

新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生
宿舍楼建设项目
收益与融资自求平衡
实施方案总体评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年九月三日



目录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 营业执照复印件
2. 执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生 宿舍楼建设项目 收益与融资自求平衡 实施方案总体评价报告

明境评审字[2026]第 00128 号

我们接受委托，对新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生宿舍楼建设项目专项债券预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

编制财务评价报告的目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然有可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生宿舍楼建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。



本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

新疆明境会计师事务所（普通合伙）中国注册会计师：



中国新疆中国注册会计师：



2026 年 9 月 3 日

评价说明

一、评价内容

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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，以下简称“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号，以下简称“财库[2020]43号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）实施单位

新疆大学

（二）项目概况

1. 项目建设背景

新疆大学现有红湖校区、友好校区、博达校区等三个校区。三校区占地面积为4790亩，其中红湖校区863亩，友好校区218亩，博达校区3709亩；校舍建筑面积116.96万平方米，其中十二项校舍面

积为 105.89 万平方米，科研用房面积 10.76 万平方米，继续教育用房 0.31 万平方米。新疆大学现有在校生 39870 人，其中普通本科生 23119 人，硕士研究生 15032 人，博士研究生 1495 人，留学生 224 人。根据学校的发展规划，学校“十五五”期间在校生规模预计达到 50000 人，其中本科生在校生规模达到 25000 人左右，硕士研究生人数约 20000 人，博士研究生 4000 人，留学生 1000 人。学生规模快速增长，尤其是硕士研究生和博士研究生，宿舍建筑面积已无法匹配增长后的学生规模。项目建设是服务学校发展规划、满足学校规模扩大、提升办学能力的需要。

2. 项目名称：新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生宿舍楼建设项目。

3. 建设性质：新建。

4. 建设地点：乌鲁木齐市天山区。

5. 项目实施单位：新疆大学。

6. 建设期限：3 年。

7. 运营期限：8 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

新建学生公寓楼 2 栋，总建筑面积 28300 平方米，配套建设给排水管网、绿化、道路硬化等室外附属工程。

（三）项目总投资估算

本项目建设总投资为 14,883.00 万元。其中工程直接费 12,187.29 万元，占总投资的 81.89%；工程建设其他费 949.50 万元，占总投资的 6.38%；预备费 1,247.43 万元，占总投资的 8.38%；建设期利息 498.78 万元，占总投资的 3.35%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 14,883.00 万元，计划申请地方政府专项债券 11,900.00 万元，其中：2026 年申请债券资金 5,600.00 万元，2027 年申请债券资金 6,300.00 万元，债券发行期 10 年；申请财政配套资金 2,983.00 万元。

（五）项目收入与支出预测评价

本项目的运营收入主要为住宿费收入。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，

该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，经营活动现金净流入测算来自《新疆大学红湖校区 23 号 24 号学生宿舍楼建设项目可行性研究报告》（编制单位：湖南省湘咨工程咨询管理有限责任公司）以及委托方提供的项目资金平衡方案，根据实施方案，

进行分析评价。

2. 收入预测评价

项目收入来源为住宿费收入。本次新建学生宿舍楼住宿费收入以及学校现状住宿费均可以用于专项债偿还。

1. 新建宿舍楼住宿费收入

高校研究生公寓住宿费标准 2 人间为 1200 元/生·年，本次拟建 2 人间共 800 间，可容纳学生 1600 人，参考往年住宿费收费情况，综合收费率按 99% 预计，则住宿费年收入为： $1600 \text{ 人} \times 1200 \text{ 元/生} \cdot \text{年} \times 99\% = 190.08 \text{ 万元}$ 。

2. 学校现状住宿费收入

学校 2024 年住宿费收入为 3,201.00 万元，具体如下：住宿条件分为一人间、双人间、四人间和六人间，相应的住宿费标准分别为 1,800.00 元/人学年、1,200.00 元/人学年、1,000.00 元/人学年和 800.00 元/人学年，2024 学年各类住宿条件人数分别为 597 人、330 人、12145 人、23215 人。单人间合计金额 103.00 万元（ $597 \text{ 人} \times 1800 \text{ 元/人} = 107.00 \text{ 万元}$ ），双人间合计金额 38.00 万元（ $330 \text{ 人} \times 1200 \text{ 元/人} = 40.00 \text{ 万元}$ ），四人间合计金额 1,206.00 万元（ $12145 \text{ 人} \times 1000 \text{ 元/人} = 1,215.00 \text{ 万元}$ ），六人间合计金额 1,854.00 万元（ $23215 \text{ 人} \times 800.00 \text{ 元/人} = 1,857.00 \text{ 万元}$ ）。综合收费率为 99.44%，即预计住宿费收入 3,219.00 万元，每年实际收取住宿费收入为 3,201.00 万元。

综上，本项目年平均收入为 3,391.08 万元，债券存续期总收入为 27,128.64 万元。具体如下表：

项目收入估算表 (单位: 万元)

收入类别	建设期			运营期								合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
新建宿舍楼住宿费				190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08	1,520.64
现有宿舍楼住宿费				3,201.00	3,201.00	3,201.00	3,201.00	3,201.00	3,201.00	3,201.00	3,201.00	25,608.00
总计				3,391.08	3,391.08	3,391.08	3,391.08	3,391.08	3,391.08	3,391.08	3,391.08	27,128.64

根据项目的业务性质, 收入相对稳定, 故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件, 并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算, 未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处; 未发现预测收入的数据存在明显偏差。

3. 相关税费表

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), 从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。本项目免征增值税。根据《中华人民共和国企业所得税法》, 本项目免征所得税。因此预计在债券存续期内可产生相关税费约为 0.00 万元。

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 3,821.64 万元, 其中: 债券利息 3,808.00 万元, 债券发行费 11.90 万

元, 登记托管费 0.952 万元, 债券还本付息兑付服务费 0.79 万元。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

(1) 外购燃料和动力费

外购燃料动力费用包括为保证项目正常生产而耗费的水、电、暖等费用。本项目水价按 4.25 元/ m^3 计算。本项目电价按 0.39 元/ kwh 计算。本项目采暖依托市政集中供暖, 采暖费按 22 元/ m^2 计算。水费: $7.39 \text{ 万 m}^3/\text{年} \times 4.25 \text{ 元/m}^3 = 31.41 \text{ 万元/年}$; 电费: $141.22 \text{ 万 kw} \cdot \text{h/年} \times 0.39 \text{ 元/kw} \cdot \text{h} = 55.08 \text{ 万元/年}$; 供暖费: $27766 \text{ m}^2 \times 22 \text{ 元/m}^2 = 61.09 \text{ 万元/年}$; 则项目外购燃料及动力费为 147.57 万元/年。

(2) 工资及福利费

项目运营预计需新增 4 名舍管员, 2 名保洁, 工资按 50,000.00 元/年估算, 福利费用按工资的 14% 预计, 则年工资及福利费用为 41.04 万元。

(3) 修理费

按照固定资产折旧的 10% 计算。房屋建筑折旧年限按 30 年计算, 设备折旧年限按 15 年计算, 均采用平均年限

法计算，残值按固定资产原值的 5%计算，则房屋建筑及设备固定资产折旧费合计为 477.95 万元/年。则年修理费为 47.80 万元。

(4) 其他费用

其他费用主要为学校为管理和组织各项活动所发生的各项费用，包括管理费、经营费、职工教育经费、业务费、包装费等，按照上述（1）～（4）项的 10%计算，为 23.64 万元。以及现有宿舍楼相关管理成本，按照现有宿舍楼住宿费收入的 10%计提，年费用 320.10 万元，其他管理费合计 343.74 万元。

综上，本项目每年运营成本费用为 580.14 万元，债券存续期内总运营成本为 4,641.15 万元。具体如下表：

成本预测表（单位：万元）

成本类别	建设期			运营期								合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	
外购燃料和动力费				147.57	147.57	147.57	147.57	147.57	147.57	147.57	147.57	1,180.55
工资及福利费				41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	328.32
修理费				47.80	47.80	47.80	47.80	47.80	47.80	47.80	47.80	382.36
其他费用				343.74	343.74	343.74	343.74	343.74	343.74	343.74	343.74	2,749.92
经营成本合计				580.14	580.14	580.14	580.14	580.14	580.14	580.14	580.14	4,641.15
折旧费				477.95	477.95	477.95	477.95	477.95	477.95	477.95	477.95	3,823.60

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



تجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91650103MA786A4L4J

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 新疆明境会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 岳爱民

经营范围

审计，验资服务，基本建设年度财务决算审计，代理记账，税务
咨询服务，资产评估，清算服务，企业管理咨询，社会经济咨
询。（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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2018年12月18日

主要经营场所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路76号01
栋19层A单元06号



تەزىسىنىڭ ئورمانى
登记机关

2024年 02月 01日

国家企业信用信息公示系统网址:
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0008949

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 新疆明境会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 岳爱民

主任会计师:

经营场所: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路71号01栋19层A单元06号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 65010122

批准执业文号: 新财【2019】31号

批准执业日期: 2019年04月16日

发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一九年四月十六日

中华人民共和国财政部制

新疆明境会计师事务所
报告专用章



姓名 岳爱民
性别 男
出生日期 1968-09-16
工作单位 新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
Working unit
身份证号码 654224196809160417
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

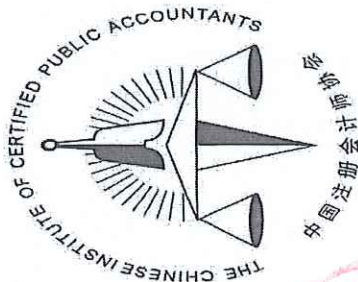
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名	池德金
性别	男
出生日期	1957-05-03
工作单位	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	330825195705030016



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330001351444
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 06 28
Date of Issuance

2015年10月24日换证

