

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德皓咨字[2025]12000009 号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

BeijingDehaoInternationalCertifiedPublicAccountants(LimitedLiabilityPartnership)

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

目录	页次
一、项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-11

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德皓咨字[2025]12000009 号

我们接受委托，对山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目（以下简称“本项目”）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

本次预测以本项目实施完成后产生的预期收益为基础，结合政府补助、项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目相关收益预测表。

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

山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目。

2、立项单位

立项单位名称：山东农业工程学院

山东农业工程学院是由山东省人民政府举办的全日制普通高等学校，由山东省教育厅主管。统一社会信用代码：12370000495571496M，法定住所：济南市历城区洪楼祝甸东，法定代表人：李进京，经费来源：全额拨款；开办资金：19866 万元人民币。宗旨和业务范围：面向社会培养农业和工程类高等学历人才及技术应用人才；培训农业系统公务员及农业领导干部；从事教学、科研和其他社会服务活动。

山东农业工程学院为非营利性事业单位，具有独立法人资格，依法享有办学自主权，独立承担法律责任。

3、项目规划审批

项目取得的主要批复如下：

(1) 2025 年 4 月 10 日，山东省发展和改革委员会印发《关于山东农业工程学院学生宿舍及配套设施提升改造项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕142 号）。

(2) 2024 年 6 月 7 日，济南市自然资源和规划局核发《中华人民共和国不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第 0153054 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目对济南校区 1#-3#学生宿舍楼及周边配套基础设施提升改造，改造建筑面积 19750 平方米。改造内容包括学生宿舍楼内部装饰装修、内外门窗更换、宿舍外立面翻新、外墙及楼顶防水重新铺装提升、顶层结构加固、给排水系统更新、室内暖通系统更新等，同时对学生宿舍周边道路管网等配套设施进行改造更新。

5、项目建设期限

本项目建设期 7 个月，预计工期为 2025 年 6 月至 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目资金筹措包括项目单位自筹、发行政府专项债券等方式。本项目估算总投资 6,203.00 万元，其中项目单位自有资本金 2,203.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元。

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	6,203.00	100.00%	
一、资本金	2,203.00	35.52%	
(一) 自有资金	2,203.00	35.52%	
(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）	4,000.00	64.48%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	4,000.00	64.48%	

一
洽
谈
一

(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，本项目预期产生的现金流入主要来源于住宿费收入及学费收入。

1、住宿费收入

济南校区学生人数 3000 人，根据山东省教育厅批准的住宿费标准，济南校区 1#-3#宿舍楼平均收费 800 元，预计每年学生住宿费收入为 240 万元。

2、学费收入

按照山东省发展和改革委员会、财政厅、教育厅联合发布的《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）批准的基本收费测算，本专科学学生基准学费每学年平均收费标准为 5000 元，将济南校区学费收入的 30%计入本次专项债还本付息的来源，预计该部分学费每年收入为 450 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本主要为 1#-3#宿舍楼日常产生的水费、电费、暖气费以及物业费、维修费等。

1、电费。按照济南市电费定价标准，每度电单价为 0.5 元，全年用电量为 47.28 万度，预计全年电费总额为 23.64 万元；

2、暖气费。按照济南市暖气费（按流量）收费标准，每吉焦单价 73 元，每个采暖季用热量 4621 吉焦，预计全年暖气费总额为 33.73 万元；

3、水费。按照济南市水费定价标准，每立方水费单价为 4.35 元，



全年用水量为 84447 立方，预计全年水费总额为 36.73 万元；

4、物业管理费。济南校区 1#-3#学生宿舍楼 1.9 万平方米，物业费单价为每年每平方米 31.57 元，预计全年物业费总额为 59.99 万元。

5、维修费。按照济南校区 1#-3#学生宿舍楼资产规模和以往维修费实际产生情况，预测每年维修费为 25.81 万元。

上述支出共计 179.91 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 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		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00

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
2046 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2049 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2053 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2054 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2055 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.50%	90.00	4,090.00
合计		4,000.00	4,000.00			5,400.00	9,400.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 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	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	20,355.00		690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
经营活动支出	B	5,307.29		179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,047.66		510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	6,113.00	6,113.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6,113.00	-6,113.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	2,203.00	2,203.00						
专项债券	I	4,000.00	4,000.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	4,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	5,400.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-3,197.00	6,113.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
期初现金	P		-	-	330.09	660.18	990.27	1,320.36	1,650.45
期内现金变动	Q=D+G+O	5,737.66	-	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09
五、期末现金	R=P+Q	-	-	330.09	660.18	990.27	1,320.36	1,650.45	1,980.54

续：

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
经营活动支出	B	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	1,980.54	2,310.63	2,640.72	2,970.81	3,300.90	3,630.99	3,961.08	4,291.17
期内现金变动	Q=D+G+O	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09
五、期末现金	R=P+Q	2,310.63	2,640.72	2,970.81	3,300.90	3,630.99	3,961.08	4,291.17	4,621.26

续：

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	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	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
经营活动支出	B	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	4,621.26	4,951.35	5,281.44	5,611.53	5,941.62	6,271.71	6,601.80	6,931.89
期内现金变动	Q=D+G+O	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09
五、期末现金	R=P+Q	4,951.35	5,281.44	5,611.53	5,941.62	6,271.71	6,601.80	6,931.89	7,261.98

续:

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	345.00
经营活动支出	B	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	179.91	89.95
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	510.09	255.05
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								4,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,090.00
四、期初现金	P	7,261.98	7,592.07	7,922.16	8,252.25	8,582.34	8,912.43	9,242.52	9,572.61
期内现金变动	Q=D+G+O	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	-3,834.95
五、期末现金	R=P+Q	7,592.07	7,922.16	8,252.25	8,582.34	8,912.43	9,242.52	9,572.61	5,737.66

(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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券 (万元)	4,000.00	5,400.00	9,400.00	
融资合计 (万元)	4,000.00	5,400.00	9,400.00	15,047.66
覆盖倍数				1.60

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,047.66 万元, 融资本息合计 9,400.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

李莉



李莉

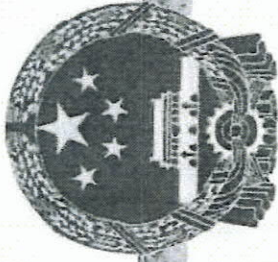
中国注册会计师:

韩丹丹



韩丹丹

二〇二五年六月十四日



营业执照

统一社会信用代码
91370104MAD7GT2B9P

电子营业执照文件仅供信
息参考，具体信息请登录
公示系统查验或用电子登
记系统软件扫描查验。



名称 北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

负责人 殷宪锋

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2023年12月21日

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：企业管理咨询；财务管理；财务咨询。（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）

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道工业南路61号
山钢新天地广场7号楼3单元808号

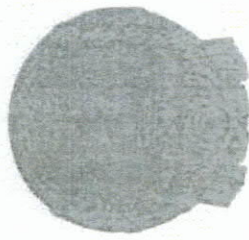
说明：

1、本营业执照于2024年12月03日11时07分28秒由殷宪锋(法定代表人)留存(打印)

2、数字签名：ADEFA1ETTF8qLszgoCN6osSFz3AD1Fp2FNpZYVU9RNaPFTT8wThAlJmE4DJWU05BFTkgENIYap34DR6X13dBP43EzOEKR

登记机关 济南高新技术产业开发区市场监管局

2024 年 11 月 29 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

负责人：殷宪锋

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区
舜华路街道工业南路61号山钢新天地广
场7号楼3单元808号

分所执业证书编号：110100413701

批准执业文号：鲁财会（2024）33号

批准执业日期：2024年5月21日

说明

- 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2024年12月20日

中华人民共和国财政部制

