

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）

潍坊学院学生公寓设施改造提升项目

收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 6 月

山东新华有限责任会计师事务所

SHANDONG XINHUA LIMITED LIABILITY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）

潍坊学院学生公寓设施改造提升

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁新华鉴字[2025]第 4-1 号

我们接受委托，对潍坊学院学生公寓设施改造提升项目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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）预测期内项目的建设计划、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）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；
- （五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- （六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目基本情况

(一)项目基本情况

1、项目名称

潍坊学院学生公寓设施改造提升项目

2、项目单位

立项主体：潍坊学院

项目单位简介：潍坊学院统一社会信用代码 12370000495188606P，法定代表人来逢波，开办资金 98557 万元，住所潍坊高新开发区东风东街 5147 号，举办单位山东省教育厅。宗旨和业务范围：培养高等学历人才，促进科技文化发展。实施本科教育，并举办专科层次高等职业教育。

3、项目规划审批

2025 年 4 月 8 日，山东省发展和改革委员会出具《山东省发展和改革委员会关于潍坊学院潍坊学院学生公寓设施改造提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审（2025）130 号）

4、项目规模与主要建设内容

本项目为学生公寓设施改造提升项目，拟改造 14 栋学生公寓，其中 10 栋位于高新校区，4 栋位于安顺校区，共涉及宿舍 3653 间，总建筑面积 173133 平方米，主要建设内容包括学生公寓提升改造和学生公寓配套基础设施提升改造，其中学生公寓提升改造包括独立卫生间改造、楼顶防水改造、公寓墙面粉刷、阳台封装、供暖设施改造、供水系统改造、直饮水系统改造、供电系统改造、消防管网改造、公寓安防改造等；学生公寓配套基础设施提升改造包括消防设施改造、变压器增容、公寓周边室外管网改造及路面改造等。

5、项目建设期限

本项目拟于 2025 年 6 月完成项目前期准备工作，2025 年 7 月开始改造工程施工，2026 年 11 月完工，2026 年 12 月交付使用。

(二)投资估算与资金筹措方式



项目资金筹措共计 8735 万元，包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 1835 万元，本期拟发行专项债券 4500 万元，2026 年 5 月拟发行专项债券 2400 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	8735.00	100%	
一、资本金	1835.00	21.01%	
（一）自有资金	1835.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	6900.00	78.99%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4500.00		
（三）后续拟发行专项债券	2400.00		
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于项目学费和住宿费。从专项债券发行时间起，预测未来 30 年的现金流入情况。学费现金流入根据山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省教育厅下发《关于规范完善高校学费收费政策的通知》（鲁发改价格〔2023〕559 号文）测算；住宿费现金流入根据山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、



山东省教育厅下发《关于印发山东省高等学校住宿费收费管理办法的通知》（鲁发改成本〔2022〕734号文）测算。运营期各年现金流入（含税）预测如下：

现金流入预测方法说明：

正常年现金流入=数量×单价。

提升改造的14栋学生宿舍楼可容纳20300名学生住宿，考虑谨慎性，每人每学年学宿费6600元，预计每年学宿费现金流入可达13398万元，项目实施后可大大改善学生的住宿条件，确保每年能有1518万元的学宿费收入用于专项债券的还本付息。

（二）项目成本预测

1、项目成本费用主要包括公寓管理人员费用（按照5人×25.2万元/年计算）、社会化服务物业费（按公寓物业合同金额269万元计算）、文化建设费（按16万元/年计算）、水电暖网络维修费（按年水电暖网络维修费257万元计算），建筑维护费（按年维护费200万元计算）等支出，根据往年运营支出情况及项目实施后运营情况预测每年运营支出868万元。

2、相关税费

根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号附件3）第一条规定项目免征增值税及附加税。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，该项目免征所得税。

3、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券6900万元，其中：本次拟发行4500万元，2026年5月拟发行2400万元。假设年利率3%，期限30年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（三）应付本息情况

1、专项债券



本项目拟发行专项债券 6900 万元，债券期限为 30 年，分两期发行，本次拟发行 4500 万元，预计 2026 年 5 月发行 2400 万元，利率为 3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		4,500.00		4,500.00	3%	67.50	67.50
2026 年	4,500.00	2,400.00		6,900.00	3%	171.00	171.00
2027 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2028 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2029 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2030 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2031 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2032 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2033 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2034 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2035 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2036 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2037 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2038 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2039 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2040 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2041 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2042 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2043 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2044 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2045 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2046 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2047 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2048 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2049 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2050 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2051 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2052 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2053 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2054 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2055 年	6,900.00		4,500.00	2,400.00	3%	139.50	4,639.50
2056 年	2,400.00		2,400.00	0.00	3%	36.00	2,436.00
合计		6,900.00	6,900.00			6,210.000	13,110.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	1	2	3	4	5
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	-						
经营活动收入	A	47058.00		1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	B	26908.00		868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费	C						
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	20150.00		650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金	-						
建设成本支出	E	8735.00	6200.00	2535.00			
流动资金支出	F						
投资活动产生的现金净额	G=-E-F	-8735.00	-6200.00	-2535.00			
三、融资活动产生的现金	-						
资本金(自有资金)	H	1835.00	1835.00				
专项债券	I	6900.00	4500.00	2400.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	6900.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	6210.00	67.50	171.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息	N						
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K	-4375.00	6267.50	2229.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	P			67.50	411.50	854.50	1297.50
期内现金变动	Q=D+G+O	7040.00	67.50	344.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	R=P+Q	7040.00	67.50	411.50	854.50	1297.50	1740.50

(续 1) 表 5: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	6	7	8	9	10	11	12
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金							



经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金 1							
资本金 2 (专项债券)							
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	1740.50	2183.20	2626.50	3069.50	3512.50	3955.50	4398.50
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	2183.50	2626.50	3069.50	3512.50	3955.50	4398.50	4841.50

(续 2) 表 5: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	13	14	15	16	17	18	19
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金 1							
资本金 2 (专项债券)							
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00



四、期初现金	4841.50	5284.50	5727.50	6170.50	6613.50	7056.50	7499.50
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	5284.5	5727.50	6170.50	6613.50	7056.50	7499.50	7942.50

(续3) 表5: 项目资金测算平衡表(单位: 万元)

年度	20	21	22	23	24	25	26
	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金1							
资本金2(专项债券)							
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	7942.50	8385.50	8828.50	9271.50	9714.50	10157.50	10600.50
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	8385.50	8828.50	9271.50	9714.50	10157.50	10600.50	11043.50

(续4) 表5: 项目资金测算平衡表(单位: 万元)

年度	27	28	29	30	31	32
	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费						
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						



资本金 1						
资本金 2 (专项债券)						
银行借款						
偿还债券本金					4500.00	2400.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	139.50	36.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-4639.50	-2436.00
四、期初现金	11043.50	11486.50	11929.50	12372.50	12815.50	8826.00
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	-3989.50	-1786.00
五、期末现金	11486.50	11929.50	12372.50	12815.50	8826.00	7040.00

(五) 本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖倍数表 (金额单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次拟发行专项债券	4500.00	4050.00	8550.00	20150.00
后续拟发行专项债券	2,400.00	2,160.00	4,560.00	
融资合计	6,900.00	6,210.00	13,110.00	
覆盖倍数	1.54			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20150.00 万元, 融资本息合计 13110 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 潍坊学院学生公寓设施改造提升项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



(此页无正文)

山东新华有限责任会计师事务所



中国●潍坊

中国注册会计师:

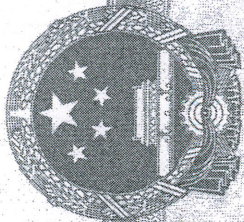


中国注册会计师:



二〇二五年六月十三日





统一社会信用代码

91370700863109060C

营业执照

(副本) 2-1

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东新华有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宿爱民

经营范围

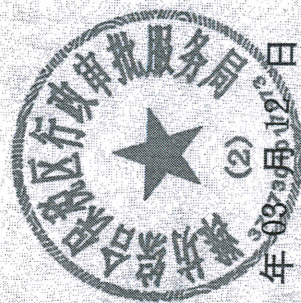
企业资本验证、审计，会计报表审计，基建工程预决算审计；会计业务咨询、服务，招标代理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年10月25日

住所

山东省潍坊综合保税区高新二路东规划路以北1号楼智谷产业园A区2072



登记机关

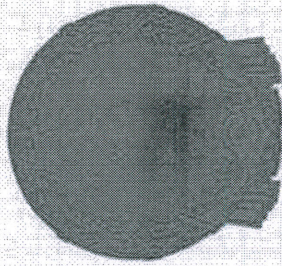
2025年03月12日

国家企业信用信息公示系统网址：

<https://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。

国家市场监督管理总局监制

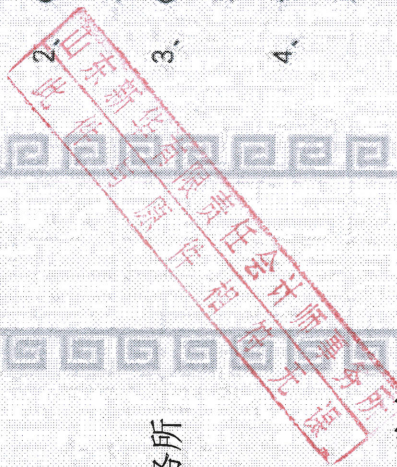


会计师事务所
执业证书

名称：山东新华有限责任会计师事务所
首席合伙人：宿爱民
主任会计师：宿爱民
经营场所：山东省潍坊综合保税区高新二路东规划路以北1号楼智谷产业园A区2072
组织形式：有限责任
执业证书编号：37060016
批准执业文号：鲁财会协字[1999]51号
批准执业日期：1999年11月1日

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：山东省财政厅

2025年 3 月 18 日



中华人民共和国财政部制