

2026 年山东省政府专项债券（三十一期）  
青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目  
（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）  
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 5 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

本次以项目初步设计概算的批复、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

青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目

（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：青岛理工大学

青岛理工大学是一所以工为主，土木建筑、机械制造、环境能源学科特色鲜明，理工经管文法艺等学科协调发展的多科性大学。是国家首批地方高校“111 计划”建设单位、全国首批深化创新创业教育改革示范高校、全国首批国家级创新创业教育实践基地、山东省首批高水平大学“强特色”建设高校。学校拥有本科、硕士、博士完整的人才培养体系，涵盖理工经管文法艺等 7 大学科门类，拥有 2 个博士后科研流动站、2 个博士学位授权一级学科，1 个专业博士学位授权点，23 个硕士学位授权一级学科，22 个专业硕士学位授权点，共有 65 个本科招生专业；全日制在校生 35200 余人。

##### 3、项目规划审批

2025 年 12 月 15 日，山东省发展和改革委员会印发《山东省发展和改革委员会关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓

建设项目（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）初步设计概算的批复》（鲁发改项审〔2025〕457 号）。

2025 年 11 月 12 日，青岛市自然资源和规划局出具青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目(D4 号学生公寓)《建设工程规划许可证》。（编号：建字第 370201202510074 号）

2025 年 11 月 12 日，青岛市自然资源和规划局出具青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目(D5 号学生公寓)《建设工程规划许可证》。（编号：建字第 370201202510075 号）

2025 年 11 月 28 日，青岛海西新区建设工程施工图审查有限公司出具《山东省施工图设计文件审查合格书》。（编号：370211202501161 号）

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目为青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目，总建筑面积 29632 平方米，主要建设 2 栋学生公寓，其中 D4 号学生公寓建筑面积为 14480 平方米、D5 学生公寓建筑面积为 15152 平方米；配套工程包括室外道路、铺装、绿化、室外管线及消防泵房改造等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 12 月至 2027 年 9 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、发行专项债券等方式。



其中，项目单位自有资金 9,356.50 万元，本期拟发行专项债券 4,400.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00 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	18,479.00	100.00%	初步设计概算批复的估算投资额 18,479.00 万元，建设期利息由自有资金偿还
一、资本金	9,079.00	49.13%	
(一) 自有资金	9,079.00	49.13%	建设期利息 277.5 万元，由自有资金偿还
(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)	9,400.00	50.87%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	4,400.00	23.81%	
(三) 后续拟发行专项债券	5,000.00	27.06%	
(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学费、住宿费等。

### 1、学费现金流入

本次测算按照 4500 元/学生的学费收入作为收入来源，经测算债券存续期内 30 年的总收益 29,238.30 万元。

### 2、住宿费现金流入

本项目完成后学校可新提供 2184 个学生床位，根据青岛理工大学新生公寓收费标准公示，“市北校区 4 人间人均 1300 元/年，6 人间人均 1066 元/年；黄岛校区 4 人间人均 1400 元/年，2 人间人均 1700 元/年的收费标准”。经测算债券存续期内 30 年的总收益 9,107.07 万元。

基于上述预测分析，债券存续期内本项目运营总收入 38,345.37 万元。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括水、电、供暖、物业费等。

水、电、供暖、物业费：依据学校前期运营情况，项目建成后需要承担的水、电、供暖费、物业费等按 116.19 万元每年进行测算。计算期内水电暖、物业费为 3,456.72 万元。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 4,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3%；后续拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3%，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
2026 年		4,400.00		4,400.00	0.03	66.00	66.00
2027 年	4,400.00	5,000.00		9,400.00	0.03	282.00	282.00
2028 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2029 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2030 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2031 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2032 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2033 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2034 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2035 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2036 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2037 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2038 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2039 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2040 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2041 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2042 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2043 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2044 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00

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
2045 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2046 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2047 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2048 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2049 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2050 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2051 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2052 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2053 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2054 年	9,400.00			9,400.00	0.03	282.00	282.00
2055 年	9,400.00		4,400.00	5,000.00	0.03	282.00	4,682.00
2056 年	5,000.00		5,000.00			216.00	5,216.00
合计		9,400.00	9,400.00			8,460.00	17,860.00



#### (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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	38,345.37			966.69	1,288.92	1,288.92	1,288.92
经营活动支出	B	3,456.72			87.14	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34,888.65			879.55	1,172.73	1,172.73	1,172.73
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	18,479.00	32.00	13,400.00	5,047.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-18,479.00	-32.00	-13,400.00	-5,047.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	9,356.50	32.00	9,066.00	258.50			
专项债券	I	9,400.00		4,400.00	5,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	9,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8,460.00		66.00	282.00	282.00	282.00	282.00
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	755.50	32.00	13,400.00	4,835.50	-282.00	-282.00	-282.00
四、期初现金	P					668.05	1,558.77	2,449.50
期内现金变动	Q=D+G+O	17,165.15			668.05	890.73	890.73	890.73
五、期末现金	R=P+Q	17,165.15			668.05	1,558.77	2,449.50	3,340.23

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73
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	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00
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	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00
四、期初现金	P	3,340.23	4,230.96	5,121.68	6,012.41	6,903.14	7,793.87	8,684.59
期内现金变动	Q=D+G+O	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73
五、期末现金	R=P+Q	4,230.96	5,121.68	6,012.41	6,903.14	7,793.87	8,684.59	9,575.32



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73
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	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00
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	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00
四、期初现金	P	9,575.32	10,466.05	11,356.78	12,247.50	13,138.23	14,028.96	14,919.69
期内现金变动	Q=D+G+O	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73
五、期末现金	R=P+Q	10,466.05	11,356.78	12,247.50	13,138.23	14,028.96	14,919.69	15,810.41

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73
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	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00
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	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00
四、期初现金	P	15,810.41	16,701.14	17,591.87	18,482.60	19,373.33	20,264.05
期内现金变动	Q=D+G+O	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73	890.73
五、期末现金	R=P+Q	16,701.14	17,591.87	18,482.60	19,373.33	20,264.05	21,154.78



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92	1,288.92
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73	1,172.73
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					4,400.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	216.00
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	-282.00	-282.00	-282.00	-282.00	-4,682.00	-5,216.00
四、期初现金	P	21,154.78	22,045.51	22,936.24	23,826.96	24,717.69	21,208.42
期内现金变动	Q=D+G+O	890.73	890.73	890.73	890.73	-3,509.27	-4,043.27
五、期末现金	R=P+Q	22,045.51	22,936.24	23,826.96	24,717.69	21,208.42	17,165.15

### (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	4,400.00	3,960.00	8,360.00	34,888.65
已发行债券				
后续拟发行债券	5,000.00	4,500.00	9,500.00	
银行贷款				
融资合计	9,400.00	8,460.00	17,860.00	
覆盖倍数	1.95			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,888.65 万元,融资本息合计 17,860.00 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。



尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙) 崂山分所



中国注册会计师

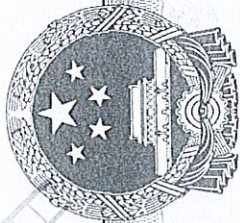


中国注册会计师



2026 年 5 月 29 日





# 营业执照

(副本)

2-2

统一社会信用代码  
91370212MA3TQW0R9X

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 尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）崂山分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 郝伟宏

经营范围 许可项目：代理记账；从事会计师事务所业务。（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：税务服务；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）（在总公司经营范围外从事经营活动）

成立日期 2020年08月14日

营业期限 2020年08月14日至 年 月 日

营业场所 山东省青岛市崂山区石岭路39号  
名汇国际2号楼2210户

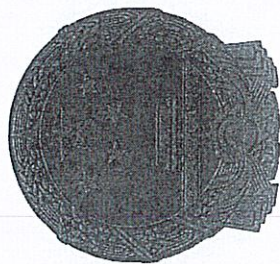


登记机关

2020年08月31日



证书序号: 5004575



会计师事务所分所

执业证书



名称: 尤尼泰青会计师事务所 (特殊普通合伙) 崂山分所

负责人: 郝伟宏

经营场所: 山东青岛市崂山区石岭路 39 号 汇国际2号楼 2210 户 名

分所执业证书编号:

474704173710

批准执业文号:

鲁财会[2006]25号

批准执业日期:

2007年07月25日

## 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》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制