

2025年深圳市政府专项债券（五十八期）  
深圳大学城国际校区（一期）项目  
预期收益与融资平衡

财务评估咨询报告



鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)  
2025年10月



## 目录

一、 项目概况 .....	1
1. 项目基本情况 .....	1
2. 项目实施的必要性 .....	2
3. 项目审批情况 .....	2
二、 评估分析 .....	4
1. 资金充足性 .....	4
1.1 投资估算 .....	5
1.2 资金筹措与资金平衡 .....	5
1.3 资金覆盖率 .....	5
1.4 小结 .....	9
2. 资金稳定性 .....	9
2.1 现金流 .....	9
2.2 风险分析 .....	9
2.3 小结 .....	9
三、 评估结论 .....	9
附件一：项目预期成本收益 .....	11
1. 项目收入测算 .....	11
1.1 学生宿舍收入 .....	12
1.2 学生学费收入 .....	12

2. 项目成本及相关税费 .....	13
2.1 运营成本 .....	13
2.2 财务费用 .....	13
2.3 相关税费 .....	13
3. 项目收益情况 .....	13
4. 融资收益平衡情况 .....	15
4.1 项目融资本息 .....	15
4.2 项目融资平衡 .....	15
附件二：免责声明 .....	17



通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层  
2101室  
邮政编码：518000  
电话：0755-82916519 传真：0755-82926578

## 2025年深圳市政府专项债券（五十八期）

### 深圳大学城国际校区（一期）项目

### 预期收益与融资平衡

### 财务评估咨询报告

鹏盛咨字[2025]00524号

深圳市财政局：

我们接受委托，对2025年深圳市政府专项债券（五十八期）深圳大学城国际校区（一期）项目的预期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。

我们的评估依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对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。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。

由于在编制融资与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，故实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

具体评估如下：

#### 一、项目概况

##### 1. 项目基本情况

深圳大学城国际校区（一期）项目（以下简称本项目或项目），发展改革部门审批监管代码XM20180654（国家编码2018-440300-83-01-706769），属于专项债券重点支持的教育领域项目。本项目（原天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目）地处深圳市南山区长源白石岭地块。项目占地面积约112,658平方米，拟建总建筑面积190,415平方米，办学规模3,000人。主要建设内容包括：教室、教学实验室、办公用房、图书馆、学生活动中心、学生宿舍、教师宿舍、食堂、体育场馆及体育设施、科研中心及重点实验室、垃圾分类集约处置与利用示范中心、后勤附属用房以及地下车库、设备用房等。项目为在建项目，建设期33



个月，已于2022年12月开工，预计2025年10月竣工验收投入使用。

本项目总投资180,036万元(含发债及相关利息费用)，其中：本年度计划申请专项债券总额16,000万元，7月已发行10,000万元，本批次计划发行6,000万元，申请债务期限10年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。发行期限10年，发行利率按1.80%测算（本次测算前5日为2025年9月10日，其10年期国债平均收益率为1.8197%，本项目保留一位小数取整为1.8%，下同）

## **2. 项目实施的必要性**

### **2.1 满足高等教育需求与战略定位**

深圳大学城是深圳市落实“科教兴市”战略的核心载体，旨在通过引进国内外顶尖高校资源，构建以理工科为主的全日制研究生教育体系。本项目的建设，可缓解深圳市高等教育资源的不足，为区域发展提供智力支撑。

### **2.2 推动产学研深度融合**

项目紧邻清华大学深圳国际研究生院、北京大学深圳研究生院等科研机构，通过整合高校资源与产业需求，形成产学研一体的创新生态。例如，深圳大学城创意园已吸引200余家高新技术企业入驻，年均专利申请量增长20%，本项目的建设将进一步强化这一优势。

### **2.3 优化城市空间与功能布局**

项目选址于南山区桃源片区，通过规划调整，提升土地集约利用效率，并与周边片区（如白石岭、长岭陂等）形成协同发展格局。

## **3. 项目审批情况**

### **3.1 立项审批**

2018年2月11日，深圳市发展和改革委员会下发《关于下达深圳市第二儿童医院等项目2018年政府投资项目前期计划的通知》（深发改〔2018〕207号），载明天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程办学规模3000人，开展可行性研究、初步设计及概算编制等前期工作，下达投资计划300万元，视为项目立项。

2021年8月16日，天津大学佐治亚理工深圳学院向深圳市发展和改革委员会提交《天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目可行性研究报告》。2021年11月25日，深圳市发展改革委下发《关于天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2021〕882号），原则上同意该建设项目。

### **3.2 用地审批**

2022年2月21日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第440305202200010号），载明权利人为深圳市教育局，权利类型为国有建设用地划拨，用途为教育设施用地，面积为112658.37平方米。2023年12月12日，深圳市规划和自然资源局核发《深圳市国有建设用地划拨决定书》（编号：深地划拨字〔2023〕8012号），载明本宗地（编号：T506-0066）由深圳市人民政府批准（深府函〔2023〕5号）

，划拨建设用地使用权人为深圳市教育局，坐落于南山区白石岭片区，留仙大道以南、南坪快速以北、福龙路以西，用途为教育设施用地。

### 3.3 规划审批

2023年5月9日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设用地规划许可证》（编号：地字440305202300121号），载明用地单位为深圳市教育局，用地项目名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目，用地位于白石岭片区，留仙大道以南、南坪快速以北、福龙路以西，面积112657.96平方米，用途为教育设施用地，土地取得方式为划拨。

2023年3月9日，深圳市规划和自然资源局南山管理局核发《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字NS-2023-0014号），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，项目名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目，位于南山区桃源白石岭片区，总建筑面积190696.06平方米，其中地上建筑面积155911平方米，地上核增8258.3平方米（不计容），地下核增26526.76平方米（不计容）。

### 3.4 环评备案

2022年9月13日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：深环南备（2022）60号。

### 3.5 施工许可

（1）2023年4月7日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号2018-440300-83-01-70676902），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程施工总承包Ⅰ标（地基基础工程），建设面积50495.4平方米。

（2）2023年07月24日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号2018-440300-83-01-70676903），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程Ⅰ标段（主体工程），建设面积75906.99平方米。

（3）2023年3月30日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号2018-440300-83-01-706769012023-0402），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程施工总承包Ⅱ标（地基基础工程），建设面积62162.97平方米。

（4）2023年7月24日，深圳市住房和建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号2018-440300-83-01-706769042023-1096），载明项目建设单位为深圳市建筑工务署教育工程管理中心，工程名称为天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程Ⅱ标段（主体工程），建设面积114789.07平方米。

综上，深圳市大学城国际校区（一期）项目（原天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程项目）已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## 二、评估分析

《财政部关于做好<2018年地方政府债务管理工作的通知>》（财预〔2018〕34号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法>（试行）的通知》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。此外《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）同时提出财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定，需充分披露对应项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）提出专项债券应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见等信息。《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）扩大专项债券用作项目资本金范围，提高专项债券用作项目资本金的比例，以省份为单位，可用作项目资本金的专项债券规模上限由该省份用于项目建设专项债券规模的25%提高至30%。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券的方式筹资资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券还本付息的偿付能力。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《2025年深圳市政府专项债券（五十八期）深圳大学城国际校区（一期）项目实施方案》（以下简称本项目实施方案）分析评估如下：

### 1. 资金充足性

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目在专项债券存续期内，预计可实现项目收益约35,798万元，专项债券本金覆盖率可达2.06，专项债券本息覆盖率可达1.89，专项债券本息覆盖倍数可达1.88，能够满足债券还本付息的需求。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。

对以上项目，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率和覆盖倍数等方面具体分析如下：



### 1.1 投资估算

本项目总投资180,036万元，其中工程费用157,520万元，占比87.5%；工程建设其他费用13,796万元，占比7.7%；预备费8,566万元，占比4.8%；建设期利息155万元，占比0.1%；铺底流动资金0万元，占比0%。

表1 项目投资估算构成表

(单位：人民币万元)

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	157,520	13,796	8,566	155	0	180,036
占比	87.5%	7.7%	4.8%	0.1%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金164,036万元，占比91.1%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；专项债券资金16,000万元，占比8.9%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

### 1.2 资金筹措与资金平衡

本项目总投资估算180,036万元（含债券利息、发行费等），计划使用财政预算资金164,036万元，占比91.1%；专项债资金16,000万元（7月已发行10,000万元，本批次计划发行6,000万元），占比8.9%，二者合计180,036万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

表2 项目分年度资金筹措计划表

(单位：人民币万元)

资金来源类型	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	164,036	164,036	91.1%
单位自有资金	0	0	0
专项债券（用作项目资本金）	0	0	0
专项债券（不用作项目资本金）	16,000	16,000	8.9%
银行贷款	0	0	0
其他来源资金	0	0	0
合计	180,036	180,036	0
分年度占比	100%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据项目的成本、收益、现金流等测算结果及相关指标，表明项目收益能够完全覆盖债务本息。

### 1.3 资金覆盖率

根据项目实施方案中的现金流平衡表，本项目的现金流期末结余均大于等于0，不存在资金缺口，各年度现金流平衡表详见表4。

本项目实施方案中的项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目在专项债券存续期内，预计可实现项目收益约35,798万元，专项债券本金覆盖率可达2.06，专项债券本息覆盖率可达1.89，专项债券本息覆盖倍数可达1.88，能够满足债券还本付息的需求。本项目运营收入减少、实际发行利率高于本项目预测利率都是影响整个项目现金流的关键，考虑运营收入减少、运营成本增加和预测利率增加对本项目专项债券本金覆盖率、专项债券本息覆盖率、专项债券本息覆盖倍数的影响，本项目在单因素变动测试中，收益下浮15%时，债券本金覆盖率依然能大于1。项目的安全边际较高，对未来偿还债券资金有足够的保障。

项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。本项目通过使用发行的债券募集资金可以降低融资成本，是现阶段解决建设资金问题的较优方案。压力测试公式：专项债券本金覆盖率=期末项目累计现金结存额/本金+1；专项债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/本息+1；专项债券本息覆盖倍数：（运营期收入-成本-税金）/本息。压力测试的结果如下表：

**表3 项目压力测试表**

收益变化下压力测试				
变量	0	-5%	-10%	-15%
专项债券本金覆盖率	2.06	1.95	1.83	1.72
专项债券本息覆盖率	1.89	1.79	1.70	1.61
专项债券本息覆盖倍数	1.88	1.79	1.69	1.60
利率变化下压力测试				
变量	0	+5%	+10%	+15%
专项债券本金覆盖率	2.06	1.94	1.82	1.69
专项债券本息覆盖率	1.89	1.79	1.68	1.58
专项债券本息覆盖倍数	1.88	1.87	1.85	1.84

表4 项目现金流平衡表

(单位: 人民币万元)

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入		运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
财政性资金投入 (财政拨款)	66,254.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财政性资金投入 (高校专项收入)	154.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券资金流入	16,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	-	9,891.40	11,631.30	13,549.30	15,919.40	19,166.30
现金流入总额	82,408.63	9,891.40	11,631.30	13,549.30	15,919.40	19,166.30
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	82,408.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	8,900.44	10,415.37	12,085.37	14,149.01	16,976.08
运营费用	0.00	8,612.43	10,127.35	11,797.35	13,860.99	16,688.06
债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券登记费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券付息	0.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
债券其他服务费	0.00	0.014	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	82,408.63	8,900.44	10,415.37	12,085.37	14,149.01	16,976.08
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目现金净流入	0.00	990.96	1,215.93	1,463.93	1,770.39	2,190.22
期末项目累计现金	0.00	990.96	2,206.89	3,670.83	5,441.22	7,631.44

表4 项目现金流平衡表(续)

(单位: 人民币万元)

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2025年-2035年合计
现金流入						
财政性资金投入(财政拨款)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	66,254.00
财政性资金投入(高校专项收入)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	154.63
本次债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,000.00
运营期现金流入	41,100.00	41,100.00	41,100.00	41,100.00	41,100.00	275,657.70
现金流入总额	41,100.00	41,100.00	41,100.00	41,100.00	41,100.00	358,066.33
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82,408.63
运营期现金流出	36,073.71	36,073.71	36,073.71	36,073.71	52,074.51	258,895.63
运营费用	35,785.70	35,785.70	35,785.70	35,785.70	35,785.70	240,014.69
债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券登记费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	16,000.00	16,000.00
债券付息	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	2,880.00
债券其他服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.81	0.94
现金流出总额	36,073.71	36,073.71	36,073.71	36,073.71	52,074.51	341,304.27
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目现金净流入	5,026.29	5,026.29	5,026.29	5,026.29	(10,974.51)	16,762.07
期末项目累计现金	12,657.72	17,684.01	22,710.29	27,736.58	16,762.07	-



#### 1.4 小结

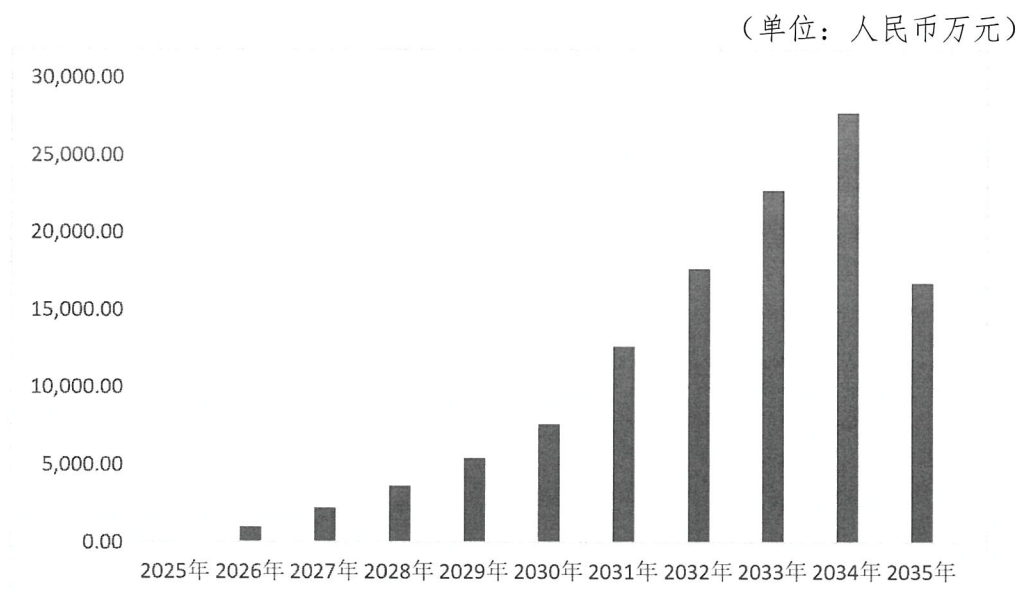
综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### 2. 资金稳定性

#### 2.1 现金流

对《2025年深圳市政府专项债券（五十八期）-深圳大学城国际校区（一期）项目实施方案》，本项目专项债券还本付息的收入主要来源于项目建成后的学生宿舍收入和学生学费收入。所有收入与项目关联，不存在抵押、收入被占用及分成情况。预计债券存续期内可实现收入275812万元。在扣除项目相关成及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期2026年起，每年末都有结余资金，期末2035年债券本金利息全部偿还后结余1,672.07万元。专项债存续期内资金留存情况如下图所示。

图1 债券存续期内资金留存情况



#### 2.2 风险分析

根据本项目实施方案,当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素分别在±15%范围内变动的情况下,专项债券本息保障倍数仍然>1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

#### 2.3 小结

综上，针对本项目实施方案对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本（除无需付现）与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

### 三、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，本项目可通过发行专项债券的方式进行资金筹措，满足本项目部分资金需求，是现阶段较优的融资方式。

本项目以经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，按现状预估了项目运营现金支出，匹配了现实有保障的债券还本付息计划。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年10月



附件一：项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目2025年计划发行专项债券16,000万元，其中本批次计划发行6,000万元，发行期限为10年，项目最后一期债券到期时间预计为2035年6月。为保守估计收入，项目到期时收入只测算至2035年。本项目经营性收入来源为深圳大学城国际校区的学生宿舍收入和学生学费收入，本项目预计将于2025年竣工，预计2026年开始试运营。建设期2025年因专项债券发行产生的利息及发行费用155万元，以财政补贴支付（根据深圳市现有政策规定，高校财政拨款，可用于还本付息），在现金流量表内以财政性资金投入（高校专项收入）计入现金流入。运营期内，本项目经营性收入合计275,658万元，包括：学生宿舍收入4,024万元，学生学费收入271,634万。

表1 项目经营性收入情况表

(单位：人民币万元)

序号	收入类型	收入规模
合计		275,658
1	学生宿舍收入	4,024
2	学生学费收入	271,634

本项目计划开展研究生教育，拟定办学规模为全日制在校生约3,000人。2026年-2035年学生规模预测如表2所示：

表2 深圳大学城国际校区2025年至2035年学生规模预测一览

(单位：人)

学生类型	年级	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
双硕士	一年级	125	148	148	148	148	350	350	350	350	350
	二年级	100	125	148	148	148	350	350	350	350	350
	三年级及以上	85	100	125	148	148	350	350	350	350	350
	小计	310	373	421	444	444	1050	1050	1050	1050	1050

学生类型	年级	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
单 硕 士	一 年 生	195	230	280	370	500	1000	1000	1000	1000	1000
	二 年 生	172	195	230	280	370	800	800	800	800	800
	三 年 生 及 以 上	45	51	58	68	85	150	150	150	150	150
小 计		412	476	568	718	955	1950	1950	1950	1950	1950
学生规模合计		722	849	989	1162	1399	3000	3000	3000	3000	3000

### 1.1 学生宿舍收入

根据在校生生计划表人数、学生宿舍收费标准参考相关国际校区教育收费公示中住宿费标准2,000元/人/学生计算，得到运营期内学生宿舍收入总计4,024万元。本期拟申请16,000万元专项债券（7月已发行10,000万元，本批次计划发行6,000万元），发行期限10年，发行利率按1.8%测算（本次测算前5日为2025年9月10日，其10年期国债平均收益率为1.8197%，本项目保留一位小数取整为1.8%，下同）。

### 1.2 学生学费收入

根据在校生生计划表人数、学生学费收费标准参考相关国际校区教育收费公示中大陆/港澳台学生学费标准本科生13.5万元/人/学年计算，得到运营期间学生学费收入总计271,634万元。

表3 项目分年度经营性收入表

（单位：人民币万元）

收入类型	收入数据	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
住宿费	合计	9,891	11,631	13,549	15,919	19,166	41,100	41,100	41,100	41,100	41,100	275,658
	收入定价	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
	付费对象规模	722	849	989	1,162	1,399	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	20,121
学费	收入小计	144	170	198	232	280	600	600	600	600	600	4,024
	收入定价	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	
	付费对象规模	722	849	989	1,162	1,399	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	20,121
收入小计		9,747	11,462	13,352	15,687	18,887	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	271,634



2. 项目成本及相关税费

2.1 运营成本

本项目运营期参考相关国际校区运营成本，折算为12万元/人/学年。

2.2 财务费用

本项目存续期财务费用主要为债券利息及还本付息服务费。2025拟发行专项债券融资16,000万元，利率1.80%进行测算。根据上述得到运营期内利息费用为2,880万元，还本付息手续费为0.94万元。

2.3 相关税费

本项目中运营收入为非税收入，因此，本项目暂不考虑各类税费。

综合以上，运营期内，本项目运营成本分析如下表：由此得到2026年—2035年运营成本如下：

表4 项目分年度运营成本情况表

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
运营费用	8,612	10,127	11,797	13,861	16,688	35,786	35,786	35,786	35,786	35,786	240,015
利息费用	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	2880
债券其他服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.81	1.18
偿还本金										16,000	16,000
运营成本合计	8,900	10,415	12,085	14,149	16,976	36,074	36,074	36,074	36,074	52,075	258,896

3. 项目收益情况

根据上述营业收入、运营成本、税费等计算得到本项目损益情况表，概况如下：

表5 项目收益情况表

(单位：人民币万元)

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
项目收入	155	9,891	11,631	13,549	15,919	19,166	41,100
项目支出	0	8,612	10,127	11,797	13,861	16,688	35,786
项目收益	155	1,279	1,504	1,752	2,058	2,478	5,314
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计		
项目收入	41100	41100	41100	41100	275,812		
项目支出	35,786	35,786	35,786	35,786	240,015		
项目收益	5,314	5,314	5,314	5,314	35,798		

#### 4. 融资收益平衡情况

##### 4.1 项目融资本息

本项目不含市场化融资，拟使用专项债券16,000万元，其中2025年发行总额16,000万元，本批次计划发行6,000万元，债券利率1.8%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细（不含债券其他服务费）如下：

**表6 专项债券应付本息情况表**

（单位：人民币万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年	0	16000	0	16000	1.80%	144	144
2	2026年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
3	2027年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
4	2028年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
5	2029年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
6	2030年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
7	2031年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
8	2032年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
9	2033年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
10	2034年	16000	0	0	16000	1.80%	288	288
11	2035年	16000	0	16000	0	1.80%	288	16288
合计				1600		1.80%	3024	19024

##### 4.2 项目融资平衡

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况（不含运营期债券其他服务费）如下表：

**表7 专项债券资金收益与融资平衡情况表**

（单位：人民币万元）

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025 年	155		155	155	是
2	2026 年	1434		288	288	是
3	2027 年	2938		288	288	是



4	2028 年	4690		288	288	是
5	2029 年	6748		288	288	是
6	2030 年	9226		288	288	是
7	2031 年	14540		288	288	是
8	2032 年	19855		288	288	是
9	2033 年	25169		288	288	是
10	2034 年	30483		288	288	是
11	2035 年	35798	16000	288	16288	是
合计		35798	16000	3035	19035	是
本息覆盖倍数			1.88			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.88，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 4.3 分账管理

债券存续期内，本项目收入合计275,812万元，其中学生宿舍收入4,024万元，学生学费收入271,634万元。本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，本项目承诺不采用市场化融资，无银行借款。

#### 4.4 项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.88倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

## 附件二：免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）（“鹏盛”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“鹏盛”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护鹏盛，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



统一社会信用代码  
91440300770329160G

# 营业执照

(副本)



名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙  
执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0012528

## 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》。

会计师事务所

# 执业证书

名称: 鹏盛会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人:

杨步湘

主任会计师:

深圳市福田区福田街道福山社区滨河

经营场所:

大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 47470029

批准执业文号: 深财会[2005]1 号

批准执业日期: 2005 年 1 月 6 日

发证机关: 深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制