

**2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
山东工商学院学生公寓基础设施提升项目
收益与融资平衡专项评价报告**

2025 年 6 月



山东华彬会计师事务所

SHANDONGHUABINCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

联系电话：(0535) 6223277 地址：烟台市莱山区观海路 267 号观海大厦 B 座 20 层

2025 年山东省政府专项债券（二十九期） 山东工商学院学生公寓基础设施提升项目 收益与融资平衡专项评价报告

山华会核字〔2025〕004 号

山东工商学院：

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。

山东工商学院学生公寓基础设施提升项目。

2. 立项单位。

(1) 项目立项单位: 山东工商学院;

(2) 登记住所: 山东省烟台市莱山区滨海中路 191 号;

(3) 法定代表人: 陶虎;

(4) 经费来源: 财政补贴;

(5) 开办资金: 人民币 90263 万元;

(6) 举办单位: 山东省教育厅;

(7) 统一社会信用代码: 123700004937592846;

(8) 业务范围: 培养高等学历财经人才, 促进经济发展。

山东工商学院始建于 1985 年, 原名中国煤炭经济学院, 是原煤炭工业部直属唯一一所财经类普通本科院校, 时任中共中央总书记胡耀邦题写“中国煤炭经济学院”校名, 1998 年学校管理体制由中央部委管理转为中央与地方共建, 以山东省地方管理为主, 2003 年更为现名。学校是一所以经济、管理、信息学科见长, 经管法文理工多学科协调发展的财经类大学, 是山东省应用型本科高校立项建设单位、博士学位授予立项建设单位和省级花园式单位、省级文明校园。学校现有 17 个二级院(部), 全日制在校本科生、研究生、留学生 23000 余人。

3. 项目规划审批。

2024 年 12 月 5 日，学校在“山东省投资项目在线审批监管平台”进行项目登记，项目代码：2412-370000-04-01-340161。

2025 年 4 月 10 日，山东省发展和改革委员会出具《关于山东工商学院学生公寓基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕139 号）。

4. 项目规模与主要建设内容。

本项目为山东工商学院学生公寓基础设施提升项目，项目对学校现有 15 座学生公寓进行提升修缮，改造面积为 106571 平方米，主要改造内容包括阳台和连廊封包、外墙真石漆粉刷、屋面防水更新、增设外墙保温、屋面保温、内外门窗更换、内墙面粉刷、给排水管道更换、电气系统提升改造、更换卫生间设施等。

5. 项目建设期限。

本项目预计工期为 25 个月，从 2025 年 5 月 31 日开工至 2027 年 6 月 30 日竣工。

（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 1,523.00 万元，本期拟发行专项债券 4,200.00 万元，后续拟发行专项债券 1,800.00 万元。项目资金来源情况如下表：

表 1 项目资金来源情况

单位：万元			
资金来源	金额	占比	备注
估算总投资	7,523.00	100.00%	
一、资本金	1,523.00	20.24%	
（一）自有资金	1,523.00	20.24%	
（二）专项债券			

资金来源	金额	占比	备注
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）	6,000.00	79.76%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,200.00	55.83%	
（三）后续拟发行专项债券	1,800.00	23.93%	
（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住宿费收入，本项目共提升学生公寓 2588 间，能够容纳学生人数 15196 人。本次测算以 15196 人作为基础值。

根据《山东省高等学校住宿费收费管理办法》（鲁发改成本〔2022〕734 号）和《山东工商学院教育收费公示》（2024），本项目生均住宿费收入为 1,100 元/生·年，则年住宿费收入为 1,671.56 万元。

（二）项目成本预测

项目的运营支出主要包括物业管理费、水电暖及日常维护费用支出等，其中：

1. 物业管理费：学校委托专业物业公司进行管理，按学校以往物业收费标准测算，每平方米 15 元/年，本项目总改造面积 106571 平方米，年物业费 159.86 万元；

2. 水电暖费：工商学院总改造面积 106571 平方米，房间 2588 间，可住宿学生 15196 人，年用水量 22.73 万 m³，水费单价 4.4 元/m³，年水费 22.73*4.4=100.00 万元；年用电量 272.73 万 kWh，电价 0.55 元/kWh，年

电费 $272.73 \times 0.55 = 150.00$ 万元；按照学校统计数据，项目暖气费按照 240.00 万元/年估算。估算年水电暖费共计 490.00 万元。

3. 日常维护费：按照估算总投资的 2.00% 进行估算，年日常维护费 150.46 万元。

综上所述，本项目年支出总额为 159.86 万元 + 490.00 万元 + 150.46 万元 = 800.32 万元。

（三）应付本息情况

根据本项目资金筹措计划，2025 年本期拟发行地方政府专项债券 4,200.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 30 年；2026 年拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 30 年。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 本金	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	1,800.00		6,000.00	4.00%	204.00	204.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00

债券 存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2039 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2045 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2051 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2053 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2054 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2055 年	6,000.00		4,200.00	1,800.00	4.00%	156.00	4,356.00
2056 年	1,800.00		1,800.00	0.00	4.00%	36.00	1,836.00
合计		6,000.00	6,000.00			7,200.00	13,200.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表

年度	公式	合计	单位：万元								
			1 2025 年	2 2026 年	3 2027 年	4 2028 年	5 2029 年	6 2030 年	7 2031 年	8 2032 年	9 2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	49,311.02			835.78	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56
经营活动支出	B	23,609.44			400.16	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,701.58			435.62	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	7,115.00	4,216.00	1,896.00	1,003.00						
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,115.00	-4,216.00	-1,896.00	-1,003.00						
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	1,523.00	100.00	300.00	1,123.00						
专项债券	I	6,000.00	4,200.00	1,800.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	6,000.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	7,200.00	84.00	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
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	-5,677.00	4,216.00	1,896.00	883.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
四、期初现金	P										
期内现金变动	Q=D+G+O	12,909.58			315.62	946.86	1,578.10	2,209.34	2,840.58	3,471.82	3,471.82
五、期末现金	R=P+Q	12,909.58			315.62	946.86	1,578.10	2,209.34	2,840.58	3,471.82	4,103.06

续表 3 项目资金测算平衡表

年度	公式	单位：万元											
		10 2034 年	11 2035 年	12 2036 年	13 2037 年	14 2038 年	15 2039 年	16 2040 年	17 2041 年	18 2042 年	19 2043 年	20 2044 年	21 2045 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56
经营活动支出	B	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24
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	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
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	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
四、期初现金	P	4,103.06	4,734.30	5,365.54	5,996.78	6,628.02	7,259.26	7,890.50	8,521.74	9,152.98	9,784.22	10,415.46	11,046.70
期内现金变动	Q=D+G+O	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24
五、期末现金	R=P+Q	4,734.30	5,365.54	5,996.78	6,628.02	7,259.26	7,890.50	8,521.74	9,152.98	9,784.22	10,415.46	11,046.70	11,677.94

续表 3 项目资金测算平衡表

年度	公式	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	单位: 万元
		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	A	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56	1,671.56
经营活动支出	B	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32	800.32
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24	871.24
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	1,800.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	156.00	36.00
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	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-4,356.00	-1,836.00
四、期初现金	P	11,677.94	12,309.18	12,940.42	13,571.66	14,202.90	14,834.14	15,465.38	16,096.62	16,727.86	17,359.10	13,874.34
期内现金变动	Q=D+O+0	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	631.24	-3,484.76	-964.76
五、期末现金	R=P+Q	12,309.18	12,940.42	13,571.66	14,202.90	14,834.14	15,465.38	16,096.62	16,727.86	17,359.10	13,874.34	12,909.58

(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	4,200.00	5,040.00	9,240.00	25,701.58
已发行债券				
后续拟发行债券	1,800.00	2,160.00	3,960.00	
银行贷款				
融资合计	6,000.00	7,200.00	13,200.00	
覆盖倍数	1.95			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,701.58 万元，融资本息合计 13,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.95。

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)

山东华彬会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·烟台

二〇二五年六月十四日



营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码

91370600764841328Y

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



名称 山东华彬会计师事务所有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年07月27日

法定代表人 蔡安民

所

山东省烟台市芝罘区二马路155号虹口大厦605室

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：工程造价咨询业务；税务服务；资产评估；企业管理咨询；企业信用调查和评估；企业信用管理咨询服务。（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）



登记机关

2023年07月03日

证书序号: NO. 023687

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:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名 称: 山东华彬会计师事务所有限公司

主任会计师: 蔡安民

办公场所: 烟台市芝罘区二马路155号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050037

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 鲁财会(2004)32号

批准设立日期: 2004-07-19

