

义乌市后宅高中新建工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0325 号

容诚会

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十月十六日



目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 项目立项审批情况.....	1
(三) 项目性质.....	1
(四) 项目实施单位.....	1
(五) 项目业主.....	1
(六) 项目主管部门.....	1
(七) 项目开工、竣工日期, 建设期, 主要建设内容及规模.....	2
二、项目概算及资金筹措.....	2
(一) 项目概算.....	2
(二) 资金筹措.....	2
三、项目运营收益与融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入.....	4
(二) 运营成本.....	5
(三) 相关税费.....	5
(四) 项目收益.....	6
(五) 债券还本付息安排.....	7
(五) 收益与融资平衡情况.....	8
(六) 其他事项说明.....	8
1. 现金流充足性.....	8
2. 现金流稳定性.....	11
四、评估结论.....	12

义乌市后宅高中新建工程

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

义乌市后宅高中新建工程,按照《浙江寄宿制普通高级中学建设标准》建设,办学规模为48个班级,项目总用地面积69,838.13平方米,主要建设内容包括:教学综合体、食堂、风雨操场、学生宿舍、教工工作间、配电房及垃圾房等,并配备400米环形跑道等,项目同时实施设备安装、装修、道路管线、景观绿化等附属配套工程。

该项目建设地址位于义乌市后宅全备村:位于义乌市环城北路北侧,靠近商城大道东侧,西侧紧邻全备新村,东南方向为幸福湖国际会议中心及幸福水库,西南方向为义乌植物园。建设场地基本条件较好,符合建设要求,符合义乌市总体规划。

(二) 项目立项审批情况

本项目已通过义乌市发展和改革局《关于义乌市后宅高中新建工程初步设计的批复》(义发改投〔2023〕8号),项目代码:2203-330782-04-01-651722。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目,属于公益性项目,所属教育领域,项目自身有学费收入、住宿费收入,可以产生一定的收益。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为义乌市第三中学。

(五) 项目业主

本项目业主单位为义乌市第三中学,项目形成资产属于政府所有。

(六) 项目主管部门

本项目主管部门为义乌市教育局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目规划总建设期为60个月：施工许可证日期为25年1月，预计竣工时间为2029年12月。

主要建设内容和规模：按照《浙江寄宿制普通高级中学建设标准》建设，办学规模为48个班级，项目总用地面积69,838.13平方米，总建筑面积79451平方米，其中地上建筑面积71157平方米，地下建筑面积8294平方米。主要建设内容包括：新建教学综合体45240平方米（其中包含高一至高三教学环、共享学习环、食堂、风雨操场），学生宿舍17057平方米，教工工作间8468平方米，配电房及垃圾房等298平方米，门卫室94平方米，地下室8294平方米，400米环形跑道等，项目同时实施设备安装、装修、道路管线、景观绿化等附属配套工程。

（八）项目前期准备情况

本项目已通过义乌市发展和改革局《关于义乌市后宅高中新建工程初步设计的批复》（义发改投〔2023〕8号），义乌市发展和改革局《关于后宅高中新建工程可行性研究报告的批复》（义发改投〔2023〕6号），已取得施工许可证，目前本项目已开工。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据初步设计批复，本项目总投资为36,092.32万元，其中工程建设费用28,915.97万元、工程建设其他费5,664.33万元、预备费1,512.02万元。详见表1。

表1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
1、工程建设费	28,915.97
2、工程建设其他费	5,664.33
3、预备费	1,512.02
合计	36,092.32

（二）资金筹措

本项目资金筹措总36,092.32万元，其中：项目资本金7,292.32万元（资金来源：财政资金），占总投资的20.20%，发行地方政府专项债券28,800.00万元，占总投资的79.80%。债券发行计划详见表2，建设期资金平衡表详见表3。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2025年5月	1,000.00	20
2	2025年10月	1,500.00	20
2	2026年	6,000.00	20
3	2027年	7,300.00	20
4	2028年	7,000.00	20
5	2029年	6,000.00	20
合计		28,800.00	

注:发行20年期利率取2.70%符合专项债券发行现状。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
资金筹措							
项目资本金	3,634.00	3,658.32	-	-	-	-	7,292.32
债券发行	-	2,500.00	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	28,800.00
上年余额							-
合计	3,634.00	6,158.32	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	36,092.32
资金使用							
资金使用合计	3,634.00	6,158.32	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	36,092.32
资金余额		-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1.收入可行性

义乌市后宅高中新建工程债券存续期为2025年-2049年，工程建成后产生学费收入、住宿费收入、停车位收入、财政补贴收入。项目预计2030年投入使用，运营期为2030年-2049年。

2.收入预测

（1）学费收入：预测学费收入=在校学生数*在校学期数*每学期收费。

根据义乌市行政事业性收费目录清单（2024年），省二级重点高中学费为1000元/生·学期，2030年投入使用，当年学费取1000元/人/学期，学费在运营期内不再增长，本工程建成后共可容纳2160名学生。运营期内学费收入合计8,640.00万元。

（2）住宿费收入：预测住宿费收入=在校学生数*在校学期数*每学期收费。

根据义乌市行政事业性收费目录清单（2024年），住宿费为1000元/生·学期，2030年投入使用，当年住宿费取350元/人/学期，住宿费在运营期内不再增长，本工程建成后共可容纳2160名学生。运营期内住宿费收入合计3,024.00万元。

（3）停车位收入：本项目有机动停车位128个家长接送学生和教职工停车，也可向社会开放。参照目前项目周边地区停车场经营水平，本项目停车位停车费用25元/个/天，车位使用率按第一年70%，第二年80%，第三年及以后年度按90%计算，在债券存续期内，停车位收入为2,067.36万元。

（4）财政补贴收入：学校建成后每年会获取财政补贴收入，运营期内每年为1,531.03万元。运营期内财政补贴合计30,620.64万元。

综上，运营期内收入合计44,352.00万元，收入明细表见表4。

表4 运营收入预测表

单位：人民币万元					
年度	学费收入	住宿费收入	停车费收入	财政补贴收入	合计
2030年	432.00	151.20	81.76	1,531.07	2,196.03
2031年	432.00	151.20	93.44	1,531.03	2,207.67

2032年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2033年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2034年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2035年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2036年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2037年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2038年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2039年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2040年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2041年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2042年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2043年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2044年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2045年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2046年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2047年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2048年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
2049年	432.00	151.20	105.12	1,531.03	2,219.35
合计	8,640.00	3,024.00	2,067.36	30,620.64	44,352.00

（二）运营成本

根据往年预算报告数据，本项目建成后相关成本由财政资金全额覆盖，运营期内成本合计0万元。

（三）相关税费

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第一条第八项规定：对列入规定招生计划的在籍学生提供学历教育服务取得的收入免征增值税。提供教育服务具体包括：经有关部门审核批准并按规定标准收取的学费、住宿费、课本费、作业本费、考试报名费收入，以及学校食堂提供餐饮服务取得的伙食费收入。除此之外的收入，包括学校以各种名义收取的赞助费、择校费等，不属于免征增值税的范围。

本项目税费成本主要为停车费增值税。根据现行税法规定，本项目停车费收入增值税税率按照9%计算，对应增值税销项税额为170.70万元。城市维护建设税、教育费附加费和地方教育费附加费以应缴增值税为基础分别按的5%、3%、2%缴纳。项目工程建安费用预计可取得增值税抵扣发票约2,855.25万元，项目应交增值税税额为0.00万元，附加税0.00万元，税费成本合计0.00万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入44,352.00万元，总成本0万元，总收益44,352.00万元，可用于偿还债券本息的收益44,352.00万元。项目分年收益明细见表5。

表5 项目分年收益明细

单位：人民币万元

年度	营业收入	营运成本	项目收益
2030年	2,196.03	-	2,196.03
2031年	2,207.67	-	2,207.67
2032年	2,219.35	-	2,219.35
2033年	2,219.35	-	2,219.35
2034年	2,219.35	-	2,219.35
2035年	2,219.35	-	2,219.35
2036年	2,219.35	-	2,219.35
2037年	2,219.35	-	2,219.35
2038年	2,219.35	-	2,219.35
2039年	2,219.35	-	2,219.35
2040年	2,219.35	-	2,219.35
2041年	2,219.35	-	2,219.35
2042年	2,219.35	-	2,219.35
2043年	2,219.35	-	2,219.35
2044年	2,219.35	-	2,219.35
2045年	2,219.35	-	2,219.35
2046年	2,219.35	-	2,219.35
2047年	2,219.35	-	2,219.35
2048年	2,219.35	-	2,219.35
2049年	2,219.35	-	2,219.35

合计	44,352.00	-	44,352.00
----	-----------	---	-----------

(五) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券28,800.00万元。2025年5月发行1,000.00万元，期限20年，实际年利率2.02%，到期本息合计1,404.00万元；2025年10月拟发行1,500.00万元，期限20年，预计年利率2.70%，到期本息合计2,310.00万元；2026年拟发行6,000.00万元，期限20年，预计年利率2.70%，到期本息合计9,240.00万元；2027年拟发行7,300.00万元，期限20年，预计年利率2.70%，到期本息合计11,242.00万元；2028年拟发行7,000.00万元，期限20年，预计年利率2.70%，到期本息合计10,780.00万元；2029年拟发行6,000.00万元，期限20年，预计年利率2.70%，到期本息合计9,240.00万元。合计到期本息44,214.00万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表6。

表6 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025.5		1,000.00		1,000.00		
2025.10	1,000.00	1,500.00		2,500.00	10.10	10.10
2026	2,500.00	6,000.00		8,500.00	141.70	141.70
2027	8,500.00	7,300.00		15,800.00	321.25	321.25
2028	15,800.00	7,000.00		22,800.00	514.30	514.30
2029	22,800.00	6,000.00		28,800.00	689.80	689.80
2030	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2031	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2032	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2033	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2034	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2035	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2036	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2037	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2038	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2039	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2040	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2041	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80

2042	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2043	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2044	28,800.00			28,800.00	770.80	770.80
2045	28,800.00		2,500.00	26,300.00	760.70	3,260.70
2046	26,300.00		6,000.00	20,300.00	629.10	6,629.10
2047	20,300.00		7,300.00	13,000.00	449.55	7,749.55
2048	13,000.00		7,000.00	6,000.00	256.50	7,256.50
2049	6,000.00		6,000.00	-	81.00	6,081.00
合计		28,800.00	28,800.00		15,416.00	44,216.00

(五) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益44,352.00万元，对应本项目融资到期本息总计44,216.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.00，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

(六) 其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.00倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。现金流量分析测算表见表7。

表7 现金流量分析测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	80,444.32	3,634.00	6,158.32	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	2,196.03	2,207.67	2,219.35
资本金流入	7,292.32	3,634.00	3,658.32	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	28,800.00	-	2,500.00	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	-	-	-
运营期现金流入	44,352.00	-	-	-	-	-	-	2,196.03	2,207.67	2,219.35
现金流出	80,308.32	3,634.00	6,168.42	6,141.70	7,621.25	7,514.30	6,689.80	770.80	770.80	770.80
建设期资金流出	36,092.32	3,634.00	6,158.32	6,000.00	7,300.00	7,000.00	6,000.00	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	44,216.00	-	10.10	141.70	321.25	514.3	689.80	770.80	770.80	770.80
当年项目现金净流入	136.00	-	-10.10	-141.70	-321.25	-514.30	-689.80	1,425.23	1,436.87	1,448.55
期末项目累计现金结存额	136.00	-	-10.10	-151.80	-473.05	-987.35	-1,677.15	-251.92	1,184.95	2,633.50

续上表:

单位: 人民币万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35
资本金流入										
债券资金流入										
运营期现金流入	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35
现金流出	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80
建设期资金流出										
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80	770.80
当年项目现金净流入	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55	1,448.55
期末项目累计现金结存额	4,082.05	5,530.60	6,979.15	8,427.70	9,876.25	11,324.80	12,773.35	14,221.90	15,670.45	17,119.00

续上表:

单位: 人民币万元

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35
资本金流入							
债券资金流入							
运营期现金流入	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35	2,219.35
现金流出	770.80	770.80	3,260.70	6,629.10	7,749.55	7,256.50	6,081.00
建设期资金流出							
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	770.80	770.80	3,260.70	6,629.10	7,749.55	7,256.50	6,081.00
当年项目现金净流入	1,448.55	1,448.55	-1,041.35	-4,409.75	-5,530.20	-5,037.15	-3,861.65
期末项目累计现金结存额	18,567.55	20,016.10	18,974.75	14,565.00	9,034.80	3,997.65	136.00

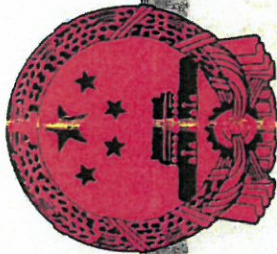
2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025年—2049年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足义乌市后宅高中新建工程的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



扫描二维码
“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

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
类型 特殊的普通合伙企业分支机构
负责人 濮文斌

成立日期 2016年11月23日
营业期限 2016年11月23日至长期

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，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019年07月03日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

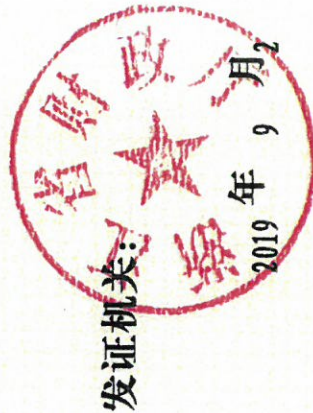
100

证书序号：5002888

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用



发证机关：

中华人民共和国财政部制