

**青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目
项目收益与融资平衡
财务评价报告
中兴财光华（鲁）审专字（2025）第 01079 号**

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

二〇二五年六月

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目 项目收益与融资平衡

财务评价报告

中兴财光华（鲁）审专字（2025）第 01079 号

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

- （一）《中华人民共和国预算法》；
- （二）《中华人民共和国证券法》；
- （三）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- （四）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- （五）《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）；
- （六）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；
- （七）《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；
- （八）《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）；
- （九）财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）；
- （十）山东省发展和改革委员会《关于青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕26 号）；
- （十一）财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知（财预〔2022〕120 号）；
- （十二）实施方案、单位提供的其他相关资料。

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 预测期内项目对应的各项收入可按照测算结果如期如量完成；

(五) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(六) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目基本情况

(一) 项目建设内容及规模

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目总建筑面积 40700 平方米，其中学生公寓 36580 平方米、后勤及附属用房 820 平方米、人防工程 3300 平方米(含人防活动区 2000 平方米、人防车库 1300 平方米)，并配套建设道路、铺装、绿化及室外管线等室外工程。

22 号学生公寓总建筑面积 23440 m²，地上建筑面积 19320 m²，地下建筑面积 4120 m²；23 号学生公寓总建筑面积 17260 m²，均为地上建筑。22 号学生公寓为地上 13 层、地下 1 层，建筑高度 47.25m；23 号学生公寓为地上 12 层，建筑高度 43.65m；主要建设 910 间学生公寓（900 间 4 人间公寓，10 间 2 人间无障碍公寓），淋浴室、自习室、活动室、配套设备机房、地下车库等，可服务 3620 名学生住宿。

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓主要功能及内容一览表

序号	校舍类别	校舍名称	主要建设内容	建筑面积 (m ²)	备注
1	必配	学生公寓	2 人间无障碍学生公寓、4 人间学生公寓、值班室、盥洗室等	36,580.00	22 号生公寓 19320 m ² 、23 号生公寓 17260 m ²
2		后勤及附属用房	消防、水电设备间	820.00	
3	选配	人防工程	人防车库、活动室、自习室、运动区等	3,300.00	人防地下车库 1300 m ² ；人防活动区 2000 m ²
4	合计			40,700.00	

(二) 项目实施单位

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。

（三）项目建设地点

本项目建设地点青岛市城阳区长城路700号，青岛农业大学城阳校区校园北侧生活区内。

（四）立项批复

2025年1月17日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛农业大学城阳校区22号、23号学生公寓建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕26号），项目概算总投资25,800.00万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

本项目拟于2025年05月完成前期准备工作，2025年06月开工建设，2026年12月竣工验收交付使用，项目总工期18个月。

四、投资估算及资金筹措方案

总投资25,800.00万元，包括建筑安装工程费20,976.00万元，工程建设其他费2,378.00万元，预备费1,868.00元，建设期贷款利息578.00万元。项目资金来源拟全部由学校筹集解决。其中：自有资金5,160.00万元，本期拟发行专项债券5,600.00万元，后续拟发行专项债券15,040.00万元。拟发行专项债券期限为30年，利率为3.50%，利息半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

项目投资计划及资金筹措表

资金来源	金额	占比	备注
估算总投资	25,800.00	100.00%	
一、资本金	5,160.00	20%	
二、债务资金	20,640.00	80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,600.00	21.7%	
（三）后续拟发行专项债券	15,040.00	58.3%	
（四）银行融资			
合 计	25,800.00	100.00%	

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

该项目预期产生的现金流入主要来源于住宿费、学费。本项目共建设学生公寓 910 间能够容纳学生 3620 人，以 3620 人作为 22 号、23 号学生公寓的基础值。

1.1 住宿费现金流入

住宿费收入：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，本项目住宿费收入按 1,100.00 元/生·学年，则年住宿费收入为 398.20 万元/年。

1.2 学费现金流入：

以 3620 人作为 22 号、23 号学生公寓的基础值，根据山东省《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）文件和青岛农业大学 2023-2024 住宿费收费公示表，研究生学费为 8,000.00-15,000.00 元/生·学年，考虑不同专业学生入住，本项目生均学费收入按 1300 元/生·学年测算，则年学费收入为 4,706.00 万元/年。

项目经营期收入合计 148,021.80 万元。

项目收入相关数据相关假设为预测提供了合理基础，项目收入是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目运营现金流出预测

项目成本费用主要包括水费、电费、取暖费、物业费、日常维护费及教学支出等。具体测算依据如下：

2.1 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 100,477 立方米。水费支出=100477*3.7 立方米=37.18 万元/年。

2.2 电费

电费支出为 0.54 元/kW·h，年用电量为 167.81 万度。电费支出=167.81*0.54=90.62 万元。

2.3 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，22 号、23 号学生公寓取暖量 6796.169 GJ。年取暖费=6796.169*82.66=56.18 万元。

2.4 物业费

物业费收入按照学校以往收费标准，按照 20 元/m²·年测算，年物业费=40,700*20=81.40 万元/年。

2.5 日常维护费

按照水电暖支出的 5%进行估算，年支出 9.20 万元/年。

2.6 教学日常运行支出

教学日常运行支出按当年学费收入的 55%计取，即 2,588.30 万元/年。

项目经营期运营成本合计 83,082.23 万元。

2.7 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 20,640.00 万元，假设年利率 3.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目成本等相关数据相关假设为预测提供了合理基础，项目成本等是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目成本等预测编制基础的规定进行了列报。

(三) 专项债券还本付息情况

债券本金 20,640.00 万元，分两年发行，从审慎角度出发，本项目后续专项债券年利率按照 3.50%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

专项债券还本付息明细表

金额单位：人民币万元

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		5,600.00		5,600.00	3.50%	98.00	98.00
2026 年	5,600.00	15,040.00		20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2027 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2028 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2029 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2030 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2031 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2032 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2033 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40

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
2034 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2035 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2036 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2037 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2038 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2039 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2040 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2041 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2042 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2043 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2044 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2045 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2046 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2047 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2048 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2049 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2050 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2051 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2052 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2053 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2054 年	20,640.00			20,640.00	3.50%	722.40	722.40
2055 年	20,640.00		20,640.00		3.50%	624.40	21,264.40
合计			20,640.00			21,672.00	42,312.00

根据前述对青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目未来数据的合理预测，在专项债券本期调整期限产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

(四) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示（项目资金平衡表详见附表 1），本项目可用于偿还融资本息的项目息前净现金流为 64,939.57 万元，对应本项目融资到期本息总计 42,312.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.53，项目偿债能力较强。

(五) 总体评价

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目	25,800.00	5,160.00	20,640.00	

(续表)

项目名称	拟融资额度	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目	20,640.00	64,939.57	42,312.00	1.53

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上，我们认为青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目能够合理保证偿还债券本金、利息，可以实现项目收益与融资平衡。

(六) 压力测算

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

(1) 当项目收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 50,137.39 万元，债券本息合计 42,312.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍。

(2) 当项目成本比预测上浮 10% 时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 56,631.35 万元，债券本息合 42,312.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.34 倍。

经营净收益变动情况敏感性分析	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）
收入下降 10%	1.18	50,137.39
成本上浮 10%	1.34	56,631.35
基准值	1.53	64,939.57

本项目单位为青岛农业大学，负责建设和运营，项目主管单位为山东省教育厅。项目单位及其主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

1、与项目建设相关的风险

（1）组织管理风险

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等情况，导致工程质量出现问题、投资大量增加，项目不能按期建成投产造成损失的可能性。通过对本项目组织管理模式的分析，可能出现的风险如下：

①项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

②施工过程中产生的机械设备噪音、人员施工噪音等会对学校的正常教学、学习和生活造成影响。施工过程中可能会产生大量的粉尘、烟尘、废气等污染物，对周围环境和学校内部的空气质量产生影响。

③本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

（2）政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。

(3) 环境与社会风险

环境风险是由于对项目的环境生态影响分析深度不够，或者是环境保护措施不当，带来重大的环境影响，引发社会矛盾，从而影响项目的建设和运营。社会风险是指由于项目的社会影响估计不足，或者项目所处的社会环境发生变化，给项目建设和运营带来困难和损失的可能性。

2、与项目收益相关的风险

(1) 项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

(2) 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，主要功能为学生公寓，为人员密集场所，在运营期可能存在消防风险、事故风险、公共安全风险等。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、以及运营效益。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

为了保证项目投资工程顺利进行，确保项目收益，一定要周密论证、科学计划、系统安排，成立专门领导班子，加强管理、统筹规划，聘请有关的专家做顾问，现场指导，实施员工前期培训，储备相关技术和人才，保持和加强与上级主管部门和青岛市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行。

表 1 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	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	148021.80			5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20
经营活动支出	B	83082.23			2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64939.57	0.00	0.00	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	25800.00	7600.00	18200.00							
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25800.00	-7600.00	-18200.00							
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金(自有资金)	H	5160.00	2000.00	3160.00							
专项债券	I	20640.00	5600.00	15040.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	0.00									
偿还银行借款本金	L	20640.00									
支付债券利息	M	20851.60			722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40
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	-15691.60	7600.00	18200.00	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40
四、期初现金	P	615859.54	0.00	0.00	0.00	1516.90	3033.79	4550.69	6067.58	7584.48	9101.37
期内现金变动	Q=D+G+O	23447.97	0.00	0.00	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	1516.90	3033.79	4550.69	6067.58	7584.48	9101.37	10618.27

(续)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
-------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(此页无正文)

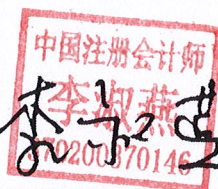
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

山东分所



中国·青岛

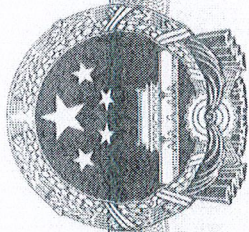
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年6月13日



统一社会信用代码
91370202690335843G

营业执照

I-1
(副本)

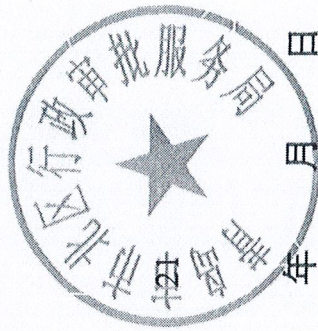
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称	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

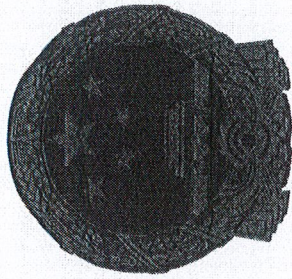
经营范围 许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。



登记机关 04

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

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



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

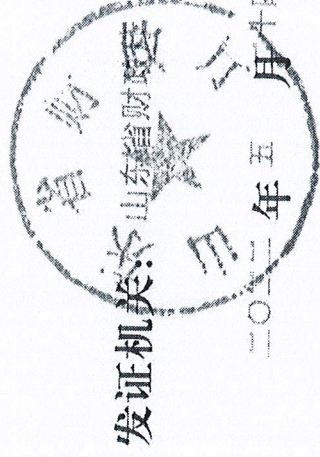
批准执业文号：鲁财会[2009]24号

批准执业日期：2009年06月11日

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