

2021 年内蒙古自治区政府专项债券（第二批）
呼和浩特市
呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目
财务评估报告
(内誉华咨字[2021]第 11-21 号)

内蒙古誉华会计师事务所（普通合伙）

地 址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区敕勒川大街 15 号
绿地中央广场腾飞壹号 E 座 1001 号

电 话：15384832222 15354851888

邮政编码：010020

目录

一、审核评估依据.....	4
二、项目基本情况.....	4
2.1 项目概况.....	4
2.2 项目建设规模与内容.....	5
2.3 项目投资与资金来源.....	8
三、审核评估设定条件说明.....	9
四、“融资项目”的合规合法性审批情况.....	10
五、“融资项目”审核评估情况.....	12
5.1 项目收入评估分析.....	12
(1) 收入来源.....	12
(2) 预期收入.....	13
5.2 项目经营成本评估分析.....	17
(一) 成本估算依据和说明.....	17
(二) 成本估算.....	17
5.3“融资项目”运营测算期自求平衡评估分析.....	19
5.4 项目收益与融资平衡敏感性分析.....	22
六、“融资项目”审核评估结论.....	23
七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施.....	24
7.1 市场风险及控制措施.....	24
7.2 财务风险及控制措施.....	25
7.3 管理风险及控制措施.....	25
7.4 经营风险及控制措施.....	26
7.5 政策风险及控制措施.....	26
八、投资者保护措施.....	27
九、资金管理方案.....	28
(1) 主管部门及职责.....	29
(2) 资金流入管理.....	29
(3) 资金流出管理.....	30
(4) 资金预算绩效评价.....	30
十、审核需要说明的事项.....	30
十一、本报告的使用范围.....	31

2021 年内蒙古自治区政府专项债券 呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目 财务评估报告

内誉华咨字[2021]第 11-21 号

呼和浩特市回民区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对 2021 年呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目专项债券发行额度中所涉及的呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目（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》、《中华人民共和国证券法》、国务院《关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、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），呼和浩特市回民区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呼和浩特市回民区 2021 年城镇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。

呼和浩特市回民区住房和城乡建设局（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《2021 年内蒙古自治区政府专项债券呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目收益自求平衡方案》（以下简称“融资项目自求平衡方案”）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。

一、审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》；
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. 委托方提供的融资项目《发行专项债券自求平衡方案》和该项目《可行性研究报告》等基础资料；
5. 《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》；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）；
7. 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）；
8. 其它调查分析数据；
9. 项目建设单位提供的有关收入、支出等基础数据；
10. 委托方作出的声明或承诺。

二、项目基本情况

2.1 项目概况

项目名称：呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目

项目建设地点：呼和浩特市回民区

项目建设性质：城镇老旧小区改造-改建

专项债券申请单位：呼和浩特市回民区住房和城乡建设局

项目实施单位：呼和浩特市回民区住房和城乡建设局

呼和浩特市回民区住房和城乡建设局的主要工作职责包括贯彻执行国家、自治区和呼和浩特市关于住房、城市建设和人民防空的方针政策 and 法律法规，拟订全区城乡建设行业管理、房屋征收管理、市政公用事业管理、住房保障、物业管理、人民防空有关工作规划、计划并指导实施；贯彻住房制度改革政策以及国家工程建设相关标准及自治区相关地方标准，监督管理建筑市场，实施全区城市建设和管理工作，执行城市修补和生态修复的政策和制度，落实人民防空法律法规，执行人民防空建设地方性标准，编制区民防空年度计划并组织实实施，拟定人民防空疏散计划、城市防空袭方案和实施计划等。

2.2 项目建设规模与内容

本项目实施范围包括回民区六个办事处共 12 个老旧小区改造子项目，各子项目建设内容及规模明细如下：

1. 环河街办事处子项目

(1) 华油宿舍等 4 个老旧小区

本项目拟对回民区环河街道办事处辖区范围内的华油宿舍、电焊机小区、牛街二区、水岸康居进行改造、涉及 16 栋楼，793 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(2) 三联化工小区

本项目拟对回民区环河街道办事处辖区范围内的三联化工小区进行改造、涉及 13 栋楼，658 户居民。主要改造内容包括建筑物楼

体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

2. 光明路办事处子项目

(1) 阳光小区、金园东区

本项目拟对回民区光明路办事处辖区范围内的阳光小区、金园东区进行改造、涉及 16 栋楼，1019 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(2) 供电局光明小区等 5 个老旧小区

本项目拟对回民区光明路办事处辖区范围内供电局光明小区、大运小区、光明路办事处宿舍、工行小区、钢百和燃料楼进行改造、涉及 17 栋楼，753 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

3. 海拉尔西路办事处子项目

本项目涉及教导大队、十三中商品、综合楼、铁路动力小区、塔布板利华小区等 4 个小区，涉及 15 栋楼，569 户居民。

主要改造内容包括基础类：线缆整治 1892m，屋面防水 1205 m²；排水管网 DE160-400：1541m，给水管网 DE75-160:471m，供暖管网 DN100-150：2454m，雨水管网 790m，维修楼梯间刮腻子 13220 m²、路面硬化 12390 m²，外墙保温、涂料粉刷 8640 m²。

完善类包括监控、路灯、绿化及配套用房等。其中安防监控系统 27 个，绿化面积 3600 m²，照明 51 个，新建门房 134 m²，新建物业用房 100 m²，新建车棚 50 m²。

提升类：平房外保温、涂料 1500 m²，小区入口区道路硬化 300

m²等

4. 新华西街办事处子项目

(1) 呼运 15 号院、华建小区

本项目拟对回民区新华西路办事处辖区范围内的呼运 15 号院、华建小区进行改造、涉及 19 栋楼，686 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(2) 呼运小区等 6 个老旧小区

本项目拟对回民区新华西路办事处辖区范围内的呼运小区、建化南北楼、交通院、呼运桥东小区、动力小区、探矿小区进行改造、涉及 16 栋楼，869 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

5. 通道街办事处子项目

(1) 奥威花园等 4 个老旧小区

项目拟对回民区通道街办事处辖区范围内的奥威花园、新华桥铁路小区（七栋房）、兴业公寓、通道街 9 号楼进行改造、涉及 20 栋楼，1262 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(2) 祥和一、二区

项目拟对回民区通道街办事处辖区范围内的祥和一、二区，金蒙大院进行改造、涉及 17 栋楼，1378 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(3) 祥和三区

项目拟对回民区通道街办事处辖区范围内的祥和三区进行改造、涉及 17 栋楼、1266 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

6.中山西路办事处子项目

(1) 金口岸小区等 9 个老旧小区

本项目拟对回民区中山西路办事处辖区范围内的金口岸小区、心月小区、文化宫 5 号院、文化宫 8 号院、文化宫 9 号院、贝尔路 7 号院、交警小区、锦华公寓、祥和南园进行改造、涉及 26 栋楼，1053 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

(2) 温商小区等 4 个老旧小区

本项目拟对回民区中山西路办事处辖区范围内的温商小区、防暴队楼、市工会楼、内蒙工会楼进行改造、涉及 15 栋楼，580 户居民。主要改造内容包括建筑物楼体工程、铺装硬化及绿化景观、管网及附属设施、其他工程。

2.3 项目投资与资金来源

项目总投资：31274.08 万元，由建设单位筹措 20274.08 万元，申请专项债券 11000 万元。资金构成详见下表：

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	20274.08	64.83%
2	申请专项债资金	申请专项债资金	万元	11000	35.17%
3	总投资	合计	万元	31274.08	100.00%

三、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《融资项目自求平衡方案》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

根据项目投资进度计划，本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集 11000 万元，其中一期已成功申请专项债券 6000 万元，本期申请专项债券 5000 万元，发行期 20 年，每半年付息一次，到期还本。

专项债券发行基本信息表

项目名称	呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目				
发行性质	发行年度	发行规模	债券品种	付息方式	发行期限
一期申请	2021 年	6000 万元	记账式固定利率 付息债券	半年付息到期 还本	20 年
本期申请	2021 年	5000 万元	记账式固定利率 付息债券	半年付息到期 还本	20 年
募集资金用途	拟用于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目				
合计募集规模	人民币：	壹亿壹仟万元整		¥110,000,000.00	
预计发行费用	人民币：	壹拾壹万元整		¥110,000.00	

3.债券利率设定

2021 年内蒙古自治区政府专项债券（第一批次）6000 万元，期限 20 年，专项债券融资成本按 3.54%估算。

2021 年内蒙古自治区政府专项债券（第二批次）10000 万元，期限 20 年，专项债券融资成本按 4.09%估算。

4.利息支付时点设定为自起息日算，每半年付息一次，到期年度一次性归还本金。其中，考虑到计息期间与“融资项目”运营收益核算期间的适配性，在“融资项目”发债当年年末均按照权责发生制原则计提当年度利息费用，债券存续其它完整年度均视为当年度期初起息期末结算利息费用，归还本金当年业务同上所述。

5.每年年末实现运营收益内涵为在各运营年度，扣除“经营成本”及相关税费的“运营收益现金净流入”。

6.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。根据《项目可研报告》，本期发行债券融资项目的运营测算期限为 20 年（即 2021-2041 年），而项目专项债券发行期限为 20 年。对此，按照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。

7.“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。

四、“融资项目”的合规合法性审批情况

1.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造工程（环河街办事处三联化工小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]1 号）；

2.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文

件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（环河街办事处华油宿舍等 4 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]2 号）；

3.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（光明路办事处供电局光明小区等 5 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]3 号）；

4.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（光明路办事处阳光小区、金园东区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]4 号）；

5.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（海拉尔西路办事处）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]11 号）；

6.本项目已于 2020 年 12 月 23 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（新华西路办事处呼运 15 号院、华建小区）项目建议书的批复》（回发改批[2020]53 号）；

7.本项目已于 2021 年 1 月 12 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（新华西路办事处呼运小区等 6 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]10 号）；

8.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（通道街办事处奥威花园等 4 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]7 号）；

9.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（通道街办事处祥和三区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]6 号）；

10.本项目已于 2021 年 1 月 11 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（通道街办事处祥和一区、二区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]8 号）；

11.本项目已于 2021 年 1 月 12 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（中山西路办事处温商小区等 4 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]14 号）；

12.本项目已于 2021 年 1 月 12 日取得回民区发展和改革委员会文件《关于呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改工程（中山西路办事处金口岸小区等 9 个老旧小区）可行性研究报告的批复》（回发改批[2021]15 号）。

五、“融资项目”审核评估情况

5.1 项目收入评估分析

（1）收入来源

本项目收入主要如下：改造小区的快递柜场地费、停车收费收入、物业费收入等。

（2）预期收入

1. 快递柜场地费

随着我国居民的消费升级，网购逐渐兴起，自快递柜进入末端市场以来，就凭借灵活性、安全性和便捷性等优点，获得了大量居民的认可，快递柜已经融入社区，成为居民生活的刚需。疫情当前，智能快递柜作为“无接触配送”的重要载体，市场有望迎来需求爆发。

目前各小区快递柜数量一般根据小区居民户数的 30%-40% 设定，本项目合计包含六个办事处 12 个老旧小区改造子项目，共计 209 栋楼 10886 户，按照 30% 的比例计算，应设置快递格口 3265 个。按每个柜体 30 个格口计算，项目范围内各小区合计可容纳快递柜 109 个，本次测算中，结合各小区出入口及小区内公共场所实际情况，暂定项目范围内快递柜数量为 91 个。本项目范围内，各子项目预计快递柜设置数量如下表所示：

各子项目快递柜数量表

序号	办事处	项目名称	改造规模	快递柜
1	环河街办事处	华油宿舍等 4 个老旧小区	16 栋楼，793 户	13
		三联化工小区	13 栋楼，658 户	
2	光明路办事处	阳光小区、金园东区	16 栋楼，1019 户	15
		供电局光明小区等 5 个老旧小区	17 栋楼，753 户	
3	海拉尔西路办事处	海拉尔西路办事处项目	15 栋楼，569 户	6
4	新华西街办事处	呼运 15 号院、华建小区	19 栋楼，686 户	17
		呼运小区等 6 个老旧小区	16 栋楼，869 户	
5	通道街办事处	奥威花园等 4 个老旧小区	20 栋楼、1262 户	25

		祥和一、二区	17 栋楼、1378 户	
		祥和三区	19 栋楼、1266 户	
6	中山西路办事处	金口岸小区等 9 个老旧小区	26 栋楼、1053 户	15
		温商小区等 4 个老旧小区	15 栋楼、580 户	
	合计			91

根据周边已建成小区数据及呼和浩特市同类老旧小区改造情况，暂定本项目快递柜每个场地费为每年 1.5 万元，每 5 年增长 20%。

2.停车位收费

根据项目建设单位提供的统计数据，本项目范围内六个办事处所改造老旧小区内停车位数量如下表所示：

各子项目停车位数量表

序号	办事处	项目名称	停车位
1	环河街办事处	华油宿舍等 4 个老旧小区	406
		三联化工小区	
2	光明路办事处	阳光小区、金园东区	559
		供电局光明小区等 5 个老旧小区	
3	海拉尔西路办事处	海拉尔西路办事处项目	132
4	新华西街办事处	呼运 15 号院、华建小区	423
		呼运小区等 6 个老旧小区	
5	通道街办事处	奥威花园等 4 个老旧小区	1200
		祥和一、二区	
		祥和三区	
6	中山西路办事处	金口岸小区等 9 个老旧小区	454
		温商小区等 4 个老旧小区	
	合计		3174

本项目实施范围内各老旧小区均无地下车库，居民停车仅能依靠地上停车位。本项目合作范围内 12 个子项目共涉及 10886 户居民，停车位数量仅为 3174 个，车位配比仅为 29%，远远难以满足居民停

车需求，因此预计项目范围内车位将满负荷出租。根据周边已建成小区数据及呼和浩特市同类老旧小区改造情况，暂定本项目每个停车位年收费为 3000 元，每 5 年增长 20%。

3. 物业费

根据各子项目可研数据，本项目六个办事处所改造老旧小区建筑面积如下表所示：

各子项目建筑面积表

序号	办事处	项目名称	建筑面积 (m²)
1	环河街办事处	华油宿舍等 4 个老旧小区	99715
		三联化工小区	
2	光明路办事处	阳光小区、金园东区	110393
		供电局光明小区等 5 个老旧小区	
3	海拉尔西路办事处	海拉尔西路办事处项目	44528
4	新华西街办事处	呼运 15 号院、华建小区	129078
		呼运小区等 6 个老旧小区	
5	通道街办事处	奥威花园等 4 个老旧小区	402109
		祥和一、二区	
		祥和三区	
6	中山西路办事处	金口岸小区等 9 个老旧小区	114720
		温商小区等 4 个老旧小区	
	合计		900543

根据建设单位提供数据、周边已建成小区数据及呼和浩特市同类老旧小区改造情况，暂定本项目物业费为每月每平方米 1.5 元，每 5 年增长 20%。

此外，考虑到本期债券预计于 2021 年 10 月发行，存续期 20 年，即 2021 年 10 月-2041 年 10 月，因此测算债券存续期内收入时，2041 年收入按照 10/12 计算。

(3) 项目税金测算

本项目涉及的税金主要包括增值税及附加。

本项目的进项税测算，各项税率按照如下测算：修理维护费用税率为 9%，管理成本税率为 6%。

本项目的销项税测算，停车费收入税率为 9%，物业费收入税率为 6%，城建税的税率为 7%、教育附加税的税率为 3%、地方教育附加税的税率为 2%。

债券存续期（2021—2041 年）各年预测收入数据如下表所示：

“融资项目”运营收入与增值税及附加测算汇总表

单位：万元

年份	项目运营收入	增值税及附加	净收入
第 1 年	0.00	0.00	0.00
第 2 年	2709.68	190.85	2518.83
第 3 年	2709.68	190.75	2518.93
第 4 年	2709.68	190.65	2519.03
第 5 年	2709.68	190.54	2519.14
第 6 年	2709.68	190.44	2519.24
第 7 年	3251.61	229.51	3022.10
第 8 年	3251.61	229.40	3022.21
第 9 年	3251.61	229.29	3022.32
第 10 年	3251.61	229.17	3022.44
第 11 年	3251.61	229.05	3022.56
第 12 年	3901.94	275.95	3625.99
第 13 年	3901.94	275.83	3626.11
第 14 年	3901.94	275.70	3626.24
第 15 年	3901.94	275.57	3626.37
第 16 年	3901.94	275.44	3626.50
第 17 年	4682.32	331.73	4350.59
第 18 年	4682.32	331.60	4350.72

第 19 年	4682.32	331.46	4350.86
第 20 年	4682.32	331.32	4351.00
第 21 年	3901.94	275.98	3625.96
合计	71947.35	5080.24	66867.11

根据以上项目收入测算相关，结合项目专项债券发行计划，本项目投入经营后，在专项债券存续期（2021-2041 年）内可实现经营收入总额约为 71947.35 万元，其中上缴增值税及附加总额约为 5080.24 万元。对此，按照专项债券偿还要求，项目收入实行分账管理制度，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付，本项目收入约 66867.11 万元。

5.2 项目经营成本评估分析

（一）成本估算依据和说明

（1）成本估算的依据是成本各构成要素的现行价格及税费标准。生产期各年不考虑物价总水平上涨因素。

（2）经营成本：人员薪资、修理维护费用以及管理成本构成。

（二）成本估算

1. 总成本的构成要素

本项目运营成本主要包括人员薪资、修理维护费用以及管理成本。

2. 年总成本估算

年均费用根据项目运营期预计情况，采用指标估算法估算预计运营期正常年费用。该项目成本费用支出有以下几项：

（1）人员薪资

人员薪资主要指管理人员及物业服务人员薪资，本项目暂定运营人员 97 人，工资标准按照每人每年 6 万元测算。考虑到未来通货膨胀情况，人员薪资按每年 2%涨幅测算。

（2）修理维护费用

修理维护费用主要指公共区域维护、设施维修等费用，暂按照项目经营收入的 3%进行估算。

（3）管理成本

管理成本主要指每年度发生的管理费用及其他费用，暂按照每年度 80 万元进行估算，考虑到未来通货膨胀情况，按每年 2%涨幅测算。

此外，考虑到本期债券预计于 2021 年 10 月发行，存续期 20 年，即 2021 年 10 月-2041 年 10 月，因此测算债券存续期内成本时，2041 年收入按照 10/12 计算。

（4）财务费用

本项目财务费用主要为发行专项债 11000 万元，每半年计息一次，正常年份支付利息额 416.9 万元。

“融资项目”总成本费用汇总表

单位：万元

年份	经营成本			专项债券利息	合 计
	人员薪资	维修维护费用	管理费用		
第 1 年	0.00	0.00	0.00	212.40	212.40
第 2 年	582.00	81.29	80.00	416.90	1160.19
第 3 年	593.64	81.29	81.60	416.90	1173.43
第 4 年	605.51	81.29	83.23	416.90	1186.93
第 5 年	617.62	81.29	84.90	416.90	1200.71

第 6 年	629.98	81.29	86.59	416.90	1214.76
第 7 年	642.58	97.55	88.33	416.90	1245.36
第 8 年	655.43	97.55	90.09	416.90	1259.97
第 9 年	668.54	97.55	91.89	416.90	1274.88
第 10 年	681.91	97.55	93.73	416.90	1290.09
第 11 年	695.54	97.55	95.61	416.90	1305.60
第 12 年	709.45	117.06	97.52	416.90	1340.93
第 13 年	723.64	117.06	99.47	416.90	1357.07
第 14 年	738.12	117.06	101.46	416.90	1373.54
第 15 年	752.88	117.06	103.49	416.90	1390.33
第 16 年	767.94	117.06	105.56	416.90	1407.46
第 17 年	783.30	140.47	107.67	416.90	1448.34
第 18 年	798.96	140.47	109.82	416.90	1466.15
第 19 年	814.94	140.47	112.02	416.90	1484.33
第 20 年	831.24	140.47	114.26	416.90	1502.87
第 21 年	706.55	117.06	97.12	204.50	1125.23
合 计	13999.77	2158.44	1924.33	8338.00	26420.54

5.3“融资项目”运营测算期自求平衡评估分析

(1)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《融资项目自求平衡方案》中所载预测数据为审核依据。

根据《融资项目自求平衡方案》提出的专项债券发行计划安排，假设自 2021 年首次发债，在连续 20 年履行还本付息义务完毕。债券本息偿付资金由“融资项目”每年实现的运营测算期净收益（即不偿付专项债券本金、利息及相关税费口径，下同）累计额。其中“融资项目”各运营年度实现运营利润情况如下列“融资项目”经营期预期收益预测表：

“融资项目”现金流净收益测算表

单位：万元

年份	运营收入	增值税及附加	经营成本	净收益
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	2709.68	190.85	743.29	1775.54
第 3 年	2709.68	190.75	756.53	1762.40
第 4 年	2709.68	190.65	770.03	1749.00
第 5 年	2709.68	190.54	783.81	1735.33
第 6 年	2709.68	190.44	797.86	1721.38
第 7 年	3251.61	229.51	828.46	2193.64
第 8 年	3251.61	229.40	843.07	2179.14
第 9 年	3251.61	229.29	857.98	2164.34
第 10 年	3251.61	229.17	873.19	2149.25
第 11 年	3251.61	229.05	888.70	2133.86
第 12 年	3901.94	275.95	924.03	2701.96
第 13 年	3901.94	275.83	940.17	2685.94
第 14 年	3901.94	275.70	956.64	2669.60
第 15 年	3901.94	275.57	973.43	2652.94
第 16 年	3901.94	275.44	990.56	2635.94
第 17 年	4682.32	331.73	1031.44	3319.15
第 18 年	4682.32	331.60	1049.25	3301.47
第 19 年	4682.32	331.46	1067.43	3283.43
第 20 年	4682.32	331.32	1085.97	3265.03
第 21 年	3901.94	275.98	920.73	2705.23
合 计	71947.35	5080.24	18082.54	48784.58

(2) 融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况“融资项目”偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。对此，通过对“融资项目”预期收益的测算，该项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的项目现金流入总额为 71947.35 万元，扣除增值税及附加、运营成本费用（不含折旧摊销费）

等现金流出（不含债券本息偿付）总额 23162.78 万元后，可用于偿还专项债券本息的项目收益总额为 48784.57 万元，“融资项目”在专项债券存续期内，需偿付的专项债券本息和为 19338 万元。该项目在专项债券存续期内运营期各年的累计现金流量均未出现负数，表明该项目自身的运营收入能够覆盖运营支出，现金流量比较充足。该项目测算在收费年限内均能实现项目收支平衡，可用项目产生的收入偿还本息。项目资金保障倍数见下表：

项目预期收益对债券本息覆盖倍数测算表

测算期	项目总收入 (万元)	项目总支出 (万元)	项目总收益 (万元)	债券本息和 (万元)	收益对本息 覆盖倍数
债券存续期(2021 年-2041 年)	71947.35	23162.78	48784.57	19338.00	2.52

根据“融资项目”覆盖专项债券存续期的运营收入与成本费用测算数据，“融资项目”运营期内的现金流量情况如下列“融资项目”运营期内现金流量测算表所示，其中各运营年度的累计净现金流均未出现负数，表明“融资项目”的收入与支出能够实现总体平衡。融资平衡测算核实详见下表：

“融资项目”运营期内现金流量测算表

单位：万元

年度	收入	扣除项目	可用于资金平衡的 项目净收益(C)	专项债支付本息情况		
	项目现金 流入合计	项目现金 流出合计		债券应付 利息	应付本金	应付本息 合计 (A)
第 1 年	0.00	0.00	0.00	212.40	0.00	212.40
第 2 年	2709.68	934.14	1775.54	416.90	0.00	416.90
第 3 年	2709.68	947.28	1762.40	416.90	0.00	416.90
第 4 年	2709.68	960.68	1749.00	416.90	0.00	416.90
第 5 年	2709.68	974.35	1735.33	416.90	0.00	416.90

第 6 年	2709.68	988.30	1721.38	416.90	0.00	416.90
第 7 年	3251.61	1057.97	2193.64	416.90	0.00	416.90
第 8 年	3251.61	1072.47	2179.14	416.90	0.00	416.90
第 9 年	3251.61	1087.27	2164.34	416.90	0.00	416.90
第 10 年	3251.61	1102.36	2149.25	416.90	0.00	416.90
第 11 年	3251.61	1117.75	2133.86	416.90	0.00	416.90
第 12 年	3901.94	1199.98	2701.96	416.90	0.00	416.90
第 13 年	3901.94	1216.00	2685.94	416.90	0.00	416.90
第 14 年	3901.94	1232.34	2669.60	416.90	0.00	416.90
第 15 年	3901.94	1249.00	2652.94	416.90	0.00	416.90
第 16 年	3901.94	1266.00	2635.94	416.90	0.00	416.90
第 17 年	4682.32	1363.17	3319.15	416.90	0.00	416.90
第 18 年	4682.32	1380.85	3301.47	416.90	0.00	416.90
第 19 年	4682.32	1398.89	3283.43	416.90	0.00	416.90
第 20 年	4682.32	1417.29	3265.03	416.90	0.00	416.90
第 21 年	3901.94	1196.71	2705.23	204.50	11000.00	11204.50
合 计	71947.35	23162.78	48784.58	8338.00	11000.00	19338.00
本息覆盖倍数 B(C/A)	2.52					

(1) 建设期债券利息暂定由项目建设单位先行垫付，待项目产生收益后，再进行偿还。

(2) 债券存续期内出现的年度其他资金缺口，暂定由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决。

(3) 若项目实施过程中现金流充足且有结余，可根据实施情况适当提前偿还债券本金。

5.4 项目收益与融资平衡敏感性分析

1. 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：

收入变动压力测试分析表

本息覆盖率-压力测试	-10%	0	10%
收入变动情况敏感性分析			
债券资金本息覆盖率	2.15	2.52	2.89

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗收入变动在 $\pm 10\%$ 范围内变动所带来的影响，当收入变动达 $\pm 10\%$ 情况下专项债券资金本息覆盖率最低为 2.15 倍，最高为 2.89 倍，具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

2. 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：

债券利率变动压力测试分析表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
债券利率变动情况敏感性分析					
债券资金本息覆盖率	2.58	2.55	2.52	2.50	2.47

经测算，专项债券资金本息覆盖率能抵抗债券利率变动在 $\pm 10\%$ 范围内变动所带来的影响，当债券利率变动达 $\pm 10\%$ 情况下专项债券资金本息覆盖率最低 2.47 倍，最高 2.58 倍，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

六、“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《融资项目自求平衡方案》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。

七、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：

7.1 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。

7.2 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，呼和浩特市回民区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。

7.3 管理风险及控制措施

管理风险：准经营性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。

7.4 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。

7.5 政策风险及控制措施

政策风险：本项目总投资 31274.08 万元，扣除项目单位投资资金 20274.08 万元，申请发行专项债券 11000 万元。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《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）和《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）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，呼和浩特市回民区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呼和浩特市回民区 2021 年城镇老旧小区改造项目，属于呼和浩特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。

八、投资者保护措施

呼和浩特市回民区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。呼和浩特市回民区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，呼和浩特市回民区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，呼和浩特市回民区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。今后将每年对呼和浩特市回民区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。

九、资金管理方案

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）主管部门及职责

本项目行业主管部门为呼和浩特市回民区住房和城乡建设局，主要职责为负责按照呼和浩特市回民区 2021 年城镇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，由呼和浩特市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、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。

十一、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。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十一月四日



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
9115010506751126XB

(1-1)

名称 内蒙古誉华会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2013年04月27日

类型 普通合伙企业

合伙期限 自2013年04月27日至 长期

执行事务合伙人 李炳申(委派代表:李炳申)

主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区敕勒川大街5号绿地中央广场腾飞大厦1011号

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。一般经营项目: 无 (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



2020年



证书序号: 0010917

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古誉华会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人:

李炳申

主任会计师:

经营场所:

内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区敕勒川大街15号绿地中央广场B座1091号

组织形式:

普通合伙

执业证书编号:

16010042

批准执业文号:

内财会(2016) 297号

批准执业日期:

2016 04-26

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名 孙云
性别 女
出生日期 1961-05-15
工作单位 内蒙古达阳会计师事务所有限公司
身份证号码 150103610515152



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.



孙云2020年度年检通过

年 月 日

150000240321

证书编号： 内蒙古注册会计师

批准注册协会 1998

发证日期： 年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

内蒙古达阳会计师

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

呼和浩特市达阳会计师事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 月 日



年度检验登

Annual Renewal Reg.



注册年检

本证书经检验合

李炳申 2018年度年检通过

This certificate is valid for another year after this renewal.



李炳申2020年度年检通过



2017年 3月 28日

李炳申

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.



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 150000100121
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

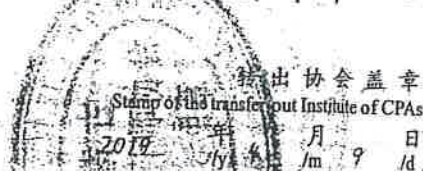
内蒙古注册会计师协会
ly /m /d

2003 08 18

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

内蒙古兴益联合会计师事务所 CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

呼和浩特市誉华会计师事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 4 月 9 日
ly /m /d