

# 新疆生产建设兵团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

项目单位：铁门关职业技术学院

主管部门：新疆生产建设兵团第二师教育局

财政部门：新疆生产建设兵团第二师财政局

2025 年 6 月

# 目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
(六) 项目运营期限	3
(七) 项目审批情况	3
二、经济社会效益分析	3
(一) 经济效益分析	4
(二) 社会效益分析	4
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	5
(一) 事前绩效评估	6
(二) 绩效目标设置	6
(三) 绩效监控和评价	8
四、项目投资估算与资金筹措计划	9
(一) 编制依据	10
(二) 估算范围	10
(三) 项目总投资估算	11
(四) 资金筹措计划	11
(五) 建设期资金平衡情况	14
(六) 投资者保护措施	14
五、项目收益与融资自求平衡方案	15
(一) 项目运营模式	16
(二) 项目运营收入	17
(三) 财务费用	17
(四) 项目运营成本	20
(五) 相关税费	23
(六) 资金平衡测算情况	23
(七) 会计报表	28
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	32
六、项目压力测试与评价	32
(一) 压力测试	32
(二) 总体评价	33
七、项目风险提示	33
(一) 影响项目风险因素	34
(二) 风险防控措施	35
八、其他需要说明的事项	

# 新疆生产建设兵团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

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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）、《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》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，以及新疆生产建设兵团（以下简称“兵团”）发展改革委、财政局关于新增专项债券发行使用相关工作安排，充分结合铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目实施情况，特制定本项目收益与融资平衡方案。

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的其他领域项目。

### （二）项目单位

1.铁门关职业技术学院是依法设立并有效存续的事业单位，

具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2.单位地址：新疆铁门关市将军西路。

### **（三）项目主管部门**

1.本项目主管部门为新疆生产建设兵团第二师教育局。

2.单位地址：新疆生产建设兵团第二师铁门关市红旗街。

3.主要职责包括：配合做好专项债券项目收益与融资平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作；负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量；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；监督指导建设、运营主体规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；配合做好专项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；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。

### **（四）项目规模与主要内容**

本项目建设地点位于铁门关职业技术学院。主要内容是：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。



### **（五）项目建设期限**

本项目已于2023年2月27日开工，预计2025年11月完工。

### **（六）项目运营期限**

本项目运营期限为2026年1月至2042年12月。

### **（七）项目审批情况**

1、立项审批。2022年6月23日，新疆生产建设兵团第二师发展和改革委员会下发《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），原则上同意该建设项目。

2、用地审批。2019年1月25日，铁门关市城市规划管理局核发的《建设项目选址意见书》（选字第6590062019005号），载明权利人为铁门关职业技术学院，建设项目名称为铁门关职业技术学院建设项目，面积约416422.88平方米（约824.63亩）。

3、规划审批。2020年5月15日，新疆生产建设兵团第二师自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为铁门关职业技术学院，用地项目名称为铁门关职业技术学院建设项目(二期)，用地位于铁门关市创业大街以东，迎宾西路以南，敬业大街以西，将军西路以北，面积32785.88平方米，用途为教育用地，土地取得方式为划拨。

2022年8月22日，新疆生产建设兵团第二师自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为铁门关职业技术学院，项目名称为铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目，位于第二师铁门关市，东至敬业大街；西至创业大街；南至将军西路；北至迎宾西路。建设规模：新建2号教职工公寓，

建筑面积4500平方米，及配套附属设施。

4、施工许可。2023年10月8日，新疆生产建设兵团第三师住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号660200202310080101），载明建设单位为铁门关职业技术学院，工程名称为铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目。

综上，铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目的实施，根据本项目功能设计，其主要产生的收入为租金收入和其他收入。

#### **1.租金收入的估算**

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，考虑该校区为新建校区，地方偏远且多数老师为外地人员，教职工公寓出租率达100%，每年出租收入按照28.8万计算。

#### **2.其他收入的估算**

依据新疆维吾尔自治区物价局新疆维吾尔自治区教育委员会《关于调整2000年自治区高校收费标准的通知》（新价非字〔2000〕28号）文件：公寓化住宿费标准：1000元（4人一间宿舍），800元（6人一间宿舍），600元（8人一间宿舍）；高等职业教育学费(高校专科理工类)3300元/学年以及新疆维吾尔自治区发展计划委员会《关于调整职业技能培训收费标准的通

知》（新计价费〔2004〕480号）文件中职业技能培训机构培训收费标准。

（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2648万元，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。

经营成本主要为外购燃料动力费、修理费、职工薪酬、固定资产基本折旧费，年正常运行成本约26.75万元，年总成本费用145.79万元（含折旧及借款利息），每年净收益约346.16万元，促进当地的经济发展。

## （二）社会效益分析

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，能更好的满足师市经济社会发展对高技能人才的需求，已成为稳增长、促改革、调结构、惠民生和推动政府宣传现代化的内在需要和必然选择。铁门关职业技术学院的建设，对兵团和师市的职业教育事业发展具有十分重要的现实意义。该项目的实施是顺应该地区未来的发展趋势，项目充分考虑了当地经济基础和承受能力，社会效益好，同时，项目的交通、电力、通讯、供水等外部协作条件较优越，能确保项目顺利进行实施。综上所述，本项目具有显著的社会效益。

学院办学立足南疆、面向全疆、辐射西北。学院设置后，在校学生规模2020年达到2500人、2025年达到4000人，10年内达到5000人，最终达到8000人的办学规模(其中内地学生不少于20%、疆内少数民族学生不少于30%)。非全日制成人高等教育在校生规模达到2000人并保持稳定。继续教育、岗位培训和职业培训每年达到4000人次，并保持不低于5%的年均增速。学校现有专任教师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。新建教职工公寓可提高本校教职工住房问题，可以进一步提高教学质量，而且为提高办学能力提供有力保障。

### **三、项目事前绩效评估及绩效目标情况**

#### **(一) 事前绩效评估**

按照《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意

见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件规定，项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估，评估内容涵盖项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面，评估结论为“予以支持”。（详见附表1）

附表1 项目事前绩效评估指标体系及评分表

一级指标	二级指标	评估要点	分值设定	得分情况
项目实施的必要性、公益性、收益性 (12分)	必要性	项目是否与国家、兵团以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	4
项目投资合规性与项目成熟度 (8分)	项目投资合规性	项目投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	4
项目资金来源和到位可行性 (10分)	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	4
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	收入合理性	项目收入估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
	收益合理性	项目收益估算是否合理，估算依据是否充分	10	8
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	4
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求，是否存在过高过低的情况	5	5
项目偿债计划可行	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可	10	10



性和偿债风险点 (20分)		行		
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面；是否针对预期风险设定应对措施；应对措施是否可行有效	10	10
绩效目标合理性 (10分)	目标合理性	项目是否设定绩效目标；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配；绩效目标是否与实际工作内容相关联；依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	10	8
合 计			100	90

## (二) 绩效目标设置

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，科学合理地设定本项目绩效目标，设定二级指标9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标13个，其中量化指标10个，量化指标占三级指标量的76.92%（ $\geq 70\%$ ）。（详见附表2）

附表2 债券资金项目支出绩效目标申报表

债券资金项目支出绩效目标申报表	
(2025 年度)	
项目名称	铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目
预算单位	铁门关职业技术学院
项目资金 (万元)	年度资金总额：680 万元
	其中：债券资金：680 万元（本次调增资金）
总	年度目标

体 目 标	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			
绩 效 指 标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	产出 指标	数量指标	新建 2 号教职工公寓	建筑面积 4500 平方米
		质量指标	项目设计变更率（%）	≤10%
			竣工验收合格率（%）	=100%
		时效指标	工程按期完成率（%）	=100%
			工程完工率（%）	=100%
			债券资金拨付及时率（%）	=100%
		成本指标	项目预算控制率（%）	≤100%
			债券资金成本（万元）	=680 万元
	效益 指标	经济效益指标	带动区域经济发展	有效提升
		社会效益指标	为在校教师提供良好的生活和学习条件，激发教师创造活力、安心教书育人、潜心科学研究	明显改善
		生态效益指标	对环境的不利影响率	≤5%
		可持续影响指标	经济社会可持续发展	长期促进
	满意 度指 标	服务对象满意度指标	受益群体满意度	≥95%

### （三）绩效监控和评价

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问

题后及时纠正，并报送同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门工作要求，年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，于每年2月底前将自评结果报送主管部门和同级财政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果应用。

## **四、项目投资估算与资金筹措计划**

### **（一）编制依据**

1. 《2020年新疆维吾尔自治区政府工作报告》；
2. 《铁门关市城市总体规划(2014-2030)》；
3. 《普通高等学校建筑规划面积指标》；
4. 《高等职业学校建设标准》建标197-2019；
5. 中华人民共和国国家标准（GB/T51095-2015）建设工程造价咨询规范、中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）要求编制。
6. 建筑工程及装饰工程参照2010年颁布的《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（实体项目）》、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（措施项目）》及《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额GYD-901-2002》，基价套用《2010年乌鲁木齐地区单位估价表（实体项目）》、《2010年乌鲁木齐地区单位估价表（措施项目）》及《2010年乌鲁木齐地区单位估价表（装饰装修）》。新疆建筑安装工程补充消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价汇总表(2014)。《新疆维吾尔自治区建筑安装工程补充消耗量定额》。《新疆维吾尔自治区绿色建筑消耗量定额》

及配套乌鲁木齐地区单位估价表。《新疆维吾尔自治区钢结构工程消耗量定额》及乌鲁木齐地区单位估价表。

7.设备、水、暖、电气、消防、弱电等工程参照2000年颁布的《全国统一安装工程预算定额》，基价套用《2010年乌鲁木齐地区单位估价汇总表》、新疆建筑安装工程补充消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价汇总表(2014)。《新疆维吾尔自治区绿色建筑消耗量定额》及配套乌鲁木齐区单位估价表。

### （二）估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

### （三）项目总投资估算

本项目总投资总投资2,003万元，其中：建筑工程费1,001.25万元，占总投资的49.99%；设备及工器具购置费163.2万元，占总投资的8.15%；安装工程费526.03万元，占总投资的26.26%；工程建设其他费用312.52万元，占总投资的15.6%。（详见附表3）

附表3 项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（元）			
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	%
一	工程费用									
（一）	主要工程项目									

)										
1	2号教职工公寓									
1.1	土建实体工程	765				765	m²	4500	1700	
1.2	土建装饰装修	211.5				211.5	m²	4500	470	
1.3	给排水工程(含太阳能)			108		108	m²	4500	240	
1.4	消防工程			16.65		16.65	m²	4500	37	
1.5	采暖工程			54		54	m²	4500	120	
1.6	燃气工程			20.25		20.25	m²	4500	45	
1.7	通风工程			16.65		16.65	m²	4500	37	
1.8	电气工程			123.75		123.75	m²	4500	275	
1.9	综合布线工程			32.4		32.4	m²	4500	72	
1.10	火灾报警工程			40.5		40.5	m²	4500	90	
1.11	机械抗震支吊架			13.95		13.95	m²	4500	31	
1.12	电梯		60			60	部	3.00	200000	
1.13	疫情防疫费				7.27	7.27	m²	4500	16.14	
1.14	智慧工地基础配置费	7				7	项	1.00	70000	
	小计	983.5	60	426.15	7.27	1476.92	m²	4500	3282.03	73.74
2	教职工公寓设备购置费		100.00			100.00	项	1		4.99
	主要工程项目费合计	983.5	160	426.15	7.27	1576.92	m²	4500	3504.26	78.73
(二)	室外配套工程									
1	室外供暖管网			31.08		31.08	m	740	420	
2	室外给水、消防管			18.06		18.0	m	420	430	



	网					6				
3	室外排水管网			22.84		22.84	m	846	270	
4	室外电气(含弱电)管网			20.5		20.5	m	250	820	
5	室外燃气工程			7.4		7.4	m	185	400	
6	室外绿化景观	11.55				11.55	m²	350	330	
7	室外场地硬化及道路	6.2				6.2	m²	200	310	
	小计	17.75		99.88		117.63	m²	4500	261.4	5.87
	第一部分工程费用合计	1001.25	160	526.03	7.27	1694.55	m²	4500	3765.66	84.6
二	工程建设其他费用									
1	项目建设管理费				31.21	31.21	%	1419.22	2 <sup>-</sup> 1.5	
2	设计费				39.96	39.96	%	1419.22		
3	勘察费				5.99	5.99	%	1419.22	0.8	
4	工程监理费				31.2	31.2	%	1419.22		
5	临时设施及场地准备费				7.67	7.67	%	1419.22	0.5	
6	图纸审查费				0.82	0.82	‰	1419.22	0.7 <sup>-</sup> 0.35	
7	工程保险费				4.6	4.6	%	1419.22	0.3	
8	可行性研究报告费				5	5	%	1419.22		
9	环境影响评价费				3	3				
10	工程造价咨询费				12.28	12.28	‰	1419.22	8	
11	招标代理费				4.24	4.24	‰	1579.22	2.5	
12	竣工图纸编制费				3.2	3.2	%	37.81	8	
13	消防产品及工程质量检验检测服务费				2.49	2.49	%	135.00	1.4	

14	防雷检测费				0.23	0.23	项	1.00		
15	水土保持监测及验收费				5	5	项	1.00		
	第二部分工程费用合计				156.89	156.89	m²	4500	348.64	7.83
	第一二部分工程费用合计	1001.25	163.2	526.03	164.15	1854.63	m²	4500.00	4121.41	92.59
三	基本预备费				148.37	148.37	%	1854.63	8	7.41
四	总投资额	1001.25	163.2	526.03	312.52	2003	m²	4500.00	4451.12	100
	各项费用占总投资比例%	49.99	8.15	26.26	15.6	100				

#### （四）资金筹措计划

本项目总投资2,003万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请政府专项债券1,980万元（其中：2023年已发行债券资金1,300万元，发行期限为20年，发行利率3.02%；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），第二师塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目发行期限为20年，2024年已发行实际融资利率3.02%）；

2.计划申请其他资金23万元（其中：2025年自筹资金23万元）。

#### （五）建设期资金平衡情况

本项目建设期3年，项目建设实施过程中，资金按照工程进度分批次拨付，项目前期费用可用财政资金支付，专项债券资金到位后支付相应工程费用。建设期资金平衡情况件附表4。

附表 4 建设期资金平衡表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限				合计	平衡情况
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年		
资金筹措（收入）		1,300		703	2,003	收支相抵、 收支平衡
地方政府专项债券资金		1,300		680	1,980	
财政资金						
银行贷款						
其他资金				23	23	
资金使用（支出）		1,300		703	2,003	
资金余额 （资金筹措－资金使用）						

## （六）投资者保护措施

**1.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。

**2.项目还款责任与保障。**按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向兵团财政缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由兵团财政局按照合同约定统一进行偿还。如偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿

还债务。未按时足额向兵团财政缴纳专项债券还本付息资金的，兵团财政局采取适当方式扣回。

**3.建立风险防控和应急处置预案。**兵团高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

**4.加强政府债务预算管理。**设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

**5.加强项目资产登记管理。**项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在铁门关职业技术学院名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报兵团财政局审核，不得将对应资产进行处置。

## **五、项目收益与融资平衡方案**

### **（一）项目运营模式**

**1.项目运营主体:** 铁门关职业技术学院。

**2.项目运营模式:** 由铁门关职业技术学院负责监督管理运营本项目。

**3.项目管理模式:** 由铁门关职业技术学院负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督运营管理本项目。

**4.项目保障措施:** 依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

## **(二) 项目运营收入**

本项目的实施，根据本项目功能设计，其主要产生的收入为租金收入和其他收入。

### **1.租金收入的估算**

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，考虑该校区为新建校区，地方偏远且多数老师为外地人员，教职工公寓出租率达100%，每年出租收入按照28.8万计算。

### **2.其他收入的估算**

依据新疆维吾尔自治区物价局新疆维吾尔自治区教育委员会《关于调整2000年自治区高校收费标准的通知》（新价非字〔2000〕28号）文件：公寓化住宿费标准：1000元（4人一间宿舍），800元（6人一间宿舍），600元（8人一间宿舍）；高等职业教育学费(高校专科理工类)3300元/学年以及新疆维吾尔



自治区发展计划委员会《关于调整职业技能培训收费标准的通知》（新计价费〔2004〕480号）文件中职业技能培训机构培训收费标准。

（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。具体明如下：

序号	项目	合计	运营期							
			4	5	6	7	8	9	10	11
	年数		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	运营收入	6341.68	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04
1	租金收入	489.6	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
1.1	教职工公寓租金	489.6	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
2	其他收入	5852.08	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24
2.1	中职生住宿费	2176	128	128	128	128	128	128	128	128
2.2	高职生住宿费	6800	400	400	400	400	400	400	400	400
2.3	高职生学费	22440	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320
2.4	成人高等教育学费	10200	600	600	600	600	600	600	600	600
2.5	培训费	3400	200	200	200	200	200	200	200	200
2.6	收入计提比例	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
序号	项目	运营期								
		12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年数	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	运营收入	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04
1	租金收入	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
1.1	教职工公寓租金	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
2	其他收入	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24	344.24
2.1	中职生住宿费	128	128	128	128	128	128	128	128	128
2.2	高职生住宿费	400	400	400	400	400	400	400	400	400
2.3	高职生学费	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320
2.4	成人高等教育学费	600	600	600	600	600	600	600	600	600
2.5	培训费	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2.6	收入计提比例	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

### （三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用1,146.87万元，其中：债券利息1,144.58万元（其中：2023年已发行债券资金1,300万元，发行期限为20年，发行利率3.02%，利息小计785.2万元；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），发行期限为20年，发行利率3.02%，从2025年下半年计息，预计利息小计359.38万元），债券发行费1.98万元（按1‰计算），登记服务费0.16万元（按0.08‰计算），债券还本付息兑付服务费0.16万元（按0.05‰计算）。（详见附表5）

附表5 项目财务费用明细表

费用类型	借入专项债券资金	费率	应付费用金额	备注
发行费用	1,980	1‰	1.98	
兑付费用	1,980	0.05‰	0.16	
登记服务费	1,980	0.08‰	0.16	
合计	1,980	1.13‰	2.29	

### （四）项目运营成本

本项目运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利、折旧费、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**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**17.1**万元。

3.折旧费: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。

4.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**5.92**万元。

(详见附表6)

附表6 总成本费用估算表

总成本费用估算表										单位：万元
序号	项 目	运营期								
		4	5	6	7	8	9	10	11	12
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	外购原材料									
2	外购燃料动力费	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
3	职工薪酬	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10
4	维修费	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92
5	其它费用									
6	经营成本（1+2+3+4）	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75
7	折旧费	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24
8	财务费用（贷款利息）	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80
9	总成本费用（5+6+7+8）	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79
9-1	其中：固定成本（2+3+4+6+7+8）	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06
9-2	可变成本（1）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73

总成本费用估算表										单位：万元
序号	项 目	运营期								合计
		13	14	15	16	17	18	19	20	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	外购原材料									-
2	外购燃料动力费	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	63.41
3	职工薪酬	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	290.70
4	维修费	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	100.64
5	其它费用									-
6	经营成本（1+2+3+4）	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	454.75
7	折旧费	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	1,007.08
8	财务费用（贷款利息）	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	59.80	1,016.53
9	总成本费用（5+6+7+8）	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	2,478.36
9-1	其中：固定成本（2+3+4+6+7+8）	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	142.06	2,414.95
9-2	可变成本（1）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	63.41



## （五）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《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)》等规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。包括经有关部门审核批准并按规定标准收取的学费、住宿费、课本费、作业本费、考试报名费收入，以及学校食堂提供餐饮服务取得的伙食费收入。公立职业学校不征收企业所得税。预计在债券存续期内可产生相关税费约为0万元。

（详见附表7）

附表 7 税费明细表

年份(运营期)	收入	项目总成本	增值税及附加税	营业利润	所得税
2026	373.04	145.79		227.25	
2027	373.04	145.79		227.25	
2028	373.04	145.79		227.25	
2029	373.04	145.79		227.25	
2030	373.04	145.79		227.25	
2031	373.04	145.79		227.25	
2032	373.04	145.79		227.25	
2033	373.04	145.79		227.25	
2034	373.04	145.79		227.25	
2035	373.04	145.79		227.25	
2036	373.04	145.79		227.25	
2037	373.04	145.79		227.25	
2038	373.04	145.79		227.25	
2039	373.04	145.79		227.25	
2040	373.04	145.79		227.25	
2041	373.04	145.79		227.25	
2042	373.04	145.79		227.25	
合计	6,341.68	2,478.36		3,863.32	

## （六）资金平衡测算情况

## 1.项目可偿债收益情况

综合以上项目营业收入、运营成本、各项税费情况，假设本项目在运营期内持续稳定地运营，估算本项目债券存续期内项目总收入6,341.68万元，扣除运营成本454.75万元和相关税费0万元及发行服务费2.29万元后，剩余可偿债收益5,884.64万元。（详见附表8）

附表8 项目可偿债收益计算表

收支费用	金额
收入合计	6,341.68
成本合计	454.75
相关税费	-
企业所得税	-
发行服务费	2.29
可用还款额	5,884.64
专项债券本息合计	3,124.58
保障倍数	1.88

## 2.分年度还本付息情况

本项目申请发行政府专项债券1,980万元（其中：2023年已发行债券资金1,300万元，发行期限为20年，发行利率3.02%，利息小计785.2万元；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），发行期限为20年，发行利率3.02%，从2025年下半年计息，预计利息小计359.38万元）。债券存续期每半年偿付一次利息，到期一次性还本。经测算，本项目在债券存续期内可产生债券本息共计3,124.58万元，其中：债券本金1,980万元，债券利息1,144.58万元。（详见附表9）

附表9 债券分年度还本付息情况表

年度	本期借入专项债券资金余额	本期专项债券还本	期末专项债券资金余额	融资利率	应付利息
第1年	1,300		1,300	3.02%	39.26
第2年			1,300	3.02%	39.26
第3年	680		1,980	3.02%	49.53
第4-19年			1,980	3.02%	956.8
第20年		1,980		3.02%	59.8
合计	1,980	1,980			1,144.58

### 3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况见附表10:

附表10 偿债指标的计算情况表

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	5,884.64	2,003	2.94
2	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）	5,884.64	3,124.58	1.88
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	5,884.64	1,980	2.97
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	5,884.64	3,124.58	1.88
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	5,884.64	1,980	2.97
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

#### 4.资金测算平衡情况

根据相关数据显示，本债券对收取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租金收入和其他收入确定的总收入为6,341.68万元。在债券存续期内，租金收入和其他收入可有效覆盖债券对应成本支出。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。（详见附表11）

附表11 建设期及运行期现金收益平衡方案

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收益与融资平衡方案1-1												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收益与融资平衡方案1-2												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

## 5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入6,341.68万元，扣除运营成本454.75万元和发行服务费2.29万元后，剩余可偿债收益5,884.64万元，偿还政府专项债券本息3,124.58万元后仍有盈余2,760.06万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.88倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

### （七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目债券存续期的模拟会计报表，主要内容包括资产负债表、利润表和现金流量表。

（详见附表12、13、14）

附表12 资产负债表

资产负债表											单位：万元
序号	项 目	建设期			生 产 经 营 期						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	资产	1,259.33	1,220.07	1,872.81	2,100.06	2,327.31	2,554.56	2,781.81	3,009.06	3,236.31	3,463.56
1.1	流动资产总额	66.52	27.26	0.00	156.30	442.79	729.28	1,015.77	1,302.27	1,588.76	1,875.25
1.1.1	货币资金	66.52	27.26	0.00	156.30	442.79	729.28	1,015.77	1,302.27	1,588.76	1,875.25
1.2	在建工程	1,192.81	1,192.81	1,872.81	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产净值	-	-	-	1,943.76	1,884.52	1,825.28	1,766.04	1,706.80	1,647.56	1,588.32
1.4	无形及其他资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	1,259.33	1,220.07	1,872.81	2,100.06	2,327.31	2,554.56	2,781.81	3,009.06	3,236.31	3,463.56
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	建设投资借款(含债券)	1,300.00	1,300.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	1,300.00	1,300.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00
2.5	所有者权益	-40.67	-79.93	-107.19	120.06	347.31	574.56	801.81	1,029.06	1,256.31	1,483.56
2.5.1	资本金	-	-	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2.5.2	资本公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.3	累计盈余公积金	-	-	-	11.36	22.73	34.09	45.45	56.81	68.18	79.54
2.5.4	累计未分配利润	-40.67	-79.93	-130.19	85.70	301.58	517.47	733.36	949.25	1,165.14	1,381.03
3	资产负债率	103.23%	106.55%	105.72%	94.28%	85.08%	77.51%	71.18%	65.80%	61.18%	57.17%

资产负债表											单位：万元
序号	项 目	生 产 经 营 期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	资产	3,690.82	3,918.07	4,145.32	4,372.57	4,599.82	4,827.07	5,054.32	5,281.57	5,508.82	3,755.98
1.1	流动资产总额	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
1.1.1	货币资金	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
1.2	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产净值	1,529.08	1,469.84	1,410.60	1,351.36	1,292.12	1,232.88	1,173.64	1,114.40	1,055.16	995.92
1.4	无形及其他资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	3,690.82	3,918.07	4,145.32	4,372.57	4,599.82	4,827.07	5,054.32	5,281.57	5,508.82	3,755.98
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	建设投资借款(含债券)	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	
2.5	所有者权益	1,710.82	1,938.07	2,165.32	2,392.57	2,619.82	2,847.07	3,074.32	3,301.57	3,528.82	3,755.98
2.5.1	资本金	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2.5.2	资本公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.3	累计盈余公积金	90.90	102.26	113.63	124.99	136.35	147.72	159.08	170.44	181.80	193.17
2.5.4	累计未分配利润	1,596.91	1,812.80	2,028.69	2,244.58	2,460.47	2,676.36	2,892.24	3,108.13	3,324.02	3,539.81
3	资产负债率	53.65%	50.54%	47.76%	45.28%	43.05%	41.02%	39.17%	37.49%	35.94%	0.00%



附表13 利润表

利润及利润分配表											单位：万元
序号	项 目	运营期									
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	营业收入	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	总成本费用	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	
4	回收固定资产余值										
5	利润总额（1-2-3+4）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	
6	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-		-	
7	应纳所得税额（5-6）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	
8	所得税										
9	净利润（5-8）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	
10	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-		-	
11	可供分配的利润（9+10）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	
12	提取法定盈余公积金（5%）	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	
13	息税前利润（利润总额+利息支出）	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	
14	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	

利润及利润分配表											单位：万元
序号	项 目	运营期									
		13	14	15	16	17	18	19	20	合计	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
1	营业收入	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	373.04	6,341.68	
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	总成本费用	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	145.79	2,478.36	
4	回收固定资产余值								-	-	
5	利润总额（1-2-3+4）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	3,863.32	
6	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-		-	
7	应纳所得税额（5-6）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	3,863.32	
8	所得税									-	
9	净利润（5-8）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	3,863.32	
10	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-		-	
11	可供分配的利润（9+10）	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	3,863.32	
12	提取法定盈余公积金（5%）	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	193.17	
13	息税前利润（利润总额+利息支出）	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	287.05	4,879.85	
14	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	346.29	5,886.93	

附表14 现金流量表

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

## （八）独立第三方专业机构进行评估意见

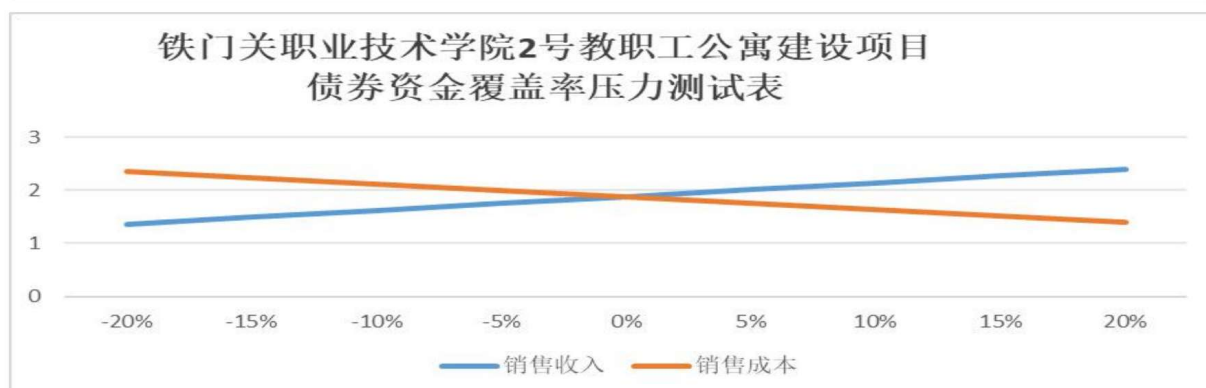
新疆诚信会计师事务所（普通合伙）出具的《铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项财务评估报告》认为：在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估铁门关职业技术学院2号教职工公寓建设项目专项债券，预期收益对应的专项收入能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、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，掌握偿债指标变动情况。（详见附表15）

附表 15 铁门关职业技术学院 2 号教职工公寓建设项目专项债券资金覆盖率压力测试表											
序号	变动因素	影响因数	变动率								
			-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	本息覆盖率	销售收入	1.36	1.49	1.62	1.75	1.88	2.01	2.14	2.27	2.4
2	本息覆盖率	销售成本	2.36	2.24	2.12	2	1.88	1.76	1.64	1.52	1.4



## **（二）总体评价**

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为1.36倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金1,980万元（其中2023年已发行债券资金1,300万元，本次拟申请发行债券资金680万元（为塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目调整资金680万元）），完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

## **七、项目风险提示**

### **（一）影响项目风险因素**

**1.项目建设实施方面：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**2.项目资金筹措方面：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**3.项目收益实现方面：**由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息



产生影响。

## **（二）风险防控措施**

**1.项目建设实施方面：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

**2.项目资金筹措方面：**一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。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原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。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。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预

案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

**3.项目收益实现方面：**一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

## **八、其他需要说明的事项**

本项目专项债券资金总需求1,980万元（其中2023年已发行债券资金1,300万元，本次拟申请发行债券资金680万元（为塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目结余资金680万元）），根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟发行债券资金680万元（为塔里木垦区苏盖特饮水改建工程项目调整资金680万元），期限20年。本项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过专项债券资金总需求的情况下，债券分批次跨年度发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。