目已取得：本项目已完成可行性研究报告的编制报批工作，并已取得河北省发展和改革委员会批复文件，《关于河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，批复文号：冀发改社会〔2026〕314 号。

5、事前绩效评估情况

5.1 项目实施的必要性、公益性

5.1.1 必要性

随着社会的发展，各行各业对人才的需求越来越多样化，要求也越来越高。高等学校的建设通过完善教育设施、提高教育水平，培养出更多具备专业知识、技能和素养的高素质人才，以满足社会对人才的需求。其次，高等学校的建设项目也有助于推动社会的发展。通过培养出更多优秀的人才，可以推动各行各业的发展，提高社会的整体发展水平。同时，高等学校的建设项目还可以促进社会的交流与合作，推动社会的进步。

项目建设是秦皇岛市支持驻高校提质发展的重要举措，更对全市经济

社会高质量发展形成多重正向赋能。项目建设期间可直接拉动建筑施工、建材供应、装饰装修等相关产业发展，有效激发本地消费市场活力、带动就业岗位增加；建成投用后将进一步扩容高校办学承载能力，助力吸引集聚更多优质生源与高层次人才留在当地就学发展，为全市生命健康、现代农业、高端制造等主导产业培育输送更多适配人才，夯实人才支撑根基。同时，学生规模扩大将持续激活校园周边餐饮、商超、文创、住宿等消费业态，拉动区域内需增长，还能深化校城融合发展成效，推动高校科研、人才资源与地方产业发展深度对接，为秦皇岛加快建设现代化国际化沿海强市注入更强教育动能与发展活力。

两栋学生公寓的建成投用，将全面改善河北科技师范学院办学硬件条件与学生住宿环境，有效破解学校办学空间与住宿资源瓶颈，大幅提升在校学生学习生活的幸福感与获得感。这一举措不仅能进一步扩大学校招生办学规模，助力学校更好地承接学位授予立项建设任务、加快向高水平应用型本科院校转型，还能以优质的办学条件吸引更多优秀生源、汇聚高层次师资力量，持续增强学校核心竞争力与品牌影响力。同时，住宿保障能力的提升，将为学校深化教育教学改革、拓展产学研融合路径、开展创新创业培育筑牢后勤根基，推动学校在人才培养、科学研究、社会服务等核心工作上提质增效，助力学校实现更高质量发展，更好发挥特色高校服务地

方发展的职能作用。

综上所述，项目建设符合国家政策，进一步增强学校竞争能力，符合学校发展规划，促进学校进一步发展。因此项目建设是必要的。

5.1.2 公益性

该项目为民生项目，属于公共服务投入，项目单位具备建设、运营和管理该项目的合法主体职能，项目具备职能相关性，属公共财政的支持范围。根据对公益性项目的定义，即“公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目”。因此，该项目具有公益性特征。

5.2 项目投资合规性与项目成熟度

根据所提供资料，本项目已完成可行性研究报告的编制报批工作，并已取得河北省发展和改革委员会批复文件，《关于河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，批复文号：冀发改社会〔2026〕314号。

综上，该项目在立项申报初期，对项目的实施内容、规模、专项债规模进行了申请，并已取得前期相关批复文件，前期筹备工作较为规范。

5.3 项目资金来源和到位可行性

该项目资金来源由地方政府债券和财政预算资金组成。项目估算总投资

资 11,342.00 元，其中，项目资本金为 5,342.00 万元（来源于地方财政配套资金），占总投资的 47.10%，申请政府专项债券 6,000.00 万元，占总投资的 52.90%。资本金比例符合《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）有关规定要求。项目资金将根据建设投资逐步到位。该项目的财政资金支持方式可行，资金来源符合相关规定。

5.4 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目运营收入

根据项目可行性研究报告，该项目收入主要来自学费收入和住宿费收入。预计总收入为 16,773.48 万元。

（2）项目运营成本

该项目运营成本为外购燃料动力费、工资福利费、修理费，预计运营成本为 954.23 万元。

（3）项目运营收益

根据实施方案，该项目运营收益为 15,819.25 万元。

综上财务预测及经济分析的结果表明，从财务角度分析，该项目收入、收益测算基本能对债券债务的解决形成一定支撑。

5.5 绩效目标合理性

项目估算总投资 11,342.00 万元，其中，项目资本金为 5,342.00 万元

(来源于地方财政配套资金), 占总投资的 47.10%, 申请政府专项债券 6,000.00 万元, 占总投资的 52.90%。项目符合《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)关于项目资本金比例的要求, 项目的财政资金配套支持方式和债券资金需求合理。

5.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目拟发行政府专项债券 60,000.00 万元, 假设融资利率为 4%, 期限 10 年, 在存续期内按半年支付利息, 到期一次性偿还本金。该项目用于资金平衡的相关收益为 15,819.25 元, 融资本息为 8,400.00 万元, 覆盖倍数为 1.88。项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

该项目可研报告对项目合法性、合理性、可行性、可控性等四类主要风险进行了评估及对策分析。对风险因素分别提出了防范和化解措施, 并编制风险防范和化解主要措施表, 明确防范、化解措施的责任主体、协作单位、风险控制节点和实施时间。根据项目可研报告, 该项目对于风险分析评估的充分性不足, 缺少一定的论证, 建议深化风险防范和化解措施, 落实风控措施, 提高风险防控效力。

5.7 绩效目标合理性

与项目投入方向一致; 但部分指标不够具体, 绩效指标的细化、量化程度需进一步明确。

5.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目进行综合分析后，结论如下：河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目事前绩效评估得分 96 分，评估结果为对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

6、所在区域背景情况

秦皇岛市辖海港、北戴河、山海关、抚宁区四个城市区和昌黎、卢龙、青龙满族自治县三个县及秦皇岛经济技术开发区、北戴河新区，陆域面积 7802 平方公里，海域面积 1805 平方公里。2024 年末全市常住人口 311.14 万人。

秦皇岛区位优势，交通便捷。京山、京秦、大秦、秦沈、沈山 5 条国铁干线在此交汇，津秦铁路客运专线、京沈高速、沿海高速、承秦高速贯通全境，北戴河民航机场开通多条空中航线。秦皇岛港作为我国北煤南运的主枢纽港，海运业务遍及 130 多个国家和地区。秦皇岛属于暖温带半湿

润大陆性季风气候。因受海洋影响较大，春季少雨干燥，夏季温热无酷暑，秋季凉爽多晴天，冬季漫长无严寒。全市平均气温 11.1℃，平均最高 24.8℃，最低零下 8.9℃，年平均降水 602.3 毫米，空气年平均相对湿度为 61%。

7、项目收益及融资情况

项目总投资 11.342.00 万元。拟发行政府专项债券金额 6.000.00 万元。假设债券利率 4%，债券续存期内按每半年付息，本金到期后一次性偿还。总债券资金 6,000.00 万元，总债券利息为 2,400.00 万元。项目债券偿还资金来源为项目预期可支配收益为 15,819.25 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.88 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

二、债券应付本息情况

项目总投资 11,342.00 万元，本项目拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内按半年支付利息，本金到期后一次性偿还。

本次申请政府专项债自融资之日起 10 年应还本付息情况如下：

单位：万元

| 项目计 算期 | 期初本金 余额 | 本期发行 金额 | 本期偿还 本金 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 本期偿 还利息 | 应付本息 合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|
| 2026 年 | 0.00 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 4.00% | 120.00 | 120.00 |
| 2027 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |

| | | | | | | | |
|--------|----------|--|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2030 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2031 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2032 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2033 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2034 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2035 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2036 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 0.00 | 4.00% | 120.00 | 6,120.00 |
| 合计 | | | | | | 2,400.00 | 8,400.00 |

综上，按照整体融资情况，本项目拟申请发行专项债券 6,000.00 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息 8,400.00 万元，本项目前除发行债券外无其他融资情况。

三、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1.项目立项等前期资料；
- 2.《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目专项债券实施方案》；
- 3.财政部《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.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325 号）。

（二）评估假设

- 1.国家宏观政策无重大变化；
- 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.工程项目建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5.物价水平在正常范围内变化；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、评估过程

河北观华会计师事务所（普通合伙）严格按照相关规定及流程为本项目提供财务评估咨询服务，在完成以下工作基础上出具正式版《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目专项债券财务评估咨询报告》：

1.梳理所有相关法律法规；

2.收集项目前期资料，完成尽职调查；

3.查阅《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目实施方案》；

4.安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目专项债券财务评估咨询报告》（初稿）；

5.审定《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目专项债券财务评估咨询报告》。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资为 11,342.00 万元。其中工程费用 9,623.51 万元，工程建设其他费用 878.33 万元，预备费 840.16 万元。

（二）项目资金筹措

本项目拟筹措资金总额 11,342.00 万元，其中：自筹资本金 5,342.00 万

元，占比 20.00%，满足《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，资本金由当地财政统筹解决；其余不足部分通过发行政府专项债券筹措，拟发行政府专项债券金额 8,000.00 万元，专项债不用做项目资本金，专项债占比 80.00%。项目资金来源具体如下表：

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 | 11,342.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 5,342.00 | 47.10% | |
| (一)自有资金 | 5,342.00 | 47.10% | |
| (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) | 6,000.00 | 52.90% | |
| (一)已发行专项债券 | | | |
| (二)本期拟发行专项债券 | 6,000.00 | 52.90% | |
| (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.运营收入预测

项目运营收入主要为学费收入、住宿费收入。学费参照《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)文件，同时结合学校实际收费情况及未来预计增长率，平均按照每人每年 8500

元计算;住宿费参照河北省物价局、河北省财政厅、河北省教育厅、关于印发《河北省大中专学校学生公寓住宿收费管理暂行规定》的通知(价行费(2008)6号)文件，每人每年 800 元计算。

综上所述，项目建成后可满足 2004 名学生就学及住宿需求，年学费收入为 1703.40 万元，年住宿费 160.32 万元，合计年运营收入为 1863.72 万元。

债券存续期收入具体明细如下表：。

项目收入测算表（单位：万元）

| 收入项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 住宿费 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 160.32 | 1,442.88 |
| 学费 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 1,703.40 | 15,330.60 |
| 合计 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |

2.项目成本费用预测

项目建成投入运营后，运营成本有职工工资及福利费用、水电动力费用、修理费、利息支出、折旧费。

经营成本=总成本费用-折旧费-摊销费-利息支出，运营期内预计总经营成本为 954.23 万元。

具体如下：

（1）职工工资及福利费用

本项目运营后，项目建成后，运营人员预计为 12 人。项目人均工资福利费按照 6 万元/年计算，年工资及福利费共计 72 万元。。

（2）水电动力费用

主要包括运营材料购置费用、水、电费用，按总投资的 0.2% 计算，共计 22.68 万元。。

（3）维修费

主要负责设备维修费，按总投资的 0.1% 计算，为 11.34 万元。

（4）折旧及摊销

折旧摊销年限：房屋建筑物折旧年限为 50 年，正常年份每年折旧金额 207.50 万元。机械设备折旧年限为 20 年，正常年份每年折旧金额为 19.99 万元。

债券存续期成本具体明细如下表：

项目运营成本表(单位：万元)

| 项目 | 工资福利费 | 外购及燃料动力费用 | 维修费 | 合计 |
|--------|--------|-----------|--------|--------|
| 2028 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2029 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2030 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2031 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2032 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2033 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2034 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2035 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2036 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 合计 | 648.00 | 204.16 | 102.08 | 954.23 |

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规定，从事学历教育的学校提供的教育服务，包括高等教育:普通本专科、成人本专科、网络本专科、研究生(博士、硕士)、高等教育自学考试、高等教育学历文凭考试,免征增值税。

且公办学校作为事业单位，其收入主要来源于财政拨款和学费等，并不属于企业所得税的征税范围，故不征收所得税。

4.项目运营收益

综上，债券存续期，运营收入扣除付现成本后，本项目未来收益预测表如下：

项目运营收益表

| 年份 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|--------|------------------|---------------|------------------|
| 2028 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2029 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2030 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2031 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2032 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2033 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2034 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2035 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 2036 年 | 1,863.72 | 106.03 | 1,757.69 |
| 合计 | 16,773.48 | 954.23 | 15,819.25 |

5.项目损益预测

根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出等，计算项目损益，编制项目损益表：

项目损益情况如下表：

运营期项目损益表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 运营收入 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 2 | 增值税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 不含增值税收入 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 4 | 营业成本 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 954.23 |
| 5 | 税金及附加 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | 财务费用 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 120.00 | 2,040.00 |
| 7 | 折旧及摊销 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 2,047.43 |
| 8 | 利润总额 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,410.20 | 11,731.82 |
| 9 | 所得税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10 | 净利润 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,410.20 | 11,731.82 |
| 11 | 累计净利润 | 1,290.20 | 2,580.40 | 3,870.61 | 5,160.81 | 6,451.01 | 7,741.21 | 9,031.41 | 10,321.61 | 11,731.82 | |

5.项目现金流量预测

根据上述项目投资建设、运营成本、收入情况，测算项目投资现金流量表，如下：
项目投资现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|-------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| — | 经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动产生净现金流量 | - | - | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 15,819.25 |
| 1.1 | 经营活动产生的现金流入 | - | - | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 1.2 | 经营活动产生的现金流出 | - | - | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 954.23 |
| 二 | 投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 2 | 投资活动产生净现金流量 | -6,118.10 | -4,863.90 | | | | | | | | | | -10,982.00 |
| 2.1 | 投资活动产生净现金流入 | | | | | | | | | | | | - |
| 2.2 | 投资活动产生净现金流出 | 6,118.10 | 4,863.90 | | | | | | | | | | 10,982.00 |
| 三 | 融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 3 | 融资活动净现金流量 | 6,118.10 | 4,863.90 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -6,120.00 | 2,942.00 |
| 3.1 | 融资活动产生现金流入 | 6,238.10 | 5,103.90 | | | | | | | | | | 11,342.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金流入 | 238.10 | 5,103.90 | | | | | | | | | | 5,342.00 |
| 3.1.2 | 债券融资款流入 | 6,000.00 | | | | | | | | | | | 6,000.00 |
| 3.2 | 融资活动产生的现金流出 | 120.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 6,120.00 | 8,400.00 |
| 3.2.1 | 偿还债券本金 | | | | | | | | | | | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 3.2.2 | 支付债券利息 | 120.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 120.00 | 2,400.00 |
| 四 | 期内现金变动 | - | - | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | -4,362.31 | 7,779.25 |
| 五 | 累计盈余资金 | - | - | 1,517.69 | 3,035.39 | 4,553.08 | 6,070.78 | 7,588.47 | 9,106.16 | 10,623.86 | 12,141.55 | 7,779.25 | |

（四）项目收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目债券存续期内运营收入为 16,773.48 万元，运营成本为 954.23 万元，共可实现净运营收益为 15,819.25 万元。

2. 收益与融资平衡情况

河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目，能够合理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。

通过对项目还本付息的测算：河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目用于资金平衡的相关收益为 15,819.25 万元，融资本息为 8,400.00 万元，覆盖倍数为 1.88。

（五）资金的稳定性

项目专项债券还本付息资金来源主要为学费收入和住宿费收入。

本次专项债券存续期间有稳定的项目收益，可覆盖存续期间各年利息及分期还本的支出需求，且经过敏感性分析，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）经测算，本项目债券本息覆盖倍数为 1.88，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡。

（二）依据当前的市场状况及数据，对未来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

续期内收入向下波动、债券利率提高进行敏感性分析。

项目收益与融资自求平衡的压力测试表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
| 偿债资金合计 | 11,496.64 | 13,525.46 | 15,028.28 | 15,819.25 | 16,610.21 | 17,401.17 | 18,192.13 |
| 债券还本付息额 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 |
| 债券利息总额 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 |
| 债券本金 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 |
| 债券本息覆盖率 | 1.37 | 1.61 | 1.79 | 1.88 | 1.98 | 2.07 | 2.17 |

由以上分析可见，当经营受益作为影响债券的还本付息的因素在±15%范围内变动得情况下，专项债本息覆盖率依旧>1,还本付息资金具有一定的稳定性与较强的风险抵抗能力。

（三）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。

本财务评估咨询报告依据《河北科技师范学院开发区校区 7#、8#学生公寓建设项目可行性研究报告》和当地实际情况等因素评估预测，由于各种客观因素的变化，存在无法达到预测覆盖债券本息的现金流水平的可能性。

此页为冀观华咨字[2026]第 35 号签字盖章页，此页无正文

河北观华会计师事务所（普通合伙）



中国·河北·石家庄

中国注册会计师：



赵凤平

中国注册会计师：



徐守强

二〇二六年四月二十日

附件 1.项目投资估算表

项目投资估算表（一）

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------|----------|
| 专项债券项目（具体项目名称）基本情况表 | 河北科技师范学院开发区校区7#、8#学生公寓建设项目 | | |
| 列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述 | 否 | | |
| 是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述 | 否 | | |
| 是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述 | 否 | | |
| 列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述 | 已完成项目可研报告编制报批工作，并已取得批复文件，批复文号：冀发改社会[2026]314号 | | |
| 所属区划名称 | 河北省秦皇岛市 | 立项单位 | 河北科技师范学院 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|--------|-----------------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|--|
| | 临时设施费 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 9.26 | | | | | | | | | |
| 4 | 工程勘察费 | | | 6.20 | | | | | | | | | |
| 5 | 工程设计费 | | | 191.37 | | | | | | | | | |
| 6 | 施工图审查费 | | | 12.44 | | | | | | | | | |
| 7 | 全过程造价咨询费 | | | 76.68 | | | | | | | | | |
| 8 | 工程建设监理费 | | | 126.91 | | | | | | | | | |
| 9 | 招标代理服务 fee | | | 19.42 | | | | | | | | | |
| 10 | 测绘费 | | | 9.37 | | | | | | | | | |
| 11 | 研究试验费 | | | 96.24 | | | | | | | | | |
| 12 | 城市基础设施配套费 | | | 187.42 | | | | | | | | | |
| 13 | 工程保险费 | | | 28.87 | | | | | | | | | |
| 14 | 水土保持方案编制 | | | 20.00 | | | | | | | | | |
| 三 | 预备费用 | | | 840.16 | | | | | | | | | |
| 项目收益点 | 收益点名称 | 此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。 | | | 此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。 | | | | 此列填债券存续期该项收入合计 | | | | |
| 1 | 住宿费 | | | | 0.016032 | | | | 0.144288 | | | | |
| 2 | 学费 | | | | 0.170340 | | | | 1.53306 | | | | |
| 融资收益保障倍数测算过程及结果 | 债券存续期内总收入为 1.68 亿元，扣除成本后总收益为 1.58 亿元，债券本息合计 0.84 亿元，利息覆盖倍数为 1.88。 | | | | | | | | | | | | |
| 情况说明： | | | | | | | | | | | | | |
| ①建设内容列。一个空只填一个建设内容，多项内容按资金需求大小多行填列。社会事业类项目主要建设内容，不同投资规模的主体建筑单行列示，包括但不限于病房楼、门诊楼、体检中心、养老中心、教学楼、实训楼、图书馆、宿舍楼、食堂、滑冰馆、健身馆、乒乓球馆、游泳馆、游客服务中心、停车场、设备购置等；配套建设内容包括但不限于匝道、修理房、门房、院墙、大门、道路、管路、线路、网路、绿 | | | | | | | | | | | | | |

化带、充电桩、广告牌等。

②建设数量列。根据建设内容，列明所需数量。

③建设数量单位列。填写建设数量对应的计量单位，米、平方米、立方米、个、台、车位等公立单位。

④收益点列。列明项目建设运营中可产生的收益情况。例如：门诊收入、住院收入、学费收入、住宿费收入、停车场收入、餐费收入、床位费收入、养老院服务收入、殡葬服务等。

⑤新建、迁建、扩建、改造提升说明。新建指全新的建设，即从无到有或拆除重建；迁建指将原有项目搬迁至新的地址建设，原址另作他用；扩建指为提高效率，在原有建设项目的基础上，增加独立功能的建设；改造提升指为提高效率，未改变施工对象空间、面积、长度等的，只有修缮、加固、装修内容的建设，对原有内容进行升级改造。

投资估算表（二）

| 序号 | 支出名称 | 估算投资（万元） | 占合计的(%) |
|----|----------|-----------|---------|
| 1 | 工程费用 | 9,623.51 | 84.85% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 878.33 | 7.74% |
| 3 | 预备费 | 840.16 | 7.41% |
| 4 | 估算总投资 | 11,342.00 | 100.00% |

附件 3.项目运营成本测算表

| 项目 | 工资福利费 | 外购及燃料动力费用 | 维修费 | 合计 |
|--------|--------|-----------|--------|--------|
| 2028 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2029 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2030 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2031 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2032 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2033 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2034 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2035 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 2036 年 | 72.00 | 22.68 | 11.34 | 106.03 |
| 合计 | 648.00 | 204.16 | 102.08 | 954.23 |

附件 4.还本付息表

本次申请政府专项债自融资之日起 20 年应还本付息情况如下：

单位：万元

| 项目计 算期 | 期初本金 余额 | 本期发行 金额 | 本期偿还 本金 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 本期偿 还利息 | 应付本息 合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|
| 2026 年 | 0.00 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 4.00% | 120.00 | 120.00 |
| 2027 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2030 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2031 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2032 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2033 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2034 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2035 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 4.00% | 240.00 | 240.00 |
| 2036 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 0.00 | 4.00% | 120.00 | 6,120.00 |
| 合计 | | | | | | 2,400.00 | 8,400.00 |

附件 5.项目损益表

运营期项目损益表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 运营收入 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 2 | 增值税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 不含增值税收入 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 4 | 营业成本 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 954.23 |
| 5 | 税金及附加 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6 | 财务费用 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 120.00 | 2,040.00 |
| 7 | 折旧及摊销 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 227.49 | 2,047.43 |
| 8 | 利润总额 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,410.20 | 11,731.82 |
| 9 | 所得税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10 | 净利润 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,290.20 | 1,410.20 | 11,731.82 |
| 11 | 累计净利润 | 1,290.20 | 2,580.40 | 3,870.61 | 5,160.81 | 6,451.01 | 7,741.21 | 9,031.41 | 10,321.61 | 11,731.82 | |

附件 6.项目投资现金流量表

单位：万元

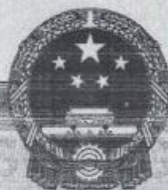
| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 合计 |
|-------|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| — | 经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动产生净现金流量 | - | - | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 1,757.69 | 15,819.25 |
| 1.1 | 经营活动产生的现金流入 | - | - | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 1,863.72 | 16,773.48 |
| 1.2 | 经营活动产生的现金流出 | - | - | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 106.03 | 954.23 |
| 二 | 投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 2 | 投资活动产生净现金流量 | -6,118.10 | -4,863.90 | | | | | | | | | | -10,982.00 |
| 2.1 | 投资活动产生净现金流入 | | | | | | | | | | | | - |
| 2.2 | 投资活动产生净现金流出 | 6,118.10 | 4,863.90 | | | | | | | | | | 10,982.00 |
| 三 | 融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | - |
| 3 | 融资活动净现金流量 | 6,118.10 | 4,863.90 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -240.00 | -6,120.00 | 2,942.00 |
| 3.1 | 融资活动产生现金流入 | 6,238.10 | 5,103.90 | | | | | | | | | | 11,342.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金流入 | 238.10 | 5,103.90 | | | | | | | | | | 5,342.00 |
| 3.1.2 | 债券融资款流入 | 6,000.00 | | | | | | | | | | | 6,000.00 |
| 3.2 | 融资活动产生的现金流出 | 120.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 6,120.00 | 8,400.00 |
| 3.2.1 | 偿还债券本金 | | | | | | | | | | | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 3.2.2 | 支付债券利息 | 120.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 120.00 | 2,400.00 |
| 四 | 期内现金变动 | - | - | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | 1,517.69 | -4,362.31 | 7,779.25 |
| 五 | 累计盈余资金 | - | - | 1,517.69 | 3,035.39 | 4,553.08 | 6,070.78 | 7,588.47 | 9,106.16 | 10,623.86 | 12,141.55 | 7,779.25 | |

附件 8.本息覆盖倍数及敏感性分析表

本息覆盖倍数敏感性分析表

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
| 偿债资金合计 | 11,496.64 | 13,525.46 | 15,028.28 | 15,819.25 | 16,610.21 | 17,401.17 | 18,192.13 |
| 债券还本付息额 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 | 8,400.00 |
| 债券利息总额 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 |
| 债券本金 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 |
| 债券本息覆盖率 | 1.37 | 1.61 | 1.79 | 1.88 | 1.98 | 2.07 | 2.17 |

桥 西



统一社会信用代码
91130104MA0GHEPW3K

营业执照

(副本)

副本编号:1-1



扫描二维码
登录国家企业信
息公示系统查
看、下载信息

名称 河北观华会计师事务所(普通合伙)

出资额 叁佰万元整

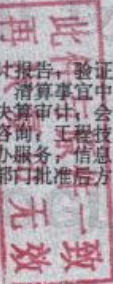
类型 普通合伙企业

成立日期 2021年07月02日

执行事务合伙人 赵风平

主要营业场所 河北省石家庄市桥西区裕华西路9号裕园广场
C-1-602

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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;会计服务(凭许可证经营);税务咨询、企业管理咨询、工程技术咨询;市场调查;招标代理;工商登记代理代办服务;信息系统集成服务。(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



2023年11月17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监制



会计师事务所 执业证书

名称：河北观华会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：赵风平
主任会计师：
经营场所：河北省石家庄市桥西区裕华西路9号裕园广场C-1-602
组织形式：普通合伙
执业证书编号：13010118
批准执业文号：冀财会〔2021〕45号
批准执业日期：2021年8月10日

此件与原件一致
再次复印无效

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》。



2023年11月21日



中华人民共和国财政部制



赵风平

男

1955年11月12日

河北观华会计师事务所(普通合伙)

130105195511121816



证书编号: 130000220951
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: 2007年5月29日
Date of issuance

此件与原年度检验登记
再次复印无效
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.



赵风平 130000220951

年 月 日



证书编号: 130000260488
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: 2002 年 7 月 29 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
此件与原件无
再次

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



徐幼华 130000260488

年 月 日
y m d



姓 名 徐幼华

Full name
姓 名 女

出生日期 1953年5月10日

Date of birth

工作单位 河北观华会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 130102195305100927

Identity card No.

