

2025年山东省政府专项债券（二十九期）
青岛农业大学学生公寓及周边配套基础设施
改造与安全保障提升项目
收益与融资平衡专项评价报告
中兴财光华（鲁）审专字（2025）第 01080 号

二〇二五年六月

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

青岛农业大学学生公寓及周边配套基础设施改造与安全保障提升项目

2、立项单位

青岛农业大学。

青岛农业大学始建于 1951 年，为全额拨款的事业单位，登记机关为山东省事业单位监督管理局，地址为青岛市城阳区长城路，统一社会信用代码：123700004955735200，开办资金：199645 万元，负责人：赵金山。宗旨和业务范围：培养高等学历农业人才，促进农业发展。

3、项目规划审批

2025 年 4 月 8 日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛农业大学学生公寓及周边配套基础设施改造与安全保障提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕129 号），项目概算总投资 15,728.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目对青岛农业大学城阳校区 19 座学生公寓进行改造提升，改造面积 139521.39 平方米，包括学生宿舍 3121 间，主

要改造内容包括阳台封闭、屋面防水改造、电力维修改造、卫生间老旧设施改造、宿舍整体装修、利用现有房间增设“一站式”学生社区、更换室外花砖路面等；同时进行室外供电设施修缮提升、学生公寓安防设施修缮提升、学生生活区地下管网改造等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2027 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。其中，项目单位自有资金 3,148.00 万元，本期拟发行专项债券 7,500.00 万元，后续拟发行专项债券 5,080.00 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	15,728.00	100%	
一、资本金	3,148.00	20%	
（一）自有资金	3,148.00	20%	
（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）	12,580.00	80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,500.00	48%	

(三) 后续拟发行专项债券	5,080.00	32%	
(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。

住宿费涉及学生 23189 人,以 23189 人作为计算的基础值。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)和青岛农业大学 2023-2024 住宿费收费公示表,生均住宿费收入现为 900 元/生.学年,年住宿收入 2087.01 万元/年,经营期合计 60,523.29 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括水费、电费、取暖费、物业费、日常维护费等。

1、水费

水费支出按学校以往用水标准和用水量测算,为 3.7 元/立方米,年用水量为 344439.58 立方米。水费支出 = 344439.58×3.7 立方米 = 127.44 万元/年。

2、电费

电费支出为 0.54 元/kW·h,年用电量为 287.63 万度。电费支出 = 287.63×0.54 = 155.32 万元。

3、取暖费

取暖费支出按学校以往取暖标准测算，按照 82.66 元/GJ 测算，取暖量为 20967.81 GJ。年取暖费=20967.81*82.66=173.32 万元。

4、物业费

物业费收入按照学校以往收费标准，按照 20.5 元/m²·年测算，年物业费=139521.39*20.5=286.02 万元/年。

5、日常维护费

按照水电暖支出的 5%进行估算，年支出 22.80 万元/年。

项目经营期运营成本合计 22,182.27 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 7,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 5,080.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%，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		7,500.00		7,500.00	3.50%	131.25	131.25
2026 年	7,500.00	4,900.00		12,400.00	3.50%	434.00	434.00
2027 年	12,400.00	180.00		12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2028 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2029 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30

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
2030 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2031 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2032 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2033 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2034 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2035 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2036 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2037 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2038 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2039 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2040 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2041 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2042 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2043 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2044 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2045 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2046 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2047 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2048 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2049 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2050 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2051 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2052 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2053 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2054 年	12,580.00			12,580.00	3.50%	440.30	440.30
2055 年	12,580.00		12,400.00	180.00	3.50%	309.05	12,709.05
2056 年	180.00		180.00	-	3.50%	6.30	186.30
合计		12,580.00	12,580.00			13,209.00	25,789.00

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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	60523.29				2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01
经营活动支出	B	22182.27				764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38341.02	0.00	0.00	0.00	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	15728.00	8795.00	6500.00	433.00						
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=E-F	-15728.00	-8795.00	-6500.00	-433.00						
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金 (自有资金)	H	3148.00	1295.00	1600.00	253.00						
专项债券	I	12580.00	7500.00	4900.00	180.00						
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	12580.00									
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	12203.45				440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9055.45	8795.00	6500.00	433.00	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30
四、期初现金	P	345743.78	0	0.00	0.00	0.00	881.80	1763.61	2645.41	3527.22	4409.02
期内现金变动	Q=D+G+O	13557.57	0.00	0.00	0.00	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	881.80	1763.61	2645.41	3527.22	4409.02	5290.83

(续)

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	60523.29	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01
经营活动支出	B	22182.27	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91
支付的各项税费	C	0.00											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38341.02	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	15728.00											
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=E-F	-15728.00											
三、融资活动产生的现金	—	0.00											
资本金(自有资金)	H	3148.00											
专项债券	I	12580.00											
银行借款	J	0.00											
偿还债券本金	K	12580.00											
偿还银行借款本金	L	0.00											
支付债券利息	M	12203.45	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9055.45	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30
四、期初现金	P	345743.78	5290.83	6172.63	7054.43	7936.24	8818.04	9699.85	10581.65	11463.46	12345.26	13227.06	14108.87
期内现金变动	Q=D+O+0	60523.29	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01
五、期末现金	R=P+Q	22182.27	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91

(续)

项目/年度	公式	合计	2045 年	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	60523.29	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01	2087.01
经营活动支出	B	22182.27	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91	764.91
支付的各项税费	C	0.00												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38341.02	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10	1322.10
二、投资活动产生的 现金	—	0.00												
建设成本支出	B	15728.00												
流动资金支出	F	0.00												
投资活动现金净流量	G=E-F	-15728.00												
三、融资活动产生的 现金	—	0.00												
资本金（自有资金）	H	3148.00												
专项债券	I	12580.00												
银行借款	J	0.00												
偿还债券本金	K	12580.00											12400.00	180.00
偿还银行借款本金	L	0.00												
支付债券利息	M	12203.45	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	440.30	309.05	6.30
支付银行借款利息	N	0.00												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9055.45	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-440.30	-12709.05	-186.30
四、期初现金	P	345743.78	14990.67	15872.48	16754.28	17636.09	18517.89	19399.69	20281.50	21163.30	22045.11	22926.91	23808.71	12421.77
期内现金变动	Q=D+G+O	13557.57	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	881.80	-11386.95	1135.80
五、期末现金	R=P+Q		15872.48	16754.28	17636.09	18517.89	19399.69	20281.50	21163.30	22045.11	22926.91	23808.71	12421.77	13557.57

(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	7,500.00	7,875.00	15,375.00	38,341.02
已发行债券				
后续拟发行债券	5,080.00	5,334.00	10,414.00	
银行贷款				
融资合计	12,580.00	13,209.00	25,789.00	
覆盖倍数	1.49			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 38,341.02 万元, 融资本息合计 25,789.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

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。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师:



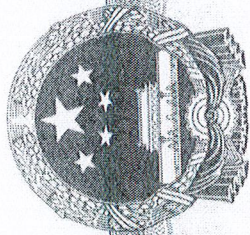
中国·青岛



中国注册会计师:



2025年6月13日



统一社会信用代码
91370202690335843G

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



营业执照

1-1
(副本)

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所	成立日期	2009年 07 月 28 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业场所	山东省青岛市市北区连云港路20号7080中心广场3号楼1407号

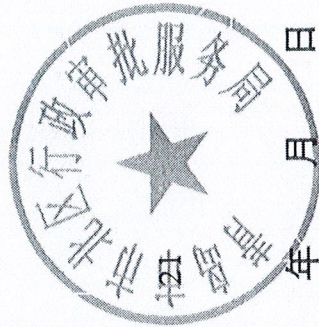
负责人 王传雨

经营范围 许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

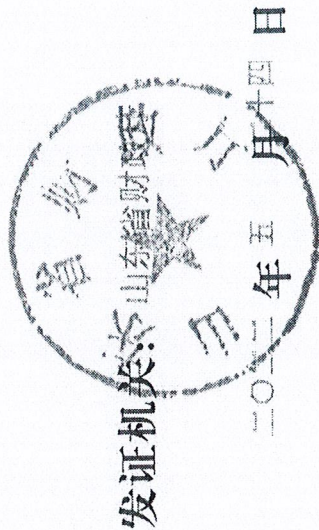
登记机关 04



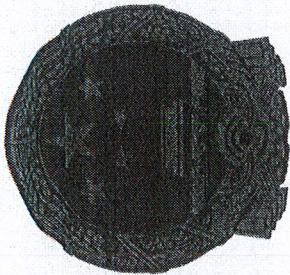
证书序号: 5004507

说明

- 1、《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。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 王传雨

经营场所: 山东省青岛市市北区连云港路20号7080中心广场3号楼1407号

分所执业证书编号: 110102053701

批准执业文号: 鲁财会[2009]24号

批准执业日期: 2009年06月11日