

2025年山东省政府专项债券（三十期）
聊城市市本级聊城大学东昌学院
东书院一期建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

二〇二五年六月

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

聊城大学东昌学院东书院一期建设项目

2、项目单位

项目单位：聊城大学东昌学院

聊城大学东昌学院，位于山东省聊城市，是经过中华人民共和国教育部批准成立的应用技术型全日制普通本科高等学校。学校 2002 年 4 月经山东省教育厅批准设立的独立学院。

2005 年 6 月由聊城大学与山东泉林集团合作，经国家教育部重新确认为独立学院。2005 年 8 月聊城大学东昌学院与聊城教育学院、聊城师范学校三校合一，组建新的聊城大学东昌学院。2021 年 4 月 19 日，根据山东省教育厅关于青岛农业大学海都学院等学校转设事项公示，聊城大学东昌学院转设为东昌学院。2022 年 8 月 30 日，教育部同意聊城大学东昌学院举办者变更为“聊城大学、聊城市财信投资控股集团有限公司”。

现校区占地 1013 亩，校舍建筑面积 33.8 万平方米，是山东省 2021 年重点实施类项目，于 2023 年 2 月正式交付使用。现有教学科研仪器设备总值 1.36 亿元，馆藏纸质图书 75.9 万册，收录电子图书资源 100 余万种。学院图书馆是国

家首批 CALIS（中国高等教育文献保障系统）会员馆，现藏有明清古籍图书 1340 册、民国版的线装图书 1028 册，馆藏古籍成功入选《山东省珍贵古籍名录》。

学院设中文系、经济管理系、教育系、化学与生物系、外国语系、机电工程系、美术设计系、音乐系、影视传媒系、数学与信息工程系、马克思主义教学部、体育教学部。现有在校生 8342 人，设有 34 个本科专业，10 个专科专业，省级一流本科专业建设点 1 个、省级一流课程 2 门，专业设置涵盖八大学科门类，形成了以理工为主，多学科协调发展的学科专业布局。

学院大力发展应用型学科专业，不断加强双师型师资队伍建设和，聚焦应用型高校建设，努力培养应用型人才，奠定加快建设应用型高校的坚实基础。校企共建专业 4 个，校级现代产业学院 1 个，创业孵化室 17 个。建有聊城市社会科学重点研究基地 3 个，校企共建聊城市重点实验室 2 个，省级家政服务职业培训示范基地 1 个，校外实习实训基地 82 家。

学院坚持以学生为中心，全面贯彻立德树人根本任务，秉持“崇德尚学、求是致用”的办学理念，倡导“自强笃行、传承创新”的学院精神，多举措提升育人质量。近五年，为社会输送人才 12882 名，758 名学子考取了研究生，组织学生参加各级各类学科竞赛，荣获省级以上奖励 1600 余人次，

其中国家级奖励 400 余人次。

站在新的历史起点上，学院将全面做好顶层设计，紧密围绕区域发展战略布局，坚持以加强人才队伍建设为引领，以打造教学科研平台为基础，以完善体制机制为保障，坚定不移推动高质量发展，力争建设成为特色鲜明、服务区域经济社会发展的高水平应用型本科高校。

3、项目规划审批

2023 年 4 月 15 日取得聊城市自然资源和规划局下发的不动产权证书（鲁（2022）聊城市不动产权第 0006667 号）；

2023 年 11 月取得中恒和咨询有限公司出具的《聊城大学东昌学院东书院一期建设项目可行性研究报告》；

2023 年 11 月 24 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2311-371592-04-01-789857；

2024 年 9 月 18 日取得聊城市行政审批服务局下发的《建设工程规划许可证》，建字第 3715002024GG0107452 号；

2024 年 10 月 23 日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局下发的《建设工程施工许可证》，编号：371582202410230101。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地 100 亩，总建筑面积 47409.14 平方米，项目规划建设学生宿舍楼 27762.23 平方米，食堂 11797.87 平方米，

工程实训中心 7849.04 平方米以及周边篮排球场、景观绿化、周边道路、地下管网、提水泵站等配套设施。

项目建成后，可满足在校生工程实训、3000 名学生住宿、6000 名学生就餐的需求。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年10月1日至2025年12月30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、发行专项债券的方式。其中，项目单位自有资金17,731.00万元；本期拟发行专项债券7,000.00万元。

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	24,731.00	100.00%	
一、资本金	17,731.00	71.70%	
（一）自有资金	17,731.00	71.70%	
（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）	7,000.00	28.30%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	28.30%	
（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《聊城大学东昌学院东书院一期建设项目可行性研

究报告》，该项目预期产生的现金流入主要来源于学费现金流入、住宿费现金流入和餐饮费现金流入。

项目建成后，学院可扩招学生3000名，并满足3000名学生住宿和就餐的需求。

1、学费现金流入

学费按1.25万元/人·年，则学费现金流入每年3,750.00万元。

2、住宿费现金流入

住宿费按0.1万元/人·年，则住宿费现金流入每年300.00万元。

3、餐饮费现金流入

餐饮费按0.84万元/人·年，则住宿费现金流入每年2,520.00万元。

第一年按运营的30%计算，第二年按运营的60%计算，第三年运营达到100%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原材料费用、外购燃料及动力费用、人员工资及福利费、经营管理费用、折旧及摊销、修理费和物业管理费。

1、外购原材料费用

项目运营期内涉及的原材料消耗主要来自食堂食材、实验实训耗材等方面，估算为1,038.00万元。

(1)食堂食材餐饮食材按12元/人·天估算，3000人三餐，年在校280天计算，年食堂食材费用估算为1,008.00万元。

(2)实验实训耗材参考同类项目，人均实验实训耗材费用按照100元/年估算，则年实验实训耗材费用估算为30.00万元。

2、外购燃料、动力费用

项目运营期内涉及的燃料、动力主要为水、电、天然气和采暖，估算为399.08万元（价格参考聊城市非居民民用类）。

(1)水

项目年耗新鲜水88950m³，水价按5.7元/m³估算，则年水费为50.70万元。

(2)电

项目年耗电316.90万kWh，电价按0.6228元/kWh估算，年电费为197.36万元。

(3)天然气

项目年耗天然气121111.2Nm³，气价按3.75元/m³估算，年天然气费为44.21万元。

(4)采暖

项目采暖面积39560.10平方米，取暖收费按27元/平方米，估算年取暖费106.81万元。

3、人员工资及福利费

本项目投入运营后，新增教职工共计115人，其中教师100名，生活服务人员15名，人员工资分别按10万元/人/年、4万元/人/年估算，人员工资与福利费（14%）、工会经费（2%）、职工教育经费（2.5%）、五险一金（37%）合计为1,648.30万元/年。（每3年增长5%）

4、经营管理费用

项目运营期经营管理年费用暂按综合收入的1%估算，预计为65.70万元。

5、修理费

年维修费按年均折旧费的10%计算，估算为 58.73 万元。

6、物业管理费

聊城大学东昌学院新校区物业管理费用为 25 元/平方米/年，项目新增建筑面积合计 47409.14 平方米，则投入运营后年物业管理费用为 118.52 万元。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券7,000.00万元，假设债券期限为15年，利率为4.2%，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		7,000.00		7,000.00	4.20%		
2026年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2027年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00

2028年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2029年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2030年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2031年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2032年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2033年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2034年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2035年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2036年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2037年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2038年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2039年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2040年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.20%	294.00	7,294.00
合计		7,000.00	7,000.00			4,410.00	11,410.00

(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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	91,323.00			1,971.00	3,942.00	6,570.00	6,570.00
经营活动支出	B	49,057.96			1,122.57	2,067.90	3,328.33	3,410.75
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	42,265.04	0.00	0.00	848.43	1,874.10	3,241.67	3,159.26
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	24,731.00	10,000.00	14,731.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-24,731.00	-10,000.00	-14,731.00				
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	17,731.00	10,000.00	7,731.00				
专项债券	I	7,000.00		7,000.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	4,410.00			294.00	294.00	294.00	294.00
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	13,321.00	10,000.00	14,731.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00
四、期初现金	P			0.00	0.00	554.43	2,134.53	5,082.20
期内现金变动	Q=D+G+O	30,855.04	0.00	0.00	554.43	1,580.10	2,947.67	2,865.26
五、期末现金	R=P+Q	30,855.04	0.00	0.00	554.43	2,134.53	5,082.20	7,947.45

表3 项目资金平衡测算表 (续表)

项目/年度	公式	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	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
经营活动支出	B	3,410.75	3,410.75	3,497.28	3,497.28	3,497.28	3,588.14
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,159.26	3,159.26	3,072.72	3,072.72	3,072.72	2,981.86
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	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
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	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00
四、期初现金	P	7,947.45	10,812.71	13,677.96	16,456.68	19,235.40	22,014.12
期内现金变动	Q=D+G+O	2,865.26	2,865.26	2,778.72	2,778.72	2,778.72	2,687.86
五、期末现金	R=P+Q	10,812.71	13,677.96	16,456.68	19,235.40	22,014.12	24,701.98

表3 项目资金平衡测算表 (续表)

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	A	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
经营活动支出	B	3,588.14	3,588.14	3,683.55	3,683.55	3,683.55
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,981.86	2,981.86	2,886.45	2,886.45	2,886.45
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					7,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
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	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-7,294.00
四、期初现金	P	24,701.98	27,389.83	30,077.69	32,670.14	35,262.59
期内现金变动	Q=D+G+O	2,687.86	2,687.86	2,592.45	2,592.45	-4,407.55
五、期末现金	R=P+Q	27,389.83	30,077.69	32,670.14	35,262.59	30,855.04

(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	7,000.00	4,410.00	11,410.00	42,265.04
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	7,000.00	4,410.00	11,410.00	
覆盖倍数	3.7			

本项目可用于资金平衡的项目净现金流为42,265.04万元，融资本息合计11,410.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为3.7。

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。

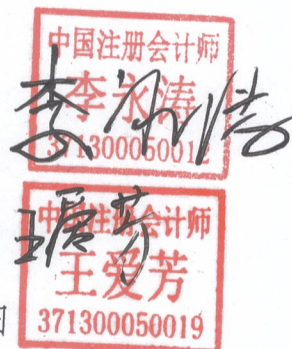
聊城正原有限责任会计师事务所

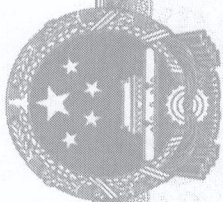


中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025年6月13日





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91371500742409040E

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 聊城正保有限责任会计师事务所

类型 会计师事务所(普通合伙、投资或控股)

法定代表人 杨峰

经营范围 验资、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财务审计、资产评估。(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)

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月26日

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦



登记机关

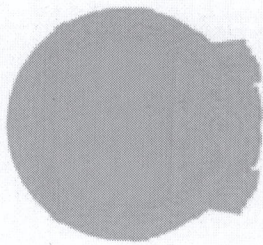
2025年04月21日

国家企业信用信息公示系统网址:

<https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：聊城正原有限责任公司会计师事务所



首席合伙人：李十峰
主任会计师：李十峰
经营：营

聊城柳园南路西金紫荆商厦

组织形式：有限责任

执业证书编号：371300005

批准执业文号：鲁财会协字[1999]268号

批准执业日期：1999年12月30日

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》。

再复印无效



1999年12月30日

中华人民共和国财政部制

