

武汉职业技术学院学生生活条件改善项目

项目收入与融资资金平衡财务评估报告

[2022]京会兴昌华咨字第 010082 号

北京兴昌华会计师事务所(普通合伙)



目录

武汉职业技术学院学生生活条件改善项目	1
一、基本假设	2
二、资金平衡测算说明	2
(一) 收入来源	2
(二) 债券年利率	2
(三) 收入覆盖债券本息	2
三、项目资金平衡测算	3
(一) 基本情况	3
(二) 项目概况	3
(三) 收益预测	8
(四) 风险分析	14
四、结论	14



北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

武汉职业技术学院学生生活条件改善项目 项目收入与融资资金平衡财务评估报告

[2022]京会兴昌华咨字第010082 号

我们接受委托，对武汉职业技术学院学生生活条件改善项目收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武汉职业技术学院学生生活条件改善项目。

项目的偿债资金来源于武汉职业技术学院学生生活条件改善项目学校事业收入及其他收入。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的现金结余，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

北京兴昌华会计师事务所(普通合伙)

二〇二二年八月十一日



武汉职业技术学院学生生活条件改善项目 项目收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- （一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- （三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- （四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为医疗结余；
- （六）预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；
- （七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一）收入来源

- 1、事业收入（学费住宿费收入等）
- 2、其他收入

（二）债券年利率

本项目债券发行测算利率暂按 3.75%进行测算。其中 2022 年湖北省政府专项债券（八十期）-湖北文理学院临床医学产教融合基地学生公寓项目调整 500.00 万元到本项目使用，发行期限为 15 年，专项债券发行利率为 3.18%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1.1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1.1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目



不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：武汉职业技术学院学生生活条件改善项目（以下简称“本项目”）

项目申报单位：武汉职业技术学院

建设单位业务范围：

单位名称：武汉职业技术学院

社会信用代码：12420000717935911J

单位地址：武汉市洪山区关山大道 463 号

单位性质：高等学校

法定代表人：鄢烈洲

业务范围：高等职业技术教育、教学、科学技术研究、技术技能积累、文化传承、社会服务、国际合作与交流等。

本项目主要建设内容为：

1、学生宿舍维修：东逸三、四、五、七栋，东逸 B 舍、东逸一舍、东逸二舍、东逸六舍、东逸八舍、东逸九舍、东逸十舍（A/B/C）共 13 栋宿舍楼条件改善、供水管网改造、屋面防水维修。

2、配套电力系统增容及配电设施升级改造：东校区 10KV 供配电系统电力增容升级改造建设、东校区电力管网改扩建。

（二）项目概况

武汉职业技术学院学生生活条件改善项目总投资 9470.00 万元，资金筹措方式为项目资本金和发行专项债券。项目拟通过发行专项债券的方式筹集 6200.00 万元，发债金额占总投资的 65.47%；债券发行期限 15 年，债券利率 3.75%（债券实际利率在 3-4%之间，从谨慎性原则考虑，按 3.75%计算），每半年付息一次，第 11-第 15 年每年等额偿还 20%本金。

本项目建设投资详见下表：



项目投资估算表（一）

——学生宿舍改造项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	工程量	单价 (万元)	建筑工程 费(万元)	设备购置 与安装费 (万元)	其它费用 (万元)	合计 (万元)	备注	比例
一	工程费用				3950.27	607.11	80.10	4637.48		63.46%
1	宿舍内墙及天 棚维修粉刷				641.76	0.00	0.00	641.76		
2	宿舍门窗拆除 更换				1062.85	0.00	0.00	1062.85		
3	宿舍走廊新做 墙裙				908.45	0.00	0.00	908.42		
4	油漆翻新				0.80	0.00	0.00	0.80		
5	卫生间、洗漱 间改造				1004.35	0.00	0.00	1004.35		
6	卫生间蹲便 器、管道更换				0.00	327.69	0.00	327.69		
7	宿舍走廊及房 间内灯具更换				0.00	129.40	0.00	128.40		



8	宿舍伸缩缝盖板更换					6.76	0.00	0.00	6.76			
9	外墙					325.30	0.00	0.00	325.30			
10	设备					0.00	150.02	0.00	150.02			
11	相关措施费					0.00	0.00	80.10	80.10			
二	工程建设其它费用							375.78	375.78			5.14%
三	预备费用							158.14	158.14			2.16%
四	专项费用	间	2136	1				2136.00	2136.00	约 2136 间宿舍		29.23%
五	总投资					3950.27	607.11	2750.02	7307.40			100.00%



项目投资估算表（二）

——配套电力系统扩容及配电设施升级改造

单位：万元

序号	项目名称	单位	工程量	单价 (万元)	建筑工程费 (万元)	设备购置与安 装费 (万元)	其它费用 (元)	合计 (万元)	备注	比例
-	工程费用				687.14	1093.97	0.00	1781.11		87.24%
1	电力管道改扩建				302.31	29.88	0.00	332.19		
2	新建中心配电室				257.68	0.00	0.00	257.68		
3	高压管廊				50.56	0.00	0.00	50.56		
4	外语学院箱变				3.79	49.61	0.00	53.40		
5	纺织楼配电房				3.10	68.47	0.00	71.57		
6	旅游学院配电房				69.70	1.51	0.00	71.21		
7	设备				0.00	295.69	0.00	295.69		
8	主材费				0.00	648.81	0.00	648.81		
二	工程建设其它费用				0.00	0.00	48.81	48.81		2.39%
三	预备费用				0.00	0.00	55.57	55.57		2.72%
四	专项费用				0.00	0.00	156.08	156.08		7.65%
1	智慧能源管理供电智能安全系统				0.00	0.00	51.02	51.02		
2	智慧能源管理系统电力能耗监测				0.00		105.06	105.06		
五	总投资				687.14	1093.97	260.46	2041.57		100.00%



项目总投资为 9470.00 万元，总投资组成如下：其中工程费用 6418.59 万元，工程建设其他费用 424.59 万元，预备费 213.72 万元，专项费用 2292.08 万元，建设期利息 114.83 万元，债券发行费用 6.20 万元。如下表：

武汉职业技术学院学生生活条件改善项目	其他	学生宿舍改造项目	配套电力系统增容及配电设施升级改造	合计（单位：万元）
工程费用		4637.48	1781.11	6418.59
工程建设其他费用		375.78	48.81	424.59
预备费		158.14	55.57	213.72
专项费用		2136.00	156.08	2292.08
建设期利息	114.83			114.83
债券发行费用	6.20			6.20
合计	121.03	7307.40	2041.57	9470.00

项目投资估算总金额为 9470.00 万元，计划在两年内（2021~2022 年）完成。2021 年底已完成投资 1067.67 万元。2022 年度计划完成投资 8402.33 万元，拟申请使用高等教育专项债券 6200 万元、自筹资金 2202.33 万元。本项目的建设期利息均以自有资金支付。

按项目建设期分年度列明资金使用计划

单位：万元

项目		2021 年	2022 年	合计
总投资合计		1067.67	8402.33	9470.00
资 金 筹 措	资本金	1067.67	2202.33	3270.00
	债券发行		6200.00	6200.00
	其他融资			
	合计	1067.67	8402.33	9470.00



（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

学校事业收入（学费住宿费收入等）和其他收入可视同项目收入，相关业务活动支出可视同项目成本，其业务活动所产生的净收益为专项债券还本付息资金来源。

（1）项目收入

①事业收入：事业收入是学校开展专业业务活动及其辅助活动取得的收入。我校在校大学生人数为 2.1 万人，2021 年学生住宿费（含空调使用费）收费标准分别为 560 元、760 元、1080 元、1320 元 4 个档次（见 2021 学年收费公示）。2021 年学生学费收费标准分别为 5000 元、6500 元、16800 元三个档次（见 2021 学年收费公示）。根据以上收费标准，该项目预计至少可容纳 8000 名学生，以 5560 元每人计算（最低标准），得出该项目 2022 年事业收入预算为 4448 万元。根据 2018 年-2020 年居民消费价格指数（CPI）同比增速分别为 2.1%、1.9%和 2.5%计算得出近三年平均增速为 2.1%，预计 2023 年-2037 年事业收入均以 2.1% 的增长率递增。

②其他收入：其他收入是学校在专业业务活动价及其辅助活动之外开展非独立核算经营活动取得的收入，2019 年其他收入为 1396.04 万元，2020 年其他收入为 494 万元，2021 年其他收入为 57 万元，根据谨慎性原则，2022 年其他收入按 30 万元纳入该项目收入。根据 2018 年-2020 年居民消费价格指数（CPI）同比增速分别为 2.1%、1.9%和 2.5%计算得出近三年平均增速为 2.17%，预计 2023 年-2037 年其他收入均以 2.1%的增长率递增。

综上，2023-2037 年债券存续期测算事业收入和其他收入总和为 79639.91 万元。

收入测算表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 事业收入	4541.41	4636.78	4734.15	4833.57	4935.07
2. 其他收入	30.63	31.27	31.93	32.6	33.29



北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

合计	4572.04	4668.05	4766.08	4866.17	4968.36
年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 事业收入	5038.71	5144.52	5252.56	5362.86	5475.48
2. 其他收入	33.98	34.7	35.43	36.17	36.93
合计	5072.69	5179.22	5287.99	5399.03	5512.41
年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 事业收入	5590.47	5707.87	5827.73	5950.11	6075.07
2. 其他收入	37.71	38.5	39.31	40.13	40.97
合计	5628.18	5746.37	5867.04	5990.24	6116.04

2、成本预测

本项目的成本费用主要由四个部分组成，包括工资福利支出、对个人和家庭补助支出、商品和服务支出（包括办公费、差旅费、委托业务费、其他交通费、邮电费、水电费、劳务费、培训费、专用材料等日常公用支出）。其中，工资福利支出和对个人和家庭补助支出，主要由学校的财政补助拨款承担，不纳入由项目事业收入和其他收入承担的支出范围。

1. 工资福利支出和对个人和家庭补助支出：由学校的财政补助拨款承担，不纳入由项目事业收入和其他收入承担的支出范围。

2. 商品和服务支出：涉及到学生宿舍运行维护成本的商品和服务支出包括维修（护）费、物业管理费、其他商品和服务支出三项。按照不高估收益、不低估

成本的原则，将这三项费用全部计入该项目成本，2019 年三项费用为 4187 万元，2020 年三项费用为 2127 万元，2021 年三项费用为 2565 万元（见 2019 年-2021 年决算报表）。根据三年平均计算 2022 年三项费用合计为 2960 万元。根据 2018 年-2020 年居民消费价格指数（CPI）同比增速分别为 2.1%、1.9%和 2.5%计算得出近三年平均增速为 2.17%，预计 2023 年-2037 年其他收入均以 2.1%的增长率递增。

根据上述各项付现成本费用的预测假设，债券存续期的付现成本费用总额测算数据如下：



成本测算表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 工资福利支出					
2. 商品和服务支出	3022.16	3085.63	3150.42	3216.58	3284.13
合计	3022.16	3085.63	3150.42	3216.58	3284.13
年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 工资福利支出					
2. 商品和服务支出	3353.1	3423.51	3495.41	3568.81	3643.75
合计	3353.1	3423.51	3495.41	3568.81	3643.75
年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 工资福利支出					
2. 商品和服务支出	3720.27	3798.4	3878.17	3959.61	4042.76
合计	3720.27	3798.4	3878.17	3959.61	4042.76

债券存续期预测成本支出 52642.71 万元。

3、债券还本付息情况

本项目拟发行专项债券 6,200.00 万元，期限 15 年，其中 2022 年湖北省政府专项债券（八十期）-湖北文理学院临床医学产教融合基地学生公寓项目调整 500.00 万元到本项目使用，发行期限为 15 年，专项债券发行利率为 3.18%。因此本项目调整额度 500.00 万元按照 3.18% 的发行利率计算，剩余债券金额按照实施方案 3.75% 的发行利率测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额偿还 20%，应还本付息情况如下：

债务还本付息计划表

单位：万元

年份	期初本金 余额	本期发行	本期偿还本 金	期末本金 余额	年利率 (%)	当年支付 利息	本息和
2022 年		6,200.00		6,200.00	3.75%	114.83	114.83
2023 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65



北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

2024 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2025 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2026 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2027 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2028 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2029 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2030 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2031 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2032 年	6,200.00			6,200.00	3.75%	229.65	229.65
2033 年	6,200.00		1,240.00	4,960.00	3.75%	206.69	1,446.69
2034 年	4,960.00		1,240.00	3,720.00	3.75%	160.76	1,400.76
2035 年	3,720.00		1,240.00	2,480.00	3.75%	114.83	1,354.83
2036 年	2,480.00		1,240.00	1,240.00	3.75%	68.90	1,308.90
2037 年	1,240.00		1,240.00	0.00	3.75%	22.97	1,262.97
合计			6,200.00			2,985.45	9,185.45

4、税费

本项目为公益性项目，根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，本项目不涉及增值税及相关税费。

5、项目债券存续期现金流模拟测算情况

经测算各期现金流

偿债倍数=可用于还本付息资金 26997.20 万元/（债券本金 6200.00 万元+债券利息总额 2985.45 万元）=2.94。现金流测算详见下表：



北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)



现金流量测算表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
业务现金流入								
1、事业收入		4541.41	4636.78	4734.15	4833.57	4935.07	5038.71	5144.52
2、其他收入		30.63	31.27	31.93	32.6	33.29	33.98	34.7
业务现金流出								
1. 工资福利支出								
2. 商品和服务支出		3022.16	3085.63	3150.42	3216.58	3284.13	3353.1	3423.51
用于还本付息的资金		1549.88	1582.42	1615.66	1649.59	1684.23	1719.59	1755.71
偿还本金								
支付利息	114.83	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65
还本付息合计	114.83	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65
债券本息覆盖倍数	2.94							



北京兴华会计师事务所（普通合伙）

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
业务现金流入									79639.91
1、事业收入	5252.56	5362.86	5475.48	5590.47	5707.87	5827.73	5950.11	6075.07	79106.36
2、其他收入	35.43	36.17	36.93	37.71	38.5	39.31	40.13	40.97	533.55
业务现金流出									52642.71
1. 工资福利支出									
2. 商品和服务支出	3495.41	3568.81	3643.75	3720.27	3798.4	3878.17	3959.61	4042.76	52642.71
用于还本付息的资金	1792.58	1830.22	1868.66	1907.91	1947.97	1988.87	2030.63	2073.28	26997.20
偿还本金				1240.00	1240.00	1240.00	1240.00	1240.00	6200.00
支付利息	229.65	229.65	229.65	206.69	160.76	114.83	68.90	22.97	2985.45
还本付息合计	229.65	229.65	229.65	1446.69	1400.76	1354.83	1308.90	1262.97	9185.45
债券本息覆盖倍数	2.94								



北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）
BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)



（四）风险分析

考虑学校事业收入及市场变动因素，分析项目预期收益对专项债券本息资金覆盖情况。在预期收益变动的情况下，对本项目偿债覆盖率的影响，具体如下表：

序号	经营净收益 变动情况敏 感性分析	敏感性变动比例						
		- 15.00%	- 10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
1	可用于偿还 债券本息的 净收益（万 元）	22,947 .62	24,297 .48	25,647 .34	26,997 .20	28,347 .06	29,696 .92	31,046 .78
2	债券还本付 息额（万 元）	9,185. 45	9,185. 45	9,185. 45	9,185. 45	9,185. 45	9,185. 45	9,185. 45
3	债券本息覆 盖倍数	2.50	2.65	2.79	2.94	3.09	3.23	3.38

四、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目相关收益所对应的充足、稳定收入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，本次评估的武汉职业技术学院学生生活条件改善项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.94，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。