

新疆职业大学新校区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）

二〇二五年四月十八日



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

新疆职业大学新校区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【2025】第 00065 号

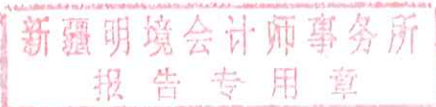
我们接受委托，对新疆职业大学新校区学生宿舍楼建设项目专项债券预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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，本次评价的新疆职业大学新校区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：

2025 年 4 月 18 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

新疆职业大学

（二）项目概况

1. 项目建设背景

《新疆维吾尔自治区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》提出提升高等教育综合实力。着力提升职业院校关键办学能力，全区办学条件重点监测指标全部达标的学校超

90%以上。这对于职业大学来说，是提升自身办学质量和水平的要求与机遇，促使职业大学不断完善办学条件，提高教育教学质量。推动职业院校的学科专业与自治区产业发展布局更加契合，职业大学作为职业教育的重要组成部分，需要根据市场需求和产业发展方向，不断优化专业设置，培养出更符合新疆经济社会发展需要的技术技能人才，为自治区的产业升级和经济发展提供有力的人才支撑。

2. 项目名称：新疆职业大学新校区学生宿舍楼建设项目。

3. 建设性质：新建。

4. 建设地点：乌鲁木齐市达坂城区

5. 项目实施单位：新疆职业大学。

6. 建设期限：2 年。

7. 运营期限：8 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

新建学生宿舍楼 3 栋，总建筑面积 62001 平方米，配套建设室外给排水、电力、采暖、消防等附属工程。

（三）项目总投资估算

建设总投资为：22100 万元，其中包括：建筑工程费 15748.25 万元，占投资比例 71.26%；安装工程费 4724.48 万元，占投资比例 21.38%；设备购置费 90.00 万元，占投资比例 0.41%；工程建设其他费 993.52 万元，占投资比例 4.50%；基本预备费 351.04 万元，占投资比例 1.59%；建设期利息 192.71 万元，占投资比例 0.86%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 22100 万元，计划申请专项债券 17680 万元，2025 年申请专项债券 17680 万元，债券发行期 10 年；自筹资金 4420 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和学费收入。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《新疆职业大学新校区学生宿舍楼建设项目可行性研究报告》（编制单位：新疆建筑设计研究院股份有限公司）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和学费收入。

（1）住宿费收入：根据业主单位提供数据，该项目校区住宿费收取情况，住宿人数 7750 人，收费金额 800 元/人，7750*800 人/元

/年=620 万元;

(2) 收学费情况:根据业主单位提供数据, 高职人数 13000 人, 收费金额 3990 元/人, $13000 \text{ 人} \times 3990 \text{ 元/人} = 5187 \text{ 万元}$ 。

综上, 本项目年平均收入为 5,807.00 万元, 债券存续期总收入为 46,456.00 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	
住宿费收入			620.00	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00	4,960.00
学费收入			5,187.00	5,187.00	5,187.00	5,187.00	5,187.00	5,187.00	5,187.00	5,187.00	41,496.00
总计			5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	46,456.00

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《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目属于教育领域，为免税项目。预计在债券存续期内可产生相关税费约为0万元。

4. 财务费用

本项目计划申请地方政府专项债券17680万元，2025年申请地方政府专项债券17680万元，债券发行期限10年，发行利率暂按3.5%测算。债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

本项目在债券存续期内可产生财务费用 6208.2878 万元，其中：债券利息 6188 万元，债券发行费 17.68 万元，登记托管费 1.4144 万元，债券还本付息兑付服务费 1.1934 万元。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理维护费、其他费用。

(1) 燃料动力费：涉及水电暖费用，根据项目单位提供数据，预计 401.89 万/年

(2) 修理维护费：修理费按折旧的用 30% 计算，修理费估算为 342.00 万元/年。

(3) 薪酬福利：工资及福利费按每人每年 5.00 万元计算，投入生产后劳动定员 20 人，工资及福利费估算总额 100.00 万元。

(4) 其他费用：项目其他费用按收入 5% 计提，用估算为 290.35 万元/年。

本项目每年运营成本费用为 1134.24 万元，债券存续期内总运营成本为 9,073.92 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	
燃料动力费			401.89	401.89	401.89	401.89	401.89	401.89	401.89	401.89	3,215.12
工资及福利费			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	800.00
修理维护费			342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	2,736.00
其他费用			290.35	290.35	290.35	290.35	290.35	290.35	290.35	290.35	2,322.80
经营成本合计			1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	9,073.92
折旧费			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	9,120.00
财务费用			618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	4,950.40
债券利息			618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	4,950.40
总成本费用合计			2,893.04	2,893.04	2,893.04	2,893.04	2,893.04	2,893.04	2,893.04	2,893.04	23,144.32

公司相关资料中已对项目运营成本进行充分估计，故在项目运营期内不考虑运营成本的向上波动。经检查项目可行性研究报告和项目实施方案，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

6. 项目收益与融资自求平衡性评价

(1) 资金平衡表

资金平衡表（金额单位：万元）

项目类别	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	
收入小计			5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	5,807.00	46,456.00
运营成本小计			1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	1,134.24	9,073.92
相关税费小计			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总收益小计			4,672.76	4,672.76	4,672.76	4,672.76	4,672.76	4,672.76	4,672.76	4,672.76	37,382.08
融资本息小计	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	18,298.80	23,868.00
其中：专项债券利息	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	618.80	6,188.00
专项债券本金										17,680.00	17,680.00
当年现金净流入			4,053.96	4,053.96	4,053.96	4,053.96	4,053.96	4,053.96	4,053.96	-13,626.04	
期末累积现金结存额			4,053.96	8,107.92	12,161.88	16,215.84	20,269.80	24,323.76	28,377.72	14,751.68	
政府专项债券本息保障倍数	1.57										

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后收益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，稳定性得到充分保障。

（2）压力测试分析

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试，具体情况如下：

压力测试表（金额单位：万元）

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益（万元）	29,906	31,775	33,644	35,513	37382.08	39,251	41,120	42,989	44,858
债券本息金额（万元）	23868	23868	23868	23868	23868	23868	23868	23868	23868
债券本息覆盖倍数	1.25	1.33	1.41	1.49	1.57	1.64	1.72	1.80	1.88

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。



تىجارەت كىشىلىكى

营业执照

(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

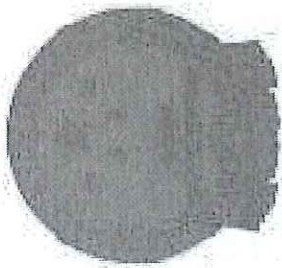
成立日期 2018年12月18日

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



登记机关

2024年 02月 01日



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：周爱民

主任会计师：

经营场所：

新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路54号D1栋19层A单元02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

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》。

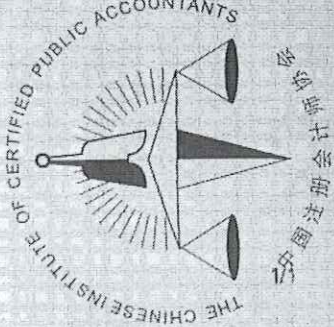


发证机关：

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



岳爱民

姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.

男 1968-09-16

新疆明境会计师事务所
(普通合伙)

654224196809160417



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: 650400400005
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 10 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2003年11月6日换证



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.



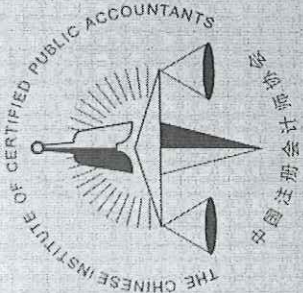
日
/d

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 月 日
/y /m /d





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

韩志民

姓名	Full name	性别	Sex	出生日期	Date of birth	工作单位	Working unit	身份证号码	Identity card No.
韩志民	韩志民	男	男	1962-01-23	1962-01-23	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)	652828196201230014	652828196201230014





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:
No. of Certificate

650101220002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

新疆注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2023 年 12 月 28 日

年 月 日

年 月 日