

2026 年山东省政府专项债券（三十一期）
山东省省本级山东建筑大学学生宿舍及配套设施改造
提升项目

收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2026]251Z0107 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2026 年 6 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

山东建筑大学学生宿舍及配套设施改造提升项目

2、立项单位

立项单位名称：山东建筑大学

山东建筑大学位于山东省济南市，是经中华人民共和国教育部批准、由山东省主管的公办全日制普通本科高校，是中华人民共和国住房和城乡建设部与山东省人民政府共建高校、山东省高水平学科建设高校、山东省首个国家产教融合项目实施高校、“一带一路”建筑大学国际联盟成员、教育部第二批卓越工程师教育培养计划高校。

统一社会信用代码：123700004955708561，住所：山东省济南市临港开发区凤鸣路，法定代表人：于德湖，开办资金：109986 万元人民币，宗旨和业务范围：面向社会培养建筑行业高级技术人才和管理人才，进行成人高等教育，从事教学科研和技术开发。

3、项目规划审批

（1）、2025 年 7 月 28 日，山东省发展和改革委员会作出《关于山东建筑大学学生宿舍及配套设施改造提升项目可行

性研究报告的批复》(鲁发改项审〔2025〕288号),原则同意本项目,并对项目建设地点、规模和建设内容、总投资等方面进行了批复。

(2)、本项目位于山东建筑大学院内,属于学校自有土地,已经办理国有土地使用证,具体如下:

①2007年5月21日,山东建筑大学取得“历城国用(2007)第0500055号”《国有土地使用证》,权利性质:划拨,用途:教育用地,面积:488028.0 m²。

②2011年8月1日,山东建筑大学取得“历城国用(2011)第0500057号”《国有土地使用证》,权利性质:划拨,用途:教育用地,面积:425305.8 m²。

(3)、2002年9月16日,济南市规划局颁发《建设用地规划许可证》(编号(2002)鲁01-05-126),用地面积134.88公顷。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省济南市临港开发区凤鸣路1000号山东建筑大学院内,项目对学校10栋学生宿舍楼进行提升修缮,改造面积126910平方米,主要提升内容包括改造内墙、门窗、地面、卫生间、给排水管道、消防器材及管道、供暖管道、电气消防系统等,同时对学生宿舍周边配套的道路、铺装、绿化等室外配套基础设施进行提升。

5、项目建设期限

本项目的预计工期为 2026 年 7 月至 2026 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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 11,699.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,399.00 万元，本期拟发行专项债券 4,800.00 万元。拟通过银行融资 4,500.00 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	11,699.00	100.00%	
一、资本金	2,399.00	20.51%	
（一）自有资金	2,399.00	20.51%	
（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）	9,300.00	79.49%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,800.00	41.03%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	4,500.00	38.46%	

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

项目收入包含学费收入、住宿费收入。

1、学费收入

改造的 10 栋公寓服务学生人数 16000 人，学费收入生均

8600 元/年，本项目以服务学生学费收入的 15%作为还本付息收入来源。

2、住宿费收入

改造的 10 栋公寓服务学生人数 16000 人，住宿费收入生均 1200 元/年，本项目以服务学生住宿费收入的 30%作为还本付息收入来源。

（二）项目成本预测

项目成本包含外购燃料及动力费、物业管理费、维护修理费、管理费用等。

1、外购燃料及动力费

本项目建成后运营期预计每年用电 970 万 kwh，耗用水 28.2 万吨，所需电、水按现行市场价格计算电费为 0.5469 元/kwh，水费为 4.35 元/吨；预计年采暖费用 660 万元。

2、物业管理费

本项目建成后运营期预计年物业管理费用 300 万元。

3、维护修理费

维护修理费按项目总投资的 0.5%计取。经测算，维护修理费每年预计为 58.00 万元。

4、管理费用

按运营收入的 2%计取。

5、税费

山东建筑大学举办单位为山东省教育厅，所收学费、住宿费属于不征税收入，不缴纳税费。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 4,800.00 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。

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	应付利息	还本付息合计
2026 年		4,800.00		4,800.00	108.00	108.00
2027 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2028 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2029 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2030 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2031 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2032 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2033 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2034 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2035 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2036 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2037 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2038 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2039 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2040 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2041 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2042 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2043 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2044 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2045 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00

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	应付利息	还本付息合计
2046 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2047 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2048 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2049 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2050 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2051 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2052 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2053 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2054 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2055 年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
2056 年	4,800.00		4,800.00		108.00	4,908.00
合计		4,800.00	4,800.00		6,480.00	11,280.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 4,500.00 万元,期限 10 年,利率 4.90%,资金充裕时偿还本金。银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况 (单位: 万元)

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2026 年		4,500.00		4,500.00	110.25	110.25
2027 年	4,500.00		450.00	4,050.00	209.48	659.48
2028 年	4,050.00		450.00	3,600.00	187.43	637.43
2029 年	3,600.00		450.00	3,150.00	165.38	615.38
2030 年	3,150.00		450.00	2,700.00	143.33	593.33
2031 年	2,700.00		450.00	2,250.00	121.28	571.28
2032 年	2,250.00		450.00	1,800.00	99.23	549.23
2033 年	1,800.00		450.00	1,350.00	77.18	527.18
2034 年	1,350.00		450.00	900.00	55.13	505.13
2035 年	900.00		450.00	450.00	33.08	483.08
2036 年	450.00		450.00		11.03	461.03
合计		4,500.00	4,500.00		1,212.75	5,712.75

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	77,880.00		2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
经营活动支出	B	50,871.51		1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	27,008.43	-	915.54	915.54	915.54	915.54
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	11,480.75	11,480.75				
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,480.75	-11,480.75				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	2,399.00	2,399.00				
专项债券	I	4,800.00	4,800.00				
银行借款	J	4,500.00	4,500.00				
偿还债券本金	K	4,800.00					
偿还银行借款本金	L	4,500.00		450.00	450.00	450.00	450.00
支付债券利息	M	6,480.00	108.00	216.00	216.00	216.00	216.00
支付银行借款利息	N	1,212.75	110.25	209.48	187.43	165.38	143.33
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,293.75	11,480.75	-875.48	-853.43	-831.38	-809.33
四、期初现金	P		-	-	40.06	102.18	186.35
期内现金变动	Q=D+G+O	10,233.93	-	40.06	62.12	84.17	106.22
五、期末现金	R=P+Q	10,233.93	-	40.06	102.18	186.35	292.56

表 4 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
经营活动支出	B	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付债券利息	M	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
支付银行借款利息	N	121.28	99.23	77.18	55.13	33.08	11.03
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-787.28	-765.23	-743.18	-721.13	-699.08	-677.03
四、期初现金	P	292.56	420.83	571.14	743.51	937.92	1,154.39
期内现金变动	Q=D+G+O	128.27	150.32	172.37	194.42	216.47	238.52
五、期末现金	R=P+Q	420.83	571.14	743.51	937.92	1,154.39	1,392.90

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
经营活动支出	B	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54
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	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	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	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00
四、期初现金	P	1,392.90	2,092.44	2,791.98	3,491.52	4,191.06	4,890.60
期内现金变动	Q=D+G+O	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54
五、期末现金	R=P+Q	2,092.44	2,791.98	3,491.52	4,191.06	4,890.60	5,590.14

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
经营活动支出	B	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54
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	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	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	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00
四、期初现金	P	5,590.14	6,289.68	6,989.22	7,688.76	8,388.30	9,087.84	9,787.38
期内现金变动	Q=D+G+O	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54
五、期末现金	R=P+Q	6,289.68	6,989.22	7,688.76	8,388.30	9,087.84	9,787.38	10,486.92

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	1,320.00
经营活动支出	B	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	1,724.46	862.23
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	915.54	457.77
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							4,800.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	108.00
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	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-4,908.00
四、期初现金	P	10,486.92	11,186.46	11,886.00	12,585.54	13,285.08	13,984.62	14,684.16
期内现金变动	Q=D+G+O	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54	699.54	-4,450.23
五、期末现金	R=P+Q	11,186.46	11,886.00	12,585.54	13,285.08	13,984.62	14,684.16	10,233.93

（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	4,800.00	6,480.00	11,280.00	27,008.43
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	4,500.00	1,212.75	5,712.75	
融资合计	9,300.00	7,692.75	16,992.75	
覆盖倍数				1.59

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,008.43 万元，融资本息合计 16,992.75 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59。

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。

（此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2026]251Z0107号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

吴强

中国·北京

中国注册会计师：_____

孙翔

2026年6月6日



营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(5-1)



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

刘维、肖厚发

出资额 8730.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10
层 1001-1 至 1001-26

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册税务师业务；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出 成 主
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件



登记机关

2026 年 04 月 13 日



会计师事务所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010032
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



发证机关：北京市财政局

中华人民共和国财政部制

