2026年山东省政府专项债券（七十九期）
山东城市建设职业学院
2025年学生公寓及配套
基础设施提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

山华会核字〔2026〕020号

2026年10月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：鲁26TMXEYKVK

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。

山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提

升项目

2. 立项单位。

立项单位名称：山东城市建设职业学院；

立项单位简介：山东城市建设职业学院是山东省住房和城乡建设厅直属公办高职院校，也是山东省唯一城建环保类公办高职院校，办学历史溯源至1980年山东省城市建设学校、1984年山东省环境保护学校，累计向全省城建环保行业输送技术技能人才12万人。

学校主校区位于济南市历城区彩石街道，占地近1200亩，办学硬件配套完善，校园数字化建设水平突出，获评山东省平安校园示范标杆校、全国职业院校数字校园建设试点校。学校现有全日制在校生近14000人，教职员工851人，师资结构优良，“双师型”教师占比超62%，汇聚国务院政府特殊津贴专家、全国优秀教师等各类高层次人才；教学成果丰硕，斩获全国教材建设一等奖、多项省级教学成果一等奖。学校开设43个专业，形成城建环保特色专业布局，拥有国家级骨干专业、省级高水平专业群，7个专业为全省独有，13个专本贯通分段培养专业数量及招生规模位居全省高职院校前列。

学校为山东省高水平高职学校、优质高等职业院校，拥有多个国家级生产性实训基地、国家级“双师型”教师培养培训基地，牵头组建全国古建筑行业、建筑低碳能源产教融合共同体，引入王复明院士坝道工程医院设立山东城建分院。学校党建基础扎实，多个党支部入选全国高校党建样板支部；持续深化产教融合，牵头组建全国示范性职业教育集团，与200余家大中型企业建立稳

定合作关系。学校构建特色文化育人体系，拥有全国独有的古建筑构件博物馆，是非遗传承、生态文明教育特色院校。在校学生在世界职业技能大赛、“挑战杯”等高水平竞赛中多次斩获国赛特等奖、金奖；毕业生就业口碑良好，办学品牌在山东省及华北、华东区域城建行业具备广泛影响力。

3.项目规划审批。

（1）国信国际工程咨询集团股份有限公司出具《山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提升项目可行性研究报告》；

（2）《山东省发展和改革委员会关于山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2026〕180号）。

4.项目规模与主要建设内容。

2025年学生公寓及配套基础设施提升项目建设内容主要对山东城市建设职业学院主校区1-9#学生公寓及配套基础设施提升修缮，公寓总建筑面积66762.40㎡，总房间数1765间（全部为六人间），可住学生人数10590人。本次基础设施提升工程为修缮工程，不涉及暖通工程、消防改造、结构加固等内容。

5.项目建设期限。

本项目预计工期为2026年7月31日至2026年12月31日。

（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。本项目估算总投资6,387.00万元，其中：学校自有资金3,187.00万元，本期拟发行专项债券3,200.00万元。

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	6,387.00	100.00%	
一、资本金	3,187.00	49.90%	
（一）自有资金	3,187.00	49.90%	
（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）	3,200.00	50.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00	50.10%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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

根据项目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收入，预计将住宿费总收入的 75%用于偿还专项债券本金及利息。

依据《关于规范高校住宿费收费管理的通知》（鲁发改价格〔2025〕441 号）及山东城市建设职业学院近三年住宿费实际执行标准核算住宿费收入：文件规定 5-6 人间基础住宿费标准 1000 元/生·年；政策允许仅两项合规加价，一是配备独立卫生间每生每年加收 100 元，二是房间空调购置成本 400 元按居住人数分摊，本项目六人间空调分摊费用为 66.67 元/生·年。综合测算，六人间合计住宿费标准为 1166.67 元/生·年。本项目改造公寓可容纳在校学生 10590 人，据此测算项目年度住宿费总收入 1,235.50 万元，75%比例为 926.63 万元。

（二）项目成本预测

本项目运营期成本主要由物业管理费、水电费、日常维护费等构成。

（1）物业管理费

学校委托专业物业公司进行管理，根据1-9#学生公寓需配备的物业管理及保洁人员工资进行测算，预计每年物业管理费支出为164.17万元。

（2）水电费

本项目运营期年水电费用为292.64万元。

①电费

根据能耗测算，本项目年耗电力325.87万kW·h，按照0.54元/kW·h估算，年缴电费约175.97万元。

②水费

根据能耗测算，本项目年耗水量26.82万m^3，按照4.35元/m^3测算，年缴水费约116.67万元。

（3）日常维护费

日常维护费按照项目总投资的0.30%进行测算，项目总投资6,387.00万元，测算得维护费为19.16万元/年。

（4）支出小计

综上所述，本项目运营期年支出总额为164.17万元+292.64万元+19.16万元=475.97万元。

（三）应付本息情况

1.专项债券。

根据本项目资金筹措计划，本期拟发行地方政府专项债券

3,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，债券利率 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 2　本期拟发行专项债券还本付息情况表

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	应付本息合计
2026 年	-	3,200.00		3,200.00	4.50%	-	-
2027 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2028 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2029 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2030 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2031 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2032 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2033 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2034 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2035 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2036 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2037 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2038 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2039 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2040 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2041 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2042 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2043 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2044 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2045 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2046 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2047 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2048 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2049 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2050 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2051 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00

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	应付本息合计
2052 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2053 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2054 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2055 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2056 年	3,200.00		3,200.00	-	4.50%	144.00	3,344.00
合计		**3,200.00**	**3,200.00**			**4,320.00**	**7,520.00**

（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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	27,798.90		926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	14,279.10		475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C	-										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,519.80	-	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	6,387.00	6,387.00									
流动资金支出	F	-										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6,387.00	-6,387.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	3,187.00	3,187.00									
专项债券	I	3,200.00	3,200.00									
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	4,320.00	-	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-1,133.00	6,387.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00
四、期初现金	P		-	-	306.66	613.32	919.98	1,226.64	1,533.30	1,839.96	2,146.62	2,453.28
期内现金变动	Q=D+G+O	5,999.80	-	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66
五、期末现金	R=P+Q	5,999.80	-	306.66	613.32	919.98	1,226.64	1,533.30	1,839.96	2,146.62	2,453.28	2,759.94

续表 3　项目资金平衡测算表

单位：万元

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	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	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
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	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00
四、期初现金	P	2,759.94	3,066.60	3,373.26	3,679.92	3,986.58	4,293.24	4,599.90	4,906.56	5,213.22	5,519.88	5,826.54
期内现金变动	Q=D+G+O	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66
五、期末现金	R=P+Q	3,066.60	3,373.26	3,679.92	3,986.58	4,293.24	4,599.90	4,906.56	5,213.22	5,519.88	5,826.54	6,133.20

续表 3　项目资金平衡测算表

单位：万元

项目/年度	公式	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	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,200.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-3,344.00
四、期初现金	P	6,133.20	6,439.86	6,746.52	7,053.18	7,359.84	7,666.50	7,973.16	8,279.82	8,586.48	8,893.14
期内现金变动	Q=D+G+O	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	-2,893.34
五、期末现金	R=P+Q	6,439.86	6,746.52	7,053.18	7,359.84	7,666.50	7,973.16	8,279.82	8,586.48	8,893.14	5,999.80

（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	3,200.00	4,320.00	7,520.00	13,519.80
已发行债券	-		-	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3,200.00	4,320.00	7,520.00	
覆盖倍数	1.80			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为13,519.80万元，融资本息合计7,520.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.80。

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）

山东华彬会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·烟台　　二〇二六年十月十日

统一社会信用代码

91370600764841328Y

营业执照

（副 本）

2-1

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。

名　　称　山东华彬会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　蔡安民

经营范围　许可项目：注册会计师业务；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）
一般项目：工程造价咨询业务；税务服务；资产评估；企业管理咨询；企业信用调查和评估；企业信用管理咨询服务。（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）

注册资本　叁佰万元整

成立日期　2004年07月27日

住　　所　山东省烟台市芝罘区二马路155号虹口大厦605室

登记机关　烟台市芝罘区行政审批服务局

2023 年 07 月 03 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：山东华彬会计师事务所有限公司

主任会计师：蔡安民

办公场所：烟台市芝罘区二马路155号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37050037

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：鲁财会〔2004〕32号

批准设立日期：2004-07-19

证书序号：NO. 023687

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

二〇一五年　三　月　十九　日

2015　03　19

中华人民共和国财政部制