

# 铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目 专项债券方案总体评价

新诚会咨字（2025）第 093-093 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
铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目专项债券方案总体评价	2-14



## 执行商定程序的报告

新诚会咨字（2025）第 093-093 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。本业务的目的是为铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目专项债券方案提供总体评价。

铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目建设内容为：新建 8 号学生宿舍，建筑面积 10200 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《铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目可行性研究报告》、《铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目实施方案》及相关资料列示的铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目开发后的中高职住宿费收入、高职学费收入、非全日制成人高等教育学费收入及各种培训费等收入的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）  
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

（以下无正文）



中国·新疆·奎屯

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 22 日



## 铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目

### 专项债券方案总体评价

#### 一. 项目概述

##### （一）项目背景

目前，新疆 26 个专科层次的高职学院中，只有 4 所位于南疆，其中主要培养服务二产的高技能人才只有 2 所，每年毕业生不足 5000 人，远远不能满足经济社会发展需要。南疆 50% 以上的高技能人才需从北疆或内地高职院校引进，流失率常年高居不下。南疆师市人口约占兵团总人口三分之一，在人口规模上相比，高层次职业教育资源出现“倒挂”现象。加之南疆地区的职工子女大多希望就近接受高等职业教育，普遍存在“上学不愿出去，出去不愿回来”的现象，因此，在兵团南疆地区建立一所高职院校，培养大批“用得上、留得住、干得好”的高技能人才，能更好地满足师市经济社会发展对高技能人才的需求。

铁门关职业技术学院已建成 1#、2#、3# 号学生宿舍楼，其建筑面积为 6440 m<sup>2</sup>/栋，可容纳学生 600 人/栋。在建 4#、5#、6# 学生宿舍楼，建筑面积均为 8000 m<sup>2</sup>/栋，可容纳学生 800 人/栋。总共可容纳 4200 人，从目前的可容纳人数来看还需要 3800 人的学生宿舍，这远远不能满足学校最终办学规模的需求。因此，铁门关职业技术学院提出本项目建设。

##### （二）项目建设内容及规模

该项目建设内容为：新建 8 号学生宿舍，建筑面积 10200 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 8 号学生宿舍建设项目初步设计的批复》（师发改社会发〔2022〕67 号）。批复内容：项目总投资 3,750.00 万元，资金来源为申请专项债券资金及自筹资金，项目建设期自 2023 年至 2025 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 3,750.00 万元，其中申请专项债券 3,100.00 万元，自筹资金 650.00 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，由收取的中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职生均学费收入、各类培训等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，铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目专项债券在发行期间，项目可偿债收益为 7,532.34 万元，债券本息合计为 4,938.43 万元，本项目的资金覆盖倍数可达到 1.53 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

根据铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍建设项目专项债券发行计划，该项目计划发行债券 3,100.00 万元，（其中 2023 年已发行债券资金 2,650.00 万元，本次拟申请 2025 年债券资金 450 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 450 万元））该项目整体债券资金 3,100.00 万元，在专项债券存续期内，共计支付本息 4,938.43 万元，其中本金 3,100.00 万元，利息 1,838.43 万元。

债券还本付息情况如下：

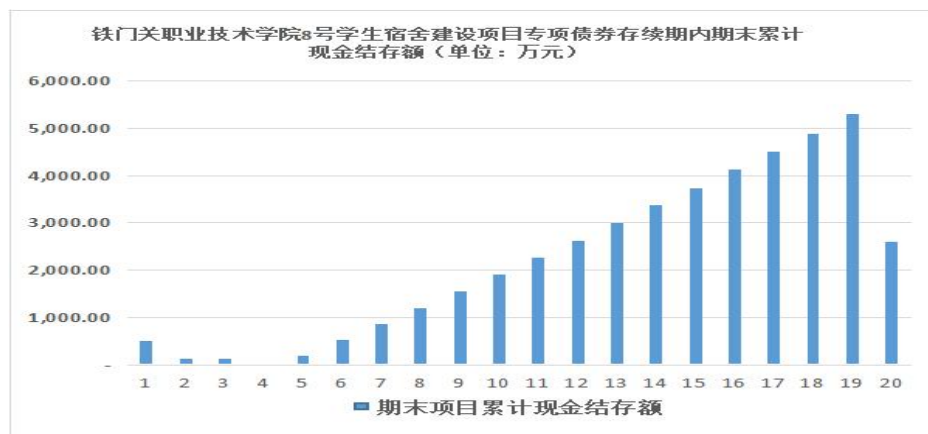
本次债券发行金额为 450.00 万元，为第二师塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目调整资金 450.00 万元，按已发行债券融资利率 3.02%，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。本次发行债券资金从 2025 年下半年计算利息，第 3 年支付利息 6.80 万元，第 4 年至第 20 年每年支付利息 13.59 万元，第 20 年末偿还本金 450.00 万元。在专项债券存续期的 20 年里，共计支付本息 687.83 万元。

2023 年已发行 2,650.00 万元还本付息情况：

发行金额为 2,650.00 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 80.03 万元，第 20 年末偿还本金 2,650.00 万元。在专项债券存续期的 20 年里，共计支付本息 4,250.60 万元。

根据相关数据显示，本债券对应的中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职生均学费收入、各类培训等收入预计从 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中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职

生均学费收入、各类培训收入，从 2026 年开始，至 2042 年完成，本项目确定的总收入为 8,092.77 万元。在债券存续期内收取的中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职生均学费收入、各类培训等收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。中高职住宿费收入、高职学费收入、非全日制成人高等教育学费收入及各种培训费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 2,593.92 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

我们对预期市场即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和管理水平、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，认为铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍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，项目建成后收取的中高职住宿费收入、高职学费收入、非全日制成人高等教育学费收入及各种培训费收入提供了充足、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铁门关职业技术学院 8 号学生宿舍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8号学生宿舍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	2,650.00	-	1,100.00	229.00	458.00	458.00	470.90	470.90	470.90	484.19	6,791.89
1	自筹及其他资金流入			650.00								650.00
2	已发行债券资金流入	2,650.00										2,650.00
3	本次申请发行债券资金			450.00								450.00
4	营业收入				229.00	458.00	458.00	470.90	470.90	470.90	484.19	3,041.89
5	回收固定资产余值											-
二	现金流出	2,150.00	380.03	1,100.00	374.13	246.20	126.20	126.33	126.33	126.33	126.46	4,882.00
1	建设期资金流出	2,067.10	300.00	1,012.68	250.22	120.00						3,750.00
2	营业成本				30.28	32.57	32.57	32.70	32.70	32.70	32.84	226.38
3	增值税及附加税				-	-	-	-	-	-	-	-
4	企业所得税				-	-	-	-	-	-	-	-
5	债券发行费用	2.86		0.49								3.35
6	兑付服务费	0.004	0.004	0.004	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.05
7	债券还本付息（2650万元）	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	800.30
8	债券还本付息（450万元）			6.80	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	101.93
三	当年现金净流入	500.00	-380.03	-	-145.13	211.80	331.80	344.57	344.57	344.57	357.73	1,909.89
四	期末项目累计现金结存额	500.00	119.97	119.97	-25.16	186.64	518.44	863.02	1,207.59	1,552.16	1,909.89	

铁门关职业技术学院8号学生宿舍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	484.19	484.19	497.87	497.87	497.87	511.97	511.97	511.97	526.49	526.49	11,842.77
1	自筹及其他资金流入											650.00
2	已发行债券资金流入											2,650.00
3	本次申请发行债券资金											450.00
4	营业收入	484.19	484.19	497.87	497.87	497.87	511.97	511.97	511.97	526.49	526.49	8,092.77
5	回收固定资产余值											-
二	现金流出	126.46	126.46	126.60	126.60	126.60	126.74	126.74	126.74	126.88	3,227.04	9,248.85
1	建设期资金流出											3,750.00
2	营业成本	32.84	32.84	32.97	32.97	32.97	33.11	33.11	33.11	33.26	33.26	556.83
3	增值税及附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	债券发行费用											3.35
6	兑付服务费	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.160	0.25
7	债券还本付息（2650万元）	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	80.03	2,730.03	4,250.60
8	债券还本付息（450万元）	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	463.59	687.83
三	当年现金净流入	357.73	357.73	371.27	371.27	371.27	385.23	385.23	385.23	399.61	-2,700.55	2,593.92
四	期末项目累计现金结存额	2,267.62	2,625.35	2,996.62	3,367.89	3,739.17	4,124.40	4,509.63	4,894.86	5,294.47	2,593.92	
	本息覆盖倍数											1.53

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8号学生宿舍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2650万元利率按实际发行利率3.02%，本期发行债券450万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

电话：（0992）3210836

传真：（0992）3210836

第 12 页共 14 页

地址：新疆伊犁州奎屯市市区金桥里-团结西街1幢60号

E-mail: 1308697748@qq.com



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中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职生均学费收入、各类培训收入确定的总收入，共计 8,092.77 万元，相关明细如下：

（1）中职学生住宿费收入

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 元、800 元、1000 元，暂按照 800 元/年计算，目前中职住宿生有约 100 人，每年收入约为 8.00 万元。

（2）高职学生住宿费收入

高职生均住宿标准 1000 元/年，目前高职住宿生有约 1000 人，人数预计每 3 年涨幅 3%，每年收入约 100.00 万元。

（3）高职生均学费收入

高职生均学费 3300 元/年，目前高职学生有 1000 人，人数预计每 3 年涨幅 3%，每年收入约为 330.00 万元。

（4）各类培训收入

每年参与继续教育、岗位培训、职业培训人数约为 400 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 20.00 万元。

以上各项收入 100% 计入本项目。

经测算，正常年中职学生住宿费收入、高职学生住宿费收入、高职生均学费收入、各类培训收入等收入 476.05 万元/年，运营期 19 年共计实现收入 8,092.77 万元。

2. 项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 556.83 万元，相关明细如下：

（1）经营成本：包括外购燃料动力费、工资及福利、修理费。具体情况是：

①外购燃料动力费：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 4.76 万元，共计 80.93 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 17.1 万元，共计 290.70 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%，项目维修费每年 10.89 万元，共计 185.20 万元；

（2）增值税及附加：依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），本项目免收增值税，故无增值税附加税。

（3）企业所得税：学校经营收入属于非税收入，不征企业所得税。