



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国●山东●泰安市谢过城街123号 邮编：271000

联系电话：0538-8223016

邮箱：dylh98@163.com

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）

泰山学院南校区 7 号学生宿舍楼建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2025】第 028 号

山东东岳联合会计师事务所

二〇二五年六月十四日





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。

我们的评价依据是《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进行的。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果与预测性财务信息可能存在一定差异。

一、编制基础

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与流出预测预案。

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、基本情况

(一) 项目简介

1、项目名称

泰山学院南校区7号学生宿舍楼建设项目

2、立项单位

单位名称：泰山学院

法人代表：彭淑贞

开办资金：79595 万元

单位地址：泰安市迎宾大道中段

宗旨和业务范围：宗旨：培养高等学历人才，促进科技文化发展；业务范围：以师范本科教育为主，同时根据地方经济与社会发展的需要，逐步发展非师范类专科（高职）教育。

3、项目规划审批

2024年12月5日山东省发改委下发《关于泰山学院南校区7号学生宿舍楼建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2024〕416号），批复同意建设泰山学院南校区7号学生宿舍楼建设项目，对项目建设内容及规模等进行了批复。

4、项目规模与主要建设内容

泰山学院南校区7号学生宿舍楼建设项目总建筑面积为20200平方米，包含学生宿舍16100平方米、后勤及附属用房



4100 平方米，可提供床位 1468 个，配套建设变配电室、道路、铺装、绿化及室外管网等室外工程。

5、项目建设期限

项目拟于 2025 年 7 月完成前期准备工作，2025 年 8 月开工建设，2026 年 9 月竣工验收交付使用，项目总工期 14 个月。

（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共计 12730 万元，其中：项目单位自有资金 3730 万元、本期拟发行专项债券 1800 万元、后续拟发行专项债券 6500 万元、银行借款 700 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	12,730.00	100.00%	
一、资本金	3,730.00	29.30%	
（一）自有资金	3,730.00	29.30%	
（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）	9,000.00	70.70%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	14.14%	
（三）后续拟发行专项债券	6,500.00	51.06%	
（四）银行融资	700.00	5.50%	

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

根据项目单位提供的相关资料，学校日常收入主要包括学费收入和住宿费收入。本项目建成后可提供 1468 个床位，服务 1468 名学生。

1、学费收入预测

项目可服务学生 1468 人，学费收取标准人均约 6000 元/年/生），预计年学费收入为 880.8 万元（1468 人*6000 元/年/生）。

2、住宿费收入预测

项目建成可服务学生 1468 人，4 人间住宿费标准为 1500 元/年/生，则年住宿费收入为 220.2 万元（1468 人*1500 元/年/生）。

项目建设期内，主要使用学校账户自有资金和债券资金、银行借款支持项目建设；项目还贷期内，可使用惠及学生全部学费收入和住宿费收入共计 1101 万元/年用于项目运营及还本付息。

（二）项目成本费用预测

本项目的运营支出主要包括物业费、水电暖及日常维护费用、人员工资及福利费等，明细详见下表：



表2 项目支出情况表（单位：万元）

序号	年份	物业费	人员工资及福利	成本合计
1	2026	36.60	15.00	51.60
2	2027	146.41	60.00	206.41
3	2028	146.41	60.00	206.41
4	2029	146.41	61.80	208.21
5	2030	146.41	61.80	208.21
6	2031	146.41	61.80	208.21
7	2032	146.41	63.65	210.06
8	2033	146.41	63.65	210.06
9	2034	146.41	63.65	210.06
10	2035	146.41	65.56	211.97
11	2036	146.41	65.56	211.97
12	2037	146.41	65.56	211.97
13	2038	146.41	67.53	213.94
14	2039	146.41	67.53	213.94
15	2040	146.41	67.53	213.94
16	2041	146.41	69.56	215.97
17	2042	146.41	69.56	215.97
18	2043	146.41	69.56	215.97
19	2044	146.41	71.64	218.05
20	2045	146.41	71.64	218.05
21	2046	146.41	71.64	218.05
22	2047	146.41	73.79	220.20
23	2048	146.41	73.79	220.20
24	2049	146.41	73.79	220.20
25	2050	146.41	76.01	222.42



序号	年份	物业费	人员工资及福利	成本合计
26	2051	146.41	76.01	222.42
27	2052	146.41	76.01	222.42
28	2053	146.41	78.29	224.70
29	2054	146.41	78.29	224.70
30	2055	146.41	78.29	224.70
31	2056	146.41	80.63	227.04
	合计	4,428.90	2,099.13	6,528.04

1、物业支出按学校以往物业收费标准测算，为 7.73 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ，水电费按照本项目计算的能耗量及市场价进行测算，日常维护费按照水电暖费支出的 10%进行估算，具体支出详见下表：

表 3 项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

序号	支出类型	数量	单价	支出小计（万元）
1	物业费	20200 m²	7.73 元/m²·年	15.61
2	水费	44906.4m³/a	3.33 元/m³	14.95
3	电费	87.44 万 kW·h/a	0.51 元/kW·h	44.59
4	暖气费	20200 m²	29.39 元/m²	59.37
5	日常维护费	水电暖费用 10%		11.89
6	合计			146.41

2、人员工资及福利费按照预计项目运营维护占用人数测算。预计占用 5 人，人均工资及福利费现按照 12 万元/年测算，每 3 年上浮 3%。

（三）应付本息情况

1、专项债券



本项目本次拟发行 1800 万元，假设债券发行期限为 30 年，年利率为 3.2%；后续拟发行专项债券 6500 万元，假设债券发行期限为 30 年，年利率为 3.2%。按照债券发行要求，在债券存续期每半年支付债券利息，到期后一次性偿还全部本金。还本付息测算见下表：

表 4 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 6 月		1,800.00		1,800.00	3.20%	28.80	28.80
2026 年	1,800.00	6,500.00		8,300.00	3.20%	161.60	161.60
2027 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2028 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2029 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2030 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2031 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2032 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2033 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2034 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2035 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2036 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2037 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2038 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2039 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2040 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2041 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2042 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2043 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2044 年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60



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
2045年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2046年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2047年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2048年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2049年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2050年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2051年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2052年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2053年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2054年	8,300.00			8,300.00	3.20%	265.60	265.60
2055年	8,300.00		1,800.00	6,500.00	3.20%	236.80	2,036.80
2056年6月	6,500.00		6,500.00	0.00	3.20%	104.00	6,604.00
合计		8,300.00	8,300.00			7,968.00	16,268.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 700.00 万元，期限 10 年，利率 3.5%。银行借款还本付息情况如下。

表 5 项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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6月		700.00		700.00	3.50%	12.25	12.25
2026年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2027年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2028年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2029年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2030年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2031年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国●山东●泰安市谢过城街123号 邮编：271000
联系电话：0538-8223016 邮箱：dylh98@163.com

借款存续期	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
2032 年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2033 年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2034 年	700.00			700.00	3.50%	24.50	24.5
2035 年 6 月			700.00		3.50%	12.25	712.25
合计		700.00	700.00			245.00	945.00

(四) 项目资金平衡测算表



表6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

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
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	33,305.25			275.25	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00
经营活动支出	B	6,528.04			51.60	206.41	206.41	208.21	208.21	208.21	210.06	210.06	210.06
支付的各项税费	C	0.00											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	26,777.21	0.00	0.00	223.65	894.59	894.59	892.79	892.79	892.79	890.94	890.94	890.94
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	12,563.00	200.00	4,500.00	7,863.00								
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=E-F	-12,563.00	-200.00	-4,500.00	-7,863.00								
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	3,730.00	200.00	2,100.00	1,430.00								
专项债券	I	8,300.00		1,800.00	6,500.00								
银行借款	J	700.00		700.00									
偿还债券本金	K	8,300.00											
偿还银行借款本金	L	700.00											
支付债券利息	M	7,968.00		28.80	161.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60
支付银行借款利息	N	245.00		12.25	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,483.00	200.00	4,558.95	7,743.90	-290.10	-290.10	-290.10	-290.10	-290.10	-290.10	-290.10	-290.10
四、期初现金	P			0.00	58.95	163.50	767.99	1,372.48	1,975.17	2,577.86	3,180.55	3,781.38	4,382.22
期内现金变动	Q=D+G+O	9,731.21	0.00	58.95	104.55	604.49	604.49	602.69	602.69	602.69	600.84	600.84	600.84
五、期末现金	R=P+Q	9,731.21	0.00	58.95	163.50	767.99	1,372.48	1,975.17	2,577.86	3,180.55	3,781.38	4,382.22	4,983.06



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国●山东●泰安市谢过城街123号 邮编：271000
联系电话：0538-8223016 邮箱：dyjh98@163.com

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00
经营活动支出	B	211.97	211.97	211.97	213.94	213.94	213.94	215.97	215.97	215.97	218.05	218.05
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	889.03	889.03	889.03	887.06	887.06	887.06	885.03	885.03	885.03	882.95	882.95
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							0.00	0.00	0.00	0.00	
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	700.00										
支付债券利息	M	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60
支付银行借款利息	N	12.25										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-977.85	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60
四、期初现金	P	4,983.06	4,894.23	5,517.66	6,141.08	6,762.54	7,384.00	8,005.46	8,624.90	9,244.33	9,863.76	10,481.11
期内现金变动	Q=D+G+O	-88.82	623.43	623.43	621.46	621.46	621.46	619.43	619.43	619.43	617.35	617.35
五、期末现金	R=P+Q	4,894.23	5,517.66	6,141.08	6,762.54	7,384.00	8,005.46	8,624.90	9,244.33	9,863.76	10,481.11	11,098.46



项目/年度	2046年	2047年	2048年	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	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00	1,101.00
经营活动支出	218.05	220.20	220.20	220.20	222.42	222.42	222.42	224.70	224.70	224.70	227.04
支付的各项税费											
经营活动现金净流量	882.95	880.80	880.80	880.80	878.58	878.58	878.58	876.30	876.30	876.30	873.96
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量											
三、融资活动产生的现金											
资本金（自有资金）											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金										1,800.00	6,500.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	236.80	104.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-265.60	-2,036.80	-6,604.00
四、期初现金	11,098.46	11,715.80	12,331.00	12,946.20	13,561.40	14,174.38	14,787.36	15,400.35	16,011.05	16,621.76	15,461.26
期内现金变动	617.35	615.20	615.20	615.20	612.98	612.98	612.98	610.70	610.70	-1,160.50	-5,730.04
五、期末现金	11,715.80	12,331.00	12,946.20	13,561.40	14,174.38	14,787.36	15,400.35	16,011.05	16,621.76	15,461.26	9,731.21



（五）本息覆盖倍数

表7 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	1,800.00	1,728.00	3,528.00	26,777.21
已发行债券				
后续拟发行债券	6,500.00	6,240.00	12,740.00	
银行贷款	700.00	245.00	945.00	
融资合计	9,000.00	8,213.00	17,213.00	
覆盖倍数	1.56			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 26,777.21 万元，融资本息合计 17,213.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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。经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。

山东东岳联合会计师事务所



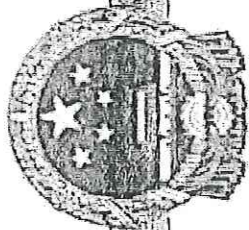
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十四日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370900706132072D



扫描二维码
可了解更多
市场主体
信息，提高
信用意识，
维护合法权益。

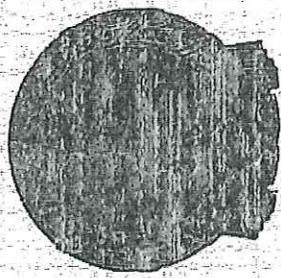
名称	山东东岳联合会计师事务所	出资额	叁佰万元整
类型	普通合伙企业	成立日期	1998 年 11 月 26 日
执行事务合伙人	张峰	主要经营场所	山东省泰安市泰山区湖过城街123号

经营范围
审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，承办会计咨询、服务，承担建设和安装工程的可
行性研究、施工图预算、工程造价、企业登记代理及税务咨
询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购部门批准方
可开展经营活动。



登记机关

2023 年 10 月 31 日



会计师事务所 执业证书



名称：山东东岳联合会计师事务所

首席合伙人：张峰

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区谢过城街123号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080010

批准执业文号：鲁财会协字[1998]56号

批准执业日期：1998年11月01日

证书序号：0018898

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》。

