

胡杨河职业技术学院(一期)建设项目政府 专项债券总体评价报告

政德审字【2025】ZX 第 865 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月



目录

一、项目的基本情况 3

 1、项目名称 3

 2、项目实施单位 3

 3、项目建设地点 3

 4、项目工期 3

 5、项目建设内容及规模 3

 6、项目总投资估算 3

二、项目应付本息情况 3

三、评估依据和假设 7

 1、评估依据 7

 2、财务评估假设 7

四、评估过程 8

五、评估结果 8

 1、项目投资估算 8

 2、项目预期收益 8

 3、项目运营支出 18

 4、相关税费 24

 5、资金测算平衡分析 25

 7、评估结论 30

关于胡杨河职业技术学院(一期)建设项目政府 专项债券总体评价报告

政德审字（2025）ZX 第 865 号

第七师胡杨河市教育局：

我们接受贵单位委托，对胡杨河职业技术学院(一期)建设项目政府专项债券实施方案进行评估出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净流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。总体评估结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

胡杨河职业技术学院(一期)建设项目，简称“本项目”。

2、项目实施单位

项目实施单位为第七师胡杨河市教育局。

3、项目建设地点

项目建设位于第七师胡杨河市塔河南街西侧、南环西路北侧、秦山西路南侧地块。

4、项目工期

项目建设期限为 13 个月，即 2024 年 10 月至 2027 年 12 月。

5、项目建设内容及规模

本项目建设地点位于第七师胡杨河市塔河南街西侧、南环西路北侧、秦山西路南侧地块。主要建设内容是：总建筑面积约 151495 平方米，主要建设内容为：学校功能性建筑(教学楼、宿舍楼、食堂、体育馆、运动场等其他基础配套设施)。

6、项目总投资估算

项目估算总投资 80,900.00 万元，其中：建设工程费 65548.19 万元，占项目估算总投资 81.02%；建设工程其他费用 5387.88 万元，占项目估算总投资 6.66%；开办费 5,000.00 万元，占项目估算总投资 6.18%；预备费 1256.08 万元，占项目估算总投资 1.56%；财务费用 3707.85 万元，占项目估算总投资 4.58%。

二、项目应付本息情况

1、专项债券应付本息情况

本项目计划申请地方政府专项债券 58000 万元，前期已发行 2000 0 万元，本次调增 328.85 万元至该项目，2026 年发行专项债券 37671.15 万元，发行利率暂按 2.80%，项目第一年至第十四年只还息，不还本，第十五年偿还本息。截止债券存续期（2024 年-2041 年）结束，累计产生债券利息 23,361.41 万元，本息合计 81,361.41 万元。具体详见下表：

表. 债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	期初专项债券余额		0.00	18,000.00	20,328.85	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00
2	2025 年测算利率		2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%
3	2024 年实际发行利率		2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%
4	2025 年调整额度利率		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
5	本期专项债申请额度	58,000.00	18000.00	2328.85	37671.15						
6	债券发行费用	0.00									
7	债券登记托管费	0.00									
8	债券兑付服务费	0.00									
9	当期应计利息	23,361.41	209.70	442.41	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87
10	期末专项债券余额		18,000.00	20,328.85	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00
11	当期还本付息	81,361.41	209.70	442.41	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87
9	偿债备付率	1.22									

表 1.分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	期初专项债券余额		58,000.00	58,000.00	57,747.01	57,747.01	57,747.01	57,747.01	57,747.01	37,671.15	37,671.15
2	2025 年测算利率		2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%
3	2024 年实际发行利率		2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%
4	2025 年调整额度利率		2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
5	本期专项债申请额度	58,000.00									
6	债券发行费用	0.00									
7	债券登记托管费	0.00									
8	债券兑付服务费	0.00									
9	当期应计利息	23,361.41	1527.87	1525.22	1522.56	1522.56	1522.56	1522.56	1288.68	1054.79	527.40
10	期末专项债券余额		58,000.00	57,747.01	57,747.01	57,747.01	57,747.01	57,747.01	37,671.15	37,671.15	0.00
11	当期还本付息	81,361.41	1527.87	1778.21	1522.56	1522.56	1522.56	1522.56	21364.54	1054.79	38198.55
9	偿债备付率	1.22									

三、评估依据和假设

1、评估依据

➤《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

➤《关于印发（地方政府专项债券发行管理暂行办法）的通知》（财库[2015]83号）；

➤《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）；

➤胡杨河职业技术学院(一期)建设项目实施方案；

➤国家及地方其他相关法律、法规。

2、财务评估假设

（1）一般假设

➤发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

➤国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

➤国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

➤国家税收政策无重大变化。

➤对发行人有影响的法律法规无重大变化。

➤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。

（2）特殊假设

➤本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

➤未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

➤发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

➤项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

➤项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、可观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估结果

1、项目投资估算

项目估算总投资 80,900.00 万元，其中：建设工程费 65548.19 万元，占项目估算总投资 81.02%；建设工程其他费用 5387.88 万元，占项目估算总投资 6.66%；开办费 5,000.00 万元，占项目估算总投资 6.18%；预备费 1256.08 万元，占项目估算总投资 1.56%；财务费用 3707.85 万元，占项目估算总投资 4.58%。

2、项目预期收益

项目收入来源为学费收入、住宿费收入、食堂等用房出租收入、社会培训及评定费收入、校企合作收入、篮球馆、乒乓球等传统项目

场地租赁收入及广告牌等出租收入。根据债券申请计划（预计 2026 年 3 月续发），因此该项目的债券存续期为从 2024 年 8 月到 2041 年 6 月。

（1）学费收入

根据国家教育部备案的一所全日制公办普通高等职业院校新疆生产建设兵团兴新职业技术学院的 2025 年各专业学费收费情况为 3300 元/年，因此本项目确定学费收费单价为 3300 元/年，学校招生 5000 人，负荷为招生期第一年为 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

债券存续期内学费收入为 20,831.25 万元。

（2）住宿费收入

根据国家教育部备案的一所全日制公办普通高等职业院校新疆生产建设兵团兴新职业技术学院的 2025 年住宿费为 800-1000 元/年/生（4-6 人间），以此作为依据，本项目住宿费确定为 900 元/年/生，学校招生 5000 人，负荷为招生期第一年为 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

债券存续期内住宿费收入为 5,681.25 万元。

（3）食堂等用房出租收入

出租面积：根据建设方案，项目建成后食堂档口等用房可出租面积 9600 平方米，运营期第一年出租率按 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%考虑。

租金标准：根据 58 同城网调查周边地区同类型建筑出租价格，拟定本项目租金为 60 元/m²/月，考虑通货膨胀及物价上涨因素，租金标

准每 3 年增长 5%。

债券存续期内食堂等用房出租收入为 9,549.59 万元。

(出租) 恩施职业技术学院万人食堂档口

档口摊位

临街

可餐饮

可明火

上水

下水

380V

外摆区

更新于2023-09-16

28m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

区域:

建始区·业州大道

地址:

恩施职业技术学院

地图

6个月

起租期

58同城

[咸宁房产网](#) > [咸宁商铺出租](#) > [咸宁职业技术学院商铺出租](#)

职业技术学院丹枫美食城一楼7号档口

档口摊位

可餐饮

上水

下水

380V

更新于2025-03-24

1万/月

8.33元/m²/天

40m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

区域:

咸安咸宁职业技术学院

地址:

丹枫美食城

地图

12个月

起租期

汪勇

个人房东

已实名认证

58同城

[电话联系TA](#)

(4) 篮球馆、乒乓球等传统项目场地租赁收入

本项目体育馆建成后，将实现设施完备的篮球、乒乓球比赛场地，因此未来将承接举办各项竞技运动比赛，参考普洱市体育运动中心（与本项目规模类似）收费，收费分为两种，两种球类竞赛场地租赁单价为 7 万元/次，预计第一年举办场次 10 次，后续每年增加一次，直至每年举办场次 15 年不在增加，每两年增长 5%，包括观众席、体质监测室、卫生间等。

债券存续期内篮球馆、乒乓球等传统项目场地租赁收入为 1,532.00 万元。

（5）社会培训及评定费收入

本项目建成后将承接部分社会培训，主要包括面向农民工、退伍军人、残障人士和低收入群体的职业技术培训；面向在职人员的职业技能提升培训，如导游资格培训、教师资格培训、会计资格培训、计算机等级培训等；以及社会艺术水平等级考试培训等。根据《新疆生产建设兵团第七师胡杨河市 2022 年国民经济和社会发展统计公报》全年师市共计完成职业技能培训、鉴定 9200 人次，其中完成职业技能培训 8600 人次，创业培训 600 人次。

本项目预计参加技能培训及鉴定人数约 8000 人，培训费（含住宿）人均 2500 元，且每三年上涨 5%，负荷为招生期第一年为 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

债券存续期内社会培训及评定费收入为 27,631.91 万元。

（6）校企合作收入

主动与当地企业建立合作关系，根据企业的需求定制培训课程，为企业员工提供岗前培训、技能提升培训等服务，实现校企共赢。每人培训费约 3200 元，年培训人次约 11000 人，且每三年上涨 5%，负荷为招生期第一年为 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

债券存续期内校企合作收入为 48,632.15 万元。

（7）广告牌租赁收入

1) 普通广告牌租赁收入

项目预计设置室内外普通广告牌 50 个，广告牌按照 4600 元/个/月收费，第一年出租率按照 75%，每年增长 10%，第三年出租率达 100%。

出租单价每两年上涨 5%，债券存续期内普通广告牌租赁收入为 4,199.06 万元。

2) 户外大牌广告牌租赁收入

项目预计设置户外大牌广告共 4 个，户外大牌广告按照 25 万元/个/年收费，出租率按照 100%。出租单价每两年上涨 5%，债券存续期内户外大牌广告牌租赁收入 1,561.40 万元。

综上，债券存续期总收入为 119,618.60 万元。

据此，测算本项目债券存续期内具体年度收入如下表：

表. 项目预期收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	119,618.60	7,025.96	7,891.68	8,378.64	8,681.02	8,713.26	8,720.97	9,057.27
1.1	用房租赁收入	11,081.59	622.96	699.08	744.84	785.02	797.52	805.23	845.50
(1)	食堂等用房租赁收入	9,549.59	552.96	622.08	656.64	689.47	689.47	689.47	723.95
	面积 (m ²)		9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00
	租赁单价 (元/m ² /月)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15
	出租率 (%)		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
(2)	篮球馆、乒乓球等传统 项目场地租赁收入	1,532.00	70.00	77.00	88.20	95.55	108.05	115.76	121.55
	举办数量 (次)		10	11	12.00	13.00	14.00	15.00	15.00
	价格 (元/次)		70000	70000	73500.00	73500.00	77175.00	77175.00	81033.75
1.2	学费收入	20,831.25	1,320.00	1,485.00	1,567.50	1,567.50	1,567.50	1,567.50	1,567.50
	学生数量 (人数)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	学费单价		3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	招生负荷		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	住宿费收入	5,681.25	360.00	405.00	427.50	427.50	427.50	427.50	427.50
	学生数量 (人数)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	住宿费单价		900	900	900	900	900	900	900
	招生负荷		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	社会培训及评定费收入	27,631.91	1,600.00	1,800.00	1,900.00	1,995.00	1,995.00	1,995.00	2,094.75

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	社会培训数量（人数）		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
	培训费单价		2500	2500	2500	2625.00	2625.00	2625.00	2756.25
	招生负荷	0	0.8	0.9	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5	校企合作收入	48,632.15	2,816.00	3,168.00	3,344.00	3,511.20	3,511.20	3,511.20	3,686.76
	在职员工培训数量(人数)		11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
	培训费单价		3200	3200	3200	3360.00	3360.00	3360.00	3528.00
	招生负荷	0	0.8	0.9	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.6	广告牌租赁收入	5,760.45	307.00	334.60	394.80	394.80	414.54	414.54	435.27
(1)	户外大牌广告牌租赁收入	1,561.40	100.00	100.00	105.00	105.00	110.25	110.25	115.76
	广告牌数量（个）		4	4	4	4	4	4	4
	租赁价格（万元/个/年）		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(2)	室内外普通广告牌租赁收入	4,199.06	207.00	234.60	289.80	289.80	304.29	304.29	319.50
	广告牌数量（个）		50	50	50	50	50	50	50
	租赁价格（元/个/月）		4600.00	4600.00	4830.00	4830.00	5071.50	5071.50	5325.08
	出租率（%）		75%	85%	100%	100%	100%	100%	100%

表 2.项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	营业收入	119,618.60	9,057.27	9,085.11	9,410.39	9,439.62	9,439.62	9,811.85	4,905.93
1.1	用房租赁收入	11,081.59	845.50	851.57	887.77	894.15	894.15	938.86	469.43
(1)	食堂等用房租赁收入	9,549.59	723.95	723.95	760.14	760.14	760.14	798.15	399.08
	面积（m ² ）		9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00
	租赁单价（元/m ² /月）		66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(2)	篮球馆、乒乓球等传统项目场地租赁收入	1,532.00	121.55	127.63	127.63	134.01	134.01	140.71	70.36
	举办数量（次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	价格（元/次）		81033.75	85085.44	85085.44	89339.71	89339.71	93806.69	93806.69
1.2	学费收入	20,831.25	1,567.50	1,567.50	1,567.50	1,567.50	1,567.50	1,567.50	783.75
	学生数量（人数）		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	学费单价		3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	招生负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	住宿费收入	5,681.25	427.50	427.50	427.50	427.50	427.50	427.50	213.75
	学生数量（人数）		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	住宿费单价		900	900	900	900	900	900	900

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	招生负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	社会培训及评定费收入	27,631.91	2,094.75	2,094.75	2,199.49	2,199.49	2,199.49	2,309.46	1,154.73
	社会培训数量（人数）		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
	培训费单价		2756.25	2756.25	2894.06	2894.06	2894.06	3038.77	3038.77
	招生负荷	0	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5	校企合作收入	48,632.15	3,686.76	3,686.76	3,871.10	3,871.10	3,871.10	4,064.65	2,032.33
	在职员工培训数量(人数)		11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
	培训费单价		3528.00	3528.00	3704.40	3704.40	3704.40	3889.62	3889.62
	招生负荷	0	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.6	广告牌租赁收入	5,760.45	435.27	457.03	457.03	479.88	479.88	503.88	251.94
(1)	户外大牌广告牌租赁收入	1,561.40	115.76	121.55	121.55	127.63	127.63	134.01	67.00
	广告牌数量（个）		4	4	4	4	4	4	4
	租赁价格（万元/个/年）		28.94	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(2)	室内外普通广告牌租赁收入	4,199.06	319.50	335.48	335.48	352.25	352.25	369.87	184.93
	广告牌数量（个）		50	50	50	50	50	50	50
	租赁价格（元/个/月）		5325.08	5591.33	5591.33	5870.90	5870.90	6164.44	6164.44

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	出租率（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3、项目运营支出

本项目经营成本费用主要包括燃料动力费及物料消耗、人员工资及福利费、修理费和其他管理费。根据债券申请计划（预计 2026 年 3 月续发），因此该项目的债券存续期为从 2024 年 8 月到 2041 年 6 月。

1.人员工资及福利费用

胡杨河职业技术学院作为公办性质的职业教育学校，在编教职工工资及福利费由财政拨款，不计入本项目支出。

2.燃料动力费用

2004 年 4 月，教育部、国家发改委等五部门联合下发关于支持高等学校进一步做好学生食堂工作的若干意见（教发[2004]15 号），对高校学生食堂、澡堂、宿舍的用电、用水、用气统一执行居民类价格。2006 年，国家发改委将中小学校教学用电也改为居民生活电价。

本项目年用电量为 322.98 万 Kwh,电费按照 0.39 元/度测算，债券存续期内电费共计 1,700.49 万元。

序号	用电项目	装机功率 (kW)	需要系数	负荷系 数	工作时间 (h)	用电量(万 kwh)
一	照明	1236.19				42.89
1	一期建筑	1211.95	0.8	0.7	600	40.72
2	道路及其他	24.24	0.8	0.7	1600	2.17
二	办公生活系统	3181.36	0.5	0.7	1600	178.16
三	空调系统	2573.73				92.24
1	空调制冷	2573.73	0.8	0.7	640	92.24
四	损耗	按全部用电量的 3%				9.69
五	合计	6991.27				322.98

本项目年用水量为 15.5 万立方米,水费按照 2.2 元/m3 测算，债券存续期内水费共计 460.35 万元。

种类	单位	定额 (m3)	数量	水量 (m3/ 年)	年用水量
----	----	---------	----	------------	------

					(万 m ³ /年)
生活用水	m ³ /人*a	21.75	5420	117885	11.79
绿化用水	m ³ /m ² *a	0.18	127928.9	23027.2	2.3
管网漏失水量 与未预见水量	按日常用水量的 10%考虑				1.41
合计	—	—	—		15.5

本项目采暖面积为 151495 m²，采暖费按照 22 元/m² 测算，债券存续期内采暖费共计 4,499.40 万元。

3.折旧费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，建筑物按 20 年计算，残值率 5%；其他资产按 20 年计算。经估算，债券存续期内项目折旧费总计为 48,170.41 万元。

4.日常维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产维修费的估算的说明：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用。本项目年维修费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.2%估算。债券存续期内，项目修理费总计为 2,065.09 万元。

5.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账

准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。”本项目管理费用及其他费用按营业收入的 1%计取。债券存续期内，项目其他管理费总计为 1,196.19 万元。

综上，债券存续期内总运营成本为 9,921.52 万元。

根据上述原则，计算出本项目债券存续期内的运营成本如下。

具体测算详情见下表：

表. 项目成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	人员工资及福利费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料动力费	6,660.24	493.35	493.35	493.35	493.35	493.35	493.35	493.35
2.1	水费	460.35	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10
2.2	电费	1,700.49	125.96	125.96	125.96	125.96	125.96	125.96	125.96
2.3	采暖费	4,499.40	333.29	333.29	333.29	333.29	333.29	333.29	333.29
3	修理费	2,065.09	139.97	139.97	139.97	146.97	146.97	146.97	154.32
4	折旧费	48,170.41	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18
5	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	19,653.55	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,525.22
7	管理及其他费用	1,196.19	70.26	78.92	83.79	86.81	87.13	87.21	90.57
8	总成本费用	77,745.48	5,799.63	5,808.29	5,813.16	5,823.18	5,823.50	5,823.58	5,831.63
9	经营成本	9,921.52	703.58	712.24	717.11	727.13	727.45	727.53	738.24

表 3.项目总成本测算表（续）

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	人员工资及福利费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料动力费	6,660.24	493.35	493.35	493.35	493.35	493.35	493.35	246.68
2.1	水费	460.35	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10	17.05
2.2	电费	1,700.49	125.96	125.96	125.96	125.96	125.96	125.96	62.98
2.3	采暖费	4,499.40	333.29	333.29	333.29	333.29	333.29	333.29	166.64
3	修理费	2,065.09	154.32	154.32	162.03	162.03	162.03	170.14	85.07
4	折旧费	48,170.41	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	3,568.18	1,784.09
5	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	19,653.55	1,522.56	1,522.56	1,522.56	1,522.56	1,288.68	1,054.79	527.40
7	管理及其他费用	1,196.19	90.57	90.85	94.10	94.40	94.40	98.12	49.06
8	总成本费用	77,745.48	5,828.98	5,829.26	5,840.22	5,840.52	5,606.64	5,384.58	2,692.29
9	经营成本	9,921.52	738.24	738.52	749.49	749.79	749.79	761.61	380.80

4、相关税费

增值税：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），本项目学费和住宿费收入属于教育服务免征增值税的收入范围，增值税及附加税按 0 计算。

根据《中华人民共和国增值税法（草案）》第九条 增值税税率：（二）纳税人不动产租赁服务，税率为百分之九。（三）纳税人销售服务、无形资产，除本条第一项、第二项、第五项规定外，税率为百分之六。因此，本项目食堂出租收入和广告牌租赁收入增值税率按 9%，社会培训服务收入增值税率按 6% 计算。

2. 税金及附加：本项目涉及的税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。根据住房和城乡建设部及财政部国税总局最新政策计取。

（1）城市维护建设税：按增值税的 5% 计算。

（2）教育费附加：按增值税的 3% 计算。

（3）地方教育费附加：按增值税的 2% 计算。

所得税：依据《国家税务总局关于印发<事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法>的通知》（国税发〔1999〕65 号）规定，事业单位、社会团体、民办非企业单位的收入，除国务院或财政部、国家税务总局规定免征企业所得税的项目外，均应计征企业所得税。本项目胡杨河职业技术学院属于事业单位，属非盈利单位，项目学费和住宿费收入属于免征企业所得税项目；项目社会培训服务收入、食堂出租收入等所得税税率按 25% 计算。

5、资金测算平衡分析

项目在债券存续期内可用于还本付息的现金流净收益为 99,228.79 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 21,575.24 万元。本项目现金净流入预测如下：

表. 现金流分析测算表

单位：万元

序号	年 份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	经营活动净现金流量 1.1-1.2					6,015.80	6,658.59	7,020.16	7,239.43	7,263.37
1.1	现金流入					7,025.96	7,891.68	8,378.64	8,681.02	8,713.26
1.1.1	营业收入					7,025.96	7,891.68	8,378.64	8,681.02	8,713.26
1.1.2	补贴收入									
1.2	现金流出					1,010.16	1,233.09	1,358.48	1,441.59	1,449.89
1.2.1	经营成本					703.58	712.24	717.11	727.13	727.45
1.2.2	销售税金及附加					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税					306.58	520.85	641.37	714.46	722.44
2	投资活动净现金流量 2.1-2.1	-19,790.30	-8,692.59	-44,147.13	-4,562.13	0.00	0.00	0.00		
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	19,790.30	8,692.59	44,147.13	4,562.13					
2.2.1	建设投资	19790.30	8692.59	44147.13	4562.13					
2.2.2	流动资金									

序号	年 份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
3	筹资活动净现金流量 3.1-3.2	19,790.30	8,692.59	44,147.13	4,562.13	-1,527.87	-1,527.87	-1,527.87	-1,527.87	-1,527.87
3.1	现金流入	20,000.00	9,135.00	45,675.00	6,090.00	0.00				
3.1.1	项目资本金投入	2000.00	6806.15	8003.85	6090.00					
3.1.2	建设投资借款	18000.00	2328.85	37671.15	0.00					
3.1.3	流动资金借款									
3.2	现金流出	209.70	442.41	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87	1,527.87
3.2.1	各种利息支出	209.70	442.41	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87	1527.87
3.2.2	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	4,487.92	5,130.72	5,492.29	5,711.56	5,735.49
5	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	0.00	4,487.92	9,618.64	15,110.93	20,822.48	26,557.98

(续表)

表 4.资金平衡情况测算表（续）

单位：万元

序号	年 份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	经营活动净现金流量 1.1-1.2	7,269.09	7,512.62	7,511.96	7,532.63	7,768.36	7,790.06	7,731.59	7,943.42	3,971.71
1.1	现金流入	8,720.97	9,057.27	9,057.27	9,085.11	9,410.39	9,439.62	9,439.62	9,811.85	4,905.93
1.1.1	营业收入	8,720.97	9,057.27	9,057.27	9,085.11	9,410.39	9,439.62	9,439.62	9,811.85	4,905.93
1.1.2	补贴收入									
1.2	现金流出	1,451.88	1,544.65	1,545.31	1,552.48	1,642.03	1,649.56	1,708.03	1,868.43	934.21
1.2.1	经营成本	727.53	738.24	738.24	738.52	749.49	749.79	749.79	761.61	380.80
1.2.2	销售税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	724.35	806.41	807.07	813.96	892.54	899.77	958.24	1,106.82	553.41
2	投资活动净现金流量 2.1-2.1									
2.1	现金流入									
2.2	现金流出									
2.2.1	建设投资									

序号	年 份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
2.2.2	流动资金									
3	筹资活动净现金流量 3.1-3.2	-1,527.87	-1,778.21	-1,522.56	-1,522.56	-1,522.56	-1,522.56	-21,364.54	-1,054.79	-38,198.55
3.1	现金流入									
3.1.1	项目资本金投入									
3.1.2	建设投资借款									
3.1.3	流动资金借款									
3.2	现金流出	1,527.87	1,778.21	1,522.56	1,522.56	1,522.56	1,522.56	21,364.54	1,054.79	38,198.55
3.2.1	各种利息支出	1527.87	1525.22	1522.56	1522.56	1522.56	1522.56	1288.68	1054.79	527.40
3.2.2	偿还债务本金	0.00	252.99	0.00	0.00	0.00	0.00	20075.86	0.00	37671.15
4	净现金流量	5,741.22	5,734.42	5,989.40	6,010.07	6,245.80	6,267.50	-13,632.95	6,888.63	-34,226.83
5	累计盈余资金	32,299.20	38,033.62	44,023.02	50,033.09	56,278.89	62,546.39	48,913.44	55,802.07	21,575.24

7、评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

本项目计划申请地方政府专项债券 58000 万元，本次调增 328.85 万元至该项目，期限 15 年。项目发行费用、建设期债券利息已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，项目偿债备付率 ≥ 1.22 ，项目产生的收益可覆盖运营期债券本息，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡，该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，已确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要

求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2025】ZX 第 865 号

（此页无正文）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2025年11月6日



统一社会信用代码
91110107MA0iJ6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)



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 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

经营范围 代理记账

代理记账; 会计师事务所业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 代理记账; 会计师事务所业务以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2019年09月27日

<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：0011986

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书

名 称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经 营 场 所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

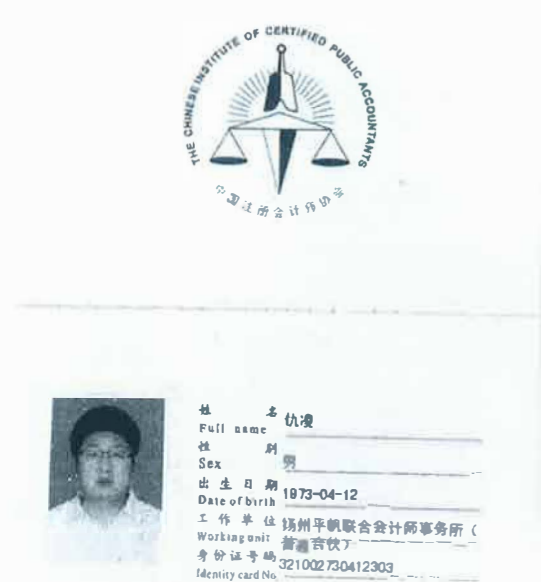
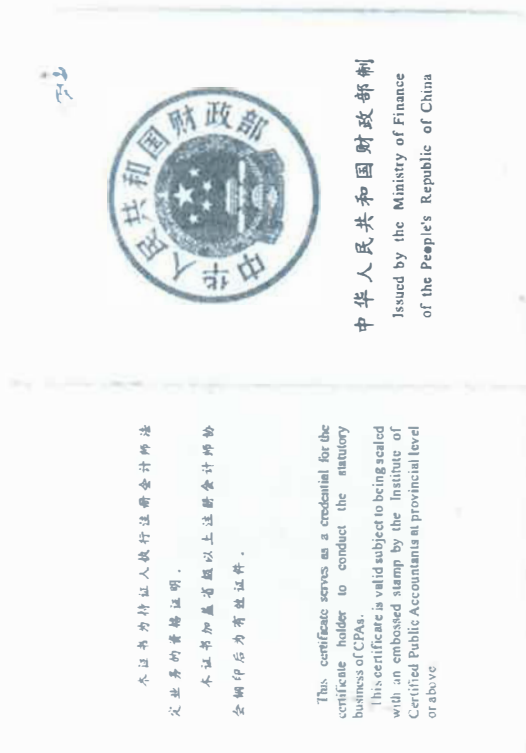
组 织 形 式：普通合伙

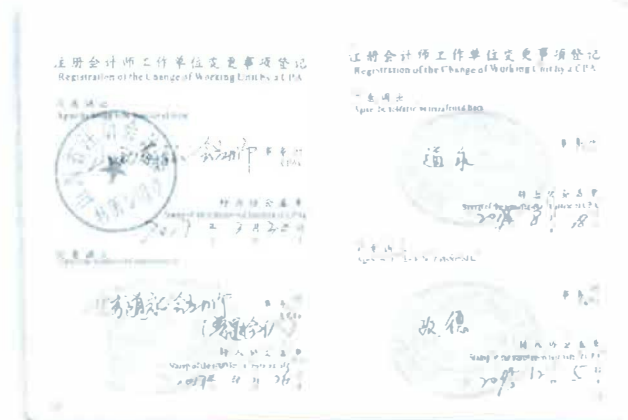
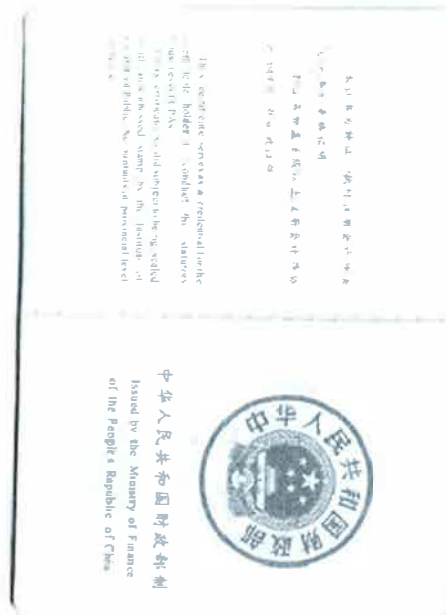
执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日







年检凭证



中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

年检凭证



中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过