

2021 内蒙古自治区专项债券（第二批次）

呼和浩特市清水河县

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目

财务评估报告

鄂中大咨字（2021）第 02 号

鄂尔多斯市中大会计师事务所

2021 内蒙古自治区专项债券（第二批次）

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目

财务评估报告

会所文号：鄂中大咨字（2021）第 02 号

清水河县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券发行额度中所涉及的清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目（以下简称“融资项目”）项目收益与融资自求平衡方案进行独立审核评估咨询。

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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）、《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）及中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预[2021]61 号）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）、《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037）号等文件，清

水河县住房和城乡建设局作为项目建设牵头单位，向内蒙古自治区财政厅申请将清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券列入 2021 年内蒙古自治区政府专项债券（以下简称“专项债券”）发行计划。

清水河县住房和城乡建设局（简称“委托人”）拟将申请发行 2021 年内蒙古自治区政府地方专项债券（以下简称“地方专项债券”），委托人的责任是提供与“融资项目”相关的审核资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和准确性负责；我们的责任是按照中国注册会计师相关服务业务准则，对上述资料实施专项审核评估工作并出具审核评估咨询报告。

我们按照上述文件和国家相关法律、法规，依据《中国注册会计师审计准则》执行审核评估咨询工作。我们的审核评估依据是《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》，委托人对融资项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中予以披露。

根据我们对支持这些假设条件及相关资料的审核，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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目运营收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

在对“融资项目”进行审核评估过程中，我们本着独立、客观、公正和科学的原则，实施了查阅、核对、询问和分析性复核等必要的程序与方法，在充分取证、论证和分析的基础上，对委托方提供的《清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券收益自求平衡方案》（以下简称“收益自求平衡方案”）及相关审核资料进行职业判断和

客观评判，并发表审核评估咨询意见。

目录

一、 审核评估依据.....	1
二、 项目基本情况.....	4
三、 分年度投资计划.....	9
四、 审核评估设定条件说明.....	10
五、 “融资项目”的合规合法性审批情况.....	13
六、 “融资项目”审核评估情况.....	13
七、 债务资金本息覆盖率测算.....	25
八、 项目收益与融资平衡敏感性分析.....	25
九、 “融资项目”审核评估结论.....	27
十、 潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施.....	28
十一、 投资者保护措施.....	31
十二、 资金管理方案.....	33
十三、 专项债券项目资金绩效管理.....	35
十四、 审核需要说明的事项.....	37
十五、 本报告的使用范围.....	38
十六、 附件.....	39

一、审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号);
3. 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);
4. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);
5. 中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》;
6. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》(财预[2021]61号);
7. 关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知(财预〔2021〕5号);
8. 关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
9. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号);
10. 《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》(内发改投字〔2020〕1037号);
11. 委托方提供的融资项目《清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目收益自求平衡方案》和该项目《可行性研究报告》等基础资料;

12.《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》;

13.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]205 号);

14. 内蒙古自治区发展和改革委员会关于印发《内蒙古自治区定价目录》的通知(内发改价规范字[2018]736 号);

15. 其它调查分析数据;

16. 项目建设单位提供的有关收入、支出等基础数据;

17. 委托方做出的声明或承诺;

18. 本项目前期已取得的批复文件, 批复文件列表如下:

表 1 项目前期批复文件表

文件类型	批准文号	文件名称	发文机关	批复日期
可研批复	清发改审批字(2020) 104 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	清水河县发展和改革委员会	2020 年 11 月 2 日
可研批复	清发改审批字(2021) 40 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目可行性研究报告的批复	清水河县发展和改革委员会	2021 年 4 月 23 日
工程施工 许可证	150124202106160101	中华人民共和国建筑工程施工许可证	清水河县住房和城乡建设局	2021 年 6 月 16 日
初步设计的 批复	清发改审批字(2021) 58 号	清水河县发展和改革委员会关于清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目初步设计的批复	清水河县发展和改革委员会	2021 年 8 月 19 日
土地预审 情况说明	无	清水河县自然资源局关于清水河县城关镇佳禾廉租房住宅小区配套基础设施改造项目土地预审情况的说明	清水河县自然资源局	2020 年 10 月 29 日
选址说明	无	清水河县自然资源局关于清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造建设项目用地预审与选址意见的说明	清水河县自然资源局	2020 年 10 月 29 日

二、项目基本情况

（一）项目概况

本项目改造小区地点位于呼和浩特市清水河县内，清水河县是呼和浩特市最南端的县，距呼和浩特市区 130 公里。清水河县地处内蒙古自治区中部，处于北纬 39° 35'00''——40° 12'30''，东经 110° 18'45''——112° 7'30'' 区间。县政府驻地城关镇距自治区首府呼和浩特市 116 公里。东南以长城为界，与山西省右玉、平鲁、偏关 3 县区毗邻，西以黄河为界，与鄂尔多斯市准格尔旗隔河相望，北邻古勒半几河与和林格尔县相连，西北与托克托县交界。整体位置处于“蒙、陕、晋”经济技术开发区腹地和“呼市、包头、鄂尔多斯市”金三角开发区内。区位上属于中国北方沿边经济开放带和黄河经济开发区的交汇点。

清水河县地处呼和浩特市西南部，部分小区由于建造时间比较长，市政配套设施老化问题比较突出，由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道老旧，不能达到供热标准，道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

本项目由两个子项目组合而成，包括清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目和清水河县城关镇廉租房小区配套基础设施改造项目两个子项目，项目总投资合计为 2509.31 万元。

（1）子项目一：城关镇老旧小区改造

子项目一将对清水河县 5 个老旧小区进行改造，总改造建筑面积为 15457 m²，建设内容主要包括老旧小区内的供热管网、给排水管网、雨水管网、燃气管网以及室外道路、硬化、绿化、路灯、监控、外保温、屋面防水、垃圾分类等维修改造工程。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1259.31 万元。

表 2 城关镇老旧小区基本情况

序号	所在街道社区	小区名称	建成年代	建筑面积（m ² ）	涉及户数（户）	单元数	住宅栋数（栋）
1	南园社区	国税家属楼	2000	6582	48	4	1
2	南园社区	法院家属楼	2000	2585	24	3	1
3	南园社区	民政局家属楼	1998	3458	30	3	1
4	永安社区	建行家属楼	2000	1800	18	2	1
5	圣泉社区	气象局家属楼	1998	1032	12	2	1

表 3 城关镇老旧小区投资测算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	第一部分：工程费用	1045.34
2	第二部分：工程其他费用	120.69
3	工程预备费	93.28
4	建设项目总投资	1259.31

（2）子项目二：廉租住房老旧小区改造

清水河县城关镇佳禾廉租住房小区建设时间为 2009 年，小区内共有 4 栋 6 层楼建筑，共有 18 个单元，现有居民 432 户；南岸名筑廉租房小区建设时间为 2015 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 7 个单元；滨海星城廉租房小区建设时间为 2012 年，小区内共有 1 栋 6 层楼建筑，共有 4 个单元，现有居民 80 户；3 所小区属于保障

性廉租房，小区只为解决中低收入阶成住房困难及弱势群体住房等问题，同时由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，管网破旧，上下水、电网、光纤等，老化非常严重，目前 3 所小区内给排水管道、雨水管道老化严重，时有跑冒滴漏现象出现，供热管道破损严重，不能达到供热标准；现有屋面为水泥瓦，由于前期维护不当，水泥瓦破损严重，顶层居民房屋漏雨现象严重，给居民造成极大的经济损失；道路和硬化由于投入使用时间较久，高低不平，坑坑洼洼，破损非常厉害，严重影响居民日常出行安全，小区还缺少室外照明和监控系统，影响居民夜间出行和生活安全，同时小区社区服务设施不完善，急需进行改造。

表 4 廉租房老旧小区基本情况

佳禾廉租住房小区	
建设时间	2009 年
现有楼数	4 栋
单元数	18
建筑层数	6 层
现有住户	432 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	18510.78m ²
南岸廉租房小区	
建设时间	2015 年
现有楼数	2 栋
单元数	7
建筑层数	6 层/5 层
现有住户	156 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	7096.62m ²

滨海星城康租房小区	
建设时间	2012 年
现有楼数	1 栋
单元数	4
建筑层数	6 层
现有住户	80 户
建筑结构形式	砖混结构
基础形式	毛石基础
建筑面积	3216.80m ²

子项目二主要建设内容为清水河县佳禾廉租住房小区、南岸名筑廉租房小区及滨海星城廉租房 3 所小区内的供热管网、给排水管网、供热管网、燃气管网以及室外道路硬化、绿化、亮化等维修改造工程。其中给水管网 1350 米、污水管网 1200 米、供热管网 2210 米、燃气管网 432 户、弱电埋地 1000 米，同时实施屋面改造防水 5521 m²，外墙硬防护 1350 m²，道路硬化 9200 m²、路缘石 890 m²，绿化 200 m²、路灯 29 套，监控摄像头 28 套，更换防盗门 29 套，铁艺护栏 680m，更换大门 1 套更换变压器 1 台，分类垃圾箱 4 组，楼梯间刮腻子 7194 m²。该项目总投资包括建设投资和工程预备费以及预备费，合计为 1250 万元。

表 5 廉租房老旧小区投资测算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	第一部分：工程费用	1006.85
2	第二部分：工程其他费用	150.55
3	工程预备费	92.60
4	建设项目总投资	1250

本项目的实施能够有效解决老旧小区相关配套设施落后的问题，为涉及维修改造的小区居民及周边居民带来舒心、安全的居住环境，

进一步满足项目区住宅楼区域居民对住房条件和生活环境的需求。该建设条件基本落实，建设方案合理可行，造价较为经济合理，资金来源有保证。

该项目的实施，极大的改善了小区基本生活设施的问题，为居民提供“宜居”的生活环境，为区域整体环境的改善起到积极的促进作用。项目的建设有效的解决居民的日常生活设施所需，能够完善小区日常生活通行条件，能够为该地区居民提供干净、舒适的生活环境。进一步改善项目区周边商业楼的投资环境，加快了居民小区的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局，高速促进区域贸易的流通，并且带动商业、建筑业的迅速发展，从而促进区域的经济繁荣。更有利于清水河县整体品位的提升和构建和谐社会。

（二）项目申报主体及资金使用单位

本项目申报主体为清水河县住房和城乡建设局，项目建设单位为清水河县住房和城乡建设局。本项目拟申请的专项债资金由内蒙古自治区财政厅转贷清水河县财政局后，并最终由清水河县住房和城乡建设局用于项目建设。

清水河县住房和城乡建设局以项目自身收益作为专项债还本付息的资金来源，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

三、分年度投资计划

本项目计划于 2021 年投资 2000.00 万元，投资比例为 79.70%；
于 2022 年投资 509.31 万元，投资比例为 20.30%。

表 6 投资计划表

年份	投资比例	投资金额
2021	79.70%	2000
2022	20.30%	509.31

四、审核评估设定条件说明

融资项目债券发行规模与期限、收入测算、运营成本支出及其他商业融资等测算因素，参考委托方出具的《收益自求平衡方案》及提供的《项目可研报告》中所载信息和数据设定。

1. “融资项目”审核评估范围设定为《项目可研报告》确定的范围，其中投资总额、收入与成本、投资计划等主要测算数据均由委托方提供。

2. 专项债券发行规模与期限

本项目预计发行债券金额 2000 万元，利率按照 4.26% 计算，每半年付息一次，第一次付息的时间是 2022 年 5 月，20 年的本息合计 3704.00 万元。项目还本付息表如下：

表 7 还本付息计划表

日期	2022 年 5 月	2022 年 11 月	2023 年 5 月	2023 年 11 月
当年借款	2000	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2024 年 5 月	2024 年 11 月	2025 年 5 月	2025 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2026 年 5 月	2026 年 11 月	2027 年 5 月	2027 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2028 年 5 月	2028 年 11 月	2029 年 5 月	2029 年 11 月

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目财务评估报告

当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2030 年 5 月	2030 年 11 月	2031 年 5 月	2031 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2032 年 5 月	2032 年 11 月	2033 年 5 月	2033 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2034 年 5 月	2034 年 11 月	2035 年 5 月	2035 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2036 年 5 月	2036 年 11 月	2037 年 5 月	2037 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2038 年 5 月	2038 年 11 月	2039 年 5 月	2039 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2040 年 5 月	2040 年 11 月	2041 年 5 月	2041 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	2000
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	2042.60
日期	合计			

当年借款	0
当期应计利息	1704.00
当期偿还本金	2000
当期还本付息	3704.0

3. 债券利率设定

本期专项债券采用固定利率,发行期限 20 年期,2021 年以来,20 年期国债到期收益率最高为 3.96%。谨慎起见,在本期专项债券相关测算中,测算利率按照国债利率上浮 30BP,即按照 4.26%计算,预留较大利率波动弹性。

4. 每年年末实现运营收益内涵为“本金、息税后收益”。即在各运营年度,扣除“经营成本”、“税费”、“运营测算年度专项债券偿付利息”等三项支出及相关税费的“运营收益现金净流入”。

5. 根据地方政府专项债券发行要求,本期发行的专项债券还本付息资金来源为项目所对应的收入。上述各项收入中,除必要的运营成本外,所收取的项目收入专门用于偿还专项债券本息。本项目专项债券发行期限为 20 年期,根据项目收益与融资平衡的原则,本期发行专项债券融资项目,按照项目投入运营后专项债券存续年限进行预期收益与融资自求平衡测算。

6. “融资项目”按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其运营测算期内所产生的“各年度运营净收益”累计口径。

五、“融资项目”的合规合法性审批情况

本项目立项批复文件详见附件——立项批复，项目立项主体为清水河县住房和城乡建设局。

六、“融资项目”审核评估情况

（一）项目收入评估分析

本项目的收入主要包括物业费收入、停车费收入、快递柜场地出租收入、直饮水机场地收入、广告收入、商业活动场地出租收入。由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的收入部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

1. 物业费收入

本项目物业管理费每年定期向居民收取，结合当地实际情况及项目实施单位提供的材料，本项目物业管理费用按照 1.5 元/月/平方米的标准向业主收取，该项目建筑总面积为 33967.78 平方米，因此该部分预计每年可实现收入 61.14 万元。该部分收入按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 停车费收入

本项目完成建设后，项目经营单位每年向用户收取停车管理费。由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。汽车已经成为人们出行必备的重要方式之一，依据小区现有户数及人们经济水平逐渐提高，购买汽车已经是主流趋势。按照居民户数的 70% 进行测算：小区停车位按照 564 个

进行测算，在充分考虑当地实际情况，停车费收费标准按照 200 元/月/个收取，每个车位每年可收入 2400 元，考虑到车位或不能全部出租，出于谨慎考虑，出租比例按照 80%进行测算。综上分析，每年约可实现 108.29 万元收入。该部分停车费收入按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

3. 快递柜场地出租收入

本项目建成后，由于城关镇老旧小区现有住户 132 户，廉租房老旧小区现有住户 668 户，项目共计住户共有 800 户。现在网上购物已经成为大众消费的重要渠道之一，快递柜也成为居民生活密不可分的一部分。智能快递柜可以 24 小时为居民提供服务，减少交通拥堵，未来还可以变成独立的智能账户，居民在家可以完成各种邮政业务及其他社区服务的操作。小区将设置智能快递柜设施，引入相关企业后，每年可通过场地出租向快递柜运营企业收取一定费用。经过初步调研，快递柜场地按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 个柜子，收费标准按照 2000 元/月/个进行测算，因此该部分设施预计每年可实现收入 52.80 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

4. 直饮水机场地收入

本项目建成后，小区将设置直饮水售卖机，居民可在售卖机处购买纯净水，引入相关企业后，每年可通过场地出租向运营企业收取一定费用。本项目建设直饮水机场地是按照 50 户/组标准进行设置，共设置 11 组，每组设立 2 台机器，收费标准按照 1000 元/月/个进行测算，因此该部分预计每年可实现收入 26.40 万元。该部分租金按照每

年上涨 2%的增长率计算并收取。

5. 广告收入

本项目小区物业将联合商业机构在小区可利用区域设置简单广告位，通过广告位出租实现收入，广告位按照 40 处进行计算，收费标准为 1000 元/月/个，因此该部分预计每年可实现收入 48.00 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

6. 商业活动场地出租收入

小区可将广场等开阔区域提供给商业机构开展商业宣传推广等活动，以此增加项目收入。结合当地消费水平，商业活动场地出租收入按照 2000 元/场的标准向商业机构收入费用，活动频率按照每个月开展 2 次进行测算，预计商业活动场地出租每年可实现收入 4.8 万元。该部分租金按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

表 8 收入预测表

年份	物业费收入	停车费收入	快递柜场地出租收入	直饮水机场地收入	广告收入	商业活动场地出租收入	年收入合计
2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	30.57	54.14	26.40	13.20	24.00	2.40	150.72
2023	62.36	110.45	53.86	26.93	48.96	4.90	307.46
2024	63.61	112.66	54.93	27.47	49.94	4.99	313.61
2025	64.88	114.92	56.03	28.02	50.94	5.09	319.88
2026	66.18	117.21	57.15	28.58	51.96	5.20	326.28
2027	67.51	119.56	58.30	29.15	53.00	5.30	332.80
2028	68.86	121.95	59.46	29.73	54.06	5.41	339.46
2029	70.23	124.39	60.65	30.33	55.14	5.51	346.25

2030	71.64	126.88	61.86	30.93	56.24	5.62	353.17
2031	73.07	129.41	63.10	31.55	57.36	5.74	360.24
2032	74.53	132.00	64.36	32.18	58.51	5.85	367.44
2033	76.02	134.64	65.65	32.83	59.68	5.97	374.79
2034	77.54	137.34	66.96	33.48	60.88	6.09	382.29
2035	79.09	140.08	68.30	34.15	62.09	6.21	389.93
2036	80.68	142.88	69.67	34.83	63.33	6.33	397.73
2037	82.29	145.74	71.06	35.53	64.60	6.46	405.69
2038	83.93	148.66	72.48	36.24	65.89	6.59	413.80
2039	85.61	151.63	73.93	36.97	67.21	6.72	422.07
2040	87.33	154.66	75.41	37.71	68.56	6.86	430.52
2041	66.76	118.24	57.65	28.83	52.41	5.24	329.14
总计	1432.71	2537.46	1237.23	618.62	1124.76	112.48	7063.25

由于测算专项债还本付息期间的收入，因此 2041 年的收入按照当年预测总收入乘以发债月份与全年月份的比计算所得。

（二）项目经营成本评估分析

本项目建设完成后，项目的运营成本主要包括人员费用、维修维护费用，由于通货膨胀及物价上涨等原因，本项目的成本部分按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。具体各年度费用估算如下。

1. 人员费用

本项目运营人数按照按照 5 人进行测算，平均每人成本 3000 元/月计算，每年人员薪资费用共计 18.00 万元。该部分成本按照每年上涨 2% 的增长率计算并收取。

2. 维修维护费用

参考当地同类项目运营成本，本项目维修维护费用按照平均每月

10000 元进行计算，该部分费用主要包含物料购买等费用，每年费用约为 12 万元。该部分成本按照每年上涨 2%的增长率计算并收取。

表 9 成本预测表

年份	人员费用	维修维护费用	年成本合计
2021	0.00	0.00	0.00
2022	9.00	6.00	15.00
2023	18.36	12.24	30.60
2024	18.73	12.48	31.21
2025	19.10	12.73	31.84
2026	19.48	12.99	32.47
2027	19.87	13.25	33.12
2028	20.27	13.51	33.78
2029	20.68	13.78	34.46
2030	21.09	14.06	35.15
2031	21.51	14.34	35.85
2032	21.94	14.63	36.57
2033	22.38	14.92	37.30
2034	22.83	15.22	38.05
2035	23.28	15.52	38.81
2036	23.75	15.83	39.58
2037	24.23	16.15	40.38
2038	24.71	16.47	41.18
2039	25.20	16.80	42.01
2040	25.71	17.14	42.85
2041	19.28	12.85	32.14
总计	421.41	280.94	702.35

由于测算专项债还本付息期间的成本，因此 2041 年的成本按照当年预测总成本乘以发债月份与全年月份的比计算所得。

(三) 经营利润及税金测算

结合上述项目收入、成本，并考虑相关税费，可以测算出本项目利润及税金表如下：

表 10 利润表

年份	运营收入	运营成本	折旧	财务费用	税前利润
2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	150.72	15.00	54.84	0.00	80.87
2023	307.46	30.60	109.69	85.20	81.97
2024	313.61	31.21	109.69	85.20	87.51
2025	319.88	31.84	109.69	85.20	93.16
2026	326.28	32.47	109.69	85.20	98.92
2027	332.80	33.12	109.69	85.20	104.80
2028	339.46	33.78	109.69	85.20	110.79
2029	346.25	34.46	109.69	85.20	116.90
2030	353.17	35.15	109.69	85.20	123.14
2031	360.24	35.85	109.69	85.20	129.50
2032	367.44	36.57	109.69	85.20	135.99
2033	374.79	37.30	109.69	85.20	142.60
2034	382.29	38.05	109.69	85.20	149.35
2035	389.93	38.81	109.69	85.20	156.24
2036	397.73	39.58	109.69	85.20	163.26
2037	405.69	40.38	109.69	85.20	170.42
2038	413.80	41.18	109.69	85.20	177.73
2039	422.07	42.01	109.69	85.20	185.18
2040	430.52	42.85	109.69	85.20	192.78
2041	329.14	32.14	109.69	63.90	123.41
总计	7063.25	702.35	2138.86	1597.50	2624.54

其中，项目相关税金预测如下：

表 11 税金表

年份	销项税	进项税	应缴增值税	尚未抵扣进项税	实缴增值税	城建税	教育税附加	地方教育税附加	所得税	年缴税合计
2021	0.00	0.00	0.00	200.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022	11.03	0.69	10.34	200.15	0.00	0.00	0.00	0.00	20.22	20.22
2023	22.50	1.41	21.09	189.81	0.00	0.00	0.00	0.00	20.49	20.49
2024	22.95	1.44	21.51	168.72	0.00	0.00	0.00	0.00	21.88	21.88
2025	23.40	1.47	21.94	147.21	0.00	0.00	0.00	0.00	23.29	23.29
2026	23.87	1.49	22.38	125.27	0.00	0.00	0.00	0.00	24.73	24.73
2027	24.35	1.52	22.83	102.90	0.00	0.00	0.00	0.00	26.20	26.20
2028	24.84	1.55	23.28	80.07	0.00	0.00	0.00	0.00	27.70	27.70
2029	25.33	1.59	23.75	56.79	0.00	0.00	0.00	0.00	29.23	29.23
2030	25.84	1.62	24.22	33.04	0.00	0.00	0.00	0.00	30.78	30.78
2031	26.36	1.65	24.71	8.81	15.89	0.79	0.48	0.32	32.37	49.86
2032	26.88	1.68	25.20	0.00	25.20	1.26	0.76	0.50	34.00	61.72
2033	27.42	1.72	25.71	0.00	25.71	1.29	0.77	0.51	35.65	63.93
2034	27.97	1.75	26.22	0.00	26.22	1.31	0.79	0.52	37.34	66.18
2035	28.53	1.79	26.74	0.00	26.74	1.34	0.80	0.53	39.06	68.48
2036	29.10	1.82	27.28	0.00	27.28	1.36	0.82	0.55	40.82	70.82
2037	29.68	1.86	27.82	0.00	27.82	1.39	0.83	0.56	42.61	73.21
2038	30.28	1.90	28.38	0.00	28.38	1.42	0.85	0.57	44.43	75.65
2039	30.88	1.93	28.95	0.00	28.95	1.45	0.87	0.58	46.30	78.14
2040	31.50	1.97	29.53	0.00	29.53	1.48	0.89	0.59	48.20	80.68
2041	24.08	1.48	22.60	0.00	22.60	1.13	0.68	0.45	30.85	55.72
总计	516.80	32.32	484.48	-	284.33	14.22	8.53	5.69	656.13	968.90

本项目测算中主要考虑了增值税和所得税。其中，物业费收入的增值税税率为 6%、停车费收入的增值税税率为 9%、快递柜场地出租收入的增值税税率为 9%、直饮水机场地收入的增值税税率为 9%、广告收入的增值税税率为 6%、商业活动场地出租收入的增值税税率为

9%，人员费用的增值税税率为 0、维修维护费用的增值税税率为 13%；根据税法相关规定，本项目的所得税税率为 25%；除此之外，本项目还可能产生印花税等，但由于金额较小，方案中暂不考虑。

(四) 项目现金流分析测算

通过上述分析，在综合考虑各项支出及收入状况后，本项目现金流量分析如下表：

表 12 现金流量表

阶段	年份	资金流入项目（万元）					资金流出项目（万元）						净现金流量	累计净现金流量
		资本金	专项债	银行贷款	运营收入	流入合计	建设支出	运营成本	税金	专项债还本付息	银行贷款还本付息	流出合计		
建设期	2021	509.31	2000.00	0.00	0.00	2509.31	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	509.31	509.31
	2022	0.00	0.00	0.00	150.72	150.72	509.31	15.00	20.22	85.20	0.00	629.73	-479.01	30.30
运营期	2023	0.00	0.00	0.00	307.46	307.46	0.00	30.60	20.49	85.20	0.00	136.29	171.17	201.46
	2024	0.00	0.00	0.00	313.61	313.61	0.00	31.21	21.88	85.20	0.00	138.29	175.32	376.78
	2025	0.00	0.00	0.00	319.88	319.88	0.00	31.84	23.29	85.20	0.00	140.33	179.55	556.33
	2026	0.00	0.00	0.00	326.28	326.28	0.00	32.47	24.73	85.20	0.00	142.40	183.87	740.21
	2027	0.00	0.00	0.00	332.80	332.80	0.00	33.12	26.20	85.20	0.00	144.52	188.28	928.49
	2028	0.00	0.00	0.00	339.46	339.46	0.00	33.78	27.70	85.20	0.00	146.68	192.78	1121.27
	2029	0.00	0.00	0.00	346.25	346.25	0.00	34.46	29.23	85.20	0.00	148.89	197.36	1318.63
	2030	0.00	0.00	0.00	353.17	353.17	0.00	35.15	30.78	85.20	0.00	151.13	202.04	1520.67
	2031	0.00	0.00	0.00	360.24	360.24	0.00	35.85	49.86	85.20	0.00	170.91	189.33	1710.00

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目财务评估报告

	2032	0.00	0.00	0.00	367.44	367.44	0.00	36.57	61.72	85.20	0.00	183.49	183.95	1893.95
	2033	0.00	0.00	0.00	374.79	374.79	0.00	37.30	63.93	85.20	0.00	186.43	188.36	2082.31
	2034	0.00	0.00	0.00	382.29	382.29	0.00	38.05	66.18	85.20	0.00	189.43	192.86	2275.17
	2035	0.00	0.00	0.00	389.93	389.93	0.00	38.81	68.48	85.20	0.00	192.49	197.45	2472.61
	2036	0.00	0.00	0.00	397.73	397.73	0.00	39.58	70.82	85.20	0.00	195.61	202.12	2674.74
	2037	0.00	0.00	0.00	405.69	405.69	0.00	40.38	73.21	85.20	0.00	198.79	206.90	2881.63
	2038	0.00	0.00	0.00	413.80	413.80	0.00	41.18	75.65	85.20	0.00	202.04	211.76	3093.40
	2039	0.00	0.00	0.00	422.07	422.07	0.00	42.01	78.14	85.20	0.00	205.35	216.73	3310.12
	2040	0.00	0.00	0.00	430.52	430.52	0.00	42.85	80.68	85.20	0.00	208.72	221.79	3531.92
	2041	0.00	0.00	0.00	329.14	329.14	0.00	32.14	55.72	2085.20	0.00	2173.05	-1843.92	1688.00
总计		509.31	2000.00	0.00	7063.25	9572.56	2509.31	702.35	968.90	3704.00	0.00	7884.56	1688.00	-

（五）“融资项目”运营测算期自求平衡评估分析

基本假设条件及预测依据该项目融资现金流入主要通过“融资项目”运营收入实现。“融资项目”销售量、收费标准、运营测算期间各年度收入和各运营年度项目经营成本等预测数据，均以《项目可研报告》和《收益自求平衡方案》中所载预测数据为审核依据。

本期专项债券采用固定利率，发行期限 20 年期，2021 年以来，20 年期国债到期收益率最高为 3.96%。谨慎起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照国债利率上浮 30BP，即按照 4.26% 计算，预留较大利率波动弹性。

本项目预计发行债券金额 2000 万元，利率按照 4.26% 计算，每半年付息一次，第一次付息的时间是 2022 年 5 月，20 年的本息合计 3704.00 万元。项目还本付息表如下：

表 13 还本付息计划表

日期	2022 年 5 月	2022 年 11 月	2023 年 5 月	2023 年 11 月
当年借款	2000	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2024 年 5 月	2024 年 11 月	2025 年 5 月	2025 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2026 年 5 月	2026 年 11 月	2027 年 5 月	2027 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0

清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目财务评估报告

当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2028 年 5 月	2028 年 11 月	2029 年 5 月	2029 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2030 年 5 月	2030 年 11 月	2031 年 5 月	2031 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2032 年 5 月	2032 年 11 月	2033 年 5 月	2033 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2034 年 5 月	2034 年 11 月	2035 年 5 月	2035 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2036 年 5 月	2036 年 11 月	2037 年 5 月	2037 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2038 年 5 月	2038 年 11 月	2039 年 5 月	2039 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	0
当期还本付息	42.60	42.60	42.60	42.60
日期	2040 年 5 月	2040 年 11 月	2041 年 5 月	2041 年 11 月
当年借款	0	0	0	0
当期应计利息	42.60	42.60	42.60	42.60
当期偿还本金	0	0	0	2000

当期还本付息	42.60	42.60	42.60	2042.60
日期	合计			
当年借款	0			
当期应计利息	1704.00			
当期偿还本金	2000			
当期还本付息	3704.0			

七、债务资金本息覆盖率测算

本项目债券发行期内运营收入为 7063.25 万元，运营成本为 702.35 万元，税金为 968.90 万元，考虑税金后利润总额为 5392.00 万元。考虑项目其他融资成本后的债务本息和为 3704.00 万元，得出项目本息覆盖率为 1.46，高于专项债审核意见表中规定的 1.2，因此本项目偿债能力良好。

八、项目收益与融资平衡敏感性分析

（一）收入变动压力测试

本项目收益与融资平衡的收入变动压力测试结果如下：

表 14 收入变动压力测试表

收入压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.27	1.36	1.46	1.55	1.65

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗收入变动在±10%范围内变动所带来的影响，当收入变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.27 倍，最高 1.65 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（二）成本变动压力测试

本项目收益与融资平衡的成本变动压力测试结果如下：

表 15 成本变动压力测试表

成本压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.47	1.47	1.46	1.45	1.44

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗成本变动在±10%范围内变动所带来的影响，当成本变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.44 倍，最高 1.47 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（三）债券利率变动压力测试

本项目收益与融资平衡的债券利率变动压力测试结果如下：

表 16 债券利率变动压力测试表

债券利率压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券资金本息覆盖率	1.62	1.53	1.46	1.39	1.32

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗债券利率变动在±10%范围内变动所带来的影响，当债券利率变动达 10%情况下专项债券资金本息覆盖率最低 1.32 倍，最高 1.62 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

九、“融资项目”审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核,提出“融资项目”审核评估结论如下:

经专项审核评估,我们未发现《项目可研报告》和《收益自求平衡方案》中关于“融资项目”计算期各年度现金流的测算结果存在明显的偏差。

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求,根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研,认为“融资项目”可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为融资项目提供足够的资金支持,保证融资项目的顺利实施。同时,融资项目运营收入和财政补贴收入作为项目融资资金还款来源,为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入,能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述,我们认为,在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息,实现融资项目收益和融资自求平衡达到 1.2 倍以上。

十、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

根据项目建设方案和运营模式，结合当前国内外经济社会发展环境和项目所在区域经济社会发展趋势，本项目潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及其防范措施主要如下：

（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，清水河县住房和城乡建设局将通过统筹安排财政资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：项目建设具有周期长、资金投入大等特点，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、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。若项目投入运营后的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市场情况，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。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能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，项目收入实现后予以归还。

（五）政策风险及控制措施

政策风险：本项目申请发行专项债券 2000 万元，并计划于 2021 发行。若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致债券还本付息发生变化，进而影响项目后续运行。

风险控制措施：本次债券发行是依据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）、《内蒙古自治区发展改革委财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037 号）等文件实施，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，清水河县住房和城乡建设局将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，多渠道筹措项目建设后续资金，确保项目按期完工，并顺利运营。

综上所述，本期发行地方政府专项债券的清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目专项债券，属于城市发展建设的重要组成部分，对本地区经济社会发展具有重要意义。项目建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡结构产生影响的各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对该项目的预期收益和融资平衡结构造成重大影响。

十一、投资者保护措施

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《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知（财预〔2016〕155 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、财政部关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）等文件规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

清水河县住房和城乡建设局债务规模与其经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。清水河县住房和城乡建设局一直高度重视债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善相关制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。

（1）建立健全债务管理制度。大力推进健全债务管理规则制定。对债务管理做了全新的规定：一是实行限额控制、统一举借。各级政府举债，需在中央批准的限额内由自治区级政府统一发行政府债券，全区举债额度由区政府报区人大或其常委会批准，除此之外各级政府不得以其他任何方式举债。二是纳入预算管理。各级政府要将一般债

务收支纳入公共预算管理，将专项债务收支纳入政府性基金预算管理，强化监管，并实行债务公开。三是强化监督机制。建立债务风险预警机制和常态化债务审计机制，将政府性债务管理纳入区政府年度目标责任考核范围，强化责任追究，逐步形成“借、用、还”相统一的政府性债务管理机制。

（2）积极做好政府债券自主发行工作。按照中央有关政策要求，开展债务统计清查，债务控制，债券申请等工作，与债权人、债务人、各级财政部门进行了三方数据核对，顺利完成了全年各批次政府债券发行。同时对债券资金使用、拨付、会计核算等后续工作提出明确要求，切实加强债券资金管理。

（3）完善债务统计制度和风险预警机制。近年来，清水河县住房和城乡建设局参加上级有关部门进行了债务统计软件培训，明确操作要求，统一填报口径，规范数据填报工作，强化财政部门对填报数据的审核力度，确保债务数据能全面、准确、真实反映全区政府性债务情况，实现对政府性债务的全口径管理和动态监控。在摸清债务底数的基础上，确定了偿债计划，加大偿债力度，逐步降低债务风险，确保政府性债务规模适中、风险可控。

（4）建立债务考核约束机制。近年来，清水河县住房和城乡建设局进一步加强了政府性债务管理的考核力度。今后将每年对清水河县住房和城乡建设局债务风险预测并上报上级政府；将政府性债务管理和风险情况作为一项硬指标，纳入年度目标责任考核范围，对违规举债、管理不力、风险大幅攀升的部门，追究主要负责人的责任。

十二、资金管理方案

本项目本级人民政府、财政局、主管部门、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照（财预[2017]89 号）以及（中发[2018]34 号）文件的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

（1）主管部门及投资主体的职责

本项目主管部门为清水河县住房和城乡建设局，主要负责项目的监督管理和绩效考核等工作。项目投资主体为清水河县住房和城乡建设局，主要职责为负责按照清水河县城关镇 2021 年老旧小区改造项目要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金主要来源于项目单位自筹。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金到位后，由财政局及时将债券资金拨付至项

目主管单位，由项目主管部门统一监督管理。在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），专账核算，专款专用，不得挪用，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目单位，经项目单位同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至市财政局，由市财政向自治区财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

（4）资金预算绩效评价

市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目政府专项债的再次申报批复。

十三、专项债券项目资金绩效管理

按照《中华人民共和国财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预[2021]61 号）要求，申请专项债券资金前，项目单位或项目主管单位要开展事前绩效评估，主要对项目实施的必要性、公益性、收益性和项目投资合规性、成熟度等方面进行论证，来判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。项目管理单位都进行了专项债券事前绩效评估，并且实施方案中对相关内容进行了分析。

财政部门、项目主管部门和项目单位应当以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益。

本项目实施方案中，针对项目的事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理等内容进行了分析阐述。财政部门按照财政部要求负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作。年度预算执行终了，项目单位将针对项目开展自主开展绩效自评，评价结果将报送主管部门和本级财政部门。项目主管部门和本级财政部门将选择部分重点项目开展绩效评价。

财政部门将组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年 6 月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果将按照要求在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开。

项目主管部门和财政部门绩效评价将主要反映项目决策、管理、产出和效益。绩效评价指标框架和绩效评价提纲由参考省级财政部门

的相关要求并结合项目实际情况制定，参考《项目支出绩效评价管理办法》有关范例，并突出专项债券项目资金绩效评价特点。包括但不限于以下内容：

1、决策方面。项目立项批复情况；项目完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作情况；项目符合专项债券支持领域和方向情况；项目绩效目标设定情况；项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况等。

2、管理方面。专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况；债券资金按规定用途使用情况；资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况；项目竣工后资产备案和产权登记情况；专项债券本息偿还计划执行情况；项目收入、成本及预期收益的合理性；项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况；专项债券期限与项目期限匹配情况等；专项债券项目信息公开情况；外部监督发现问题整改情况；信息系统管理使用情况；其他财务、采购和管理情况。

3、产出方面。项目形成资产情况；项目建设质量达标情况；项目建设进度情况；项目建设成本情况；考虑闲置因素后债券资金实际成本情况；项目建成后提供公共产品和服务情况；项目运营成本情况等。

4、效益方面。项目综合效益实现情况；项目带动社会有效投资情况；项目支持国家重大区域发展战略情况；项目直接服务对象满意程度等。

十四、审核需要说明的事项

1. 根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

2. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

3. 本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

十五、本报告的使用范围

本专项评估报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2021 年内蒙古自治区政府专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评估业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。


鄂尔多斯市中大会计师事务所
中国·鄂尔多斯市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年11月3日

十六、附件

(一) 会计师事务所信息

会计师事务所 执业证书	
名 称:	鄂尔多斯市中大会计师事务所
首席合伙人:	罗喜娥
主任会计师:	
经营场所:	鄂尔多斯市东胜区创世纪大厦A座2102
组织形式:	普通合伙
执业证书编号:	15060010
批准执业文号:	内财会〔2009〕1862 号
批准执业日期:	2009-12-29
证书序号: 0000751	
说 明	
<ol style="list-style-type: none">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: 内蒙古自治区财政厅	
二〇一八年七月九日	
中华人民共和国财政部制	

	
<h1>营业执照</h1>	
(副本)	
(副本号: 1-1)	
统一社会信用代码 911506026994778134	
名称	鄂尔多斯市中大会计师事务所
类型	普通合伙企业
主要经营场所	内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区创世纪大厦A座2102号
执行事务合伙人	罗喜娥
成立日期	2010年01月14日
合伙期限	自2010年01月14日至 长期
经营范围	许可经营项目: 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。一般经营项目: 打字、复印 (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)
	
登记机关	
2018 07 06	
2018 年 07 月 06 日	

(二) 皇甫兆龙





(三) 罗喜娥



