

# 新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目 实施方案

填报单位：新疆工程学院

填报日期：2026 年 6 月



# 目录

一、项目基本情况 .....	4
(一) 政策背景 .....	4
(二) 项目背景 .....	4
(三) 项目概况 .....	5
(四) 项目主管单位 .....	5
(五) 立项和建设的相关批复文件 .....	6
(六) 项目开工和建设时间 .....	错误! 未定义书签。
(七) 合法性审核的律师事务所 .....	7
二、经济社会效益分析 .....	8
(一) 经济效益分析 .....	8
(二) 社会效益分析 .....	8
三、绩效目标及指标 .....	8
(一) 绩效目标的设定 .....	9
(二) 绩效监控和评价 .....	10
(三) 事前绩效评估 .....	10
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	14
(一) 编制依据 .....	14
(二) 项目总投资估算 .....	14
(三) 项目融资计划 .....	15
(四) 建设期资金平衡方案 .....	16
五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	16



(一) 项目运作模式.....	16
(二) 项目运营收益.....	16
(三) 财务费用.....	16
(四) 项目运营成本.....	18
(五) 相关税费.....	18
(六) 资金平衡测算.....	20
(七) 会计报表.....	21
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	21
六、项目压力测试与评价.....	22
(一) 压力测试.....	22
(二) 总体评价.....	22
七、项目风险评估.....	22
(一) 影响项目风险因素.....	22
(二) 风险防控措施.....	24
八、其他需要说明的事项.....	24



# 新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《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）等相关文件，结合新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

《新疆维吾尔自治区职业技能培训“十四五”规划》在全面总

结新疆“十三五”时期职业技能培训工作的成效和经验基础上，分析新形势、新任务，围绕提升职业技能培训供给能力、提高职业技能培训质量、优化技能人才发展环境等方面，提出了一系列举措。进一步明确了“十四五”时期我区职业技能培训发展的指导思想、基本原则、任务目标。“十四五”时期新疆开展各类职业技能培训 750 万人次，新增高技能人才 12 万人，为经济社会高质量发展提供有力人才支撑。

新疆工程学院是一所工科类高等院校，注重培养高素质工程技术人才。在煤炭工程领域，新疆工程学院注重理论教学与实践教学的结合，选定煤炭行业产教融合培训作为本期



项目建设重点在教学方面主要开设采煤工程、选煤工程、煤化工工程等的专业课程，实践方面主要为培养能够从事煤炭工程设计、施工、管理等方面工作的高级工程技术人才。同时，新疆工程学院也开展相关领域的研究工作，为煤炭行业的科技进步和产业升级提供支持。

## **（二）项目背景**

到 2026 年新疆工程学院全日制在校学生将达到 20000 人，其中主校区全日制在校学生约 17000 人，南昌路校区在校学生约 3000 人。主校区现有学生人均住宿面积已不能满足教学服务的要求，限制了学院人才培养能力，急需建设学生公寓 8 号楼，以缓解学生宿舍不足，学校招生受制约的问题。

## **（三）项目概况**

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目，建设总建筑面积为 17298.59 平方米。建设内容主要包括 2 个部分内容：

- 1、学生公寓 8 号楼，建筑面积 17298.59 平方米。
- 2、室外配套工程，外网、场坪、绿化等。

## **（四）项目主管单位**

1. 项目主管单位：新疆工程学院
2. 项目主管单位职责范围：

（1）充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本次发行融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、



专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

（6）合理控制本次发行资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

（7）配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

#### **（五）项目开工和建设时间**

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目，计划建设 20 个月，即 2025 年 5 月至 2026 年 12 月。

#### **（六）立项和建设的相关批复文件**

新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《关于新疆工程学



院 8 号学生公寓楼建设项目可行性研究报告的批复》，文件号：民发改字【2024】221 号。

### （七）合法性审核的律师事务所

北京德恒（乌鲁木齐）律师事务所简介：

德恒新疆是北京德恒律师事务所着眼于德恒全球客户法律服务本地化的战略目标，面向广大西北地区和中亚地区的专业法律服务市场，于 2012 年 8 月在新疆注册设立的分支机构。近年来，德恒新疆为贯彻德恒律师事务所全球化、专业化、高端化的战略要求，面向全国吸纳了众多“高精尖专能”的律师人才共建德恒，不断完善德恒的专业化体系，推动德恒新疆乌鲁木齐平台的快速发展。目前，德恒新疆拥有专职律师及律师助理余 80 人。其中各团队核心律师均为中国知名法学院校毕业，具有深厚法律专业功底并有丰富法律实践经验。

德恒以“法律服务的国家队”来要求自己，积极投身于国家经济发展的主战场，与大型国企和政府部门保持了良好的长期合作关系，德恒的传统优势领域，包括国内外股票、债券的发行、承销、上市，投资基金，国内外企业分拆、购并，公司改制，资产重组，破产清偿，有形与无形产权交易，中国企业海外融资、投资，海外投资者对中国投资、融资，国际招投标，信息通信，房地产开发经营、重大建设项目等。并在传统的民、商、刑等案件方面精益求精，同时，积极开



拓新型法律服务市场，在矿产资源、金融保险、建筑房地产、知识产权、公司改制、劳动争议解决、股权交易、IPO 业务等方面展开的广泛的探索，并具备了一定的实力。

德恒新疆在各级政府部门、司法机关以及行业内拥有良好声誉和广泛的人脉资源，并且与众多知名机构投资者、财务顾问、审计师、估值师、律师等投资中介机构有着良好密切的合作关系。企业法律风险评估及管理、重组划转、融资上市、房地产重大工程项目、民商法律争端解决、私人资产管理等是我们最主要及最专业的服务领域。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目能够促进新疆工程学院的可持续发展，提升本校的教学环境。项目计划申请专项债券额度 7,000 万元。债券存续期内，学校未来预估收益不仅能覆盖专项债券本息，还能产生一定的收益，说明学校具有较好的经济效益，能够支持教学楼建设。

### **（二）社会效益分析**

项目建成后可缓解学校宿舍用房面积紧张不足的问题，完善学校的配套设施，改善了住宿环境，有利于提高学校的办学水平，为国家和地方经济建设输送、培养更多优秀人才奠定了良好的物质基础，更好的为“双一流”重点建设学科的创新型人才的培养提供保障。

有利于改善学生的居住环境，能为学生提供更优质的生活环境，进一步提高了学校对于学生的管理，对保障学生的



人身安全起到了重要作用将会更加吸引优质生源。

三、绩效目标及指标

(一) 绩效目标的设定

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2026 年度)				
项目名称		新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目		
预算单位		新疆工程学院		
项目资金（万元）		资金总额：3700		
		其中：财政拨款 0		
		债券资金 3700		
		其他资金 0		
总体目标	完善学校的配套设施，改善了住宿环境，提高学校的办学水平，营造良好的育人环境，提升学校办学水平，将会更加吸引优秀生源。为国家和地方经济建设输送、培养更多优秀人才奠定了良好的物质基础，为“双一流”重点建设学科的建设和创新型人才的培养提供保障。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	建设内容	建设一栋建筑面积为 17298.59 平方米的学生公寓楼
		质量指标	项目验收合格率	=100%
			项目验收合格率	=100%
		时效指标	竣工日期	≤2026 年 6 月 30 日
		成本指标	工程直接费用	=7349.45 万元
	效益指标	可持续影响指标	工程合理使用年限	=50 年
	满意度指标	满意度指标	服务对象满意度指标	≥90%

## （二）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80号）等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

## （三）事前绩效评估

### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

#### （1）项目实施的必要性

新疆工程学院8号学生公寓楼建设项目符合国家和地方十四五发展规划的要求，符合新疆工程学院的发展规划和学生的实际需要，符合国家相关建设规范和强制性标准。项目功能布局科学合理，建设指导思想明确，项目管理措施具体。

根据招生计划，到2026年新疆工程学院全日制在校学生将达到20000人，其中主校区全日制在校学生约17000人，南昌路校区在校学生约3000人。主校区现有学生人均住宿面积已不能满足教学服务的要求，限制了学院人才培养能力，急需建设学生公寓8号楼，以缓解学生宿舍不足，学校



招生受制约的问题。

## （2）项目实施的公益性

学校落实立德树人根本任务，以提高质量为核心，各项事业保持了快速发展的良好势头。“十四五”期间，学校将立足新疆经济社会发展需要，面向产业、行业、企业发展，强化“应用型、区域性”的办学举措，坚持走内涵发展的道路，坚持人才强校、文化兴校、开放办校，以加强党的建设和思想政治工作为保障，以服务国家和自治区发展战略为宗旨，以提高人才培养质量为目标，以学科专业建设为重点，以深化产教融合为路径，以提升科技创新能力为突破，以深化教育综合改革为动力进一步提升办学实力和整体水平。

## （3）项目实施的收益性

本项目的收益主要来源于学费、住宿费收入，项目投产后，年运营收入为 3126.96 万元。经济效益显著，本项目具有较强的适应性和较小的社会风险，社会可行性较好，有一定的抗风险能力。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

### （1）项目投资合规性

新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《关于新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目可行性研究报告的批复》，文件号：民发改字【2024】221 号。

### （2）项目成熟度



新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目已经得到新疆维吾尔自治区发展和改革委员会的同意批复，项目规划已完成，建设用地已得到同意，项目较为成熟。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

#### （1）资金来源

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目投资估算为 8,750 万元，拟申请发行地方政府专项债券 7,000 万元，期限为 10 年，剩余资金由单位多渠道筹措资金。

#### （2）筹资风险可控

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目使用资金由专项债券和其他地方配套方式解决，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，成立项目小组将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。设立专账、专人，建立健全项目资金管理制度，保证资金专款专用。全程安排专门项目负责人对该项目进行工程质量和工程验收工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

#### （3）投入具有一定成本可控性

我校通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、



减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收入、成本、收益的预测均使用历年项目实际收益测算存续期内的收益，测算渠道合理且合法合规，能够可靠使用。

#### 5. 债券资金需求合理性

新疆工程学院8号学生公寓楼建设项目符合国家和地方十四五发展规划的要求，符合新疆工程学院的发展规划和学生的实际需要，符合国家相关建设规范和强制性标准。项目实施社会效益显著，建设规模经济合理，可以产生良好的社会效益，项目建设是可行的。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划可行性

该项目建设费用通过学费、住宿费收入完全能够满足，资金来源渠道符合相关规定，科学合理。

##### （2）项目偿债风险点

偿付风险是指项目经营的不确定性带来的风险，项目运营支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

#### 7. 绩效目标合理性



(1) 该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

(2) 该项目设定的绩效目标明确阐述了本项目建设的迫切需要，结合项目的现状确定其主要绩效内容，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

(3) 绩效目标设定与项目的长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

(4) 绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

(5) 绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

#### **四、项目投资估算及资金筹措方案**

##### **(一) 编制依据**

(1) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

(2) 中国国际工程咨询公司咨经（1998）8号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项



目经济咨询指南》；

(3) 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；

(4) 《关于工程建设其他项目划分暂行规定》；

(5) 《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

(6) 中华人民共和国国家标准（GB/T51095-2015）建设工程造价咨询规范。

(7) 主要设备价格以生产企业报价为依据，并参考市场现行价格进行估算；设备安装费参照有关标准根据设备购置费按比例提取。。

## （二）项目总投资估算

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目总投资 8750.00 万元，其中：工程直接费用 7349.45 万元，占总投资的 83.99%；工程建设其他费 665.09 万元，占总投资的 7.60%；基本预备费 735.46 万元，占总投资的 8.41%。

## （三）项目融资计划

项目总投资 8,750.00 万元，学校自筹资金 1,750.00 万元，申请发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，具体发行计划、年限及利率如下：

年份	地方政府专项债券	单位自筹资金	小计	专项债发行年限	专项债利率	备注
2025 年—第一期	1,900.00	875.00	2,775.00	10.00	1.91%	已成功发行
2026 年—第一期	1,600.00	875.00	2,475.00	10.00	3.20%	本期申请
2026 年—第二期	1,400.00		1,400.00	10.00	3.20%	
2026 年—第三期	2,100.00		2,100.00	10.00	3.20%	



合计	7,000.00	1,750.00	8,750.00			
----	----------	----------	----------	--	--	--

#### **(四) 建设期资金平衡方案**

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目期限即 2025 年 5 月至 2026 年 12 月，拟申请发行地方政府债券 7,000 万元；剩余资金由其他配套资金解决。

### **五、项目收益与融资自求平衡方案**

#### **(一) 项目运作模式**

按照相关政策要求，形成资产的项目，应按照新疆维吾尔自治区相关管理要求，及时做好资产确权、资产交接、投入使用、后续管护等工作。

#### **(二) 项目运营收益**

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还债券，专项收入包含以下内容：学费收入、住宿费收入。

新疆工程学院于 2020 年 8 月 13 日成功申请新疆工程学院新校区建设（5、6 号学生公寓楼）债券资金 1,000.00 万元，及新疆工程学院新校区建设（采矿、电力实训楼）项目债券资金 4,000.00 万元，两项目合计发行 5,000.00 万元，发行期限 10 年，利率 3.27%，使用学校学费收入及住宿费收入扣除对应成本后结余资金的 23%用于归还以上债券本息。

同理，本次使用学校学费收入及住宿费收入扣除对应成本后结余资金的 30%归还本项目本息，使用结余资金的 22%用于归还拟申请的新疆工程学院 9 号学生公寓楼项目债券本



息，合计使用学校结余资金的 75%。

### （1）学费收入

价格依据：新疆工程学院按新疆维吾尔自治区物价局新价非字〔2000〕28号文件规定的标准收取学费。理工类 3,300.00 元/学年；文史类 2,900.00 元/学年；艺术类 5,500.00 元/学年（学校降低 1,000.00 元/学年，实际收费为 4,500.00 元/学年）；体育类 3,100.00 元/学年（收费如有变化，按新疆维吾尔自治区物价局规定标准为准）。考虑到学校各学科招生学生人数不固定，按照往年学费收入，本次测算的学费收费标准按平均 3,500.00 元/人·年进行预估。

预测年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032-2035 每年
预测人数（人）	20,300.00	22,600.00	25,000.00	26,500.00	28,000.00	30,000.00

### （2）住宿费收入

价格依据：新疆工程学院按新疆维吾尔自治区物价局新价非字〔2000〕28号文件规定的标准，6 人间按 800.00 元/人收取住宿费，按人均 800.00 元/人计算住宿费。

### （三）财务费用

该项目融资主要来源与专项债券发行，项目应缴纳的各项财务费用共计 2457.91 万元，详见下表：

债券金额	缴纳发行费用（万元）				
	合计	债券利息	发行费	登记管理费	兑付服务费



7,000.00	2457.91	2450	7	0.56	0.35
----------	---------	------	---	------	------

#### （四）项目运营成本

新疆工程学院运营支出主要包括新增支出及按收入比例分摊的原校区运营支出。

##### （1）学生公寓楼水电费

本公寓楼预计住宿人员 1730 人，按人均每天 150 升水计算，年耗水量约 9.5 万方，按 5.00 元/方计算，年水费 47.50 万元。

日均人用电量 3 度，年用电量约 190 万度，单价按 0.50 元/度计算。

##### （2）宿管人员工资及福利

本项目预计新增宿管人员 10 人，年薪 9.60 万元，社保按年薪的 30%，年薪按每 3 年涨幅 3%考虑。

##### （3）维修费

本项目按折旧额的 5%计提项目维修费。

##### （4）其他费用

本项目按上述费用之和（学生公寓楼水电费+宿管人员工资及福利+维修费）的 15%计算不可预见费用，用于以上支出计提不足。

##### （5）学校原运营成本分摊支出



根据项目实施单位经营数据，学校使用学费及住宿费支付的运营成本约 6,034.00 万元，本项目按 30%进行分摊，据此基准测算项目运营期每年需分摊的运营成本为 1,810.20 万元。

(6) 折旧费：以投资总额为固定资产原值，残值率 5%，采用直线法按 20 年进行摊销。

### **(五) 相关税费**

(1) 增值税及附加税：《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》第一条第

(八)项：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。学历教育指根据国家规定纳入招生计划、由教育部门批准成立、颁发学历证书的教育活动（如普通高等教育、成人高等教育等）。免税范围：包括学费、住宿费、课本费、考试报名费等直接与学历教育相关的收入。财税〔2016〕36 号文附件 3 第一条第（二十九）项：政府举办的从事学历教育的高等、中等和初等学校（不含下属单位），举办进修班、培训班取得的全部归该学校所有的收入，免征增值税。

新疆工程学院属于国家承认的学历教育机构，故收取的相关学费、住宿费、培训费免缴增值税及附加税。

(2) 企业所得税：《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条：符合条件的非营利组织的收入为免税收入。



新疆工程学院收取的学费、住宿费免征企业所得税。

### （六）资金平衡测算

本项目申请专项债券合计金额 7,000.00 万元,计划分期发行,发行周期均 10 年,利息按每年付息一次,到期后一次性偿还本金。第一期 2025 年 11 月已发行专项债金额 1,900.00 万元,发行利率为 1.91%。第二期 2026 年 6 月计划发行专项债金额 1,600.00 万元,第三期 2026 年 8 月计划发行专项债金额 1,400.00 万元,第四期 2026 年 11 月计划发行专项债金额 2,100.00 万元,参照目前地方政府债券发行情况,计划发行的专项债利息按照 3.2%的利率测算,发行债券存续期内应付本息是 8,994.90 万元。债券存续期内可偿债收入为 31,269.60 万元,项目成本为 19,312.53 万元,可偿还该项目净收益为 11,957.07 万元。

收支费用	金额
项目收入合计	31,269.60
项目成本合计	19,312.53
可用还款的项目收益	11,957.07
一期专项债本金 2025 年 11 月(已发行)	1,900.00
二期专项债本金 2026 年 6 月(本期)	1,600.00
三期专项债本金 2026 年 8 月	1,400.00
四期专项债本金 2026 年 11 月	2,100.00
债券本金合计	7,000.00
一期专项债利息 2025 年 11 月(已发行)	362.90
二期专项债利息 2026 年 6 月(本期)	512.00
三期专项债利息 2026 年 8 月	448.00
四期专项债利息 2026 年 11 月	672.00
债券利息合计	1,994.90
债券本息合计	8,994.90
保障倍数	1.33



### 该项目相关偿债指标情况见下表:

偿债指标的计算情况		
科目	测算数据 (万元)	比值
总投资收益率 (项目可偿债总收益/总投资)	11957.07/8750	1.37
总债务还本付息保障倍数 (项目可偿债总收益/总债务融资本息)	11957.07/8,994.90	1.33
总债务本金保障倍数 (项目可偿债总收益/总债务融资本金)	11957.07/7000	1.71
专项债券本息保障倍数 (项目可偿债专项债收益/专项债券本息)	11957.07/8,994.90	1.33
专项债券本金保障倍数 (项目可偿债专项债收益/专项债券本金)	11957.07/7000	1.71

综上,根据以上测算,项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.33 倍,项目预期收益与融资可达平衡。

### (七) 会计报表

新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目建成后属于国有资产,会计报表详见附表。

### (八) 独立第三方专业机构进行评估意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目,发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,最终以项目运营收入作为还本付息基础。项目运营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足专项债券发行还本付息要求。

综上所述,通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足新疆工程学院 8 号学生公寓楼建设项目的资金



需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

充分考虑项目收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，变动情况如下表：

收支费用	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
项目收入合计（变动因素）	25,015.68	26,579.16	28,142.64	29,706.12	31,269.60	32,833.08	34,396.56	35,960.04	37,523.52
项目成本合计	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53	19,312.53
可用还款的项目收益	5,703.15	7,266.63	8,830.11	10,393.59	11,957.07	13,520.55	15,084.03	16,647.51	18,210.99
专项债本金	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
专项债券利息	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90	1,994.90
债券本息合计	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90	8,994.90
保障倍数	0.63	0.81	0.98	1.16	1.33	1.50	1.68	1.85	2.02

### （二）总体评价

根据以上资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以本项目学费、住宿费收入作为单因素敏感性分析变量进行九个节点的测试，通过压力测试表得出，该项目抵抗风险能力较强，在市场变动下仍能保持较高偿债倍数。

## 七、项目风险评估

### （一）影响项目风险因素

鉴于项目在准备阶段和实施过程中尚存在很多不确定问题，诸如项目初步设计尚未进行，项目施工进度尚未制定



详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段和效率也会影响项目的工期。

为了减少或降低项目正常进展的风险因素，需针对不同的风险因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，重要的是项目实施的各个阶段的工期安排要合理。

### 1. 工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及取决于项目所需各种材料的品质保证。因此应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

### 2. 政策风险

项目的建设将受到政府政策导向、发展规划等因素的影响，由于可能的政策调整，造成项目建设情况发生变化，从而对预期建设目标产生影响。

### 3. 资金风险

本项目的建设资金主要由财政投资，资金能否及时到位是项目建设的主要资金风险。为减少资金风险，项目管理和建设单位可通过及时向自治区主管部门提交相关的文件和可行性研究报告，制定实施方案，保证资金及时到位。



#### 4. 偿付风险

偿付风险是指项目经营的不确定性带来的风险，项目运营收入对其影响较大。同时，项目运营支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

#### 5. 社会风险分析

本项目建设具有十分显著的社会效益，基本上不存在社会风险。项目建设不会产生或者引发民族矛盾、宗教矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

### **（二）风险防控措施**

#### 1. 建立风险管理机制

建议新疆工程学院对本项目建立健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

#### 2. 建立成本控制体系

建议新疆工程学院加强成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。

#### 3. 风险转移

建议新疆工程学院在项目建设中，采取有效的风险转移机制，比如将项目的部分风险转移给项目承包方，项目技术、设备、施工等可能存在风险，可在签订合同中将部分风险损失转移给合同方承担。

### **八、其他需要说明的事项**



### **（一）严格执行债券资金专款专用**

按照《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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

### **（二）健全信息披露制度**

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。



# 资产负债表

单位：万元

序号	项目及单位	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	资产	2,775.00	8,750.00	8,819.91	9,186.52	9,862.73	10,728.14	11,787.05	13,103.96	14,416.43	13,828.90	10,077.66
1.1	流动资产总额	-	-	277.72	852.14	1,736.16	2,809.38	4,076.10	5,600.82	7,121.10	6,741.38	3,197.95
1.1.1	货币资金	-	-	277.72	852.14	1,736.16	2,809.38	4,076.10	5,600.82	7,121.10	6,741.38	3,197.95
1.2	在建工程	2,775.00	8,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产净值	-	-	8,542.19	8,334.38	8,126.57	7,918.76	7,710.95	7,503.14	7,295.33	7,087.52	6,879.71
1.3.1	固定资产原值	-	-	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00
1.3.2	固定资产累计折旧	-	-	207.81	415.62	623.43	831.24	1,039.05	1,246.86	1,454.67	1,662.48	1,870.29
2	负债及所有者权益	2,775.00	8,750.00	8,819.91	9,186.52	9,862.73	10,728.14	11,787.05	13,103.96	14,416.43	13,828.90	10,077.66
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	短期借款											
2.2	其他债权											
2.3	应付债券	1,900.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	5,100.00	-
2.4	长期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	负债小计	1,900.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	5,100.00	-
3	所有者权益	875.00	1,750.00	1,819.91	2,186.52	2,862.73	3,728.14	4,787.05	6,103.96	7,416.43	8,728.90	10,077.66
3.1	资本金	875.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
3.2	资本公积											
3.3	累计盈余公积金	-	-	6.99	43.65	111.27	197.81	303.71	435.40	566.64	697.89	832.77
3.4	累计未分配利润	-	-	62.92	392.87	1,001.46	1,780.33	2,733.35	3,918.56	5,099.79	6,281.01	7,494.89

# 利润表

单位：万元

序号	项目及单位	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	收入合计	31,269.60	-	-	2,618.70	2,915.40	3,225.00	3,418.50	3,612.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
2	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	经营成本	19,312.53	-	-	2,141.49	2,141.49	2,141.49	2,145.79	2,145.79	2,145.79	2,150.23	2,150.23	2,150.23
5	折旧及摊销费用	2,078.10	-	-	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81
6	财务费用	1,759.12	-	-	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	163.20
7	利润总额	8,119.85	-	-	69.91	366.61	676.21	865.41	1,058.91	1,316.91	1,312.47	1,312.47	1,348.76
8	应纳税所得额	8,327.66	-	-	69.91	366.61	676.21	865.41	1,058.91	1,316.91	1,312.47	1,312.47	1,348.76
9	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	净利润	8,119.85	-	-	69.91	366.61	676.21	865.41	1,058.91	1,316.91	1,312.47	1,312.47	1,348.76
11	期初未分配利润			-	-	62.92	392.87	1,001.46	1,780.33	2,733.35	3,918.56	5,099.79	6,281.01
12	可供分配的利润		-	-	69.91	429.53	1,069.08	1,866.87	2,839.24	4,050.26	5,231.03	6,412.26	7,629.77
13	提取法定盈余公积金		-	-	6.99	36.66	67.62	86.54	105.89	131.69	131.25	131.25	134.88
14	可供投资者分配的利润		-	-	62.92	392.87	1,001.46	1,780.33	2,733.35	3,918.56	5,099.79	6,281.01	7,494.89
15	未分配利润		-	-	62.92	392.87	1,001.46	1,780.33	2,733.35	3,918.56	5,099.79	6,281.01	7,494.89
16	息税前利润	9,878.97	-	-	269.40	566.10	875.70	1,064.90	1,258.40	1,516.40	1,511.96	1,511.96	1,511.96
17	息税折旧摊销前利润	11,957.07	-	-	477.21	773.91	1,083.51	1,272.71	1,466.21	1,724.21	1,719.77	1,719.77	1,719.77



# 现金流量表

单位：万元

序号	项目及单位	合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动净现金流量	11,957.07	-	-	477.21	773.91	1,083.51	1,272.71	1,466.21	1,724.21	1,719.77	1,719.77	1,719.77
1.1	现金流入	31,269.60	-	-	2,618.70	2,915.40	3,225.00	3,418.50	3,612.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
1.1.1	营业收入	31,269.60	-	-	2,618.70	2,915.40	3,225.00	3,418.50	3,612.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00	3,870.00
1.2	现金流出	19,312.53	-	-	2,141.49	2,141.49	2,141.49	2,145.79	2,145.79	2,145.79	2,150.23	2,150.23	2,150.23
1.2.1	经营成本	19,312.53	-	-	2,141.49	2,141.49	2,141.49	2,145.79	2,145.79	2,145.79	2,150.23	2,150.23	2,150.23
1.2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	增值税税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-8,750.00	-2,775.00	-5,975.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	8,750.00	2,775.00	5,975.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资（不含利息）	8,514.22	2,738.71	5,775.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息支出	235.78	36.29	199.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	其他投资活动支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-9.12	2,775.00	5,975.00	-199.49	-199.49	-199.49	-199.49	-199.49	-199.49	-199.49	-2,099.49	-5,263.20
3.1	现金流入	8,750.00	2,775.00	5,975.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	1,750.00	875.00	875.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	7,000.00	1,900.00	5,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	8,759.12	-	-	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	2,099.49	5,263.20
3.2.1	各种利息支出	1,759.12	-	-	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	199.49	163.20
3.2.2	偿还债务本金	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,900.00	5,100.00
4	净现金流量	3,197.95	-	-	277.72	574.42	884.02	1,073.22	1,266.72	1,524.72	1,520.28	-379.72	-3,543.43
5	累计盈余资金		-	-	277.72	852.14	1,736.16	2,809.38	4,076.10	5,600.82	7,121.10	6,741.38	3,197.95

