

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH



南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

众环皖综字（2024）00042 号

2025年4月19日

中国.合肥

HEFEI CHINA

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

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）项目单位	2
（五）项目主管部门	2
（六）项目建设期，主要建设内容及规模	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
（一）资金筹措原则	2
（二）项目投资概算	2
（三）资金筹措方案	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	4
（一）项目评估依据	4
（二）项目收益及现金流入预测假设	4
（三）运营收入	4
（四）项目投资支出	9
（五）运营成本	11
（六）相关税费	15
（七）项目收益	15
（八）债券还本付息安排	16
（九）收益与融资平衡情况	16
（十）其他事项说明	17
四、风险分析	17
五、评估结论	18
（一）结论意见	18
（二）使用限制	18

南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

众环皖综字（2024）00042 号

天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司：

我们接受天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目，二期宿舍项目规划用地面积 49933.30 m²，总建筑面积 47971.07 m²；拟建设 4 栋学生宿舍，并配套建设给排水、供配电、暖通、消防等工程，项目建成后可容纳学生人数为 4296 人。

（二）项目立项审批情况

1、2024 年 2 月 18 日，天长市发展和改革委员会出具《关于南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目立项的批复》（天发改审批〔2024〕66 号），项目代码：2402-341181-04-01-218625。

2、2024 年 3 月 6 日已取得关于南京信息工程大学金牛湖校区(二期)学生宿舍建设项目环评豁免情况说明。

3、土地使用权证书：实施单位天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司持有皖(2022)天长市不动产权第 0005289 号单独所有的国有建设用地使用权，性质为划拨用地，面积为 4467.00 平方米，用途为科教用地；持有皖(2022)天长市不动产权第 0005290 号单独所有的国有建设用地使用权，性质为划拨用地，面积为 80316.00 平方米，用途为科教用地；持有皖(2021)天长市不动产权第 0078102 号单独所有的国有建设用地使用权，性质为划拨用地，面积为 74796.00 平方米，用途为科教用地；持有皖(2020)天长市不动产权第 0004061 号单独所有的国有建设用地使用权，性质为划拨用地，面积为 315336.00 平方米，用途为科教用地。

4、2023 年 3 月 4 日，天长市发展和改革委员会出具《关于南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目可行性研究报告的批复》（天发改审批〔2024〕81 号）。

（三）项目性质

本项目为社会事业-教育（普通高校学生宿舍），项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（四）项目单位

天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司。

（五）项目主管部门

天长市教育体育局。

（六）项目建设期，主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2024 年 9 月。

2、项目竣工日期：2025 年 12 月。

3、主要建设内容及规模：二期宿舍项目规划用地面积 49933.30 m²，总建筑面积 47971.07 m²；拟建设 4 栋学生宿舍，并配套建设给排水、供配电、暖通、消防等工程，项目建成后可容纳学生人数为 4296 人。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目总投资 17069.51 万元，其中工程费用 15133.13 万元，工程建设其他费 885.28 万元，工程预备费 982.35 万元，建设期利息为 63.75 万元，发行费用为 5.00 万元。投资构成明细详见下表：

表 1 项目投资明细表 金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	第一部分：工程费用	15133.13	88.66%
2	第二部分：工程建设其他费	885.28	5.19%
3	第三部分：工程预备费	982.35	5.75%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	68.75	0.40%
4.1	建设期利息	63.75	0.37%
4.2	发行费用	5	0.03%
5	合计	17069.51	100.00%

（三）资金筹措方案

项目总投资 17069.51 万元（含发行费），其中资本金 12069.51 万元，占比 70.71%；发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，占比 29.29%。具体如下：

1. 资本金 12069.51 万元。其中：财政预算安排 12069.51 万元，占比 100.00%。

2. 拟发行地方政府非标准专项债券 5,000.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府非标准专项债券；②债券期限：20 年；③发行规模：发行金额 5,000.00 万元；其中 5 月拟发行 1000.00 万元，剩余部分计划后续批次发行；④债券利率：拟发行金额年利率按 2.55% 计算；⑤付息方式：债务资金还本付息期 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本，项目建设期内发行计划如下表：

表 2 项目建设期内发行计划表 单位：万元

序号	发行年度	发行金额	发行利率	备注
	2025	5,000.00	2.55%	预计发债规模
1	2025	5,000.00	2.55%	预计发行

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金

不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司主要基于以下基本假设：

- 1、南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目将来的学生住宿收入等收益是可实现的；
 - 2、南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目在其所处的外部环境下，按照设定的目标，持续完成建设工作；
 - 3、假设国家和相关地方政府现有的相关法规及政策、国家宏观经济形势在预测期内不会发生对项目收益产生重大影响的变化；
 - 4、项目偿债期内不考虑自然力和其他不可抗力等因素影响；
- 其他可能重大影响因素。

（三）运营收入

根据本项目的建设内容，项目收入来源于学生住宿收入。

规模：项目建成后，学生宿舍可容纳 4296 人

根据《南京信息工程大学收费项目和收费标准公示表》，住宿费分为国内学生住宿及自费来华留学生住宿费两个档位，其中国内学生住宿费按 800-1500 生/年，具备较好条件(4 人/间)：1500；一般条件(5-6 人/间)：1200；较差条件(4 人/间)：1000；较差条件(5-6 人/间)：800。

本项目金牛湖校区宿舍均按较好条件，四人间进行测算建设，按每生每年住宿费 1500 元，人数合计为 4296 人。

本项目于 2025 年 12 月底竣工验收，项目运营期首年学生住宿费收入测算为：4296 人
 $\times 1500 \text{ 元/生/年}/10000=644.40 \text{ 万元}$ 。

依据如下：



南京信息工程大学
Nanjing University of Information Science & Technology

财务处
Office of Finance

[学校主页](#) | [新闻](#) | [信息公告](#)

[首页](#) | [组织机构](#) | [财经制度](#) | [业务流程](#) | [收费公示](#) | [下载园地](#) | [招标工作](#) | [党建工作](#)

当前位置 >> 首页 | 收费公示

南京信息工程大学收费项目和收费标准公示表

序号	收费项目	收费标准	计价单位	收费依据	备 注
一	行政事业性收费				
(一)	学费				香港、澳门、台湾地区及华侨学生学费标准与内地学生相同
1	全日制公办高校本科生学费				
(1)	文科类	5200	元/生·年	苏价费[2014]136号	
(2)	理科类	5500	元/生·年	苏价费[2014]136号	
(3)	工科类	5800	元/生·年	苏价费[2014]136号	
(4)	艺术类	6800	元/生·年	苏价费[2014]136号	

- 学校财务信息
- 财务信息公告
- 工作动态
- 组织机构
 - 部门简介
 - 组织结构
- 财经制度
 - 国家与省内财经法规
 - 校内财务制度
- 业务流程
- 收费公示
- 下载园地
- 招标工作
- 党建工作
 - 支部构成
 - 党内规章
 - 党风廉政
 - 支部动态

(二)	住宿费				
1	国内学生住宿费	800-1500	元/生·年	苏价费[2002]369号、苏财综[2002]162号	具备较好条件(4人/间): 1500 一般条件(5-6人/间): 1200 较差条件(4人/间): 1000 较差条件(5-6人/间): 800
2	自费来华留学生住宿费	1500-4000	元/生·年	苏教财[1998]96号、苏价费[1998]469号	

关于南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目住宿 收益的情况说明

2019 年 10 月，天长市人民政府与南京信息工程大学签署合作办学协议，南京信息工程大学金牛湖校区（南京信息工程大学金牛湖产教融合园区）落户天长市金牛湖新区。为更好促进双方协作，天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司（以下简称此公司）作为代建方进行校区前期建设，南京信息工程大学成立金牛湖产教融合园区管理委员会对校区进行管理与运营。

金牛湖校区总体规划分为三期建设，学校不动产权第 0005289 号、0005290 号、0078102 号、0004061 号等国有建设用地使用权均在此公司名下，土地性质为划拨用地，用途为科教用地，目前一期项目已由天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司建设完成并招生投入使用。

本次校区（二期）学生宿舍继续由天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司实施并申报专项债，项目主要内容为 4 栋学生宿舍，学校前期规划已为本项目预留建设用地。本项目建设完成后，学生宿舍可容纳 4296 人，南京信息工程大学金牛湖校区（南京信息工程大学金牛湖产教融合园区）同意将项目实施后新增 4296 名学生的住宿收益用于《南京信息工程大学金牛湖校区（二期）学生宿舍建设项目》专项债还本付息。

特此说明！

天长市金牛湖新区建设投资发展有限公司（盖章）

南京信息工程大学金牛湖产教融合园区管委会（盖章）

2024 年 4 月 26 日

综上所述，本项目在计算期（2024 年至 2045 年）内运营收入为 12565.80 万元，具体依据如下所示：

表 3 项目收入估算表 单位：万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
住宿收入	12565.80	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	322.20
学生人数		4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296	4296
收费标准 (1500 元 /生/年)		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
收入合计	12565.80	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	322.20

（四）项目投资支出

根据项目可行性研究报告，本项目计划总投资 17069.51 万元，其中工程费用 15133.13 万元，工程建设其他费 885.28 万元，工程预备费 982.35 万元，建设期利息为 63.75 万元，发行费用为 5.00 万元。项目投资支出预测详见下表：

表 4

项目投资支出预测明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价(元)
一	工程费用	12472.47	0.00	2660.66	0.00	15133.13			
(一)	建筑工程	12472.47	0.00	1535.07	0.00	14007.54			
1	土建及装饰工程	12472.47	0.00	0.00	0.00	12472.47			
1.1	土建工程	10073.92				10073.92	m²	47971.07	2100.00
1.2	装饰工程	2398.55				2398.55	m²	47971.07	500.00
2	电气工程			0.00		0.00	m²	47971.07	
3	给排水工程			479.71		479.71	m²	47971.07	100.00
4	暖通工程			575.65		575.65	m²	47971.07	120.00
5	消防系统			479.71		479.71	m²	47971.07	100.00
(二)	室外配套工程	0.00	0.00	1125.59	0.00	1125.59	m²		
1	给排水管网			361.80		361.80	m²	40199.50	90.00
2	室外电气			442.19		442.19	m²	40199.50	110.00
3	室外消防			321.60		321.60	m²	40199.50	80.00
二	工程建设其他费				885.28	885.28			
1	场地准备及临时设施费				75.67	75.67			
2	勘察设计费				286.57	286.57			
3	工程监理费				185.00	185.00			
4	前期工作咨询费				46.79	46.79			
5	施工图审查费				9.99	9.99			
6	建设单位管理费				114.80	114.80			
7	第三方检测费				15.13	15.13			
8	土方平衡费				151.33	151.33			
三	基本预备费				982.35	982.35			
四	其他费				63.75	63.75			
	建设期利息				63.75	63.75			
	发债成本				5.00	5.00			
五	建设投资					17069.51			

（五）运营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利、设施维护及修理费、管理费用等。各种相关费用的计提具体情况如下：

项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制：

1、外购燃料及动力费

根据本项目可行性研究报告及《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）、《城镇燃气规划规范》（GB / T51098-2015）等相关标准，设定本项目正常运营年份用电、水指标。

估算项目年耗电量仅为室外公共灯具、消防用电，学生生活用电为学生自费。为 4.03 万 kWh，同时参考《安徽省电网销售电价表》等文件，本项目电费按 0.6048 元/kWh 计算。首年用电费用测算为：4.03 万度×0.6048 元/度=2.44 万元。

估算项目公共区用水、环境浇洒用水和消防用水年消耗量 1.76 万立方米，同时参照滁州市城市自来水到户价格表，执行居民水价的学校按 3.65 元/立方米计算。首年用水费用测算为：1.76 万立方米×3.65 元/立方米=6.42 万元。

依据参考如下：

①电费收取依据：

安徽省电网销售电价表

用电分类		电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
		不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需 量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电		0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898				
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40	30

注：1.上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。
3.上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

4.农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。
5.315千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。
6.大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

②水费收取依据

三、滁州市居民阶梯水价分档水量及价格

滁州市居民阶梯水价按照年度用水量为单位实施。当累计水量达到年度阶梯水量分档基数临界点后，即开始实行阶梯加价。分档水量和价格见下表：

分档	户年用水量 (立方米)	自来水价格 (元/立方米)	排水价格 (元/立方米)	综合水价 (元/立方米)
第一阶梯	0-220 (含)	1.92	1.70	3.45
第二阶梯	220-300 (含)	3.30	1.70	4.83
第三阶梯	300以上	4.30	1.70	5.83

②居民合用表暂不执行阶梯水价，水价按照第一阶梯水平执行。

③执行居民水价的学校、福利院、养老院等，按照居民综合水价平均每立方米提高 0.85 元调整，即由现行的 2.80 元/立方米调整为 3.65 元/立方米，其中，自来水价格为 2.12 元/立方米，排水价格为 1.70 元/立方米(排水量按用水量 90% 计算，排水价格实际为 1.53 元)。

2、工资及福利费

本项目工作人员为外聘人员，主要为 8 名保洁人员，参照天长市 2022 年人均工资福利费标准，基于谨慎性原则，外聘人员年均工资及福利费按 6 万元估计；考虑物价上涨因素，人均工资福利费每 3 年上涨 5%。在计算期内工资及福利费合计为 1149.36 万元。首年工资及福利计算式为：8 人*6 万=48.00 万元。

职位名称	公司名称	区域	待遇	发布时间
保洁员、收房员(包食宿+旅游+... 保洁	荣誉沐泉国际温泉汇	企业认证 市区	4300-4800元/月	26分钟前
天长荣誉璟辰小区保洁(大龄工... 保洁	素壁庭(合肥)保安服务有限公司	企业认证 市区	2000元/月	26分钟前
新中医院-保洁(8小时+节日福... 保洁	安徽创源后勤服务集团有限公司天...	企业认证 市区	2400-2700元/月	26分钟前
新中医院-保安(8小时+节日福... 保安	安徽创源后勤服务集团有限公司天...	企业认证 市区	2400-2600元/月	26分钟前
保洁(包食宿+月休3天+55岁... 保洁	天长市好恰惠餐饮店	企业认证 市区	4000-5000元/月	26分钟前
保洁员(55岁内+早八晚五+单... 保洁	深圳市龙城物业管理有限公司天长...	企业认证 市区	2200-3500元/月	26分钟前
男女护工(上一休一+包吃住+... 护工	天长市金太阳老年公寓有限公司	企业认证 市区	3500-5500元/月	26分钟前
华侨城网吧-保洁(早六晚五) 保洁	天长市赛博网吧/亿度网吧	企业认证 市区	3500-5000元/月	26分钟前
保洁(10小时+月休两天) 保洁	天长市悦指尚养生公馆	企业认证 市区	3500-4000元/月	26分钟前
公区服务保洁(储备) 保洁	秦栏古井君莱酒店	企业认证 市区	3000元/月	26分钟前
客房服务保洁员(储备)上二休... 保洁	秦栏古井君莱酒店	企业认证 市区	2800-5000元/月	26分钟前
保洁(大龄工) 保洁	福建恒邦物业管理有限责任公司天...	企业认证 市区	1800元/月	26分钟前

3、维护设施及修理费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，折合到每年，每年维修费按总投资金额的 3% 计取。运营期首年计算式为：566.00 万元×3%=16.98 万元。

4、其他管理费用

管理费包含项目工作人员日常办公支出等，按经营总收入的 1%测算。故本项费用在运营期第一年为：644.40 万元 \times 1%=6.44 万元。

综合以上，本项目运营期内总经营成本约为 1674.03 万元。

详见《总成本费用估算表》。

表 5

项目经营付现成本估算表

单位：万元

序号	项目	单位	规模	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	外购燃料与动力费			172.77	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	4.43
1.1	电费	万度	4.03	47.58	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	1.22
	电费单价				0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048
1.2	水费	万吨	1.76	125.19	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	3.21
	水费单价				3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
2	工资及福利费	人	130.00	1076.76	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.96	52.96	52.96	55.60	55.60	55.60	58.40	58.40	58.40	61.36	61.36	61.36	64.40	32.20
2.3	普通人员（人）			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
2.4	年职工薪酬标准 （万元/年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05
3	设施维护及修理费 （折旧和摊销费的 5%）			298.92	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	16.98	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	6.81
4	管理费用（经营收 入的 2%）			125.58	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	3.22
5	经营成本 （1+2+...+4）			1674.03	80.28	80.28	80.28	82.68	82.68	82.68	85.24	85.24	85.24	87.88	84.49	84.49	87.29	87.29	87.29	90.25	90.25	90.25	93.29	46.66
6	折旧及摊销费			9964.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	566.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	227.00
7	利息支出			3315.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	85.00
8	总成本费用合计 （5+6+7）			14953.03	816.28	816.28	816.28	818.68	818.68	818.68	821.24	821.24	821.24	823.88	707.49	707.49	710.29	710.29	710.29	713.25	713.25	713.25	716.29	358.66
	其中：可变成本				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	固定成本				816.28	816.28	816.28	818.68	818.68	818.68	821.24	821.24	821.24	823.88	707.49	707.49	710.29	710.29	710.29	713.25	713.25	713.25	716.29	358.66

（六）相关税费

本项目为高校宿舍，为公益性项目，免征增值税，故增值税税费为 0。

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 29635.31 万元，累计资金流出 27058.54 万元，累计现金结余 2576.77 万元。本项目全部 5,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 2576.77 万元的累计现金结余。具体情况如下：

表 7 项目现金流量测算表 单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	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
1	现金流入	29635.31	3620.85	14093.06	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	322.20	0.00
1.1	资本金投入	12069.51	3620.85	8448.66																				
1.2	债务资金流入	5000.00	0.00	5000.00																				
1.3	营业收入	12565.80		644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	644.40	322.20	0.00
2	现金流出	26034.79	3620.85	13528.94	197.78	197.78	200.18	200.18	200.18	202.74	202.74	202.74	205.38	201.99	201.99	204.79	204.79	204.79	207.75	207.75	207.75	210.79	164.16	5063.75
2.1	建设投资	17005.76	3620.85	13384.91																				
2.2	利息	2350.00	0.00	63.75	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	63.75
2.3	发行费用	5.00	0.00	5.00																				
2.4	经营成本	1674.03		80.28	80.28	80.28	82.68	82.68	82.68	85.24	85.24	85.24	87.88	84.49	84.49	87.29	87.29	87.29	90.25	90.25	90.25	93.29	46.66	0.00
2.5	增值税金及附加	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
2.6	所得税	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
2.7	偿还本金	5000.00																					0.00	5000.00
3	净现金流量	3600.52	0.00	564.12	446.62	446.62	444.22	444.22	444.22	441.66	441.66	441.66	439.02	442.41	442.41	439.61	439.61	439.61	436.65	436.65	436.65	433.61	158.04	-5063.75
4	累计净现金流量		0.00	564.12	1010.74	1457.36	1901.58	2345.80	2790.02	3231.68	3673.34	4115.00	4554.02	4996.43	5438.84	5878.45	6318.06	6757.67	7194.32	7630.97	8067.62	8501.23	8659.27	3600.52
5	可用于偿还本息的经营收益	10891.77	0.00	564.12	564.12	564.12	561.72	561.72	561.72	559.16	559.16	559.16	556.52	559.91	559.91	557.11	557.11	557.11	554.15	554.15	554.15	551.11	275.54	0.00

（八）债券还本付息安排

本项目债券融资本金 5,000.00 万元，计划按 1 年发行，其中 2025 年计划发行 5,000.00 万元，其中 5 月拟发行 1000.00 万元，剩余部分计划后续批次发行，债券年利率按 2.55% 测算，债券发行期限为 20 年，债券半年付息一次，到期一次性还本。自发行之日起，还本付息情况如下：

表 8		项目还本付息情况			单位：万元		
年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	0.00	5000.00		5000	2.55%	63.75	63.75
2026 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2027 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2028 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2029 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2030 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2031 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2032 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2033 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2034 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2035 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2036 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2037 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2038 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2039 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2040 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2041 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2042 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2043 年	5000.00			5000	2.55%	127.50	127.50
2044 年	5000.00		0.00	5000	2.55%	127.50	127.50
2045 年	5000.00		5000.00		2.55%	63.75	5063.75
合计		5000.00	5000.00			2550.00	7550.00

（九）收益与融资平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位方本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 10891.77 万元，对债券本息的覆盖率为 1.48 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目收益与融资测算表如下：

表 9 项目收益与融资测算表 单位：万元、倍

年份	项目收入	项目支出	项目经营净现金流	还本付息	覆盖倍数
2025 年	0.00	0.00	0.00	7550.00	1.44
2026 年	644.40	80.28	564.12		
2027 年	644.40	80.28	564.12		
2028 年	644.40	80.28	564.12		
2029 年	644.40	82.68	561.72		
2030 年	644.40	82.68	561.72		
2031 年	644.40	82.68	561.72		
2032 年	644.40	85.24	559.16		
2033 年	644.40	85.24	559.16		
2034 年	644.40	85.24	559.16		
2035 年	644.40	87.88	556.52		
2036 年	644.40	84.49	559.91		
2037 年	644.40	84.49	559.91		
2038 年	644.40	87.29	557.11		
2039 年	644.40	87.29	557.11		
2040 年	644.40	87.29	557.11		
2041 年	644.40	90.25	554.15		
2042 年	644.40	90.25	554.15		
2043 年	644.40	90.25	554.15		
2044 年	644.40	93.29	551.11		
2045 年	322.20	46.66	275.54		
合计	12565.80	1674.03	10891.77		

（十）其他事项说明

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

当经营活动现金净流量下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.37，当经营活动现金净流量下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.30。由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营活动净现金流量（万元）	9802.59	10347.18	10891.77
债券还本付息额（万元）	7350.00	7350.00	7350.00

债券本息覆盖倍数(倍)	1.30	1.37	1.44
-------------	------	------	------

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，项目收益和现金流入预测在其所依据的各项假设前提下进行编制，我们没有注意到导致政府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。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

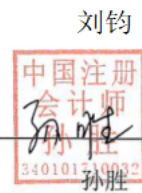
（此页无正文，为众环皖综字（2024）00042号报告之签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·合肥

2025年4月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

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。



名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
类型 非公司私营企业
成立日期 2014年04月16日

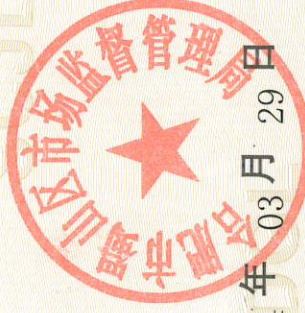
经营范围 在本合伙企业的经营范围内从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

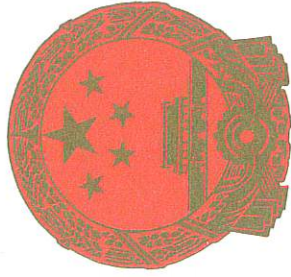
经营场所

安徽省合肥市蜀山区合欢路6号亿诺商务
中心A座805室



登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘 钧

经营场所：安徽省合肥市蜀山区合欢路6号
亿诺商务中心A座805室

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日



说 明

证书序号：5006396

- 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，准予持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或执业许可注销的，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：

二〇二四年四月九日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 420100053996
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 刘钧
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1970-10-13
Date of birth
工作单位: 申众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 42010219701013401X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



年 月 日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

刘钧

会员编号 420100053996

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-01

通过

2022年

2022-07-15

通过

2014年

2014-05-14

通过

2013年

2013-05-07

通过





姓名	孙胜
Sex	男
Date of birth	1988-10-01
Working unit	安徽凯吉通会计师事务所
Identity card No.	342601198810012130



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.

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

安徽凯吉通会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年3月25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环安徽会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年3月28日
/y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

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.



证书编号: 340101710032
No. of Certificate

批准注册协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023-12-15 月 日
Date of Issuance

孙胜 340101710032



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孙胜

会员编号 340101710032

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录