2026年内蒙古自治区政府专项债券-呼和浩特市

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）

财务评估报告

内蒙古中证联合会计师事务所

地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区腾飞南路绿地腾飞大厦E座15楼

电话：0471-3253616、0471-3259437

邮政编码：010098

目录

一、 审核评估依据..... 3

二、 项目基本情况..... 4

（一）项目概况 4

（二）项目建设规模与内容 4

（三）项目投资与资金来源 4

三、 审核评估设定条件说明..... 5

四、 “融资项目”审核评估情况..... 5

（一）项目收入评估分析 5

（二）税金分析 9

（三）“融资项目”融资成本分析 10

（四）“融资项目”运营测算期自求平衡评估分析 13

五、 “融资项目”审核评估结论..... 17

六、 潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 17

（一）市场风险及控制措施 18

（二）财务风险及控制措施 18

（三）管理风险及控制措施 19

（四）经营风险及控制措施 19

（五）政策风险及控制措施 19

七、 投资者保护措施..... 20

（一）建立健全债务管理制度。 20

（二）积极做好政府债券自主发行工作。 21

（三）完善债务统计制度和风险预警机制。 21

（四）建立债务考核约束机制。 22
八、 资金管理方案..... 22
（一）主管部门及职责 22
（二）资金流入管理 23
（三）资金流出管理 23
（四）资金预算绩效评价 24
九、 审核需要说明的事项..... 24
十、 本报告的使用范围..... 24
附件一、营业执照 26
附件二、会计师事务所执业证书 27

2026年内蒙古自治区政府专项债券
玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）
财务评估报告

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司:

我们接受委托，对2026年内蒙古自治区政府专项债券玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）专项债券发行额度中所涉及的玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）（以下简称“融资项目”）项目收益与融资自求平衡方案（以下称“自求平衡方案”）进行独立审核并出具专项财务评估报告。

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）、《中共中央办公厅、国务院办公厅<关于做好地方政府专项债券发行及项目配套工作的通知>》呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司作为项目建设牵头单位，向内蒙古自治区财政厅申请将玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）专项债券列入2026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。

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司（简称“委托人”）拟将申请发行2026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《2026 年内蒙古自治区政府专项债券玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）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. 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）
9. 其它调查分析数据;
10. 项目建设单位提供的有关收入、支出等基础数据;
11. 委托方做出的声明或承诺。

二、 项目基本情况

(一) 项目概况

项目名称：玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）

项目建设地点：呼和浩特市玉泉区畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南

项目建设性质：棚户区改造

专项债券申请单位：呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司

项目实施单位：呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司

(二) 项目建设规模与内容

本项目建设规模和内容：住宅楼共计 4 栋、户数共计 330 户。建设内容：建设用地面积 1.6 万平方米、总建筑面积约 5 万平方米、地上建筑面积约 3.77 万平方米、地下建筑面积约 1.23 万平方米及其相关配套设施。

(三) 项目投资与资金来源

本项目建设总投资为 20060.00 万元，资金来源为单位自筹资金及发行专项债券。其中资本金 14104.40 万元，占比 70.31%；通过专项债券融资 5955.60 万元，占比 29.69%。

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《项目可行性研究报告》中所载信息和数据设定。《项目可行性研究报告》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。

四、 “融资项目”审核评估情况

(一) 项目收入评估分析

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）建成后，作为棚户区改造项目，主要收益来源为片区土地出让收入、房屋出租收入、停车位出租收入。具体如下:

1.土地出让收入

化纤厂可出让土地共计 2 块，根据呼土收储挂〔2023〕044 号:滨河北路以北、辛辛板南路以西地块已完成挂牌出让，土地性质为二类居住用地，供地面积为 45.08 亩，成交价 22674.96 万元，单价 503 万元/亩。本项目未来土地出让单价设定为居住用地 500 万元/亩。

本项目土地出让收入测算时直接扣减土地整理成本。

本项目假设土地出让收入在专项债券存续期内分年均摊收入。根据上述测算，本项目土地出让玉泉区分成收益共计 20291.00 万元，每年土地出让收入均摊为 1352.73 万元。

2. 房屋出租收入

本项目回迁安置房建设完成后，预计配套物业用房 150 平方米、

商业用房 695 平方米、配套用房 880 平方米。出租单价按照物业用房 1.2 元/平方米/天、商业用房 1.8 元/平方米/天、配套用房 1.3 元/平方米/天。则本项目每年房屋出租收入约 93.99 万元。

3.停车位出租收入

本项目回迁安置房建设完成后，预计配套地下停车位 314 个，地上停车位 34 个。出租单价按照地下停车位 3500 元/年，地上停车位 2500 元/年。则本项目每年停车位出租收入约 118.40 万元。

综上，本项目运营期内运营收入统计如下：

表1. 项目运营收入预测表

单位：万元

年份	房屋出租收入	停车位出租收入	土地出让收入	总收入
2024				
2025				
2026				
2027	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2028	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2029	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2030	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2031	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2032	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2033	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2034	93.99	118.40	1352.73	1565.12

2035	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2036	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2037	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2038	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2039	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2040	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2041	93.99	118.40	1352.73	1565.12
合计	1409.81	1776.00	20291.00	23476.81

1. 项目经营成本评估分析

根据本项目《备案告知书》及《规划方案》，本项目运营成本按照采用生产要素法分项测算生产总成本，运营成本估算如下:

（1）人员工资和福利费：本方案考虑出租业务人员 5 人，年均工资 5 万元。合计年人员工资和福利费为 25 万元。

（2）外购燃料及动力费：本项目建成后，房屋交付回迁户使用，配套用房出租使用，相关水电暖均由承租单位承担，本项目不涉及外购燃料动力费。

（3）维修费用：按照项目总投资的 0.2%计取，维修费用每年 40.12 万元。

（4）管理费用：按照房屋出租收入和停车位出租收入的 10%计取，每年管理费用为 21.24 万元。

（5）土地整理成本：本项目土地整理成本已经在土地出让收入测算中相应扣除，此部分不再重复计算。

表2. 成本预测表

单位：万元

年份	管理费用	维修费用	人员费用	运营成本合计
2024				
2025				
2026				
2027	21.24	40.12	25.00	86.36
2028	21.24	40.12	25.00	86.36
2029	21.24	40.12	25.00	86.36
2030	21.24	40.12	25.00	86.36
2031	21.24	40.12	25.00	86.36
2032	21.24	40.12	25.00	86.36
2033	21.24	40.12	25.00	86.36
2034	21.24	40.12	25.00	86.36
2035	21.24	40.12	25.00	86.36
2036	21.24	40.12	25.00	86.36
2037	21.24	40.12	25.00	86.36
2038	21.24	40.12	25.00	86.36
2039	21.24	40.12	25.00	86.36
2040	21.24	40.12	25.00	86.36
2041	21.24	40.12	25.00	86.36
合计	318.58	601.80	375.00	1295.38

(二) 税金分析

结合项目的建设期投资、运营收入、运营期成本，并考虑相关税费及抵扣，可以测算出本项目税金如上表。其中，工程建设投资增值税税率为 9%，项目运营收入增值税税率为 6%，成本增值税税率为 6%，城市维护建设税适用税率为 7%，教育附加税的税率为 3%、地方教育附加税的税率为 2%。其他税金如印花税等由于金额较小，本方案中暂不予考虑。

表3. 税金表

单位：万元

年份	增值税					增值税附加				合计
	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	教育费附加	地方教育费附加	附加税小计	
2024	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027	17.54	5.07	12.47	1569.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028	17.54	5.07	12.47	1557.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029	17.54	5.07	12.47	1544.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030	17.54	5.07	12.47	1532.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031	17.54	5.07	12.47	1519.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032	17.54	5.07	12.47	1507.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033	17.54	5.07	12.47	1494.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2034	17.54	5.07	12.47	1482.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2035	17.54	5.07	12.47	1469.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2036	17.54	5.07	12.47	1457.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年份	增值税					增值税附加				合计
	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	教育费附加	地方教育费附加	附加税小计	
2037	17.54	5.07	12.47	1444.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2038	17.54	5.07	12.47	1432.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2039	17.54	5.07	12.47	1419.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2040	17.54	5.07	12.47	1407.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2041	17.54	5.07	12.47	1395.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	263.05	75.99	187.05	26980.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(三) “融资项目”融资成本分析

1. 专项债券融资成本

（1）专项债券发行规模与期限

根据项目投资进度计划,本批次拟通过发行政府专项债券的方式募集 1000 万元，发行期 15 年，每半年付息一次，到期还本。

（2）债券利率设定

2024 年以来，15 年期内蒙古自治区政府专项债券票面利率为 2.68%。谨慎起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照内蒙古自治区政府专项债券票面利率上浮至 4.00%计算，预留较大利率波动弹性空间。

（3）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。

（4）还本付息测算

表4. 专项债券还本付息测算表

单位：万元

融资时间	2023 年 7 月		2026 年 10 月		合 计
金额	4,956		3,000		7,956
利率	3.02%		4.00%		
期限	15		10		
还本付息计划	上半年	下半年	上半年	下半年	
2024	74.83	74.83			149.66
2025	74.83	74.83			149.66
2026	74.83	74.83			149.66
2027	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2028	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2029	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2030	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2031	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2032	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2033	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2034	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2035	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2036	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2037	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2038	74.83	5030.43	20.00	20.00	5145.26
2039			20.00	20.00	40.00
2040			20.00	20.00	40.00
2041			20.00	1020.00	1040.00
合计	**7200.49**		**1600.00**		**8800.49**

在专项债券存续期内，还本付息总额 8800.49 万元。

（5）还本付息资金来源

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。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。

(四) “融资项目”运营测算期自求平衡评估分析

1. 项目现金流量分析

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《项目可行性研究报告》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”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，运营期间累计净现金流量为正，表明“融资项目”的收入与支出能够实现总体平衡。

表5. 项目现金流量表表

年份	运营收入	运营成本	税金及附加合计	可偿债利润	专项债券还本付息金额
2024	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66

2026	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66
2027	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2028	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2029	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2030	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2031	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2032	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2033	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2034	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2035	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2036	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2037	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2038	1565.12	86.36	0.00	1478.76	5145.26
2039	1565.12	86.36	0.00	1478.76	40.00
2040	1565.12	86.36	0.00	1478.76	40.00
2041	1565.12	86.36	0.00	1478.76	1040.00
合计	23476.81	1295.38	0.00	22181.43	8800.49
本息覆盖倍数			**2.52**		

2. 本息覆盖率测算

“融资项目”偿付拟发行债券本息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，该项目在专项债券存续期内运营期末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：

表6. 项目本息覆盖倍数测算表

序号	项目	合计
1	运营收入	23476.81
2	增值税及附加	0.00
3	运营成本	1295.38
4	净现金流量	22181.43
5	银行融资还本付息	0.00
6	专项债券还本付息金额	8800.49
7=4/（5+6）	专项债券存续期内融资本息资金覆盖率	2.52
本息覆盖率公式：本息覆盖率=（项目预测收入-项目预测成本-项目预测税金）/债务本息和。 说明：上述预测收入、成本、税金及本息和均为专项债还本付息期间的总值，债务本息包括各期银行融资及专项债的本息。		

3. 项目收益与融资平衡压力测试分析

考虑到投入运营后可能遇到运营收入和经营成本增加或减少等不确定因素，本着保守审慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照经营收入变化-10%-10%、经营成本变化-10%-10%的方式进行压力测试。

表7. 收入变动压力测试表

压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
融资资金本息覆盖率	2.25	2.39	2.52	2.65	2.79

当经营收入减少 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 2.25 倍；当经营收入增加 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 2.79 倍，净收益对债券本息覆盖倍数均大于 1.2。表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力。

表8. 成本变动压力测试表

压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
融资资金本息覆盖率	2.535	2.528	2.520	2.513	2.506

当经营成本减少 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 2.535 倍；当经营成本增加 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 2.506 倍，净收益对债券本息覆盖倍数均大于 1.2。表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力。

五、 “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《项目可行性研究报告》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达到自求平衡，且本息覆盖率达到 1.2 倍以上。

六、 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,呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司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: 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、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: 本项目总投资 20060.00 万元，计划申请发行专项债券

1000 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，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司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玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房），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。

七、 投资者保护措施

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司债务规模与其经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 完善债务统计制度和风险预警机制。

近年来，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司参加上级有关部门组织的债务统计软件培训，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。

(四) 建立债务考核约束机制。

近年来,呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司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玉祥房地产开发有限公司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。

八、 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，确保债券资金使用合规，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。

(一) 主管部门及职责

本项目行业主管部门，主要职责为负责按照玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

九、 审核需要说明的事项

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。

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。

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、 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 2026 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。

内蒙古中证联合会计师事务所 中国注册会计师：

二〇二六年十月 中国注册会计师：

附件一、营业执照


统一社会信用代码
91150102608302591G4
营业执照
名 称 内蒙古中证联合会计师事务所
类 型 普通合伙企业
执行事务合伙人 田宏让
经营范围
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；运行维护评估服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
出 资 经营所万元（人民币元）
成立日期 1998年05月18日
主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市新城区
登记机关
2025年 05月 15日

附件二、会计师事务所执业证书



会计师事务所

执业证书

名　　称：内蒙古中证联合会计师事务所

首席合伙人：田宏让

主任会计师：

经营场所：内蒙古自治区呼市新城区北垣东街北垣大厦二楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：15000023

批准执业文号：内财会字（1998）359号

批准执业日期：1998年4月30日

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》不得失语、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》。

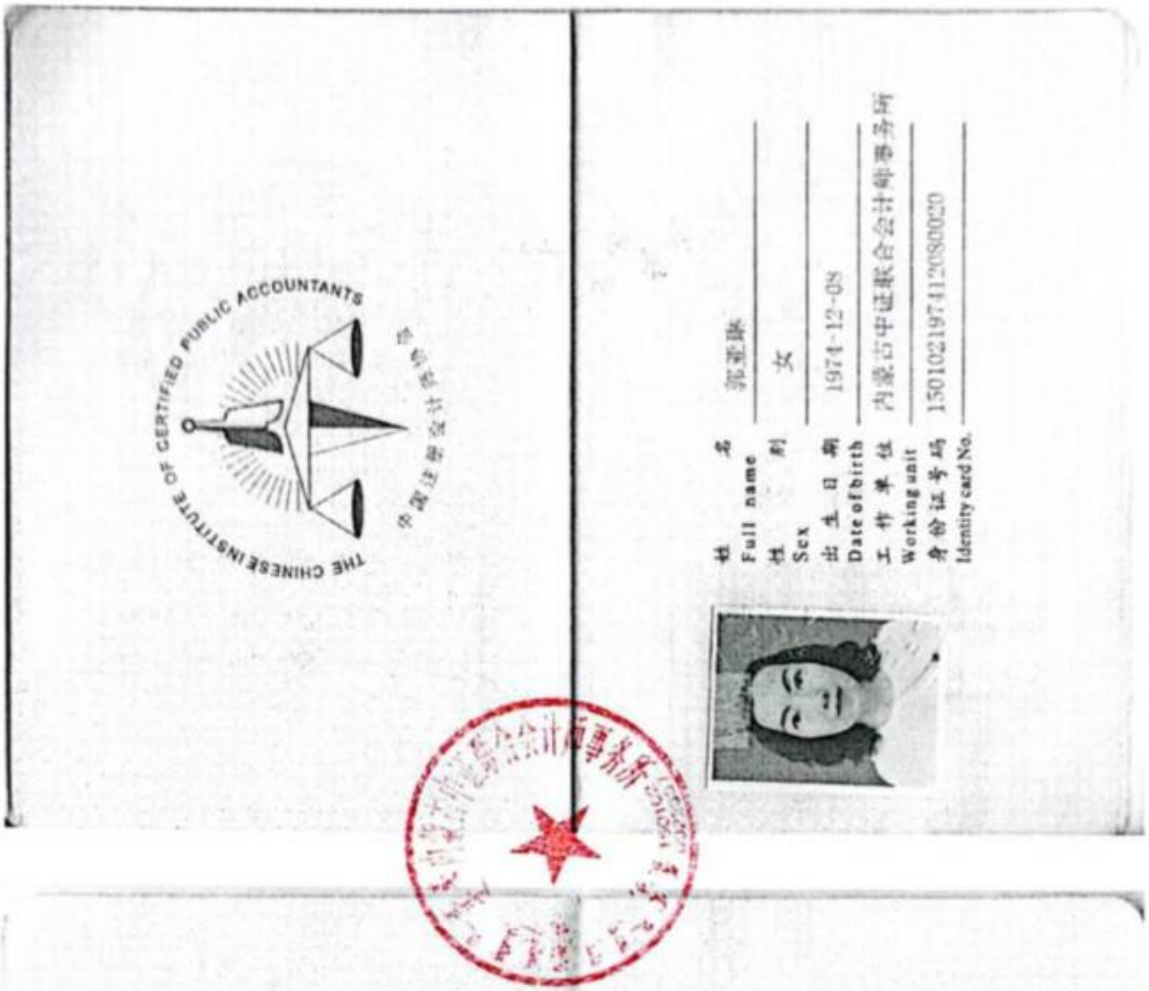
发证机关：内蒙古自治区财政厅

2025年 10月 31日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 赫岩兵
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1967-04-15
工作单位 Working unit 内蒙古中证联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 150102670415002


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
150000230220
证书编号：
No. of Certificate
内蒙古自治区注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
一九九九 年 五 月 二十四 日
2011 年 3 月 28 日
4
5


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 郭亚琳
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-12-08
工作单位 Working unit 内蒙古中证联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 150102197412080020
150000230009
证书编号: No. of Certificate
内蒙古注协
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs
2020 12 07
发证日期: Date of Issuance
年 月 日
4
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.
过
年 月 日
5