

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
烟台大学学生宿舍及配套设施提升改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2025]第 077 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

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

烟台大学学生宿舍及配套设施提升改造项目

2、立项单位

项目立项单位名称：烟台大学。

烟台大学统一社会信用代码：12370000495542871T，法定代表人：郝曙光，开办资金：75620 万元，经费来源：全额拨款，住所：烟台市莱山区清泉路 30 号，宗旨和业务范围：面向社会培养文、理、外语、法律、财经等高级专业技术人才，进行在职人员的高等教育，从事教学科研，提供科技咨询。

3、项目规划审批

2025 年 4 月 10 日取得《山东省发展和改革委员会关于烟台大学学生宿舍及配套设施提升改造项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕140 号）

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点在山东省烟台市莱山区清泉路 30 号烟台大学主校区、山东省烟台市莱山区港城东大街 100 号烟台大学南校区。本项目为烟台大学学生宿舍及配套设施提升改造项目，改造内容包括 13 栋学生宿舍楼整体修缮改造、8 栋宿舍楼仅

空调设备安装及学生宿舍周边室外工程改造。其中 13 栋学生宿舍整体修缮，总建筑面积约 108433m²，包括主校区 1#~4#学生宿舍、7#11#12#14#17#学生宿舍、留学生宿舍、培训中心宿舍及南校区 8#10#学生宿舍，主要进行宿舍装饰装修工程、给排水及供暖工程、通风空调工程、消防工程、电气工程、弱电智能化系统等的修缮提升；8 栋宿舍楼仅空调设备安装，总建筑面积约 85290m²，包括主校区 5#~6#、8#~10#、13#学生宿舍及南校区 7#9#学生宿舍；同时进行宿舍周边室外道路、铺装、绿化改造、室外给水、污水、消防、供热管网的改造及变配电室改造。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 2,958.00 万元，本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，后续拟发行专项债券 5,300.00 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	14,658.00	100.00%	

一、资本金	2,958.00	20.18%	
（一）自有资金	2,958.00		
（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）	11,700.00	79.82%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	5,300.00		
（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住宿费现金流入。

1、住宿费现金流入

宿舍提升改造后每年安排住宿学生 2.3 万人，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）要求执行住宿费收费标准，平均住宿费按照 1045 元/生·学年计算。则计算期内，住宿费现金流入总额 72,105.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括水费、电费、暖气费、人工费、日

常维护费等。

1、水费

水年需要量为 46 万吨，单价 3.55 元/吨。则计算期内，水费合计 4,899.00 万元。

2、电费

电年需要量为 115 万 kW•h，单价 0.555 元/kW•h。则计算期内，电费合计 1,914.90 万元。

3、暖气费

宿舍供暖建筑面积约 193723m²，参照烟台市非居民住宅取暖费价格建筑面积每平方米 34.5 元。则计算期内，暖气费合计 20,050.20 万元。

4、人工费

项目运行管理定员 80 人，年平均工资 3.5 万元/人。则计算期内，人工费合计 8,400.00 万元。

5、日常维护费

日常维护费每年按照项目总投资的 0.30%进行测算。则计算期内，日常维护费合计 1,319.10 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.5%；后续拟发行专项债券 5,300.00 万元，假设

债券期限为 30 年，利率为 3.5%，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
2025 年	-	6,400.00	-	6,400.00	3.50%	112.00	112.00
2026 年	6,400.00	5,300.00	-	11,700.00	3.50%	224.00	224.00
2027 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2028 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2029 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2030 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2031 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2032 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2033 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2034 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2035 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2036 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2037 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2038 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2039 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2040 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2041 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50

2042 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2043 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2044 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2045 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2046 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2047 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2048 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2049 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2050 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2051 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2052 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2053 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2054 年	11,700.00	-	-	11,700.00	3.50%	409.50	409.50
2055 年	11,700.00	-	6,400.00	5,300.00	3.50%	297.50	6,697.50
2056 年	5,300.00	-	5,300.00	-	3.50%	185.50	5,485.50
合计	-	11,700.00	11,700.00	-		12,285.00	23,985.00

(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	72,105.00			2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50
经营活动支出	B	36,583.20			1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	35,521.80			1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	14,322.00	7,974.00	6,348.00				
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14,322.00	-7,974.00	-6,348.00				
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	2,958.00	1,686.00	1,272.00				
专项债券	I	11,700.00	6,400.00	5,300.00				
银行借款	J	-		-	-			
偿还债券本金	K	11,700.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	12,285.00	112.00	224.00	409.50	409.50	409.50	409.50
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	-9,327.00	7,974.00	6,348.00	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50
四、期初现金	P			-	-	774.56	1,549.12	2,323.68
期内现金变动	Q=D+G+O	11,872.80	-	-	774.56	774.56	774.56	774.56
五、期末现金	R=P+Q	11,872.80	-	-	774.56	1,549.12	2,323.68	3,098.24

(续)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	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50
经营活动支出	B	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06
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	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50
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	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50
四、期初现金	P	3,098.24	3,872.80	4,647.36	5,421.92	6,196.48	6,971.04	7,745.60
期内现金变动	Q=D+G+O	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56
五、期末现金	R=P+Q	3,872.80	4,647.36	5,421.92	6,196.48	6,971.04	7,745.60	8,520.16

(续)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	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50
经营活动支出	B	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06
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	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50
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	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50
四、期初现金	P	8,520.16	9,294.72	10,069.28	10,843.84	11,618.40	12,392.96	13,167.52
期内现金变动	Q=D+G+O	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56
五、期末现金	R=P+Q	9,294.72	10,069.28	10,843.84	11,618.40	12,392.96	13,167.52	13,942.08

(续)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	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50
经营活动支出	B	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06
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	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50	409.50
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	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50	-409.50
四、期初现金	P	13,942.08	14,716.64	15,491.20	16,265.76	17,040.32	17,814.88	18,589.44
期内现金变动	Q=D+G+O	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56	774.56
五、期末现金	R=P+Q	14,716.64	15,491.20	16,265.76	17,040.32	17,814.88	18,589.44	19,364.00

(续)表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50	2,403.50
经营活动支出	B	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44	1,219.44
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06	1,184.06
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				6,400.00	5,300.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	409.50	409.50	409.50	297.50	185.50
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	-409.50	-409.50	-409.50	-6,697.50	-5,485.50
四、期初现金	P	19,364.00	20,138.56	20,913.12	21,687.68	16,174.24
期内现金变动	Q=D+G+O	774.56	774.56	774.56	-5,513.44	-4,301.44
五、期末现金	R=P+Q	20,138.56	20,913.12	21,687.68	16,174.24	11,872.80

（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	6,400.00	6,720.00	13,120.00	35,521.80
已发行债券				
后续拟发行债券	5,300.00	5,565.00	10,865.00	
银行贷款				
融资合计	11,700.00	12,285.00	23,985.00	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,521.80 万元，融资本息合计 23,985.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

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。

烟台嘉信有限责任会计师事务所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 6 月 14 日





营业执照

(副本)

1-1



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。

统一社会信用代码

91370602706378574W

名称 烟台嘉信有限责任会计师事务所

注册资本 贰佰肆拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年08月20日

法定代表人 柳喜军

住所 芝罘区环山路付54号

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；财务咨询；企业管理咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：烟台嘉信有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：柳喜军

经营场所：烟台市芝罘区环山路副54号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050030

批准执业文号：鲁财会协字（1999）30号

批准执业日期：1999-08-20

证书序号：0002214

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》。



中华人民共和国财政部制