

**第二师铁门关职业技术学院
2号教职工公寓建设项目
专项债券方案总体评价**

新诚会咨字（2025）第 090-090 号

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

2025 年 06 月



铁门关职业技术学院

执行商定程序的报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
执行商定程序的报告	1
第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目专项债券方案总体评价	2-13



执行商定程序的报告

新诚会咨字（2025）第 090-090 号

铁门关职业技术学院：

我们接受委托，执行了与铁门关职业技术学院商定的程序，这些程序的充分性和适当性由铁门关职业技术学院负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为申请第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目专项债券方案提供总体评价。

第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目建设内容为：新建 2 号教职工公寓，建筑面积 4500 平方米，配套附属设施及设备购置。本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目可行性研究报告》、《第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目建设方案》及相关资料列示的第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目开发后房租收入及其他收入营业收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供铁门关职业技术学院用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

中国·新疆·奎屯

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 6 月 20 日



第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目

专项债券方案总体评价

一. 项目概述

（一）项目背景

铁门关职业技术学院现有专任教师 102 人(含 20 名外聘教师)，其中：高级讲师 21 人，讲师 29 人，“双师型”教师 52 人，其中取得工程师、技师以上职业资格的 21 人，职业技能鉴定考评员 22 人。学校正向着队伍一流、环境一流、管理一流、设备一流、学生一流的宏伟目标迈进。近年来，该校更是在全县各级领导的大力支持下，其办学条件得到极大改善，办学成绩也得到迅速提高，受到了社会各界的高度赞誉。为了进一步提高教学质量，留住优秀教育人才，现迫切需要修建教师公寓楼，以满足广大教职工的需要。

本项目的建设是为了满足学校教学需要、教职工的迫切需要及留住优秀人才的需要。教师又多不居于主城，不但上下班路途远，而且极易发生交通事故。教职工的迫切需要。学校现有教职工 102 人，目前房价越来越高，广大教师购买商品房的有限，迫切需要按一定优惠政策在校内建房，以满足广大教职工的需要。我区经济条件有限，不能在经济上给予广大教师补偿；因此，要留住优秀教育人才应在住房等方面待遇上给予一定倾斜。

（二）项目建设内容及规模

该项目建设内容为：新建 2 号教职工公寓，建筑面积 4500 平方米，配套附属设施及设备购置。

该项目已取得新疆生产建设兵团第二师发展和改革委员会《关于铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（师发改社会发〔2022〕48 号）文件。批复内容：项目总投资 2,003.00 万元，资金来源为申请专项债券资金及自筹资金，建设年限 2022-2023 年，项目建设单位为铁门关职业技术学院。

（三）项目融资计划



本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及自筹资金方式完成项目筹资，项目总投资 2,003.00 万元，其中申请专项债券资金 1,980.00 万元，自筹资金 23.00 万元。

二. 评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《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）提出，分类发行专项债券建设的项目，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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018 年 2 月，财政部印发的《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34 号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有 4 个领域项目进一步扩大为 10 个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在 20% 左右。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（1）资金充足性



本项目建成后，由房租收入及其他收入对项目发债本息进行偿还，收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，第二师铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项债券在发行期间，项目可偿债收益为5,884.64万元，债券本息合计为3,124.58万元，本项目的资金覆盖倍数可达到1.88倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流预测分析。

（2）资金稳定性

根据第二师铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项债券发行计划，本债券发行金额为1,980.00万元（其中2023年已发行债券资金1,300万元，本次拟申请调整债券资金680万元（为第二师塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目调整资金680万元））。该项目整体债券资金1,980.00万元，在专项债券存续期内，共计支付本息3,124.58万元，其中本金1,980.00万元，利息1,144.58万元。

本次债券还本付息情况：

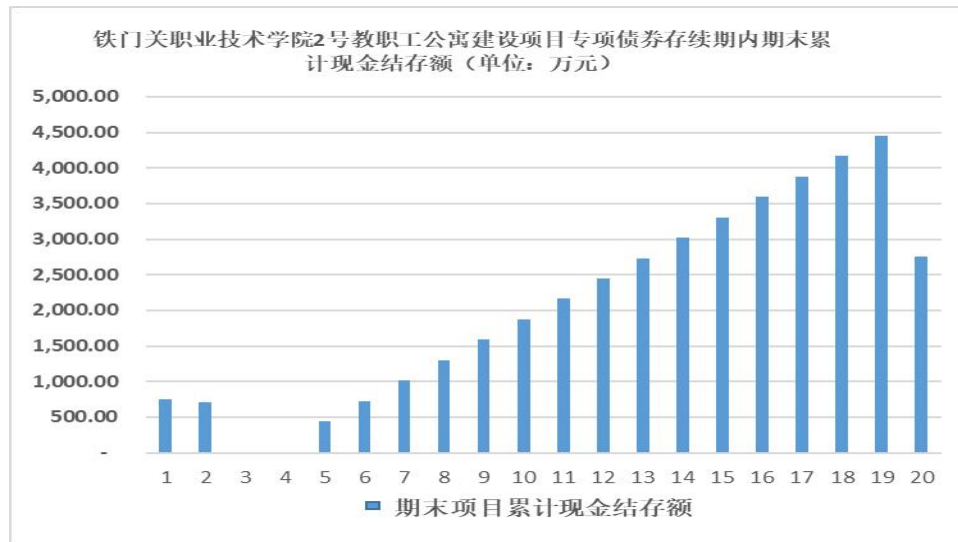
本次调整债券资金金额为680.00万元，为第二师塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目调整资金680万元，按第二师塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目2024年已发行债券融资利率3.02%，期限20年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。本次发行债券资金从2025年下半年计算利息，第3年支付利息10.27万元，第4年至第20年每年支付利息20.54万元，第20年末偿还本金680.00万元。在专项债券存续期的20年里，共计支付本息1,039.38万元。

2023年已发行债券还本付息情况：

发行金额为1,300.00万元，融资利率3.02%，期限20年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，第1年至第20年每年支付利息39.26万元，第20年末偿还本金1,300.00万元。在专项债券存续期的20年里，共计支付本息2,085.20万元。

根据相关数据显示，本债券对应的房租收入及其他收入预计从2026年开始，至2042年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为房租收入及其他收入确定的总收入为6,341.68万元。在债券存续期内房租收入及其他收入可有效覆盖债券对应成

本、债券利息支出。房租收入及其他收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余2,760.06万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、与项目相关的财务风险

我们对预期市场及项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。



风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额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，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

四．总体评价

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，认为第二师铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目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，项



目建成后的房租收入及其他收入提供了充足、稳定的现金流入，充分满足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第二师铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 4.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 5.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项债券存续期现金流分析测算表2-1												单位：万元
序号	项目	建设期			运营期							小计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
一	现金流入	1,300.00	-	703.00	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	4,614.28
1	自筹及其他资金流入			23.00								23.00
2	已发行债券资金流入	1,300.00										1,300.00
3	本次申请发行债券资金			680.00								680.00
4	营业收入				373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	2,611.28
5	回收固定资产余值											-
二	现金流出	1,233.48	39.26	730.26	216.74	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	2,739.03
1	建设期资金流出	1,192.81		680.00	130.19							2,003.00
2	营业成本				26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	187.25
3	增值税及附加税				-	-	-	-	-	-	-	-
4	企业所得税				-	-	-	-	-	-	-	-
5	债券发行费用	1.40		0.73								2.14
6	兑付服务费	0.002	0.002	0.002	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.03
7	债券还本付息（1300万元）	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	392.60
8	债券还本付息（680万元）			10.27	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	154.02
三	当年现金净流入	66.52	-39.26	-27.26	156.30	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	1,875.25
四	期末项目累计现金结存额	66.52	27.26	0.00	156.30	442.79	729.28	1,015.77	1,302.27	1,588.76	1,875.25	

铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项债券存续期现金流分析测算表2-2												单位：万元
序号	项目	运营期										合计
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
一	现金流入	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	8,344.68
1	自筹及其他资金流入											23.00
2	已发行债券资金流入											1,300.00
3	本次申请发行债券资金											680.00
4	营业收入	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	6,341.68
5	回收固定资产余值											-
二	现金流出	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55	2,066.65	5,584.62
1	建设期资金流出											2,003.00
2	营业成本	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	454.75
3	增值税及附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债券发行费用											2.14
6	兑付服务费	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.102	0.16
7	债券还本付息（1300万元）	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	39.26	1,339.26	2,085.20
8	债券还本付息（680万元）	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	20.54	700.54	1,039.38
三	当年现金净流入	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	286.49	-1,693.61	2,760.06
四	期末项目累计现金结存额	2,161.74	2,448.23	2,734.72	3,021.21	3,307.70	3,594.19	3,880.68	4,167.18	4,453.67	2,760.06	
本息覆盖倍数												1.88

附录一：现金流分析根据铁门关职业技术学院提供的《铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目收益与融资平衡方案》中的资金投入及房租收入及其他收入成本费用，2023年已发行债券1300万元利率按实际发行利率3.02%，本期发行债券680万元利率按原项目结余资金实际发行利率3.02%，债券每半年支付一次利息，到期一次偿还本金进行了现金流分析测算



注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

1.本项目经营活动现金流入为房租收入及其他收入，共计 6,341.68 万元，相关明细如下：

1.房租收入的估算

参考项目所在地周边同类型房产出租情况，按租金为 200 元/套·月考虑。教职工公寓共 120 套，每年出租收入按照 28.8 万计算。

2.其他收入的估算

（1）参考新疆兵团第二师铁门关职业技术学院招生情况，中职生均住宿标准 600、800、1000 元，暂按照 800 元/年计算，目前中职住宿生有约 1600 人，每年收入约为 128 万元。

（2）高职生均住宿标准：1000 元/年，目前高职住宿生有约 4000 人，每年收入约 400 万元。

（3）高职生均学费 3300 元/年，目前高职学生有 4000 人，每年收入约为 1320 万元。

（4）非全日制成人高等教育学费 3000 元/年，目前在校学生约有 2000 人，每年收入约为 600 万元。

（5）每年参与继续教育、岗位培训、职业培训人数约为 4000 人次，培训费用 400 元至 4000 元不等，暂按 500 元/次考虑，每年收入约为 200 万元。

其他收入合计每年 2,648.00 万元，按全部收益的 13%用于本项目还本付息，每年约 344.24 万元。

综上，本项目年平均收入为 373.04 万元，债券存续期总收入为 6,341.68 万元。

2.项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 454.75 万元，相关明细如下：

（1）经营成本：经营成本主要为外购燃料及动力费、修理费、职工薪酬等。本项目平均年成本 26.75 万元，其中外购燃料及动力费 3.73 万元，职工薪酬 17.10 万元，维修费 5.92 万元，项目总经营成本共计 454.75 万元。明细如下：



1) 本项目燃料动力费主要包括:水、电和采暖费用。建筑出租、出售后,水、电和采暖费用由用户自行承担,外购燃料动力费按经营收入的1%计取。项目外购燃料动力费每年为3.73万元;

2) 工资及福利费:项目定员3人。按照人员5万元/人·年,福利按工资支出的14%计算。每年工资及福利费用为17.10万元。

3) 修理费:维修费是在运营期内进行必要修理所发生的费用,维修费取折旧费的10.0%,折旧费采取年限平均法计提折旧,折旧年限为30年,预计净残值5%,年折旧费为59.24万元,项目维修费每年5.92万元。

(2) 增值税及附加:本项目免征增值税及附加税。

(3) 企业所得税:本项目免征企业所得税。



تجارەت كىشىسى

营业执照

统一社会信用代码
91654003MAD24DTH3H



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。

(副本) (2-1)

名称 新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 魏民

出资额 伍拾万元整
成立日期 2023年10月19日
主要经营场所 新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里-团结西街1幢60号



经营范围 许可项目：注册会计师业务。
一般项目：财务咨询；企业管理咨询；破产清算服务；税务服务；融资咨询服务；企业管理咨询；价格鉴证评估；工程管理服务；招投标代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:



会计师事务所
执业证书



名称：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：魏民
主任会计师：
经营场所：新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道
金桥里-团结西街1幢60号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：65070051
批准执业文号：新财协字[2000]19号
批准执业日期：2023年10月19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》。



中华人民共和国财政部制



姓名	魏民
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1975-07-18
Date of birth	
工作单位	新疆诚信会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	654201197507180519
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.

证书编号: 650600430010
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: 2001 04 30 日
Date of Issuance /y /m /d

2023年11月23日换证





姓名	史永江
Sex	男
Date of birth	1968.03.29
Working unit	新疆诚信会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
Identity card No.	650131196803290013



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: 650700510007
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: 2023 07 13 日
Date of Issuance /y /m /d

