

潍坊市本级潍坊工程职业学院新建学生公寓楼项目实 施方案



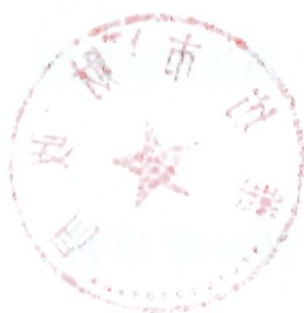
项目单位：潍坊工程职业学院

财政部门：潍坊市财政局



2024 年 12 月





二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《山东省建筑工程概算定额》
- 2、《山东省安装工程概算定额》
- 3、潍坊市最新一期工程造价信息公布的材料价格
- 4、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》
(第三版)

- 5、同类工程及相关工程的投资估算有关数据
- 6、有关设备的询价资料
- 7、现行建筑工程投资估算的有关规定
- 8、《潍坊工程职业学院新建学生公寓楼可行性研究报告》

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

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 2,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，后期拟发行专项债券 7,700.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊工程职业学院新建学生公寓楼项目

（二）立项单位

建设单位：潍坊工程职业学院

建设单位概况：位于山东省青州市云门山南路 8979 号，开办资金 65406 万，统一社会信用代码 123707004939160917，宗旨和业务范围：开展普通高等职业教育和普通中等职业教育，培训中小学在职教师和教育行政干部，开展各类社会培训，进行教育科研，向社会提供智力服务。

（三）项目规划审批

2023 年 12 月源海项目管理咨询有限公司潍坊鸢都分公司出具了《潍坊工程职业学院新建学生公寓楼可行性研究报告》，2024 年 2 月 2 日，潍坊市发展和改革委员会核发了《关于潍坊工程职业学院新建学生公寓楼可行性研究报告的批复》（潍发改社会〔2024〕40 号），同意实施该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目主要建设学生公寓楼四栋，总用地面积 18795 平方米，建筑面积 30474.83 平方米，能容纳约 3800 人学生住宿。

（五）项目建设期限

该项目于 2024 年 3 月开工，预计 2025 年 6 月竣工。

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	11,000.00	100.00%	
一、资本金	2,200.00	20.00%	
（一）自有资金	2,200.00	20.00%	
（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）	8,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	7,700.00	70.00%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	67,830.00	-	1,130.50	2,261.00	2,261.00	2,261.00
经营活动支出	B	40,411.96	-	499.97	999.94	1,018.54	1,037.70
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	27,418.04	-	630.53	1,261.06	1,242.46	1,223.30
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	10,692.00	3,300.00	7,392.00	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,692.00	-3,300.00	-7,392.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	2,200.00	2,200.00	-	-	-	-
专项债券	I	8,800.00	1,100.00	7,700.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	8,800.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,880.00	-	222.75	396.00	396.00	396.00
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	-9,680.00	3,300.00	7,477.25	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	P		-	-	715.78	1,580.84	2,427.30
期内现金变动	Q=D+G+O	7,046.04	-	715.78	865.06	846.46	827.30
五、期末现金	R=P+Q	7,046.04	-	715.78	1,580.84	2,427.30	3,254.60

(续上表)

项目/年度	公式	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	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00
经营活动支出	B	1,057.43	1,077.76	1,098.69	1,120.25	1,142.46	1,165.34
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,203.57	1,183.24	1,162.31	1,140.75	1,118.54	1,095.66
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	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
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	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	P	3,254.60	4,062.17	4,849.42	5,615.73	6,360.47	7,083.01
期内现金变动	Q=D+G+O	807.57	787.24	766.31	744.75	722.54	699.66
五、期末现金	R=P+Q	4,062.17	4,849.42	5,615.73	6,360.47	7,083.01	7,782.67

(续上表)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00
经营活动支出	B	1,188.90	1,213.17	1,238.16	1,263.91	1,290.43	1,317.75
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,072.10	1,047.83	1,022.84	997.09	970.57	943.25
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	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
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	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	P	7,782.67	8,458.77	9,110.61	9,737.44	10,338.53	10,913.10
期内现金变动	Q=D+G+O	676.10	651.83	626.84	601.09	574.57	547.25
五、期末现金	R=P+Q	8,458.77	9,110.61	9,737.44	10,338.53	10,913.10	11,460.35

(续上表)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00
经营活动支出	B	1,345.88	1,374.86	1,404.71	1,435.45	1,467.11	1,499.73
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	915.12	886.14	856.29	825.55	793.89	761.27
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	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
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	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	P	11,460.35	11,979.47	12,469.62	12,929.91	13,359.46	13,757.35
期内现金变动	Q=D+G+O	519.12	490.14	460.29	429.55	397.89	365.27
五、期末现金	R=P+Q	11,979.47	12,469.62	12,929.91	13,359.46	13,757.35	14,122.62

(续上表)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00	2,261.00
经营活动支出	B	1,533.32	1,567.92	1,603.56	1,629.92	1,667.73	1,706.68
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	727.68	693.08	657.44	631.08	593.27	554.32
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	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
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	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	P	14,122.62	14,454.30	14,751.37	15,012.81	15,247.89	15,445.15
期内现金变动	Q=D+G+O	331.68	297.08	261.44	235.08	197.27	158.32
五、期末现金	R=P+Q	14,454.30	14,751.37	15,012.81	15,247.89	15,445.15	15,603.48

(续上表)

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	2,261.00	2,261.00	1,130.50
经营活动支出	B	1,746.79	1,788.11	909.79
支付的各项税费	C	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	514.21	472.89	220.71
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	-	1,100.00	7,700.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	396.00	396.00	173.25
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	-396.00	-1,496.00	-7,873.25
四、期初现金	P	15,603.48	15,721.69	14,698.58
期内现金变动	Q=D+G+O	118.21	-1,023.11	-7,652.54
五、期末现金	R=P+Q	15,721.69	14,698.58	7,046.04

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后期拟发行专项债券 7,700.00 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 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券 存续	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
2024	-	1,100.00	-	1,100.00	4.50%	-	-
2025	1,100.00	7,700.00	-	8,800.00	4.50%	222.75	222.75
2026	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2027	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2028	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2029	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2030	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2031	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2032	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2033	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2034	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2035	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2036	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2037	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2038	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2039	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2040	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2041	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2042	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2043	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00

2044	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2045	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2046	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2047	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2048	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2049	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2050	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2051	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2052	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2053	8,800.00	-	-	8,800.00	4.50%	396.00	396.00
2054	8,800.00	-	1,100.00	7,700.00	4.50%	396.00	1,496.00
2055	7,700.00	-	7,700.00	-	4.50%	173.25	7,873.25
合计		8,800.00	8,800.00			11,880.00	20,680.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,418.04 万元，融资本息合计 20,680.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

5、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 与项目收益相关的风险

1.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、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，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运营效益。

2.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏

感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目主管部门为潍坊市人民政府，项目单位为潍坊工程职业学院，本次拟申请专项债券 0.11 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1) 该项目符合国家《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订）中允许类项目，符合国家产业政策。

2) 项目建设符合全市教育统筹规划要求，对青州市、潍坊市、乃至整个山东高等教育的学生流、高校流的交流将起到重要的作用，对活跃潍坊的教育资源、高校建设、教育优化及区域教育整体发展具有重要的促进作用。

综合上述分析，建设潍坊工程职业学院新建学生公寓楼项目符合有关政策规定，对学校周边自然资源有效整合、完善潍坊高等教育基础建设体系具有非常重要的意义，因而该项目的建设是非常有必要并且是切实可行的。

2、项目实施的公益性

随着潍坊工程职业学院学生公寓楼的建设发展有利于学校对外形象的塑造。能更好地整合各方面的资源，集中力量兴办教育事业，统

一制定战略和计划，更好地宣传学校、为学校的知名度和美誉度提升做出贡献。

本项目实施后将会保障教学安全；优化青州市教育资源配置，改善学习环境，提升当地教育水平；有利于增加就业，促进市场经济发展。为社会主义建设培养各级各类人才奠定基础，具有良好的社会经济效益。

3、项目实施的收益性

本项目现金流入约 27,418.04 万元，预期现金流入主要来源于学费现金流入和住宿费现金流入，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目建设投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、其他费用和预备费等进行估算，该项目总投资 11,000.00 万元，相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《山东省建设项目概算其他费用定额》、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，潍坊工程职业学院新建学生公寓楼项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2023 年 12 月源海项目管理咨询有限公司潍坊鸢都分公司出具了《潍坊工程职业学院新建学生公寓楼可行性研究报告》，2024 年 2 月 2 日，潍坊市发展和改革委员会核发了《关于潍坊工程职业学院新建学生公寓楼可行性研究报告的批复》（潍发改社会〔2024〕40 号），同意实施该项目。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 11,000.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 2,200.00 万元（占总投资比例 20.00%），发行专项债 8,800.00 万元（占总投资比例 80.00%）。资金比例合理，到位基本有保障。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

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学费现金流入和住宿费现金流入。

项目建成后主要满足 3800 名学生入住，学费 5000 元/人/年，根据《关于印发山东省高等学校住宿费收费管理办法的通知》（鲁发改成本〔2022〕734 号）7-8 人间带独立卫生收费标准为 900 元/年，5-6 人间带独立卫生间 1100 元/年，本项目主要设置 8 人间和 6 人间，根据谨慎性原则住宿费暂按 950 元/人/年考虑，项目年综合现金流入 2,261.00 万元。

项目成本费用主要包括外购原材料、燃料及动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

(1) 外购原材料

该项目年需教辅材料费按学费现金流入的 10%计取, 即 190 万元。

(2) 燃料及动力费

该项目年用水量为 3.2 万吨, 3.7 元/吨; 年用电量 86.9 万 Kwh, 0.51 元/kwh, 年燃动力费为 56.19 万元。

(3) 职工工资及福利

该项目需要教职工 62 人, 人均工资福利费 10 万元/人/年, 根据谨慎性原则每年上涨 3%。

(4) 折旧费

该项目形成固定资产 11000 万元, 按分类折旧法计算折旧, 建筑物折旧年限 25 年, 残值率为 5%, 年固定资产折旧费为 414.00 万元。

(5) 维修费

维修费按固定资产当期折旧的 5%计算。年维修费为 20.70 万元。

(6) 其他费用

其他费用按照现金流入的 5%计取, 年管理费用为 113.05 万元。

项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与潍坊市实际情况, 预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目预计总投资 11,000.00 万元, 其中拟发行地方政府专项债券 8,800.00 万元, 约占项目总投资的 80.00%, 其余由项目单位自筹以及财政拨款解决。项目资本金 2,200.00 万元, 约占项目总投资的 20.00%,

满足项目资本金不低于 20%的要求。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 27,418.04 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 20,680.00 万元，本息覆盖倍数为 1.33，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

根据分级管理、各负其责，科学规范、依法评价，绩效导向、加强监控三项原则，按照设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评估指标、评估标准和评估方法，对潍坊工程职业学院新建学生公寓楼目标完成、资金使用管理以及发挥的效益情况进行客观、公正的评估。在评估本项目时，聚焦并明确绩效目标，坚持问题导向，通过实施事前绩效评估，进一步完善政策体系，健全工作机制，确保完成项目年度目标任务，项目管理不断规范，财政资金管理、土地、税费减免等政策得到严格落实，保证目标指标与现实相匹配，将目标指标进一步

细化量化，严格保证目标值的科学性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 27,418.04 万元，融资本息合计为 20,680.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.33，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

