

2025 年内蒙古自治区政府专项债券（调整债券）

委托单位：乌兰察布市中医蒙医医院

事务所名称：内蒙古域熙会计师事务所（普通合伙）

项目所在地：乌兰察布市

2025 年乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目

财务评估报告

事务所名称：内蒙古域熙会计师事务所（普通合伙）

注册会计师：覃德美、李欣

邮 箱：15391176272@163.com

通讯地址：内蒙古自治区呼和浩特市新城区火车东侧呼和浩特数字经济产业园区 D 座 13 层 1305 房间

日 期：2025/04/22

目 录

一、 编制基础	4
二、 审核评估依据	5
三、 基本假设	7
四、 资金测算说明	8
(一) 项目收益的确认	8
(二) 项目运营成本	8
(三) 债券利息	8
(四) 项目收益-还本付息支出	8
五、 项目基本情况及审核评估日	10
(一) 项目概况	10
(二) 调整信息如下	11
六、 融资项目审核评估情况	13
(一) 项目收入评估分析	13
(二) 项目运营支出项目分析	15
(三) 经营利润及税金测算	17
(四) 项目现金流分析测算	20
(五) “融资项目”运营测算期自求平衡评估分析	22
(六) 债务资金本息覆盖率测算	24
二、 项目财务敏感性分析	28
三、 融资项目审核评估结论	29
四、 审核需要说明的事项	30
五、 本报告使用的范围	31
六、 附件	32
(一) 会计师事务所证件	32
(二) 覃德美	33
(三) 李欣	36

前言

我单位受乌兰察布市中医蒙医医院委托，对 2025 乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目收益自求平衡方案进行独立审核评估咨询并出具评估报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者注意。

我们审核的依据是《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》。项目相关单位对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披露。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目专项债券资金用于后附文件的该政府（企业）项目，在本次拟申请债券的存续期内，预期项目的租赁收入、停车场收入，能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于相关工程项目部分处于建设期，在编制资金测算平衡报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍可能与预期信息存在差异。

2025 年内蒙古自治区调整债券乌兰察布市中医蒙医医院心

身医学项目

财务评估报告

重要提示：2025 年内蒙古自治区调整债券乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目收益与融资测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的。但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

该项目收益与融资资金测算报告，以工程项目《工程可行性研究报告》和《项目财务分析的说明》为基础，结合项目的建设计划、投资计划、生产计划，融资计划及其相关资料进行编制。

二、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《乌兰察布市中医蒙医医院心身医学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（2021版）》的通知（内发改价规范字〔2021〕1234号）；
15. 融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；
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. 本项目收集到的前期已取得的批复文件。

三、基本假设

本财务评估测算报告基于以下假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化。
3. 国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定。
4. 本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
5. 本项目所预计的资本金投入能如期兑现。
6. 本公司经营所需的资产、劳务、技术等能够取得且价格无重大变化。
7. 本公司制定的建设计划、经营计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。
8. 本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳的之外的各项税费、政府性基金和专项收益。
9. 本项目预测 17 年期专项债券利率为上一批次已发行的同期债券票面利率上浮 30 个 BP。即发行利率不低于 3.54%进行测算。
10. 本项目在建设初期出现资金缺口时，项目单位能以自有资金向本项目垫付且无需由项目承担该部分资金的利息，垫付资金在项目有资金盈余时予以归还。
11. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、资金测算说明

（一）项目收益的确认

项目收益等于项目运营收入减项目运营成本。

本项目的预测收益来源于项目可行性研究报告，价格规范参考《关于乌兰察布市停车场机动车停车收费标准的通知》及周边市场调研为依据。

（二）项目运营成本

项目运营成本来源于外购燃料动力费、工资及福利费、其他费用，根据《工程可行性研究报告》和《项目财务分析的说明》的该项目运营成本。

（三）债券利息

本项目预测 17 年期专项债券利率为上一批次已发行的同期债券票面利率 3.54%进行测算。

（四）项目收益-还本付息支出

本指标用于判断项目收益对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度收益对融资资金的覆盖情况，如果为正数，表示当年项目收益能覆盖当年的融资资金支出；如果为负数，则表示当年项目收益不能覆盖当年的本息支出，需要由政府性基金预算收入统筹安排。

本债券存续期累计数表示该项目在债券存续期内项目收益对融资资金的覆盖情况，结果为正数表示该项目在债券存续期内累计项目

收益能够覆盖债券还本付息的支出，即表明项目能够取得收益与融资平衡；如果为负数，则表明该项目在债券存续期内累计项目收益不能偿还本息的支出，即表明项目不能取得收益与融资平衡。

五、项目基本情况及审核评估日

（一）项目概况

1. 项目名称：

乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目

2. 建设单位：

乌兰察布市中医蒙医医院

3. 建设地点：

乌兰察布市集宁区百旺医养中心 A 区。

4. 建设内容：

改建面积为 64000 平方米的心身医学室内讲堂及医疗区域，其中包括医疗组、护理组、专职心理组、脑功能检查与治疗部等，同时配套给排水、供热、电气智能化系统、道路、停车场、地面硬化、绿化等附属设施，并对院外 200 亩的场地进行硬化。

5. 建设目标和任务：

心身医学室内讲堂可以强化公众的心理健康意识，如何在生活中维护和提升自己的心理健康。本项目拟建设一座符合标准的心身医学中心。

6. 总投资及资金来源：

本项目估算总投资 42400.00 万元，本项目资金来源为地方政府专项债券 9000.00 万元（其中本次拟从乌兰察布市马铃薯仓储中心调整 1000.00 万元至本项目，2023 年已成功发行 7000.00 万元，2024 年已从乌兰察布市木材、粮食海关指定监管场地项目调整 1000.00 万元至本项目），地方自筹资金 33400.00 万元。

7. 建设周期:

2023 年 12 月—2025 年 12 月。

8. 项目实际建设进度

截至目前，前期手续已完备并按照国家建设程序实施项目，项目正在施工建设中，且项目的建设投资符合合规性要求。后续资金到位后，将立即用于工程的建设，不会造成资金滞留，形成实物资产。预计 2026 年 1 月全部建成并投入使用。

考虑债券申报对建设期利息及发行费的影响，本项目实际总投资与初设批复中的总投资略有不同，经调整的实际总投资详见本方案第四章--总投资概算及资金流入流出情况。

(二) 调整信息如下

表 1 拟调整专项债券概况表

项目内容	项目信息
项目名称	乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目
性质	本期调整债券
调整年度	2021 年
调整规模	2021 年内蒙古自治区政府专项债券（七期）-乌兰察布市马铃薯仓储中心项目调整壹仟万元（RMB1000.00 万元）调整使用
调整原因	乌兰察布市马铃薯仓储中心项目结余资金
债券品种	固定利率付息债券
实际利率	3.54%
付息方式	半年付息到期还本
调整期限	17 年（共 20 年，已发行 3 年）
还本付息约定	已发生的债券利息由原项目乌兰察布市马铃薯仓储中心项目负担，剩余未支付的债券利息由乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目负责偿还。
募集资金用途	用于乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目建设
调整金额	壹仟万元整 ¥1000.0 万元

根据融资项目的具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为 2025/04/22。

六、融资项目审核评估情况

（一）项目收入评估分析

根据《收益自求平衡方案》的内容：

（1）租赁收入

数量的确定：根据本项目可行性研究报告及项目申报单位提供的相关资料，本项目建成后，主体及建筑物部分将采用整体出租的形式进行运营，由建设单位与运营单位签注合作协议，根据双方签订的租赁意向协议，项目建筑面积为 64000 m²。

价格的确定：根据市场周边调研，商铺租赁费用平均价格约 0.94 元/平方米/天，考虑本项目为特殊行业及项目所述位置情况，项目建成后可推动心身健康行业发展，为避免高估收入，出于审慎性原则，项目根据调研结果按 1 元/平方米/天，年运营天数按照 365 天计算。

收入的确定： $64000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 元/平方米/天} \times 365 \text{ 天} / 10000 = 2336.00$ 万元。



特别适合做办公场合，设施一应俱全

集宁-集宁城区 | 百旺家园c区-北门 | 经营中

临街门面 1-3层

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水

360m²
建筑面积

1.5万/月
1.39元/m²/天

08-20



独栋三层，可整租也可分租

集宁-集宁城区 | 盐库 | 空置中

商业街店铺

免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水 下水

818m²
建筑面积

2万/月
0.82元/m²/天

06-17



转让集宁集宁城区临街门面

集宁-集宁城区 | 内蒙古自治区乌兰察布市集宁区 | 经营中

临街门面 1-4层

1400㎡
建筑面积

2.5万/月
0.6元/㎡/天

临街门面 临街 上水 下水 380V

08-11

注：数据来源于 58 同城等商业平台

（2）停车场收入

数量的确定：根据本项目可行性研究报告及项目申报单位提供的相关资料，本项目建成后，将形成停车位 500 个。

价格的确定：根据乌兰察布市发展和改革委员会发布的《关于乌兰察布市停车场机动车停车收费标准的通知》“小型机动车按 1 小时（含 1 小时）2.00 元/辆收费，全天（24 小时）停车最高限价 20 元”，因此本项目停车费收入按照 2 元/小时/辆，每天 15 元封顶进行计算，年运营天数按照 365 天计算。

收入的确定： $500 \text{ 个} \times 15 \text{ 元/个/天} \times 365 \text{ 天} / 10000 = 273.75 \text{ 万元}$ 。

关于乌兰察布市停车场机动车停车收费标准的通知

来源：非税科 发布日期：2018-03-14 10:30 作者：周智佳 字体大小：[大 中 小] 全文共计1421字，预计阅读时间 5 分

乌发改价费字[2018]42号

各旗县市区发改局：

按照内蒙古自治区发展和改革委员会关于印发《内蒙古自治区机动车停放服务收费管理办法》（内发改规范字[2017]987号）文件精神及《乌兰察布市机动车停放服务收费管理实施细则》（乌发改价费字[2017]564号）的通知，特制定我市停车场机动车停车收费标准，现通知如下：

一、机动车车型和机动车收费标准

（一）小型机动车：半小时内停车免费，超出半小时后

按1小时(含1小时)2.00元/辆收费。

白天时段为7:00(含7:00)至19:00(含19:00)。停车半小时内免费，超出半小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)2.00元/辆计费，超出1小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)，每1小时后加收1元/辆，连续累计计时收费。

夜间时段为19:00(不含19:00)至次日7:00(不含7:00)。停车半小时内免费，超出半小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)2.00元/辆计费，超出1小时后，以2小时为计费单位(不足2小时的按2小时计算)，每2小时加收1元/辆，不足2小时减半收费，连续累计计时收费。

全天(24小时)停车最高限价20元。

（二）中型机动车：半小时内停车免费，超出半小时后，按1小时(含1小时)3.00元/辆收费。

白天时段为7:00(含7:00)至19:00(含19:00)。停车半小时内免费，超出半小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)3.00元/辆计费，超出1小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)，每1小时后加收1.50元/辆，连续累计计时收费。

夜间时段为19:00(不含19:00)至次日7:00(不含7:00)。停车半小时内免费，超出半小时后，以1小时为计费单位(不足1小时的按1小时计算)3.00元/辆计费，以1小时为计费单位(不足2小时的按2小时计算)，每2小时加收1.50元/辆，不足2小时减半收费，连续累计计时收费。

全天(24小时)停车最高限价30元。

（三）摩托车(电动车)：1小时以内(含1小时)至5小时0.5元/辆次，6-24小时1元/辆次。

（四）停车时间未超出30分钟(含30分钟)的，免收停车费;新能源汽车及停车时间未超过30分钟(含30分钟)的，减半收取停车费。

（五）军用车辆和执行公务的公务用车：正在执行任务的抢险救灾车(含实施作业的自来水、供电、燃气、通讯工程抢险车辆)、救护车、殡仪车等特种车辆以及收投邮件的邮政车辆不得收取机动车停放服务费。

其中，收入预测表详细情况如下：

表 2 收入预测表

编号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	租赁收入	0.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00
2	停车场收入	0.00	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
-	小计	0.00	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75

——续表——

编号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	租赁收入	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00
2	停车场收入	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
-	小计	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75

——续表——

编号	项目	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	租赁收入	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	1747.20	39123.20
2	停车场收入	273.75	273.75	273.75	273.75	204.75	4584.75
-	小计	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	1951.95	43707.95

由于测算专项债还本付息期间的收入，因此 2042 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。

按照专项债券偿还要求，项目收入实现分账管理，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。

（二）项目运营支出项目分析

根据《收益自求平衡方案》的内容：

（1）外购燃料动力费

根据项目可行性研究报告，本项目为租赁模式运营，故所涉及的外购燃料动力费，包括项目用水、用电、热力等费用均有承租单位自

行承担，故本项目外购燃料动力费为 0。

（2）工资及福利费

根据可行性研究报告，本项目新增管理人员 3 名，年工资按 6 万元计算，福利费为工资的 14%，本项费用为 $3 \text{ 名} \times 6 \text{ 万元} \times 114\% = 20.52 \text{ 万元}$ 。

（3）维修费

本项维修费用按固定资产总额的 2% 计提，年修理费用为 $33694.71 \text{ 万元} \times 2\% = 673.89 \text{ 万元}$ ，考虑到前三年耗损率低，运营后前三年维修费按 50% 计算。 $673.89 \text{ 万元} \times 50\% = 336.95 \text{ 万元}$ 。

（4）专项债付息

依据《乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目可行性研究报告》、项目可研批复及业主单位要求，本次申请调整专项债券金额 1000 万元，年限 17 年，利率 3.54%（专项债券利率为原项目 2021 年内蒙古自治区政府专项债券（七期）-乌兰察布市马铃薯仓储中心项目已发行实际债券票面利率）。因此，每年付息金额为 $1000 \text{ 万元} \times 3.54\% = 35.40 \text{ 万元}$ 。另，2023 年发行专项债券金额 7000 万元，年限 15 年，利率 3.02%，每年付息金额为 $7000 \text{ 万元} \times 3.02\% = 211.40 \text{ 万元}$ ；2024 年调整专项债券金额 1000 万元，年限 18 年，利率 3.36%（专项债券利率为原项目 2022 年内蒙古自治区政府专项债券（六期）—乌兰察布市木材、粮食海关指定监管场地项目已发行实际债券票面利率），每年付息金额为 $1000 \text{ 万元} \times 3.36\% = 33.60 \text{ 万元}$ ；本项目两笔债券全年付息金额为 $35.40 + 211.40 \text{ 万元} + 33.60 \text{ 万元} = 280.40 \text{ 万元}$ 。

其中，成本预测表详细情况如下：

表 3 成本预测表

编号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	外购燃料动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	工资及福利	0.00	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
3	维修费	0.00	336.95	336.95	336.95	673.89	673.89	673.89
-	小计	0.00	357.47	357.47	357.47	694.41	694.41	694.41
4	专项债付息	262.70	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
5	小计（含付息）	262.70	637.87	637.87	637.87	974.81	974.81	974.81

——续表——

编号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	外购燃料动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	工资及福利	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
3	维修费	673.89	673.89	673.89	673.89	673.89	673.89
-	小计	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41
4	专项债付息	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
5	小计（含付息）	974.81	974.81	974.81	974.81	974.81	974.81

——续表——

编号	项目	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	外购燃料动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	工资及福利	20.52	20.52	20.52	20.52	15.35	343.67
3	维修费	673.89	673.89	673.89	673.89	504.04	10275.50
-	小计	694.41	694.41	694.41	694.41	519.38	10619.17
4	专项债付息	280.40	69.00	69.00	69.00	51.30	4377.60
5	小计（含付息）	974.81	763.41	763.41	763.41	570.68	14996.77

由于测算专项债还本付息期间的成本，因此 2025 年只考虑发债后的月份，2042 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 4 利润表

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
运营收入	0.00	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27
运营成本	0.00	329.65	329.65	329.65	638.77	638.77	638.77
财务费用	0.00	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水利建设基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	0.00	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14
税前利润	0.00	359.08	359.08	359.08	49.96	49.96	49.96
抵亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳税所得额	0.00	359.08	359.08	359.08	49.96	49.96	49.96
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税后利润	0.00	359.08	359.08	359.08	49.96	49.96	49.96

——续表——

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
运营收入	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27
运营成本	638.77	638.77	638.77	638.77	638.77	638.77
财务费用	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水利建设基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14
税前利润	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96
抵亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳税所得额	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税后利润	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96

——续表——

项目	2038	2039	2040	2041	2042	合计
运营收入	2394.27	2394.27	2394.27	2394.27	1790.78	40099.04
运营成本	638.77	638.77	638.77	638.77	477.77	9770.73

财务费用	280.40	69.00	69.00	69.00	51.30	3903.50
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水利建设基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	24227.35
税前利润	49.96	261.36	261.36	261.36	-163.42	2197.46
抵亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳税所得额	49.96	261.36	261.36	261.36	0.00	2360.88
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税后利润	49.96	261.36	261.36	261.36	-163.42	2197.46

其中，项目相关税金预测如下：

表 5 税金表

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年缴税合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

——续表——

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年缴税合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

——续表——

项目	2038	2039	2040	2041	2042	合计
实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年缴税合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

本项目涉及到增值税、城市维护建设税、教育税附加、地方教育税附加和企业所得税。根据财政部、国家税务总局有关规定公立医院所得税免税，城市维护建设税税率 7%，教育税附加税率 3%，地方教育税附加税率 2%；租赁收入增值税税率 9%，地下停车位收入增值税税率 9%，其他费用的增值税税率为 9%。

（四）项目现金流分析测算

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项目现金流量测算表所示，融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。本项目现金流量分析如下表：

表 6 现金流量表

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029
阶段	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期
资本金	19211.40	9508.70	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债	1000	1000	0.00	0.00	0.00	0.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营收入	0.00	0.00	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
流入合计	20211.40	10508.70	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
建设支出	20000.00	10236.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营成本	0.00	0.00	357.47	357.47	357.47	694.41
税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债还本付息	211.40	262.70	280.40	280.40	280.40	280.40
银行贷款还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行费	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流出合计	20211.40	10508.70	637.87	637.87	637.87	974.81
净现金流量	0.00	0.00	1971.88	1971.88	1971.88	1634.94

累计净现金流量	0.00	0.00	1971.88	3943.77	5915.65	7550.58
---------	------	------	---------	---------	---------	---------

——续表——

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
阶段	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营收入	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
流入合计	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
建设支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营成本	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41
税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债还本付息	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
银行贷款还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流出合计	974.81	974.81	974.81	974.81	974.81	974.81
净现金流量	1634.94	1634.94	1634.94	1634.94	1634.94	1634.94
累计净现金流量	9185.52	10820.46	12455.39	14090.33	15725.26	17360.20

——续表——

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041
阶段	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营收入	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
流入合计	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75	2609.75
建设支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营成本	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41	694.41
税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债还本付息	280.40	280.40	7280.40	69.00	69.00	69.00
银行贷款还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

流出合计	974.81	974.81	7974.81	763.41	763.41	763.41
净现金流量	1634.94	1634.94	-5365.06	1846.34	1846.34	1846.34
累计净现金流量	18995.14	20630.07	15265.01	17111.34	18957.68	20804.01

——续表——

项目	2042	合计
阶段	运营期	-
资本金	0.00	28720.10
专项债	0.00	2000
银行贷款	0.00	0.00
运营收入	1951.95	43707.95
流入合计	1951.95	74428.05
建设支出	0.00	30236.00
运营成本	519.38	10619.17
税金	0.00	0.00
专项债还本付息	2051.30	13377.60
银行贷款还本付息	0.00	0.00
发行费	0.00	10.00
流出合计	2570.68	54242.77
净现金流量	-618.73	20185.28
累计净现金流量	20185.28	230967.57

（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。

本项目预计发行债券金额 1000 万元，利率按照 3.54% 计算，每半年付息一次，第一次付息的时间是 2025，17 年的本息合计 1601.80 万元。项目还本付息表如下：

表 7 还本付息计划表

日期	2025 上半年	2025 下半年	2026 上半年	2026 下半年
当年借款	1000.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	0.00	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	0.00	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2027 上半年	2027 下半年	2028 上半年	2028 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2029 上半年	2029 下半年	2030 上半年	2030 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2031 上半年	2031 下半年	2032 上半年	2032 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2033 上半年	2033 下半年	2034 上半年	2034 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2035 上半年	2035 下半年	2036 上半年	2036 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70

当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2037 上半年	2037 下半年	2038 上半年	2038 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2039 上半年	2039 下半年	2040 上半年	2040 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	17.70
当期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	17.70	17.70

——续表——

日期	2041 上半年	2041 下半年	2042 上半年	2042 下半年
当年借款	0.00	0.00	0.00	0.00
当期应计利息	17.70	17.70	17.70	0.00
当期偿还本金	0.00	0.00	1000.00	0.00
当期还本付息	17.70	17.70	1017.70	0.00

——续表——

日期	2043 上半年	2043 下半年	合计
当年借款	0.00	0.00	1000.00
当期应计利息	0.00	0.00	601.80
当期偿还本金	0.00	0.00	1000.00
当期还本付息	0.00	0.00	1601.80

（六）债务资金本息覆盖率测算

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”。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资金偿付，不属于项目运营收入偿付的偿债范畴。对此，通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“运营净收益”偿付

专项债券融资本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

本项目自本期债券发行之日起至所有债券还本付息之日止的期限内，共计可产生净利润 2197.46，应偿还利息为 4377.60 万元，需缴纳的所得税为 0 万元，折旧摊销为 24227.35，据此测算出的项目可偿债利润（EBITDA）为 30802.40 万元。考虑项目其他融资成本后的债务本息和为 13377.60 万元，据此计算出项目每年的覆盖率（偿债备付率）及累计覆盖率如下表所示：

表 8 覆盖率测算表

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
项目利润	0.00	359.08	359.08	359.08	49.96	49.96	49.96
应偿还利息	262.70	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	0.00	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14
息税前利润+折旧	262.70	2064.62	2064.62	2064.62	1755.49	1755.49	1755.49
债务本息和	262.70	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
累计本息覆盖率	1.00	3.36	4.45	5.07	5.28	5.43	5.53

——续表——

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
项目利润	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96	49.96
应偿还利息	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14
息税前利润+折旧	1755.49	1755.49	1755.49	1755.49	1755.49	1755.49
债务本息和	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40
累计本息覆盖率	5.62	5.68	5.74	5.78	5.82	5.85

——续表——

项目	2038	2039	2040	2041	2042	合计
项目利润	49.96	261.36	261.36	261.36	-163.42	2197.46
应偿还利息	280.40	69.00	69.00	69.00	51.30	4377.60
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	1425.14	24227.35
息税前利润+折旧	1755.49	1755.49	1755.49	1755.49	1313.01	30802.40
债务本息和	7280.40	69.00	69.00	69.00	2051.30	13377.60
累计本息覆盖率	2.18	2.32	2.46	2.60	2.30	-

表 9 覆盖率测算总表

指标	累计项目净利润	应偿还利息合计	还本当年所得税	累计折旧摊销	债务本息和	本息覆盖率
值	2197.46	4377.60	0	24227.35	13377.60	2.30

本息覆盖率公式：本息覆盖率=EBITDA/债务本息和=(累计项目净利润+应偿还利息合计+累计折旧摊销+还本当年所得税)/债务本息和。

说明：累计可偿债金额包括累计的年度净利润、应支付的各类融资利息、折旧摊销，以及还本年的所得税。考虑到还本年以前的所得税已实际缴纳，因此在计算累计覆盖率时，可偿债金额不包含还本年以前已实际缴纳的所得税（即所得税未累计）。

测算结果显示，债券存续期内，每年的债券本息资金保障倍数（即每年的累计覆盖率）均大于或等于 1。其中，建设期覆盖倍数等于 1，表明项目在建设期实现了资金流入流出的平衡；运营期覆盖率均大于 1.2，表明运营期内项目可偿债资金大于债务本息，债券违约的风险较小。

最终，在项目债券还本后测算的累计覆盖率为 2.30，该覆盖率即本项目债券全生命周期内的覆盖率。

计算结果表明，项目债券存续期间内，项目可偿债利润不论从整体上看或是分年度看均能覆盖项目还本付息资金，总体覆盖率为 2.30，项目债券违约的风险小。

结合以上测算,可预测出本项目在专项债券存续期内的资金可以满足专项债还本付息的要求。

二、项目财务敏感性分析

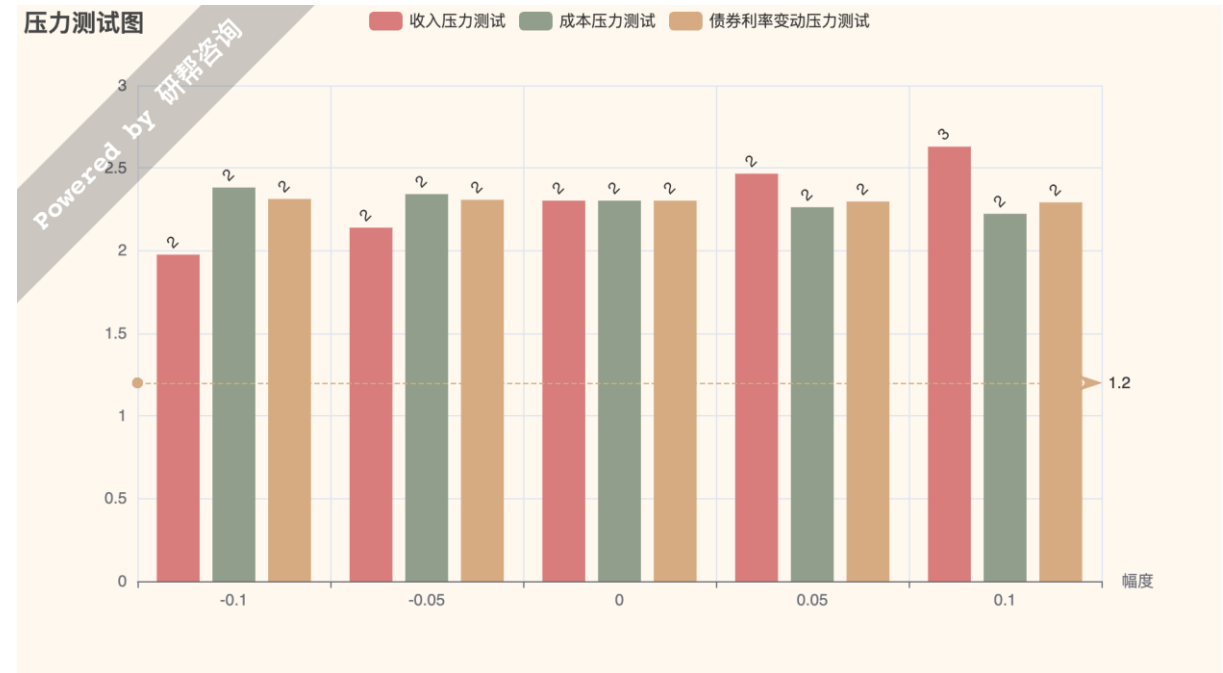
本项目压力测试结果如下：

表 10 压力测试表

测试幅度	-0.10	-0.05	0	0.05	0.10
收入压力测试	1.98	2.14	2.30	2.47	2.63
——续表——					
测试幅度	-0.10	-0.05	0	0.05	0.10
成本压力测试	2.38	2.34	2.30	2.26	2.22
——续表——					
测试幅度	-0.10	-0.05	0	0.05	0.10
债券利率变动压力测试	2.31	2.31	2.30	2.30	2.29

根据上表绘制的收入压力测试图如下：

图 11 压力测试图



根据以上测算，当收入、成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±0.10 范围内变动的情况下，专项债本息保障倍数仍然>1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

三、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《融资项目实施方案》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。

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。

五、本报告使用的范围

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2025 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。

内蒙古域熙会计师事务所（普通合伙）

2025/04/22



六、附件

(一) 会计师事务所证件



(二) 覃德美

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	覃德美
性别	男
出生日期	1988-04-28
工作单位	德州大正有限责任会计师事务所
身份证号码	23020619880428161X
Full name	
Sex	
Date of birth	
Working unit	
Identity card No.	



证书编号: 37150040025
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 08 月 08 日
Date of Issuance



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

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.



2017年02月25日

年 月 日
/y /m /d

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.



年 月 日
/y /m /d

8

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.

年 月 日
/y /m /d

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

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

(三) 李欣

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	李欣
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-12-27
Date of birth	
工作单位	内蒙古济业会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	150102197212272052
Identity card No.	

证书编号: 151500040003
No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 7 月 8 日
Date of Issuance /y /m /d

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.



李欣2020年度年检通过



李欣2021年度年检通过



李欣2022年检.png



李欣 151500040003

日
/d

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.

年 月 日
/y /m /d

6

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.

年 月 日
/y /m /d

7

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.

年 月 日
/y /m /d

8

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.

年 月 日
/y /m /d

9

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.

年 月 日
/y /m /d

10

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.

年 月 日
/y /m /d

11

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

内蒙古济业

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古华才

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年08月12日
/y /m /d

12

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

内蒙古华才

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古中路华才

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年03月10日
/y /m /d

13

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

内蒙古中路华才 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古华才 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 06 月 29 日
/y /m /d

14

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

内蒙古华才 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古同正 事务所
CPAs

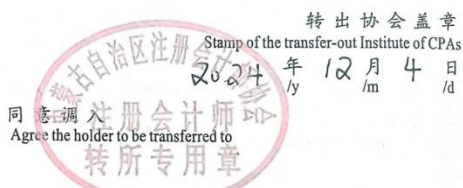
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023 年 07 月 20 日
/y /m /d

15

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

内蒙古同正会计师 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古注协代管 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 12 月 4 日
/y /m /d

16

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.