

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
济南大学中心校区学生公寓改造提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁鸿安专字【2025】B012 号

山东鸿安会计师事务所有限公司



2025 年山东省政府专项债券（二十九期） 济南大学中心校区学生公寓改造提升项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁鸿安专字【2025】B012 号

我们接受委托,对 2025 年济南大学中心校区学生公寓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

本次评价报告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）项目名称情况简介

1、项目名称



济南大学中心校区学生公寓改造提升项目

2、项目单位

本项目立项单位为济南大学，济南大学位于山东省济南市，是山东省人民政府和教育部共建的综合性大学，是山东省重点建设大学、首批山东省应用型人才培养特色名校、教育部“卓越工程师教育培养计划”高校、山东省“冲一流”建设高校、全国首批深化创新创业教育改革示范高校、应急管理学院建设首批试点学校，入选国家“111 计划”、国家级新工科研究与实践项目、国家级工程实践教育中心、国家级大学生创新创业训练计划，为“一带一路”智库合作联盟理事单位。学校始建于 1948 年，建校以来学校铭记“弘毅、博学、求真、至善”的校训，传承“勤奋、严谨、团结、创新”的校风，发扬“艰苦奋斗、凝心聚力、追求卓越”的精神，为国家建设和经济社会发展培养了大批优秀人才，近 35 万名校友遍布海内外。

统一社会信用代码：12370000495570899E；法定代表人：刘宗明；经费来源：全额拨款；举办单位：山东省教育厅；单位地址：济南市南辛庄西路 336 号。

宗旨和业务范围：面向社会培养文、理、工、管理等高级专业技术人才，进行在职人员的高等教育，从事教学科研和技术开发。

3、项目规划审批

2025 年 4 月 8 日，本项目取得《山东省发展和改革委员会关于济南大学中心校区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〕126 号）。项目代码：2412-370000-04-05-191302。

4、项目规模与主要建设内容

对学校中心校区 26 栋学生公寓进行改造提升，改造面积 195233 平方米，提升改造内容主要包括建筑屋顶翻新、卫生间改造、装饰装修改造（含地面瓷砖更换、门窗更换、楼梯扶手更换、内墙粉刷、走廊吊顶及墙裙装修）、阳台封包及修复、水电暖系统改造等，同时对学生公寓周边配套设施进行改造。

5、项目建设期限

本项目拟于 2025 年 6 月开工建设，2026 年 8 月竣工验收交付使用。

（二）投资估算与资金筹措方式



本项目估算总投资 21,039.00 万元，其中：项目单位自有资金 4,239.00 万元，拟本次发行专项债券 11,800.00 万元，后续拟发行债券 5,000.00 万元（预计后续发行不代表后续发行承诺）。

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	21,039.00	100.00%	
一、资本金	4,239.00	20.15%	
（一）自有资金	4,239.00	20.15%	
（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）	16,800.00	79.85%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,800.00	56.09%	
（三）后续拟发行专项债券	5,000.00	23.76%	
（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学生学费与住宿费收入。

1、根据本项目主要收入为学费收入及住宿收入。

参考财教(2010)567号《财政部教育部关于进一步提高地方普通本科高校生均拨款水平的意见》、《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）《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）预计每年学费收入 6,000 元/人，住宿费收入 1,200 元/人，另根据项目可行性研究报告，中心校区位于济南市市中区南辛庄西路 336 号，为学校的主要办学校区，现有学生 32986 人。



根据项目可行性研究报告，本项目预测收支净额覆盖专项债还本付息情况根据学校近五年收支情况，年平均收入 151259.30 万元，年平均支出 147648.10 万元，年平均收支净额为 3611.20 万元，学校账户现有银行存款资金 21760.38 万元。

根据以上情况，本专项债务资金来源似为中心校区学生全部住宿费 1200 元/年/人及学费中的 300 元/人/年，考虑到具体情况，以平均 26646 人住宿计算的住宿费与学费做为每年还款来源。

年收入额=2664 人 6×0.15 万元=3996.90 万元。

2、项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目主要成本为燃料与动力费、电费、水费、宿舍日常维修费及其他费用。

(1) 燃料及动力主要是电费、生物质及水费

预计年用电量 667.76 万 kW·h，电费 0.61 元/kW·h，电力费每年约 407.33 万元；生物质预计每年 10.85 万 m³，单价 39.80 元/m³，生物质费用每年约 431.83 万元；水费预计年用水量 114.310 万 t，水费 6.05 元/m³，水费每年约 691.58 万元。以上燃料及动力费每年约 198.84 万元。

(2) 修理费

年修理费按投资额的 5%计算， $21039 \times 5\% = 114.31$ 万元。

(3) 其他费用

其他费用包括人员及其他管理费用，预计每年 666.24 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债情况

本项目拟发行专项债券 11,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期按半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设期限为 30 年，利率 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。

专项债券还本专项债券还本付息情况如下。

表 2-1：本期拟发行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		11,800.00		11,800.00	4.50%	265.50	265.50
2026 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2027 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2028 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2029 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2030 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2031 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2032 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2033 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2034 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2035 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2036 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2037 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2038 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2039 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2040 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2041 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2042 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2043 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2044 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2045 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2046 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2047 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2048 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2049 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2050 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2051 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2052 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2053 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2054 年	11,800.00			11,800.00	4.50%	531.00	531.00
2055 年	11,800.00		11,800.00	0.00	4.50%	265.50	12,065.50
合计		11,800.00	11,800.00			15,930.00	27,730.00

表 2-1：后期拟发行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
2026 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	112.50	112.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00



2033 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2053 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2054 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2055 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2056 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.50%	112.50	5,112.50
合计		5,000.00	5,000.00			6,750.00	11,750.00

(四) 项目资金平衡测算表:



表 3:

项目资金测算平衡表 (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	121,905.45		1,998.45	3,996.90	3,996.90	3,996.90
经营活动支出	B	53,888.24		883.64	1,766.82	1,766.82	1,766.82
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	68,017.21		1,114.81	2,230.08	2,230.08	2,230.08
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,130.00	12,534.50	7,595.50			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	$G=-E-F$	-20,130.00	-12,534.50	-7,595.50			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	4,239.00	1,000.00	3,239.00			
专项债券	I	16,800.00	11,800.00	5,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	16,800.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	22,680.00	265.50	643.50	756.00	756.00	756.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-18,441.00	12,534.50	7,595.50	-756.00	-756.00	-756.00
四、期初现金	P			0.00	1,114.81	2,588.89	4,062.97
期内现金变动	$Q=D+G+O$	29,446.21	0.00	1,114.81	1,474.08	1,474.08	1,474.08
五、期末现金	$R=P+Q$	29,446.21	0.00	1,114.81	2,588.89	4,062.97	5,537.05



表 3：（续 1）

项目资金测算平衡表（单位：万元）

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	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90
经营活动支出	B	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08
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	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00
四、期初现金	P	5,537.05	7,011.13	8,485.21	9,959.29	11,433.37	12,907.45
期内现金变动	$Q=D+G+O$	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08
五、期末现金	$R=P+Q$	7,011.13	8,485.21	9,959.29	11,433.37	12,907.45	14,381.53



表 3：（续 2）

项目资金测算平衡表（单位：万元）

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	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90
经营活动支出	B	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08
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	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00
四、期初现金	P	14,381.53	15,855.61	17,329.69	18,803.77	20,277.85	21,751.93
期内现金变动	$Q=D+G+O$	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08
五、期末现金	$R=P+Q$	15,855.61	17,329.69	18,803.77	20,277.85	21,751.93	23,226.01



表 3：（续 3）

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90	3,996.90
经营活动支出	B	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82	1,766.82
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08	2,230.08
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	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
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	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00
四、期初现金	P	23,226.01	24,700.09	26,174.17	27,648.25	29,122.33	30,596.41	32,070.49
期内现金变动	Q=D+G+O	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08
五、期末现金	R=P+Q	24,700.09	26,174.17	27,648.25	29,122.33	30,596.41	32,070.49	33,544.57



表 3: (续 4)

项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,996.90	3,996.9	3,996.90	3,996.90	3,996.	3,996.90	3,996.90	3,996.90
经营活动支出	B	1,766.82	1,766.8	1,766.82	1,766.82	1,766.	1,766.82	1,766.82	1,766.82
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	2,230.08	2,230.0	2,230.08	2,230.08	2,230.	2,230.08	2,230.08	2,230.08
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							11,800.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	756.00	756.0	756.00	756.00	756.00	756.00	490.50	112.50
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-756.00	-12,290.50	-5,112.50
四、期初现金	P	33,544.57	35,018.6	36,492.73	37,966.81	39,440.	40,914.97	42,389.05	32,328.63
期内现金变动	$Q=D+G+O$	1,474.08	1,474.0	1,474.08	1,474.08	1,474.08	1,474.08	-10,060.42	-2,882.42
五、期末现金	$R=P+Q$	35,018.65	36,492.7	37,966.81	39,440.89	40,914.97	42,389.05	32,328.63	29,446.21



五、本息覆盖倍数

表 4： 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	11,800.00	15,930.00	39,480.00	68,017.21
已发行债券			-	
后续拟发行债券	5,000.00	6,750.00	11750.00	
银行贷款			-	
融资合计	16,800.00	22,680.00	39,480.00	
覆盖倍数				1.72

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68, 017. 21 万元，融资本息合计 39, 480. 00 万元，项目净现金流覆盖融资 本息的覆盖倍数为 1. 72。

六、评价结论

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。

山东鸿安会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十四日





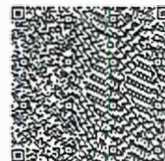
统一社会信用代码

913701026648902534

营业执照

(副本)

2-1



扫描二维码登录
“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 山东鸿安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 张惠娟

经营范围 会计、审计及税务服务；出具审计报告；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；培训；招投标代理；工程造价咨询；计算机系统集成；数据处理及存储服务；人才中介服务。（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）

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2007年12月28日

营业期限 2007年12月28日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区文化东路51号1202室



登记机关



证书序号：0013477

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

该资质仅限于鲁鸿安专字[2025]第B012号

名称：山东鸿安会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张惠娟

经营场所：济南市历下区文化东路51号1202室



组织形式：有限责任

执业证书编号：37010006

批准执业文号：鲁财会[2007]64号

批准执业日期：2007-12-26

发证机关：山东省财政厅

2020 年 09 月 03 日

中华人民共和国财政部制