

2024 年山东省政府专项债券（四十期）菏泽市本级齐  
鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓 D-1-5、D-1-6、  
D-1-7 号楼建设项目收益与融资平衡专项评价报告

2024 年 9 月

我们接受委托，对本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) 项目情况简介

##### 1、项目名称

齐鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓 D-1-5、D-1-6、  
D-1-7 号楼建设项目

##### 2、立项单位

立项单位：齐鲁工业大学菏泽校区建设办公室

负责人：张恩忠

办公地点：菏泽市北外环路中段齐鲁工业大学菏泽校区  
内

统一社会信用代码：13371700349356608X。

职能：负责齐鲁工业大学菏泽校区建设工作。

代建单位：菏泽城建工程发展集团有限公司

组织机构代码（纳税识别号）：913717006906200702

单位住所：菏泽开发区岳程办事处徐河村

单位性质：国有企业

单位负责人（法人）：晋卫兵

开办资金：6.00 亿元

经营期限：2009 年 6 月 11 日至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；

文物保护工程施工；检验检测服务；建筑智能化系统设计；热力生产和供应；燃气燃烧器具安装、维修；电气安装服务；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程设计；人防工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；特种设备安装改造修理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；机械设备租赁；物业管理；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务；金属门窗工程施工；房屋拆迁服务。

### 3、项目规划审批

2023 年 4 月 14 日，菏泽市发展和改革委员会《关于齐鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓 D-1-5、D-1-6、D-1-7 号楼建设项目可行性研究报告的批复》（菏发改【2023】99 号），同意建设该项目。

2016 年 5 月 26 日，国有建设用地交地确认书》【菏国土监管字（2016）128 号】，齐鲁工业大学菏泽校区建设办公室取得宗地编号 h201503 的国有建设用地使用权。

2016 年 5 月 25 日，菏泽市国土资源局《国有建设用地划拨决定书》（编号：HZ-02-2016002），齐鲁工业大学菏泽校区建设办公室取得宗地编号为 h201503 的国有建设用地使用权。

2024 年 2 月 2 日，齐鲁工业大学菏泽校区建设办公室与菏泽城建工程发展集团有限公司签订《齐鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓 D-1-5、D-1-6、D-1-7 号楼建设项目委托代建协议书》。

4、项目规模与主要内容

建设地点:菏泽市泰山路以北、规划植物园以东、规划牡丹路以西、日东高速以南，齐鲁工业大学菏泽校区一期院内东北角。建设规模及内容:项目总用地面积约 42 亩，总建筑面积 27342.56 平方米,主要建设齐鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓 0-1-5、D-1-6、D-1-7 号楼共计三栋学生公寓，建筑层数为 5 层，结构类型为框架结构。同步实施室外道路、绿化、路面铺装管网及其他附属设施等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 4 月至 2024 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,000.00 万元（预计后续发行金额不代表后续发行承诺）。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	—4 金额（万元）	占比	备注
------	-----------	----	----

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15,000.00	100%	
一、资本金	3,000.00	20.00%	
（一）自有资金	3,000.00	20.00%	
（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）	12,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券		0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00	60.00%	

#### 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公寓租赁收入。

本项目主要建设齐鲁工业大学菏泽校区一期学生公寓D-1-5、D-1-6、D-1-7号楼总建筑面积共计27342.56平方米。项目竣工验收完成后，项目建设单位将与齐鲁工业大学菏泽校区签订租赁协议，将三栋学生公寓及配套设施以租赁方式租赁给齐鲁工业大学菏泽校区。租赁协议价格按学生公寓建筑面积折算以单位面积为计费标准的综合单价。本项目租赁价格由项目单位与齐鲁工业大学菏泽校区共同协议定价：运

营期为 2.8 元/( m<sup>2</sup>•天 ), 出于谨慎及对未来的不确定性考虑, 第一年收回租金按整体租金的 85%, 第二年为 90%, 第三年及以后为 95%。

预测见下表:

表 2 本项目运营期预测现金流入 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
1	公寓租赁收入	1,341.32	1,508.98	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81		
	合计	1,341.32	1,508.98	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81		
序号	项目名称	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
1	公寓租赁收入	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81		
	合计	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81		
序号	项目名称	运营期											
		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054		
1	公寓租赁收入	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	796.41		
	合计	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	796.41		

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、职工工资及福利费

项目新增职工定员暂定为 5 人，主要为租赁管理人员。工资及福利费用每年约 7.2 万元/人，按每三年增长 8%计取。

2、修理费用



本项目修理费暂按固定资产折旧费的 10%计取，估算项目年均修理费约为 31.02 万元。

### 3、其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费等，暂按项目运营收入之和的 1%计取。

### 4.折旧金额(不属于现金流出金额)

房屋建筑物折旧年限为 30 年，年折旧额为 331.24 万元。

### 5.相关税费

#### (1) 增值税

增值税=销项税-进项税

本项目为不动产租赁，销项税税率为 9%，进项税税率主要为 13%、6%。

#### (2) 税金及附加

城市建设维护税税率为 7%、教育费附加（含地方教育费附加）为 5%。

#### (3) 所得税

所得税=应纳税所得额\*25%。

预测见下表:

表 3 本项目运营期预测现金流出 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
1	职工薪酬及福利费	36.00	36.00	36.00	38.88	38.88	38.88	41.99	41.99	41.99	45.35		
2	修理费	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02		
3	其他费用	13.41	15.09	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93		
4	折旧费（不是现金流出）	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24		
5	增值税	108.23	121.99	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86		
6	税金及附加	10.82	12.20	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89		
7	所得税	67.65	105.36	124.22	123.50	123.50	123.50	122.72	122.72	122.72	121.88		
合计		598.37	652.90	680.16	682.32	682.32	682.32	684.65	684.65	684.65	687.17		
序号	项目名称	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044		
1	职工薪酬及福利费	45.35	45.35	48.98	48.98	48.98	52.90	52.90	52.90	57.13	57.13		
2	修理费	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02		
3	其他费用	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93		
4	折旧费（不是现金流出）	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24		
5	增值税	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86	128.86		
6	税金及附加	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89	12.89		
7	所得税	121.88	121.88	120.97	162.38	120.97	119.99	119.99	119.99	118.94	118.94		
合计		687.17	687.17	689.89	731.30	689.89	692.83	692.83	692.83	696.01	696.01		
序号	项目名称	运营期											
		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054		
1	职工薪酬及福利费	57.13	61.70	61.70	61.70	66.64	66.64	66.64	71.97	71.97	35.99		



### (三) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 9,000.00 万元（预计后续发行金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，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	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	计划融资利率	应付利息合计	应付本息合计
2024	-	12,000.00		12,000.00	4.50%		
2025	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2026	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2027	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2028	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2029	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2030	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2031	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2032	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2033	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2034	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2035	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2036	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2037	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2038	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2039	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2040	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2041	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2042	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2043	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2044	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2045	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2046	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2047	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2048	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00

2049	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2050	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2051	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2052	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2053	12,000.00		-	12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2054	12,000.00		12,000.00	-	4.50%	540.00	12,540.00
合计		12,000.00	12,000.00			16,200.00	28,200.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—	—										
经营活动收入	A	46,652.58	—	—	1,341.32	1,508.98	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81
经营活动支出	B	2,910.31	—	—	80.43	82.11	82.95	85.83	85.83	85.83	88.94	88.94
支付的各项税费	C	7,607.51	—	—	186.70	239.55	265.97	265.25	265.25	265.25	264.47	264.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,134.76	—	—	1,074.19	1,187.32	1,243.89	1,241.73	1,241.73	1,241.73	1,239.40	1,239.40
二、投资活动产生的现金	—	—										
建设成本支出	E	15000.00	3000	12000	—	—	—	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动现金净流量	G=E-F	-15,000.00	-3,000.00	-12,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—										
资本金(自有资金)	H	3,000.00	3,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
专项债券	I	12,000.00	—	12,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—
银行借款	J	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还债券本金	K	12,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	16,200.00	—	—	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
支付银行借款利息	N	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-13,200.00	3,000.00	12,000.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00
四、期初现金	P	—	—	—	—	534.19	1,181.51	1,885.40	2,587.13	3,288.86	3,990.59	4,689.99
期内现金变动	Q=D+G+O	7,934.76	—	—	534.19	647.32	703.89	701.73	701.73	701.73	699.40	699.40

五、期末现金	R=P+Q	7,934.76	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
项目/年度	公式												
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	1,592.81	1,592.81	92.30	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81	1,592.81
经营活动支出	B	88.94	92.30	263.63	92.30	92.30	95.93	95.93	95.93	99.85	99.85	99.85	104.08
支付的各项税费	C	264.47	263.63	263.63	263.63	263.63	262.72	304.13	262.72	261.74	261.74	261.74	260.69
经营活动现金流量	D=A-B-C	1,239.40	1,236.88	1,236.88	1,236.88	1,236.88	1,234.16	1,192.75	1,234.16	1,231.22	1,231.22	1,231.22	1,228.04
二、投资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
建设成本支出	E	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动现金流量	G=E-F	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
资本金(自有资金)	H	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
专项债券	I	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
银行借款	J	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还债券本金	K	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
支付银行借款利息	N	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00
四、期初现金	P	5,389.39	6,088.79	6,088.79	6,785.67	7,482.55	8,179.43	8,873.59	9,526.34	10,220.50	10,911.72	11,602.94	12,294.16
期内现金变动	Q=D+G+O	699.40	696.88	696.88	696.88	696.88	694.16	652.75	694.16	691.22	691.22	691.22	688.04
五、期末现金	R=P+Q	6,088.79	6,785.67	7,482.55	7,482.55	8,179.43	8,873.59	9,526.34	10,220.50	10,911.72	11,602.94	12,294.16	12,982.20
项目/年度	公式	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	
一、经营活动产生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—





## (五) 本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表 (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	
本次发行债券	3,000.00	4,050.00	7,050.00	36,134.76
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券	9,000.00	12,150.00	21,150.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	12,000.00	16,200.00	28,200.00	
覆盖倍数	1.28			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,134.76 万元, 融资本息合计 28,200.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

## 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, 本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)

山东牡丹会计师事务所有限公司



山东·菏泽

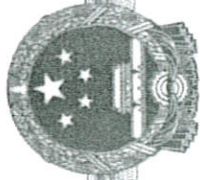
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年9月9日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91371700720757167M



(副本)

3-1

名称 山东牡丹会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何茂建

经营范围 许可项目：注册会计师业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区区长江路6668号中达御园写字楼9号楼19楼

登记机关



国家市场监督管理总局监制

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。

http://sd.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：



## 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

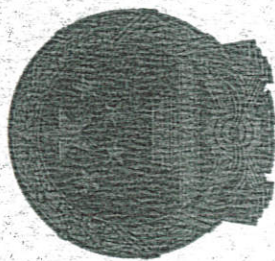


发证机关:

2015 10 15

年 月 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东牡丹会计师事务所有限公司

主任会计师: 姜晓霞

办公场所: 山东省菏泽市长江路 999 号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37160006

注册资本(出资额): 300 万元

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217 号

批准设立日期: 1999-12-24