

大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案



目 录

第一章 项目概况	1
一、项目背景	1
二、项目基本情况	4
第二章 项目社会效益	5
一、社会效益	5
二、经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
一、估算范围	6
二、债券筹资方案编制依据	6
三、投资估算	7
四、资金筹措计划	8
五、项目资金保障措施	9
第四章 项目收益、成本与融资平衡分析	9
一、基本假设条件	9
二、项目收入与成本费用测算	9
三、财务费用	12
四、资金平衡分析	12
五、现金流模拟分析	12
六、结论分析	13

第五章 风险分析	20
一、风险识别	20
二、风险控制措施	21
第六章 项目后续资产及收入管理	23
一、项目资产管理	23
二、项目收入管理	23
第七章 事前绩效评估情况	24
一、项目实施的必要性、公益性	24
二、项目投资合规性及项目成熟度	27
三、项目资金来源和到位可行性	27
四、项目收入、成本、收益预测合理性	27
五、债券资金需求合理性	27
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	28
七、绩效目标合理性	28
八、附件	30

第一章 项目概况

一、项目背景

（一）区域概况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ} 58'$ 至 $123^{\circ} 31'$ ，北纬 $38^{\circ} 43'$ 至 $40^{\circ} 10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 $12,573.83\text{km}^2$ ，市辖 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区）、2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连全地区海岸线长 1906km，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线 1288km，海岛岸线 618km，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

2024 年，全年地区生产总值 9516.9 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 585.7 亿元，同比增长 4.3%；第二产业增加值 3349.0 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 5582.2 亿元，增长 4.6%。

（二）项目实施背景

当今世界正经历百年未有之大变局，高校面临着前所未有的

压力和挑战。“回归本科教育”已成为世界一流大学共同强劲的行动纲领。党的十九大之后，教育部召开全国教育大会、新时代全国高等学校本科教育工作会议，发布“新时代高教 40 条”“教育部高教 22 条”，实施“六卓越一拔尖”计划和一流课程、一流专业“双万计划”，全面振兴本科教育已形成广泛共识。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，“提高高等教育质量。推进高等教育分类管理和高等学校综合改革，构建更加多元的高等教育体系，高等教育毛入学率提高到 60%。分类建设一流大学和一流学科，支持发展高水平研究型大学。建设高质量本科教育，推进部分普通本科高校向应用型转变。”

《辽宁省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》对辽宁省未来五年的教育事业发展做了重要部署，提出“建设教育强省”“加强高等教育内涵建设，分类建设一流大学和一流学科，深化本科、研究生教育改革，推进医学教育创新发展，统筹推进运营方式、办学模式、管理体制、保障机制改革。扩大教育对外开放，支持高校开展高水平国际合作和国际化办学。”全面提高高等教育质量，是当前我国高等教育的核心任务，是高等教育实现“两个百年”梦想的战略需要，也是建设高教强国的内在要求。高等院校要树立科学的质量观，把提高教育质量作为高等教育的生命线，全面提升学校人才培养、科学研究、创新能力、教育的国际竞争能力，走质量提升为核心的

内涵式发展道路。

大连海洋大学是我国北方地区唯一的一所以海洋和水产学科为特色，农、工、理、管、文、法、经、艺等学科协调发展的多科性高等院校。自办学以来以建设高水平应用型海洋大学为目标，以立德树人为根本，以人才培养为核心，紧扣教育强国、科技强国、人才强国、海洋强国等重大战略和区域经济社会发展需求谋划布局，着力提高人才培养质量和办学实力。

学校响应国家和辽宁省关于引导地方本科高校转型发展的号召和要求，以高质量发展为目标，培养创新人才，提升创新能力，全面提升内涵式发展水平；构建新发展格局，不断优化学科专业结构、人才培养结构，适应新发展格局需求，以教育高质量发展服务国家经济社会发展。

因受宿舍后勤服务社会化和普湾新校区建设终止等因素影响，多年来学校未进行校舍建设，造成本科生办学空间不足，影响了本科生稳步扩招计划。随着全国本科生招生规模扩大，大连海洋大学高度重视招生及条件保障工作。学校领导部署，各学院充分挖掘资源，在确保生源质量、培养质量、就业质量的前提下，整合学科专业、师资力量、大学生宿舍等办学条件，立足服务国家战略和支持地方经济建设。规划到 2030 年，全校专业总数稳定在 40 个左右，学生人数 20726 人，其中本科生在校规模 17060 人，研究生 3666 人。

学校现有校舍 30.20 万 m^2 ，另外租赁宿舍等校舍 6.73 万 m^2 ，

面临原有大学生公寓社会化租赁服务收回、大学生公寓社会化租赁服务难以跨区提供等不稳定问题。按照社会化租赁校舍收回后，现有学生规模和标准计算，学校校舍缺口 23.00 万 m²，其中宿舍缺口 14.00 万 m²。大学生是学校高端人才培养对象，宿舍既要满足日常的生活需要，还要兼具研修室的功能，为学生的生活和学业提供保障，现有宿舍资源远远无法满足学校本科生的培养需求，住宿空间不足的问题亟须解决。

综上，由于学生宿舍短缺影响了正常教学工作的开展，制约了大连海洋大学完善高水平蓝色人才培养体系，进一步提高高素质应用型人才培养质量，改善办学条件明显，大幅提升社会影响力和办学实力，进而服务海洋强国等重大战略和区域经济社会发展需求的谋划布局。项目单位提出建设大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目。

本项目正是在上述背景下提出的。

二、项目基本情况

1. 项目名称：大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目（以下简称“本项目”、“项目”）。

2. 项目单位：大连海洋大学。

3. 项目性质：新建。

4. 建设地点：大连市甘井子区营城子街道大黑石村营平路 288 号。

5. 建设工期：2025 年 4 月 10 日至 2025 年 12 月 31 日。

6. 主要工程内容:

项目位于大连市甘井子区营平路 288 号, 大连海洋大学渤海校区院内。用地范围内拆除学校既有浴池及锅炉房各一栋, 新建 3 栋学生公寓及 1 栋设备用房, 总建筑面积 26819.1 平方米, 其中 1#学生公寓建筑面积 8666.28 平方米(含地下建筑面积 507.53 平方米), 2#、3#学生公寓建筑面积 17053.46 平方米(含共用地下建筑面积 2566.34 平方米), 4#设备用房建筑面积 1099.36 平方米(含半地下建筑面积 549.68 平方米)。配套建设室外管线、道路铺装等设施。

7. 项目总投资

项目总投资 12195.00 万元。其中工程费用 10754.34 万元, 工程建设其他费 890.00 万元, 预备费 543.94 万元, 建设期利息及债券发行费用 6.72 万元。

第二章 项目社会效益

一、社会效益

大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目, 通过增建学生公寓满足大连海洋大学日益增长的在校生住宿需求, 促进学校办学规模的进一步提升, 改善学校办学水平, 培育输出更多的优秀人才, 并加快推动地方高等教育事业的持续快速发展, 进而不断满足地方经济社会发展对高校人才的需求, 为推动地方经济社会发展作出积极贡献。

二、经济效益

本项目拟建的学生公寓，一方面能够进一步扩大大连海洋大学的招生规模，改善在校学生的住宿条件，从而进一步增加学费、住宿费等学校事业收入，形成直接的经济效益。另一方面，学生公寓的建成将带动周边涉及学生生活配套商业的发展，提供更多的就业岗位，为商户带来经济收入的同时，又能增加政府的财政税收，促进周边经济的持续发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息。

二、债券筹资方案编制依据

1. 实施方案编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；

关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项

债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

（2）大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件；

（3）其他有关资料：

《大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告（代项目建议书）》；

《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（辽发改社会〔2024〕687号）；

《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目初步设计的批复》（辽发改社会〔2025〕52号）。

三、投资估算

根据本项目初步设计概算，并考虑本项目的专项债券发行计划，项目总投资12195.00万元，其中工程费用10754.34万元，工程建设其他费890.00万元，预备费543.94万元，建设期利息及债券发行费用6.72万元。

具体如表3-1所示：

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资金额（万元）
一	工程费用	10754.34
二	工程建设其他费用	890.00
三	基本预备费	543.94
四	专项债利息	0.00
五	债券发行手续费	6.72
六	总投资	12195.00

四、资金筹措计划

本项目建设期内由项目单位自筹资本金共计 3795.00 万元，占总投资的 31.12%；为保障项目建设期间资金需求，本项目申请发行专项债券筹集资金 8400.00 万元，占总投资的 68.88%。本项目拟于 2025 年一次性申请发行专项债券 8400.00 万元。具体如下表 3-2（单位：万元）：

表 3-2 资金筹措使用表

序号	项目名称	2025 年	合计	占比
一	投资计划	12195.00	12195.00	100.00%
1	建设投资	12188.28	12188.28	99.94%
2	建设期利息及发行费用	6.72	6.72	0.06%
2.1	专项债利息	0.00	0.00	
2.2	发行费用	6.72	6.72	
二	资金筹资	12195.00	12195.00	100.00%
2	企业自筹	3795.00	3795.00	31.12%
2	申请专项债券	8400.00	8400.00	68.88%

五、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目收益、成本与融资平衡分析

一、基本假设条件

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按计划顺利建设并投入运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
6. 无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

二、项目收入与成本费用测算

本项目收入来源主要是住宿费、生活配套设施收入以及学费。本项目为新建项目，项目预计于 2025 年末建成后投入运营。

（一）项目收入测算

1. 住宿费

本项目建成后预计满足 2204 名学生入住，根据《关于调整我省高等教育收费标准的通知》（辽价发[2000]64 号），结合拟建学生公寓按照 4 人间的配置标准，按照 1200 元/生/年收取住

宿费，预计每年收取住宿费为 264.48 万元。

2. 生活配套设施收入

项目建成后的学生公寓设有浴池、健身间、直饮水机、洗衣机等生活配套设施，及电信移动服务业务、楼顶光伏板等预计收入 260 万元/年。

3. 学费

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）文件规定，“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”。

本项目为社会事业的普通高校学生宿舍项目，建成后移交给大连海洋大学进行运营管理，项目本身专项收入不足以覆盖本息，需要大连海洋大学结合文件规定，拟用未来的部分学费作为项目的还款来源，预计每年需要学费 650.00 万元。

经测算，本项目总收入为 35234.40 万元，详见表 4-1。

（二）项目成本测算

1. 经营成本

（1）物业管理支出

项目建成后，预计每年物业管理支出 45.00 万元，包括保洁服务费、宿舍管理服务费。

（2）采暖费

本项目建筑面积 26538m²，采暖费为 26 元/m²。经测算，年采暖费为 69.00 万元。

3. 水电费

学生用水电及物业管理用水电由学校统一支出，预计每年水费 7 万元，每年电费 20 万元。

4. 相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《财政部 国家税务总局关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》（财税〔2009〕122 号）、《财政部税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》（财税〔2018〕13 号），符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

本项目为非营利组织从事教育服务，对符合上述税收减免政策规定的不考虑税费影响。

经测算，本项目经营成本为 4230.00 万元，详见表 4-2。

三、财务费用

本项目拟申请地方政府专项债券 8400.00 万元，已于 2025 年辽宁省政府专项债券(十三期)发行 5000.00 万元，利率 2.06%，起息日 2025 年 7 月 21 日，期限均为三十年。本项目本次计划申请 3400.00 万元，期限三十年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目拟申请发行债券测算利率参考近期中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（30 年期）记账式国债收益率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.15%进行测算。详见还本付息表 4-3 所示。

四、资金平衡分析

预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内可用于资金平衡的项目收益为 31004.40 万元，对募投项目由项目收益偿还的总债务融资本息覆盖倍数为 2.11，项目收益可以覆盖融资成本。

表 4-4 资金平衡表

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	8400.00	6303.00	14703.00	31004.40
覆盖倍数	2.11			

五、现金流模拟分析

1. 现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，该项目

本息资金覆盖倍数为 2.11，现金流模拟分析详见表 4-5：

2. 压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，总债务融资本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

表 4-6 项目收益压力测试表

序号	资金覆盖率压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一	项目净收益	27903.96	29454.18	31004.40	32554.62	34104.84
二	债券还本付息	14703.00	14703.00	14703.00	14703.00	14703.00
三	债券偿还覆盖率	1.90	2.00	2.11	2.21	2.32

六、结论分析

通过测算，上述项目预计总债务融资本息覆盖率可达到 2.11 倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目净收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目净收益下降 10%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券和专项借款的方式，可以满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

表 4-1 项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	住宿费	7934.40	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48
1	人数		2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00
2	收费（元/人）		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
二	生活配套设施收入	7800.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	学费	19500.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
四	总计（含税）	35234.40	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48

（续表）

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	住宿费	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48	264.48
1	人数	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00	2204.00
2	收费（元/人）	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
二	生活配套设施收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
三	学费	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
四	总计（含税）	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48

表 4-2 项目成本费用预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	经营成本	4230.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
1	水费	210.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	电费	600.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	物业费	1350.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
4	取暖费	2070.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00

（续表）

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	经营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
1	水费	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	电费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	物业费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
4	取暖费	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00

表 4-3 还本付息表（单位：万元）

序号	项目名称	汇总	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	专项债券																
1	期初本金		0.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
2	本期新增本金	5000.00	5000.00														
3	借款利率		2.06%														
4	本期新增本金		3400.00														
5	借款利率		3.15%														
6	债券还本付息	14703.00	0.00	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
6.1	还本	8400.00															
6.2	付息	6303.00		210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
	5000 万付息	3090.00		103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00
	3400 万付息	3213.00		107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
7	年末借款本金		8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00

（续表）

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	专项债券																
1	期初本金	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
2	本期新增本金																
3	借款利率																
4	本期新增本金																
5	借款利率																
6	债券还本付息	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	8610.10
6.1	还本																8400.00
6.2	付息	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
	5000 万付息	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00	103.00

	3400万付息	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
7	年末借款本金	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	0.00

表 4-5 现金流预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	经营活动产生的现金																
1	经营收入	35234.40		1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48	1174.48
2	经营成本	4230.00		141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
3	支付的各项税费	0.00															
4	经营活动产生的现金净额	31004.40	0.00	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48	1033.48
二	投资活动产生的现金	0.00															
5	建设成本支出	12188.28	12188.28														
6	流动资金支出	0.00															
7	投资活动产生的现金净额	-12188.28	-12188.28														
三	融资活动产生的现金	0.00															
8	自有资金	3795.00	3795.00														
9	专项债券	8400.00	8400.00														
10	偿还债券本金	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	支付债券利息	6303.00	0.00	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
12	支付发行费用	6.72	6.72														
13	融资活动产生的现金净额	-2514.72	12188.28	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10	-210.10
四	期初现金		0.00	0.00	823.38	1646.76	2470.14	3293.52	4116.90	4940.28	5763.66	6587.04	7410.42	8233.80	9057.18	9880.56	10703.94
14	期内现金变动	16301.40	0.00	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38	823.38

五	期末现金		0.00	823.38	1646.7 6	2470.1 4	3293.5 2	4116.9 0	4940.2 8	5763.6 6	6587.0 4	7410.4 2	8233.8 0	9057.1 8	9880.5 6	10703.9 4	11527.3 2
---	------	--	------	--------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------

（续表）

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	经营活动产生的现金																
1	经营收入	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8	1174.4 8
2	经营成本	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
3	支付的各项税费																
4	经营活动产生的现金净额	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8	1033.4 8
二	投资活动产生的现金																
5	建设成本支出																
6	流动资金支出																
7	投资活动产生的现金净额																
三	融资活动产生的现金																
8	自有资金																
9	专项债券																
10	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8400.0 0
11	支付债券利息	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10	210.10
12	支付发行费用																
13	融资活动产生的现金净额	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-210.1 0	-8610. 10
四	期初现金	11527.	12350.	13174.	13997.	14820.	15644.	16467.	17290.	18114.	18937.	19761.	20584.	21407.	22231.	23054.	23878.

		32	70	08	46	84	22	60	98	36	74	12	50	88	26	64	02
14	期内现金变动	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	823.3 8	-7576. 62
五	期末现金	12350. 70	13174. 08	13997. 46	14820. 84	15644. 22	16467. 60	17290. 98	18114. 36	18937. 74	19761. 12	20584. 50	21407. 88	22231. 26	23054. 64	23878. 02	16301. 40

第五章 风险分析

一、风险识别

本项目的风险分析贯穿于项目存续期的整个过程，项目主要在社会稳定、市场、政策、经营管理、不可抗力等方面存在风险。

1. 工期延误风险

造成工期延误的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期延误，将造成工程投资增加，并且影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收益为住宿费、生活配套设施收入、学费收入，未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

4. 社会稳定风险

在施工过程中，由于不文明施工行为导致环境污染、噪声污染、扰民、工程事故等情况，工程事故是在施工阶段一些难以预测的地

质情况或施工不当、管理不善引起的，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

5. 不可抗力风险

本项目存续期内可能遭遇地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、洪水、台风、龙卷风等自然不可抗力以及饥荒、战争、封锁、暴乱、恐怖行为、化学或放射性污染或核辐射等不可抗力事件，致使项目无法正常实施的风险。

二、风险控制措施

1. 工程延误风险

深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作。

2. 收入变动风险

在日常运行过程中随时加强监管，防微杜渐，防患于未然，提高政府各部门、金融机构以及其他相关机构的监管水平，根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，

从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时构建信息沟通交流平台，加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，及时掌握国家政策前沿动态，做好及时的应对和调整，在国家大政策的基础上，及时完善和健全符合当地政府实情的机制和制度。

如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

3. 支出变动风险

在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目经营成本估算工作，落实项目资金管理。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 社会稳定风险

为杜绝负面社会影响，在项目建设全过程中严格按照有关法规操作，做到公开、公平、公正；特别强调施工质量与施工安全，建立完善的安全管理制度和安全生产责任制度。

5. 不可抗力风险防控措施

不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险，通常

无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避，应根据相关法律法规积极应对及时止损，发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，造成舆论恐慌。

第六章 项目后续资产及收入管理

一、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在项目实施单位名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

根据可行性研究报告，本项目主要建设内容为新建 3 栋学生公寓及 1 栋设备用房，总建筑面积 26819.1 平方米，本项目可形成固定资产-房屋建筑物，预计可增加固定资产价值 1.21 亿。具体交付资产明细及资产价值以项目竣工验收后的竣工财务决算为准。

二、项目收入管理

本项目投入运营后预计可形成住宿费、生活配套设施收入及学费收入等专项收入，取得收入后，按程序及时上缴财政，用于偿还专项债券本息。

第七章 事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性

1. 项目建设是助力海洋经济，落实习总书记重要讲话精神的需要

中国是海洋大国，拥有漫长的海岸线、广袤的管辖海域和丰富的海洋资源，这些年来，以习近平同志为核心的党中央高度重视海洋事业发展，高屋建瓴，把建设海洋强国融入“两个一百年”奋斗目标，融入实现中华民族伟大复兴“中国梦”的征程之中，并多次作出重要指示。

2012年，党的十八大报告首提“建设海洋强国”，为我国海洋事业发展确定了战略目标。此后多次活动和会议时，习近平总书记均多次提到海洋强国。党的十九大报告提出的“加快建设海洋强国”到“蓝色信念”，无不体现出总书记的“海洋情怀”，为海洋强国建设指引了方向。党的二十大报告提出：“发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国。”

2023年9月7日，习近平总书记在黑龙江省哈尔滨市主持召开新时代推动东北全面振兴座谈会并发表重要讲话，提出“加强生态资源保护利用，依托东北的生态环境和生物资源优势，发展现代生物、大数据等新兴特色产业，发展冰雪经济和海洋经济。”

辽宁作为海洋大省，“一圈一带两区”的区域发展战略实施步伐提速，向海而生，向海图强势在必行。

《中共辽宁省委关于深入贯彻落实习近平总书记在新时代推动

东北全面振兴座谈会上重要讲话精神奋力谱写中国式现代化辽宁新篇章的意见》明确提出：“建设海洋经济强省。坚持寸海寸金，制定实施海洋功能区规划，加快构建多元发展、多极支撑的现代海洋产业体系。大力发展海洋工程装备与船舶等优势产业，建设环渤海船舶与海洋工程装备综合产业集群。稳步做大海洋油气、矿业、化工、电力、海水淡化与综合利用等产业，加快发展海洋生物医药、海洋新材料等新兴产业。建设高标准海洋牧场，推动水产种业北繁基地和海洋种质资源共享平台建设。发展海洋食品产业，培育沿海水产品生产和加工集聚区，壮大滨海旅游产业集群。支持沿海地区建设海洋经济特色产业园区，推动“港产城”融合发展。全面加强海洋生态修复和综合治理，积极发展蓝碳经济。”

海洋强国建设是推动中国式现代化的重要任务。海洋人才是加快建设海洋强国的重要支撑，培养高水平海洋人才是新时代涉海高校的重大使命。大连海洋大学是我国北方地区唯一的一所以海洋和水产学科为特色，农、工、理、管、文、法、经、艺等学科协调发展的多科性高等院校。经过多年的建设和发展，大连海洋大学的各项事业取得了长足的发展和进步，可为辽宁建设海洋经济强省提供大量的人才和技术支持。

但目前校园建设依然存在诸多需要改进的方面。在办学硬件方面，学校硬件设施功能不全，宿舍面积存在较大缺口，不能满足发展需求。

为满足学校现有本科生住宿以及未来学校发展需求，本项目提

出建设符合国家规范的学生宿舍，解决本科生住宿空间不足的问题，改善学校基础设施，优化办学条件。项目的建设将为大连海洋大学以建设“蓝色大学”为发展理念，朝着高水平海洋大学目标迈进，提供硬件设施保障，助推辽宁省建设海洋经济强省。

2. 项目的建设是解决宿舍缺口巨大，满足学校发展的需要

因受高校后勤社会化改革和普湾新校区建设等因素影响，大连海洋大学多年未进行校舍建设，随着后勤社会化和普湾新校区建设的终止，造成学校校舍缺口巨大，总计缺口约 23.00 万 m^2 ，其中宿舍缺口 14.00 万 m^2 。急需建设宿舍等设施，以满足学校需要。

3. 项目的建设是改善办学条件，消除安全隐患的需要

学生住宿事关学生人身安全和财产安全，关系到学校正常的教学、生活秩序，关系到学校和社会的稳定，也关系到我国高等教育的改革和发展。

高校宿舍作为高校学生学习、生活的一个重要场地，对大学生的成长起着举足轻重的作用，在一定程度上也可以算是大学生的一个社会小家庭。妥善处理好宿舍管理工作，不但可以为同学们提供一个整洁的学习环境，并且可以给学生营造一个融洽的人文氛围。

大连海洋大学目前采用社会化租赁方式解决学生住宿问题，存在着住宿环境差、不安全因素多等问题，同时给学校稳定发展和经济方面造成较大负担。通过本项目建设，可有效解决学生的住宿问题，满足学生的基本住宿需求。

二、项目建设投资合规性及项目成熟度

本项目已取得《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（辽发改社会[2024]687号）和《省发展改革委关于大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目初步设计的批复》（辽发改社会[2025]52号）。项目成熟度较高，手续合规。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，在后续资金匹配的前提下，可按原计划建设实施。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项债券资金8400.00万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于住宿费收入、生活配套设施收入和学费收入，本项目收入对应的收入收费单价标准、经营成本参照大连地区市场调研的相关数据，本项目收入来源可靠，且收入预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人员费用、采暖费等相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资12195.00万元，其中债券资金8400.00万元，占比68.88%，自筹资金3795.00万元，占比31.12%，符合国家对固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限30年，债券存续期预计净收益31004.40万元，可满足项目收益偿还总债务融资

本息的要求，且本息覆盖率为 2.11 倍，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

项目债券各期均为 30 年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，还款收益较充足，本息覆盖倍数较高，项目整体可偿付，偿债计划可行。

（2）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

七、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项

目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

八、附件

附件 1 新增债券项目支出绩效目标表

项目编码			2403-210000-04-01-325500		项目名称	大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目	
主管部门及代码			辽宁省教育厅		实施单位	大连海洋大学	
拟申请债券资金总额（万元）			8400				
其中：以前年度已发行金额			0				
本年度拟发行金额			8400				
年度总体目标			大连海洋大学渤海校区大学生公寓项目通过增建学生公寓满足大连海洋大学日益增长的在校生活住宿需求，促进学校办学规模的进一步提升，改善学校办学水平，培育输出更多的优秀人才，并加快推动地方高等教育事业的持续快速发展，进而不断满足地方经济社会发展对高校人才的需求，为推动地方经济社会发展做出积极贡献				
绩	一级指标	二级指标	三级指标	运算符号	指标值		完成时限

效 目 标	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=		2025 年 12 月
			支持项目数量	=		2025 年 12 月
		质量指标	项目申请立项获批率	=	100%	2025 年 12 月
			招投标规范性		招投标程序合规	2025 年 12 月
			项目工程质量		合格	2025 年 12 月
		时效指标	项目按计划完工率	>=	90%	2025 年 12 月
			专项债资金支付		及时	2025 年 12 月
		成本指标	成本控制效果		成本控制效果显著	2025 年 12 月
	效益指标	生态效益指标	环境影响		改善学生居住环境	2025 年 12 月
		可持续影响指标	可持续影响度		提升可持续发展能力	2025 年 12 月
	满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	>=	90%	2025 年 12 月