

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
菏泽学院学生公寓改造提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中慧咨字[2025]14 号

山东中慧会计师事务所有限公司

2025 年 6 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

菏泽学院学生公寓改造提升项目

2. 立项单位

单位名称：菏泽学院

法定代表人：孙建昌

单位地址：菏泽市牡丹区大学路 2269 号

开办资金：31,561.00 万元

经费来源：财政拨款

举办单位：山东省教育厅

菏泽学院总占地面积 1424.25 亩（94.95 万平方米），建筑面积 63.28 万平方米，教学科研仪器设备总值 2.46 亿元，纸质图书 228.6 万册、期刊 200 余种，电子图书 260 万册。设有 23 个教学单位，69 个本科专业，形成九大应用型专业群，涉及十大学科门类。拥有省高水平应用型专业群 5 个、省一流本科专业 8 个，国家和省级一流本科课程 27 门，省工程研究中心、省高校协同创新中心、省高校特色实验室、省高校人文社科研究基地、省外事研究发展智库等研究平台 19 个，4 个专业通过师范类专业认证。

3. 项目规划审批

项目已取得的批复文件：

(1) 《山东省发展和改革委员会关于菏泽学院学生公寓改造提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕143号）

4. 项目规模与主要建设内容

本项目为菏泽学院学生公寓改造提升项目，改造内容对学校现有 4-11 号等 8 座学生公寓进行整体维修改造，总建筑面积 66243 平方米。主要进行宿舍内装饰装修改造、宿舍智能管理系统升级、宿舍水电暖管网维修维护、消防安防设施更新等改造提升。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2026 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及发行专项债券等方式共计 9,280.00 万元，其中：项目单位自有资金 5,080.00 万元、本期拟发行专项债券 4,200.00 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	9,280.00	100.00%	
一、资本金	5,080.00	54.74%	

（一）自有资金	5,080.00	54.74%	
（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）	4,200.00	45.26%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,200.00	45.26%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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住宿费、学费。具体测算依据如下:项目建成后每年能满足扩招学生 900 人,普通本科每人每学年学费 6,000.00 元, 预计每年可新增学费现金流入 540.00 万元;通过对学生公寓楼实施整体改造提升工程,项目建成后可容纳 10,000 名学生同时入住, 每人每学年住宿费 1,000.00 元, 预计每年可实现住宿费现金流入 1,000.00 万元。

预计新增学费和住宿费收入的 80%用于支持项目运营及贷款还本付息, 项目期内每年用于该项目的资金为 $(540.00+1,000.00) * 80\% = 1,232.00$ 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括物业费、水电费、暖气费及日常维护费用等。本项目的物业支出按学校以往物业收费标准测算，水电费按照本项目计算的能耗量及市场价进行测算，日常维护费按照物业费、水电暖气费支出的 5% 进行估算，项目每年运营支出合计为 373.65 万元/年，具体支出详见下表：

序号	支出类型	数量	单价	支出小计（万元）
1	物业费	66243 m²	4.00 元/m²·年	26.50
2	水费	300000m³/a	4.00 元/m³	120.00
3	电费	200 万 kW·h/a	0.55 元/kW·h	110.00
4	暖气费	66243 m²	15.00 元/m²	99.36
5	日常维护费	水电暖气费的 5.00%		17.79
6	合计			373.65

（三）专项债权应付本息情况

1. 专项债券

本期拟发行专项债券 4,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 4%；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 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：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
2025 年		4,200.00		4,200.00	4.00%	84.00	84.00
2026 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2027 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2028 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00

2029 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2030 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2031 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2032 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2033 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2034 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2035 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2036 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2037 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2038 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2039 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2040 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2041 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2042 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2043 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2044 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2045 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2046 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2047 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2048 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2049 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2050 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00

2051 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2052 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2053 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2054 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2055 年	4,200.00		4,200.00	-	4.00%	84.00	4,284.00
合计		4,200.00	4,200.00			5,040.00	9,240.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	35,728.00			1,232.00	1,232.00	1,232.00
经营活动支出	B	10,835.85			373.65	373.65	373.65
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24,892.15			858.35	858.35	858.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	9,028.00	5,981.00	3,047.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9,028.00	-5,981.00	-3,047.00			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	5,080.00	1,865.00	3,215.00			
专项债券	I	4,200.00	4,200.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	4,200.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	5,040.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J+K-L-M-N	40.00	5,981.00	3,047.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	690.35	1,380.70
期内现金变动	Q=D+G+O	15,904.15	-	-	690.35	690.35	690.35
五、期末现金	R=P+Q	15,904.15	-	-	690.35	1,380.70	2,071.05

项目/年度	公式	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	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00
经营活动支出	B	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	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	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J+K-L-M-N	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P	2,071.05	2,761.40	3,451.75	4,142.10	4,832.45	5,522.80
期内现金变动	Q=D+G+O	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35
五、期末现金	R=P+Q	2,761.40	3,451.75	4,142.10	4,832.45	5,522.80	6,213.15

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00
经营活动支出	B	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	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	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J+K-L-M-N	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P	6,213.15	6,903.50	7,593.85	8,284.20	8,974.55	9,664.90
期内现金变动	Q=D+G+O	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35
五、期末现金	R=P+Q	6,903.50	7,593.85	8,284.20	8,974.55	9,664.90	10,355.25

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00
经营活动支出	B	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	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	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
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	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P	10,355.25	11,045.60	11,735.95	12,426.30	13,116.65	13,807.00
期内现金变动	Q=D+G+O	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35
五、期末现金	R=P+Q	11,045.60	11,735.95	12,426.30	13,116.65	13,807.00	14,497.35

（许）

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00
经营活动支出	B	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65	373.65
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35	858.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	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	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P	14,497.35	15,187.70	15,878.05	16,568.40	17,258.75	17,949.10
期内现金变动	Q=D+G+O	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35	690.35
五、期末现金	R=P+Q	15,187.70	15,878.05	16,568.40	17,258.75	17,949.10	18,639.45

项目/年度	公式	2054 年	2055 年			
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,232.00	1,232.00			
经营活动支出	B	373.65	373.65			
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.35	858.35			
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E					
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	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		4,200.00			
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	168.00	84.00			
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-168.00	-4,284.00			
四、期初现金	P	18,639.45	19,329.80			
期内现金变动	Q=D+G+O	690.35	-3,425.65			
五、期末现金	R=P+Q	19,329.80	15,904.15			

（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	4,200.00	5,040.00	9,240.00	24,892.15
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	4,200.00	5,040.00	9,240.00	
覆盖倍数	2.69			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,892.15 万元，融资本息合计 9,240.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.69。

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。

(签署页，本页无正文)

山东中慧会计师事务所有限公司



中国·菏泽

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十四日





证书序号 0011601

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》。

会计师事务所
执业证书

名称： 山东中慧会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

陈兵

菏泽市开发区珠江路1777号
建树产业园三号楼712室

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 37160003

批准执业文号： 鲁财协字（1999）168号

批准执业日期： 1999-12-08



中华人民共和国财政部制