

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）
泰安市岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】070 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二四年九月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】070 号

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

项目名称：岱岳区职业中等专业学校学生公寓建设项目

2、立项单位

立项单位：泰安市岱岳区职业教育中心

单位简介：岱岳区职业中等专业学校（泰安市岱岳区职业教育中心）由政府主办，是一所集中等职业教育、高级技工教育、各类短期培训于一体的高标准、现代化、综合性学校，是第三批国家中等职业教育改革发展示范学校，第二批山东省示范性及优质特色中等职业学校建设单位。

3、项目规划审批

2022 年 8 月，京延工程咨询有限公司编制了《岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告》。

2022 年 6 月 16 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于岱岳区职业教育中等专业学校学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字[2022]61 号）。

本项目已取得泰土国用（2010）第 D-0109 号土地使用权证，项目建设用地规划许可证号为地字第 370900201100027 号。

该项目建筑设计已完成，建设工程规划、施工许可手续正在办理过程中。

4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 3000 m²，总建筑面积 18000 m²，主要建设 2 栋 9F 学生公寓楼，并配套道路硬化、绿化、电梯、供水、供暖、供电、消防、雨污水等基础配套设施。项目计容建筑面积 18000 m²；建筑占地面积 2000 m²，建筑密度 66.67%；绿地面积 450 m²，绿地率 15%；道路硬化面积 550 m²，硬化率 18.33%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 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。本项目估算总投资 9000 万元，其中，项目单位自有资金 6000 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元。

表 2：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	9000	100%	
一、资本金	6000	66.67%	
（一）自有资金	6000		
（二）专项债券	0		
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）	3000	33.33%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	3000		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

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，结合项目建筑设计，该项目建成后，项目现金流入主要为公寓学生住宿费及社会职业教育培训收入的现金流入。各项现金流入情况如下：

1、本项目建成后，将提供 243 间宿舍，1944 张床位，按每张床位 1500 元/学年的标准，每年可实现收入 291.6 万元，每五年增幅 10%。

2、本项目建成，学校暑期可接待社会职业教育培训，按 200 间计算，每间 2000 元的收费水平收取住宿费，每年可实现住宿收入 40 万元。每五年增幅 10%。

（二）项目成本预测

该项目运营成本主要为工资及福利费、维修费、管理及其他费用等各项成本。

1、工资及福利费

本项目宿舍管理人员定员为 6 人，平均工资及福利费为 5 万元/人·年，经测算正常年工资福利总额为 30 万元，每五年增幅 5%。

2、维修费



项目维护修理费用按照项目运营收入的 5%估算。

3、管理及其他费用

本项目其他费用主要包括推广费、办公费用、营业费用等，按项目运营收入的 5%估算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目专项债券到期后拟发行置换债券 2500 万元，假设发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0	3000		3000	3.5%	0	0
2025 年	3000			3000	3.5%	105	105
2026 年	3000			3000	3.5%	105	105
2027 年	3000			3000	3.5%	105	105
2028 年	3000			3000	3.5%	105	105
2029 年	3000			3000	3.5%	105	105
2030 年	3000			3000	3.5%	105	105
2031 年	3000		500	2500	3.5%	105	605
2032 年	2500			2500	4.20%	105	105
2033 年	2500			2500	4.20%	105	105
2034 年	2500			2500	4.20%	105	105

债券存 续期	期初本 金余额	本期增 加金额	本期偿 还金额	期末本 金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2035 年	2500			2500	4.20%	105	105
2036 年	2500			2500	4.20%	105	105
2037 年	2500			2500	4.20%	105	105
2038 年	2500			2500	4.20%	105	105
2039 年	2500			2500	4.20%	105	105
2040 年	2500			2500	4.20%	105	105
2041 年	2500			2500	4.20%	105	105
2042 年	2500			2500	4.20%	105	105
2043 年	2500			2500	4.20%	105	105
2044 年	2500			2500	4.20%	105	105
2045 年	2500			2500	4.20%	105	105
2046 年	2500		2500	0	4.20%	105	2605
合计		3000	3000			2310	5310

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 4：项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	8770.56	0	0	331.6	331.6	331.6	374.48	374.48	374.48	374.48	374.48	417.36	417.36
经营活动支出	B	1573	0	0	63.16	63.16	63.16	68.94	68.94	68.94	68.94	68.94	74.82	74.82
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7197.56	0	0	268.44	268.44	268.44	305.54	305.54	305.54	305.54	305.54	342.54	342.54
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	8895	4500	4395										
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8895	-4500	-4395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—													
资本金（自有资金）	H	6000	1500	4500										
专项债券	I	3000	3000	0										
银行借款	J													
偿还债券本金	K	3000								500				
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	2310	0	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
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	3690	4500	4395	-105	-105	-105	-105	-105	-605	-105	-105	-105	-105
四、期初现金	P			0	0	163.44	326.88	490.32	690.86	891.4	591.94	792.48	993.02	1230.56
期内现金变动	Q=D+G+O	1992.56	0	0	163.44	163.44	163.44	200.54	200.54	-299.46	200.54	200.54	237.54	237.54
五、期末现金	R=P+Q			0	163.44	326.88	490.32	690.86	891.4	591.94	792.48	993.02	1230.56	1468.1

续表:

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	8770.56	417.36	417.36	417.36	460.24	460.24	460.24	460.24	460.24	505.12	505.12	505.12
经营活动支出	B	1573	74.82	74.82	74.82	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	86.99	86.99	86.99
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7197.56	342.54	342.54	342.54	379.49	379.49	379.49	379.49	379.49	418.13	418.13	418.13
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	8895											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-8895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	6000											
专项债券	I	3000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	3000											2500
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	2310	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=P+I+J-K-L-M-N	3690	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-105	-2605
四、期初现金	P		1468.1	1705.64	1943.18	2180.72	2455.21	2729.7	3004.19	3278.68	3553.17	3866.3	3866.3
期内现金变动	Q=D+G+O	1992.56	237.54	237.54	237.54	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49	313.13	313.13	-2186.87
五、期末现金	R=P+Q		1705.64	1943.18	2180.72	2455.21	2729.7	3004.19	3278.68	3553.17	3866.3	4179.43	1679.43

(五) 本息覆盖倍数

表 5：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	3000	735	3735	7197.56
已发行债券				
后续拟发行债券		1575	1575	
银行贷款				
融资合计	3000	2310	5310	
覆盖倍数	1.36			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 7197.56 万元，融资本息合计 5310 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

五、评估结论

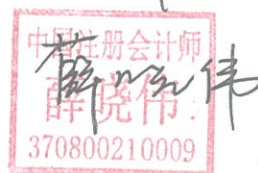
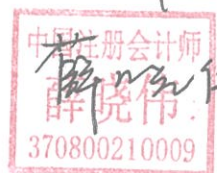
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2024 年 9 月 10 日

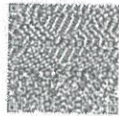


营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91370902796195121E

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 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

经营范围

审查企业会计报表出具审计报告，验证企业资本出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期 2006年 12 月 12 日
合伙期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日
主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关

2021年 04月 22日



国家企业信用信息公示系统网址:

<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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013559

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

