

中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程  
收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2025]G12004440516 号

目 录

一、报告正文.....1-9

二、附件

项目收益及现金流入评价说明.....10-14



## 中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程 收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2025]G12004440516 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券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，我们认为本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

**总体评价结果如下：**

### 一、应付本息情况

#### 1. 存量债券情况

中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程项目 2024 年度计划安排专项债券资金

1,800.00 万元。为 2024 年 8 月发行 2024 年广东省政府专项债券（五十五期）1,800.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），融资利率 2.28%，期限十五年，到期一次还本；2025 年度计划安排专项债券资金 5,200.00 万元。拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三期）1,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），融资利率 3.60%，期限十年，到期一次还本；后续待发行专项债券资金 3,700.00 万元，假设期限为十五年，融资利率 3.95%，到期一次还本。

2.本次发行债券还本付息测算

本次拟发行 1,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），利率 3.60%期限十五年，到期一次还本。

应还本付息情况如下：

表 1-2：项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息合计
2024	0.00	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2025	1,800.00	0.00	7,000.00	41.04	41.04
2026	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2027	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2028	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2029	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2030	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2031	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2032	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2033	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2034	7,000.00	0.00	7,000.00	241.19	241.19
2035	7,000.00	1,500.00	5,500.00	241.19	1,741.19
2036	5,500.00	0.00	5,500.00	187.19	187.19
2037	5,500.00	0.00	5,500.00	187.19	187.19
2038	5,500.00	0.00	5,500.00	187.19	187.19
2039	5,500.00	1,800.00	3,700.00	187.19	1,987.19
2040	3,700.00	3,700.00	0.00	146.15	3,846.15
合计		7,000.00		3,347.85	10,347.85

### 3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

## 二、净现金流入

### （一）项目自身营运收益

#### 1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### （二）项目自身产生的净现金流入

1、建成正式运营后主要收入包括学生学费收入、住宿费收入和科研收入，各项收入预测如下：

#### （1）学生学费收入：

中山职业技术学院现有全日制在校生约 11,646 人与成人教育在籍学生 5,400 人。

预计本项目建成后，将达到全日制在校生 13,000 人与培训生 8,000 人的规模。按照中价（教）字第 13-J0089-2 号文，其中：在校生按 5,500 元 / 人\*年收费，培训生按其 60.00%计算，按 3,300 元 / 人\*年收费，本项目建成后每五年以 5%进行递增。

#### （2）住宿费收入：

学院现有各种学生公寓、宿舍 16 栋，共有房间 1258 间，其中 4 人间宿舍为 60 间，其余标准为 6 人间宿舍，最多能容纳 7428 人。

本项目建成后，学院将增加宿舍、公寓房间共 644 间，可增加容纳住宿人员 3864 人，包含原有床位合共可提供约 11292 个床位。按照《广东省中等职业技术学校 and 高等院校学生宿舍住宿费标准核准表》计算，住宿费按 1,200 元 / 人\*年进行收费，本项目建成后每五年以 5%进行递增。

(3) 科研收入:

根据学院当前科研服务收入统计数据, 预计项目建成后, 可为学校带来预测 450 万元/年的科研服务收入, 本项目建成后每五年以 5%进行递增。

表 2-1: 收入测算明细表

单位: 人民币万元

年度	在校生学费收入	培训生学费收入	住宿费收入	科研收入	合计
2025	6,405.30	1,782.00	891.36	450.00	9,528.66
2026	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2027	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2028	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2029	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2030	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2031	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2032	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2033	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2034	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2035	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2036	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2037	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2038	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2039	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2040	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
合计	119,107.20	43,395.00	22,250.16	7,543.15	192,295.51

2、项目成本及相关税费

根据学校相关资料及历年统计数据, 估算成本支出包括教学支出和其它支出(不包括基建、仪器设备、图书及家具购置费), 其中:

(1) 公用经费

公用经费按照每生每学年单位公用经费乘按照学生人数计算。学院现有学生约 17000 人, 每生每学年公用经费约 3913 元, 每年公用经费支出分别约为 6,670 万元。

本项目建成后每生每学年公用经费约 3865 元，预计学生人数 21000 人，每年公用经费支出分别约为 8,116 万元，预计项目建成后公用经费每 5 年增长 5%。

(2) 水电费

水电费按照 800 万元/年估算，预计项目建成后每五年以 5%进行递增。

(3) 设施维护费

校园设施改造维护费用按照 602 万元/年估算，预计项目建成后每五年以 5%进行递增。

(4) 其他费用

其他费用按照学院收入的 6%估算，预计项目建成后每五年以 5%进行递增。

**表 2-2：成本测算明细表**

单位：万元

年度	公用经费	水电费	设施维护费	其他费用	支出合计
2025	6,670.06	800.00	602.00	571.72	8,643.78
2026	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2027	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2028	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2029	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2030	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2031	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2032	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2033	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2034	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2035	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2036	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2037	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2038	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2039	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2040	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
合计	134,606.91	13,410.00	10,091.05	11,537.72	169,645.68

3、债券存续期项目运营收益：

表 2-3：净收益预测表

单位：万元

项目	按预计的 100%	按预计的 90%	按预计的 80%
运营收入	192,295.51	173,065.99	153,836.38
运营费用	169,645.68	152,681.15	135,716.52
净收益	22,649.83	20,384.84	18,119.86

三、预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至全部偿还完本金当年，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

本次融资项目收益包括学费收入、住宿费收入和科研收入产生的现金流入。产生运营收入前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金。建设项目本息覆盖结果：按预期收益 100%比例本息五覆盖倍数为 2.1888。

表 3-1：按预计收益 100%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	
2025	-	41.04	41.04	884.88
2026	-	241.19	241.19	1,380.81
2027	-	241.19	241.19	1,380.81
2028	-	241.19	241.19	1,380.81
2029	-	241.19	241.19	1,380.81
2030	-	241.19	241.19	1,380.81
2031	-	241.19	241.19	1,449.84
2032	-	241.19	241.19	1,449.84
2033	-	241.19	241.19	1,449.84

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2034	-	241.19	241.19	1,449.84
2035	1,500.00	241.19	1,741.19	1,449.84
2036	-	187.19	187.19	1,522.34
2037	-	187.19	187.19	1,522.34
2038	-	187.19	187.19	1,522.34
2039	1,800.00	187.19	1,987.19	1,522.34
2040	3,700.00	146.15	3,846.15	1,522.34
合计	7,000.00	3,347.85	10,347.85	22,649.83
本息覆盖倍数	2.1888			

#### 四、风险分析

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。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。

本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

表 4-1：按预计收益 90%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	-
2025	-	41.04	41.04	796.39
2026	-	241.19	241.19	1,242.73
2027	-	241.19	241.19	1,242.73
2028	-	241.19	241.19	1,242.73
2029	-	241.19	241.19	1,242.73
2030	-	241.19	241.19	1,242.73
2031	-	241.19	241.19	1,304.85
2032	-	241.19	241.19	1,304.85
2033	-	241.19	241.19	1,304.85
2034	-	241.19	241.19	1,304.85



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2035	1,500.00	241.19	1,741.19	1,304.85
2036	-	187.19	187.19	1,370.11
2037	-	187.19	187.19	1,370.11
2038	-	187.19	187.19	1,370.11
2039	1,800.00	187.19	1,987.19	1,370.11
2040	3,700.00	146.15	3,846.15	1,370.11
合计	7,000.00	3,347.85	10,347.85	20,384.84
本息覆盖倍数	1.9700			

表 4-2：按预计收益 80%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	-
2025	-	41.04	41.04	707.91
2026	-	241.19	241.19	1,104.65
2027	-	241.19	241.19	1,104.65
2028	-	241.19	241.19	1,104.65
2029	-	241.19	241.19	1,104.65
2030	-	241.19	241.19	1,104.65
2031	-	241.19	241.19	1,159.87
2032	-	241.19	241.19	1,159.87
2033	-	241.19	241.19	1,159.87
2034	-	241.19	241.19	1,159.87
2035	1,500.00	241.19	1,741.19	1,159.87
2036	-	187.19	187.19	1,217.87
2037	-	187.19	187.19	1,217.87
2038	-	187.19	187.19	1,217.87
2039	1,800.00	187.19	1,987.19	1,217.87
2040	3,700.00	146.15	3,846.15	1,217.87
合计	7,000.00	3,347.85	10,347.85	18,119.86
本息覆盖倍数	1.7511			

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.9700；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.7511。因此，本项目具有一定的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明



广东致合会计师事务所有限公司

广东·中山

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年一月九日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足中山市市政建设需求，推进中山市经济发展，完善中山市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程自身收益与融资进行自求平衡。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）项目营运收费价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目情况说明

##### 1.项目组织实施机构

中山市职业技术学院新建宿舍楼及附属工程的项目单位为中山市沙溪镇人民政府、中山市横栏镇城市建设和管理局、中山市公路事务中心和中山市交通发展集团有限公司。

2.项目情况

项目名称	中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程
项目总投资	18,376.79 万元
项目建设内容	项目位于中山职业技术学院西校区，总用地面积约为 26721.08 平方米，总建筑面积 36375.33 平方米，其中地下室（含人防地下室）建筑面积 2915.48 平方米，首层活动中心（含架空层）3019.19 平方米，二层及以上地上建筑 30440.66 平方米，宿舍、公寓房间共 644 间，建设内容包括：新建宿舍楼 1 栋，以及配套道路、停车场、绿化、足球场改造及篮球场翻新等。
项目建设工期	预计 2024 年 1 月 1 日开工，2025 年 9 月 30 日完工

3.投资估算与资金筹措方式

项目总投资：18,376.79 万元，主要为支付项目工程款。

单位：万元

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用	18,376.79
2	工程建筑其他费用	
3	设备费	
4	预备费	

资金筹措：（1）财政性资金 11,376.79 万元；（2）地方政府专项债券融资 7,000.00 万元，其中：2024 年 8 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（五十五期）1,800.00 万元，次拟发行专项债券资金 1,500.00 万元，后续待发行专项债券资金 3,700.00 万元。

（二）项目营运收入及成本估算

1.收入预测

该项目预计 2025 年 1 月开始部分运营。

（1）学生学费收入：

中山职业技术学院现有全日制在校生约 11,646 人与成人教育在籍学生 5,400 人。

预计本项目建成后，将达到全日制在校生 13,000 人与培训生 8,000 人的规模。按照中价（教）字第 13-J0089-2 号文，其中：在校生按 5,500 元 / 人\*年收费，培训生按其 60.00%计算，按 3,300 元 / 人\*年收费，本项目建成后每五年以 5%进行递增。

(2) 住宿费收入:

学院现有各种学生公寓、宿舍 16 栋, 共有房间 1258 间, 其中 4 人间宿舍为 60 间, 其余标准为 6 人间宿舍, 最多能容纳 7428 人。

本项目建成后, 学院将增加宿舍、公寓房间共 644 间, 可增加容纳住宿人员 3864 人, 包含原有床位合共可提供约 11292 个床位。按照《广东省中等职业技术学校和高等院校学生宿舍住宿费标准核准表》计算, 住宿费按 1,200 元 / 人\*年进行收费, 本项目建成后每五年以 5% 进行递增。

(3) 科研收入:

根据学院当前科研服务收入统计数据, 预计项目建成后, 可为学校带来预测 450 万元/年的科研服务收入, 本项目建成后每五年以 5% 进行递增。

表 3-1: 项目收入预测表

单位: 万元

年度	在校生学费收入	培训生学费收入	住宿费收入	科研收入	合计
2024	-	-	-	-	-
2025	6,405.30	1,782.00	891.36	450.00	9,528.66
2026	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2027	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2028	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2029	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2030	7,150.00	2,640.00	1,355.04	450.00	11,595.04
2031	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2032	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2033	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2034	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2035	7,507.50	2,772.00	1,422.79	472.50	12,174.79
2036	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2037	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2038	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
2039	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54

年度	在校生学费收入	培训生学费收入	住宿费收入	科研收入	合计
2040	7,882.88	2,910.60	1,493.93	496.13	12,783.54
合计	119,107.20	43,395.00	22,250.16	7,543.15	192,295.51

## 2.项目运营成本。

根据学校相关资料及历年统计数据，估算成本支出包括教学支出和其它支出（不包括基建、仪器设备、图书及家具购置费），其中：

### （1）公用经费

公用经费按照每生每学年单位公用经费乘按照学生人数计算。学院现有学生约17000人，每生每学年公用经费约3913元，每年公用经费支出分别约为6,670万元。本项目建成后每生每学年公用经费约3865元，预计学生人数21000人，每年公用经费支出分别约为8,116万元，预计项目建成后公用经费每5年增长5%。

### （2）水电费

水电费按照800万元/年估算，预计项目建成后每五年以5%进行递增。

### （3）设施维护费

校园设施改造维护费用按照602万元/年估算，预计项目建成后每五年以5%进行递增。

### （4）其他费用

其他费用按照学院收入的6%估算，预计项目建成后每五年以5%进行递增。

**表 3-2： 项目成本预测表**

单位：万元

年度	公用经费	水电费	设施维护费	其他费用	支出合计
2024	-	-	-	-	-
2025	6,670.06	800.00	602.00	571.72	8,643.78
2026	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2027	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2028	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2029	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2030	8,116.53	800.00	602.00	695.70	10,214.23
2031	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95

年度	公用经费	水电费	设施维护费	其他费用	支出合计
2032	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2033	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2034	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2035	8,522.36	840.00	632.10	730.49	10,724.95
2036	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2037	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2038	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2039	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
2040	8,948.48	882.00	663.71	767.01	11,261.20
<b>合计</b>	<b>134,606.91</b>	<b>13,410.00</b>	<b>10,091.05</b>	<b>11,537.72</b>	<b>169,645.68</b>

#### 四、总体评价

综上所述，在中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价分别按项目预期收益的 100%、90%、80% 比例计算时，预期中山职业技术学院新建宿舍楼及附属工程自身收益对应的营运收益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。

截止到 2039 年，根据上述测算，按项目预期收益 100% 的情况下，用于资金平衡相关收益为 22,649.83 万元；本期本息覆盖倍数为 2.1888。

同理计算，按项目预期收益 90% 的情况下，用于资金平衡相关收益 20,384.84 万元；本期本息覆盖倍数为 1.9700。

同理计算，按项目预期收益 80% 的情况下，用于资金平衡相关收益为 18,119.86 万元；本期本息覆盖倍数为 1.7511。