

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引	页码
一、同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨 询报告	01-01
同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估	02-19
二、证书复印件	
1.会计师事务所营业执照	



宁夏众和会计师事务所

NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

众和服字（2022）039 号

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

同心县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对同心县住房和城乡建设局编制的《同心县2022年-2023年棚户区改造建设项目实施方案》进行专项评价。该方案的充分性和适当性由编制单位负责。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为了同心县住房和城乡建设局申请同心县2022年-2023年棚户区改造建设项目专项债券提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供同心县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：同心县2022年-2023年棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估

宁夏众和会计师事务所（有限公司）



2022 年 11 月 17 日

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目

收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

（一）项目背景

2014 年以来，同心县积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，2014 年以来自治区下达我县棚户区改造任务共计 15527 户，其中：2014 年 2665 套、2015 年 421 套、2016 年 226 套、2017 年 5000 套（原任务 3000 套，后调增 2000 套）、2018 年 3000 套、2019 年 1500 套、2020 年 1500 套、2021 年 915 套（原任务 1500 套，调减 585 套）、2022 年 300 套。棚改前居民居住的房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅等问题十分显著。房屋因年久失修，已破败不堪，不仅难以满足日常生活的需求，抵挡不了自然灾害的发生，无法保障人们的生命和财产安全。周边环境可用“脏、乱、差”来总结，泥泞的道路，四处堆放的垃圾，积水的路面，都对生活和健康产生了影响。棚户区改造使居民搬进了宽敞亮堂的住宅小区，住宅小区供暖、排水、绿化、休闲等基础设施一应俱全，道路舒畅、交通便利，周遭学校、医院等设施完备，老百姓出行便捷，幸福指数提高。棚户区改造工程是近年来国家强力推进的一项重大民生工程，同心县强抓棚改政策和机遇，全力推进棚户区改造工作，有效改善了困难移民群众的住房条件，为移民群众带来了更加安全、舒适、亮堂、便捷的生活环境。

（二）同心县概况

同心县总面积 4433.34 平方千米地处鄂尔多斯台地与黄土高原北部的衔接地带，位于宁夏中部干旱带核心区，东与甘肃环县相邻，南与固原市接壤，西与海原县相邻，北与中宁、红寺堡接壤。同心县总户数共为 130693 户。其中，丁塘镇 13338 户，下马关镇 19700 户，预旺镇 14038 户，兴隆乡 4710 户，河西镇 16736 户，王团镇 13259 户，石狮 11142 户，豫海镇 18499 户，韦州 8707 户，马高庄乡 3356 户，张家塬乡 3595 户，田老庄乡 3613 户。

（三）同心县经济情况

同心县坚持稳中求进工作总基调,统筹推进疫情防控和经济社会发展,扎实做好“六稳”工作,全面落实“六保”任务,经济发展稳中加固,稳中提高,奋力推进经济社会高质量发展,全县经济运行总体平稳、稳中有进,经济社会保持健康发展。2021年实现地区生产总值1216032万元,按可比价格计算,比上年增长8.5%。其中,第一产业增加值209153万元,比上年增长4.2%;第二产业增加值464696万元,比上年增长11.9%;第三产业增加值542184万元,比上年增长7.4%。按常住人口计算,全县人均生产总值37648元,比上年增长7.6%。三次产业结构为17:38:45。工业增加值402867万元,比上年增长14.8%。规模以上工业增加值比上年增长11.8%。在规模以上工业中,分轻重工业看,轻工业增加值下降23.9%,重工业增长16.0%;分经济类型看,国有控股企业增加值增长22.6%,股份制企业增长11.8%,国有企业增长11.3%,私营企业增长11.7%,非公有制工业增长10.5%;分门类看,采矿业增加值增长85.7%,制造业下降14.5%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长18.0%。全年规模以上工业企业总资产2817684万元,比上年增长26.0%;流动资产989874万元,比上年增长35.0%;实现主营业务收入707165万元,比上年增长69.9%;实现利润66616万元,比上年增长31.3%。

（四）同心县财政状况

同心县全年完成地方公共财政预算收入35608万元,比上年增长8.2%。其中:增值税8794万元,增长11.5%;企业(个人)所得税3312万元,下降7.1%。全年公共财政预算支出576933万元,比上年下降5.1%。其中,一般公共服务支出27466万元,比上年下降19.7%;公共安全支出12456万元,比上年下降13.8%;教育支出101085万元,比上年下降1.3%;科学技术支出1474万元,比上年下降5.7%;社会保障与就业80112万元,比上年增长20.1%;卫生健康支出30835万元,比上年下降41.7%;节能环保支出27104万元,比上年增长14.7%;城乡社区事务支出55002万元,比上年下降5.5%。

（五）同心县固定资产投资及房产情况

同心县固定资产投资 79.7 亿元,比上年增长 12.4%。其中,县属固定资产投资(不含农户)51.9 亿元,同比下降 5.5%。在固定资产投资(不含农户)中,第一产业投资 0.5 亿元,比上年下降 57.9%,占投资比重为 1%;第二产业投资 24.4 亿元,增长 6.8%,占投资比重为 47.1%;第三产业投资 27 亿元,比上年下降 12.5%,占投资比重为 51.9%。在固定资产投资(不含农户)中,基础设施投资 22.9 亿元,比上年下降 14.7%;民间固定资产投资 33.59 亿元,比上年下降 6%,占固定资产投资(不含农户)的比重为 64.7%。

2021 年,全年房地产开发投资 163396 万元,比上年下降 7.4%。其中,住宅投资 129492 万元,比上年增长 20.8%;商业营业用房投资 25303 万元,比上年下降 58%;其他投资 8601 万元,比上年下降 4.1%。全年商品房销售面积为 371567 平方米,比上年增长 0.7%。其中,住宅销售面积 328695 平方米,比上年增长 0.2%;商品房销售额 159701 万元,比上年增长 7.3%,其中,住宅销售额,137655 万元,比上年增长 6.8%。

(六) 同心县债务情况

截至 2022 年 10 月底,同心县债务余额为 364,328.40 万元,其中:一般债务余额 252,267.40 万元,专项债务余额 112,061.00 万元,专项债务有举债空间,债务风险整体可控。

(七) 项目情况

1.项目基本情况

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目(以下简称“本项目”)投资概算 37,216.59 万元,具体情况如下:

(1) 项目建设单位:同心县住房和城乡建设局。

项目主管单位:同心县住房和城乡建设局。

(2) 项目建设地点:位于同心县区,东侧为同心县第四中学,南至三小北路,西至太阳山路,北至文化街延伸段。

(3) 项目自 2022 年开始实施,建设期为 2 年。本项目为棚户区改造项目,项目可持续运营,项目运营期大于债券存续期。

(4) 项目建设内容：包括 1#住宅楼内的 7 套住房（7-10#、12-16#住宅楼，10#、17-19#商住楼，20-29#商业楼）。建筑面积 76752.71m²，共计 573 套住宅用房；20-29#商业楼，共计 77 套商铺，建筑面积为 16380.97m²。

(5) 项目进展情况

2014 年以来自治区下达同心县棚户区改造任务共计 15527 户，其中：2014 年 2665 套、2015 年 421 套、2016 年 226 套、2017 年 5000 套（原任务 3000 套，后调增 2000 套）、2018 年 3000 套、2019 年 1500 套、2020 年 1500 套、2021 年 915 套（原任务 1500 套，调减 585 套）、2022 年 300 套。2015 年 10 月同心县启动棚户区改造项目后，对 12 个片区 34 个棚户区进行改造，改造面积 174.79 万平方米，改造资金 524361.32 万元，其中：已安置住宅 296558.6 平方米，营业房 48543.5 平方米，已支付补偿资金 497443 万元，未安置 13.34 万平方米（其中：住宅 9.29 万平方米，营业房 4.05 万平方米），资金 5.2 亿元。

(6) 项目建设的必要性

本项目深入贯彻党的十九大，十九届二中三中四中五中全会精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差城市面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.项目报批情况

(1) 《关于做好 2022 年全区住房保障工作的通知》（宁建发〔2022〕5 号）；

- (2)《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目可行性研究报告》及其批复;
- (3)同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目财政承受能力的评估报告;
- (4)《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造项目实施方案》;
- (5)《关于做好 2021 年全区住房保障工作的通知》(宁建发〔2021〕3 号);
- (6)《项目建设用地规划许可证》地字第 640324202200014;
- (7)《项目建设工程规划许可证》地字第 640324202200030。

本项目符合“支持地方依法合规发行专项债券用于棚户区改造项目”的条件,计划任务已经列入自治区人民政府棚改计划,并已纳入国家棚户区改造计划。项目建设用地批复、项目建设工程等相关手续已取得相关批复,项目已具备开工条件。

二、工程效益分析

(一)经济效益

直接经济效益:本项目经过可行性研究报告财务评价是可行的。根据项目实施方案,在测算周期内可实现收益为 138,796.98 万元,专项债本息覆盖倍数(项目可偿债收益/债券本息额)为 5.14,还本付息资金有充分保障,能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益:项目建设能够盘活土地资源,充分利用土地资源,将会给该区域内居民提供就业岗位,为居民从事第三产业提供良好的区位优势,居民收入将得到显著提高。另外,项目改造建设过程中的土地出让,商业销售等可增加地方财政收入,有利于进一步改善该区域投资环境。

(二)社会效益分析

同心县棚户区改造解决了棚户区脏乱差面貌和基础设施落后的现状,通过改造,统筹考虑了服务配套和基础条件的改善,加快城市基础设施建设步伐,改变城市基础设施条件,完善城市功能,提升城市品位,使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。通过棚户区项目改造实施,使多数普通居民告别低矮破旧房屋,享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化,提高了居民的幸福指数,共享经济发

展成果，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。增进了党与居民群众的感情，促进社会和谐，体现了社会的公平与公正。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照《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）、《宁夏回族自治区财政厅关于报送2022年第二批新增专项债券项目需求正式文件的通知》（宁财便函〔2022〕1366号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况成国家宏观调控政策无重大变化；

3.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1.本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2.发行人预测的可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

3.本项目所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大改变；

4.本项目能够正常营运，生产规模近期不会发生重大变化；

5.本项目经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

6.本项目的生产经营计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。

四、资金计划及需求

（一）资金需求计划

根据项目可研，本项目总投资为 37,216.59 万元，其中工程费为 30,662.80 万元，其他费及预备费为 6,553.79 万元。本项目建设资金来源为专项债券资金和地方政府财政资金，其中专项债券资金 20,000.00 万元，剩余项目缺口资金由当地财政配套解决（其中：资本金 7200.07 万元现已全部到位）。项目资金需求计划如下：

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目资金需求计划

单位：万元

序号	项目名称	总投资 估算	资金筹措方案		债券发行
			资本金	专项债券	期限
1	同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目	37,216.59	17,216.59	20,000.00	10 年期
合计		37,216.59	17,216.59	20,000.00	--

（二）与项目实施发生的各类支出预测

1. 项目建设成本

本项目工程建设成本估算投资为 37,216.59 万元，其中工程费 30,662.80 万元、其他费及预备费为 6,553.79 万元。

分年度支出计划表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年
建设成本费用	37,216.59	18,000.17	19,216.45
合计	37,216.59	18,000.17	19,216.45

2. 项目经营成本

本项目预计 2024 年投入使用，项目经营成本主要为水电暖及运维人员薪酬等相关的成本，2023 年至 2032 年项目经营成本预测如下：

2023-2032 年项目预期成本情况表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
水、电、暖费用	225.00		25.00	25.00	25.00

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
运维人员薪酬	276.00		30.00	30.00	30.00
维修费用	1,004.85		111.65	111.65	111.65
管理费用	119.97		13.33	13.33	13.33
合 计	1,625.82		179.98	179.98	179.98

续

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购水、电、暖费用	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
运维人员薪酬	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
维修费用	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65
管理费用	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33
合计	179.98	179.98	179.98	179.98	179.98	179.98

经营成本测算依据：

项目运营成本包括职工工资、福利与经常性耗材购买费、修理费用及其他费用，2024 年 1 月投入使用，2024 年至 2032 年成本按整年计算。

(1) 本项目水费、电费、采暖费用按年 25.00 万元计算；

(2) 本项目计划运维人员 5 人，职工平均工资和福利费参考 2021 年宁夏统计年鉴中吴忠市在岗职工平均工资测算，约 6 万元/人。根据吴忠市近 5 年在岗职工平均工资增长率和 CPI 指数，运维人员成本按每五年增长 5% 计算。（工资、社保、福利费、住房公积金、职工教育培训和工会经费等）2024 年至 2028 年按照每年 30 万元计算，2029 年开始增长 5% 按照每年 31.5 万元计算。

(3) 本项目维修费用按照项目固定资产的 0.8% 计算，每年 111.65 万元。

(4) 管理费用：预估每年管理费用 13.33 万元。

3. 债券利息

参考 2022 年宁夏政府专项债券发行利率（均不高于 3.50%），根据谨慎性原则，本项目以 3.50% 进行测算。在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。本次假定本次专项债券于 2022 年末发行成功，将在 2023 年支付第一期债券利息。本项目债券利息支出如下表所示：

2023-2032 年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债务利息支出	备注
2023 年	700.00	
2024 年	700.00	
2025 年	700.00	
2026 年	700.00	
2027 年	700.00	
2028 年	700.00	
2029 年	700.00	
2030 年	700.00	
2031 年	700.00	
2032 年	700.00	
合计	7,000.00	

4. 债券发行费用

本项目债券相关发行费率按 1‰ 测算，为 20 万元。

五、评价要素

根据财政部《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）的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金稳定性

1. 按照该项目实施计划，本项目建设期以投入项目资本金及发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，项目预计自 2024 年开始实现土地出让及广告收益，2022 年至 2032 年累计实现土地出让收入 140,000.00 万元、广告收入 442.80 万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目累计资金流入情况如下：

项目资金流入明细表

（单位：万元）

序号	项目	年份	累计现金流入合计
1	项目资本金		7,200.07
2	专项债券融资		20,000.00
3	地方政府财政资金		8,800.27
4	政府奖励		
5	经营活动现金流入		140,442.80
6	其他资金流入		720.00
合计			177,163.14

其他资金流入为因项目建设期无收入来源，由项目实施单位引入外部资金来源满足项目前期资金需求。

2.土地定价依据及销售收入预测情况如下：

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销 售 单 价 (万元 /亩)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
面 积 (亩)	2,000.00	162.50	187.50	212.50	237.50	262.50	287.50	312.50	337.50
销 售 收 入	140,000.00	11,375.00	13,125.00	14,875.00	16,625.00	18,375.00	20,125.00	21,875.00	23,625.00

土地出让价的参考依据如下：

成交时间	2022-07-2011:08:01	2022-07-20 15:38:01	2021-03-05 11:08:01
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地
地块编号	同地(G)[2022]-10 号	同地(G)[2022]-16 号	同地(G)[2021]-16 号
地块位置	豫海镇豫海北街西侧,东至：豫海北街,南至：清水湾小区,西至：城北幼儿园,北至：欢庆巷	豫海镇永安西路北侧,东至：永安广场,南至：清水湾 C 区,西至：空地,北至：欢庆巷	豫海镇豫海北街,东至：豫海北街、加油站,南至：规划路,西至：规划路,北至：空地
竞得单位	宁夏生海房地产开发有限公司	宁夏生海房地产开发有限公司	宁夏生海房地产开发有限公司
使用权面积（平方米）	12498.0	49457.0	62863.0
规划用途	商住	商住	商住
成交地面价（万元/亩）	71.98	71.0	63.0

(续)

成交时间	2020-09-03 09:18:01	2020-07-24 09:38:01
土地用途	商住用地	商住用地
地块编号	同地(G)[2020]-18 号	同地(G)[2020]-16 号
地块位置	豫海镇同心大道西侧,东至: 同心大道绿化带,南至: 长征西街,西至: 空地,北至: 空地	豫海镇同心大道东侧,东至: 空地,南至: 迎宾大道,西至: 同心大道绿化带,北至: 第三小学
竞得单位	银川碧诚房地产开发有限公司	宁夏鹏胜房地产开发有限公司
使用权面积 (平方米)	66403.0	25241.0
规划用途	商住	商住
成交地面价 (万元/亩)	100.01	100.01

项目可研报告中共计出让土地 2000 亩, 预测按照 10 年出让完毕, 2024 年出让单价为 110 万元/亩, 以后逐年递增。2022 年均为保障性住房土地出让, 价格低于商业住宅土地出让。本项目未来有部分地块作为商业住宅土地出让, 预计 2024 年土地出让价格达到 100 万元以上。但遵照谨慎性原则, 暂不考虑土地出让价格增长因素, 以最低出让价格 70 万元/亩估算土地出让收入。

3. 广告收入预测情况如下:

单位: 万元

项 目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
普通广告 牌 (个)	216.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
年收入 (万元)	129.60	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
LED 显示 屏 (个)	216.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
年收入 (万元)	259.20	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
宣传栏及 其他 (个)	90.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年收入 (万元)	54.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
销售收入 (万元)	442.80	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20

4. 项目期内现金流出预计

该项目发债期内现金流出共计 64,646.16 万元，其中投资建设现金流出共计 36,000.34 万元，经营活动现金流出即附属设施运行成本支出共计 1,625.82 万元，融资活动现金流出共计 27,020.00 万元。发债期内经营现金净流量为 138,816.98 万元，可获得较为稳定的现金流量。

（二）资金充足性

本项目在实施过程中，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 5.14 倍。该项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，项目能够满足资金筹措充足性的要求。该项目各年度资金平衡情况详见附件一、同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目资金平衡分析表。

六、项目风险评估及控制措施

（一）项目风险因素

1. 拆迁和管理风险

（1）拆迁风险

该项目风险主要是在棚户区征地拆迁过程中，由于拆迁补偿直接涉及拆迁各方的切身利益，在实施拆迁中较易引发矛盾纠纷，甚至导致群体性事件，如上访、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件，将存在拆迁无法按期实施的风险，同时也影响社会稳定。

（2）工期延误风险

该项风险因素也是工程项目最普遍的风险事件，项目推迟完工对项目公司意味着利息支出增加、机会成本的提高以及运营期的减少，直接影响项目收益。

（3）安全管理风险

项目建设过程中，由于受原材料、施工方法、组织管理、人员组成、施工环境以及工期等因素影响，建设单位在施工现场和人员安全方面承受着较大的安全管理风险。

2. 财务和市场风险

（1）财务和利率风险

财务风险存在于项目全生命周期中，在投资、建设、运营过程中均有不同表现，例如资金到位及融资偿还风险、与施工单位之间的资金支付及管理风险、运营过程中日常成本控制及项目收益管理的风险等。对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率周期性波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

3.公共政策风险

(1) 行业政策和税收政策性变化

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。在项目全生命周期内，项目收入中涉及到的税费可能受税收政策的调整而发生变化，从而影响整个项目的收益情况

4.流动性风险

专项债发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

5.偿付风险

专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于土地净收入，但以上收入易受到项目实施进度、市场价格变动等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给专项债券偿付带来一定风险。

6.合规性风险

专项债项目合法性主要审查项目实施主体和项目审批流程的合法性，包括实施主体是否具备相应资格、具体项目是否取得相关批复文件等。募集资金用途合理性是指债券对应项目所需资金的合理性和真实性，核查是否明显存在不满足募集需求的

情况，包括重复募集、超申报项目募集、项目阶段与募集资金用途不匹配等。如果相关合规性不满足，未来面对财政部监管局和审计厅的审查时，政府可能面对程序出问题需要整改和被追责风险。

（二）项目风险应对措施

风险因素		应对措施
拆迁和管理风险	拆迁风险	该项目在征收过程中，要讲究科学的方法，最大程度上考虑被征收群众的利益，出台相应的优惠或鼓励政策，加强被征收者的积极性。同时，在征收过程中还应按照规定严格做好公开、公示工作，保证被征收者的知情权。要着重考虑被征收者的实际困难，尽量满足群众的合理要求。加强风险预警，做好征收现场维稳工作，对于不可抗力事件及突发事件可能带来的风险，制定相应预案，形成事件应对措施。
	工期延误风险	针对该项风险因素在开工前根据工期倒排专项施工方案，根据施工方案，对施工进度执行情况进行追踪检查，加强进度管理。紧紧依靠当地各级政府，加强现场协调，及时消除工期计划执行过程中的各项矛盾障碍，统一指挥，精心策划确保施工开展有序按期完工。对于不可抗力力导致的工期延误，在合同中要明确约定责任分担措施，做好相应预案。
	安全管理风险	<p>1.严格准入资质，确保施工单位取得相关拆迁许可，具备相应拆迁资质，并持有安全生产许可证。</p> <p>2.严格责任安全管理，督促拆迁单位逐一签订拆迁安全合同，明确安全拆除和安全清运等条款，明确各方安全生产责任。对施工现场管理及操作人员进行人身保险投保，确保相关管理及操作人员的人身安全，严把安全责任关。</p> <p>3.严格管理规范，进行安全隐患督查，采取专项检查整治和企业自查自纠相结合的方式定期进行定期定点巡查，逐一排查拆迁范围内的安全隐患。设置安全警示标志，划分拆迁安全区域，防止无关人员进入，完善各项安全保护设施和火灾预防措施，确保科学安全施工，严格按照安全拆迁规范流程，规范施工现场的安全管理，严把现场管理关。</p>
财务和市场风险	财务和利率风险	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。其次项目实施机构充分发挥筹资能力，积极与相关部门沟通，争取资金能够及时到位，使项目能顺利开展。

公共政策 风险	行业政策和 税收政策性 变化风险	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)、《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)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101号)、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》(厅字〔2019〕33号)等政策文件要求实施的,国家相关政策变化可能性较小。同时,如遇国家政策调整,专项债券发行人将根据调整后的国家政策积极统筹安排地方专项资金,多渠道筹措项目建设后续运营资金。及时关注税收政策,积极申报符合减免政策的税收优惠。
流动性风 险	-	通过公开招标在专项债券承销商中择优选择主承销商,由主承销商为专项债券提供发行定价、登记托管、上市交易等咨询服务。同时与主承销商协商确定承销规则,明确承销方式和募集原则等,应积极扩大专项债券投资者范围,鼓励社会保险基金、住房公积金、企业年金、职业年金、保险公司等机构投资者和个人投资者在符合法律法规等相关规定的前提下投资专项债券。
偿付风险	-	根据稳健性原则,测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中,定期对估算投资进行审核验证,如发现对估算投资产生重大影响的变化,及时对估算投资进行调整,调整策略,并及时向政府有关部门汇报。积极及时准确的向投资人披露重要项目信息,保障投资人权益。
合规性风 险	-	因现阶段处于专项债申请阶段,目前同心县改造任务已经自治区人民政府审定通过,并取得项目建议书、项目可研及初步设计批复。随着项目推进将逐步取得后续相关批复,已满足专项债项目合法性,同时律师事务所将对项目实际情况出具专项债券法律意见书对所依据的文件资料内容进行核查和验证,进一步规范合法性。

(三) 债券还款保障措施

1.合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后,专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)等文件要求,实行统一管理,分级负责,强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法依规、真实完整,严格监督、公开透明,限定用途、强化绩效”的原则,保证专款专用,明确资金用途、来源和还款保障。

2.及时信息披露

按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

3.建立债务风险应急处置预案

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）和《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）等文件的相关要求，从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，进一步细化政府性债务风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

七、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目实施方案的分析，我们认为同心县住房和城乡建设局申请发行同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

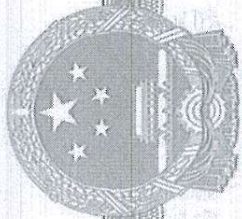
综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件一

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目资金平衡分析表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目现金流入	177,163.14	21,000.00	15,720.34	11,424.20	13,174.20	14,924.20	16,674.20	18,424.20	20,174.20	21,924.20	23,674.20	49.20
1.1	经营活动现金流入	140,442.80			11,424.20	13,174.20	14,924.20	16,674.20	18,424.20	20,174.20	21,924.20	23,674.20	49.20
1.1.1	土地出让收入	140,000.00			11,375.00	13,125.00	14,875.00	16,625.00	18,375.00	20,125.00	21,875.00	23,625.00	
1.1.2	其他经营收入	442.80			49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20
1.2	融资活动现金流入	36,720.34	21,000.00	15,720.34									
1.2.1	资本金流入	7,200.07	1,000.00	6,200.07									
1.2.2	地方配套资金	8,800.27		8,800.27									
1.2.3	债券融资款	20,000.00	20,000.00										
1.2.4	其他流入	720.00		720.00									
2	项目现金流出	64,646.16	18,020.17	18,700.17	879.98	879.98	879.98	879.98	879.98	881.48	881.48	881.48	20,881.48
2.1	投资建设现金流出	36,000.34	18,000.17	18,000.17									
2.1.1	项目投资	36,000.34	18,000.17	18,000.17									
2.2	经营活动现金流出	1,625.82			179.98	179.98	179.98	179.98	179.98	181.48	181.48	181.48	181.48
2.2.2	附属设施运行成本	1,625.82			179.98	179.98	179.98	179.98	179.98	181.48	181.48	181.48	181.48
2.3	融资活动现金流出	27,020.00	20.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	20,700.00
2.3.1	债券发行费用	20.00	20.00										
2.3.2	偿还债券本金	20,000.00											20,000.00
2.3.3	支付债券利息	7,000.00		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
3	项目期内现金变动	112,516.98	2,979.83	-2,979.83	10,544.22	12,294.22	14,044.22	15,794.22	17,544.22	19,292.72	21,042.72	22,792.72	-20,832.28
4	项目期初现金			2,979.83	0.00	10,544.22	22,838.44	36,882.66	52,676.88	70,221.10	89,513.82	110,556.54	133,349.26
5	项目期末现金	112,516.98	2,979.83	0.00	10,544.22	22,838.44	36,882.66	52,676.88	70,221.10	89,513.82	110,556.54	133,349.26	112,516.98
6	偿债资金覆盖率	5.14											



照 执 业 营

(長)

现代电信统一

91640100MA76HMK3XK



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。

同(有)限公(司) 夏众安士律法律所

壹佰萬圓整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2020年04月27日

常瑛 法定代表人

瑛常

圖
標
扣
鎖

许可项目：注册会计师业务（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）一般经营范围：破产清算服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；咨询策划服务；节能管理服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；承接档案服务外包；商务代理服务；个人商务服务；商务秘书服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

所住

贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇
水岸国际B座综合楼8层804室



关
机
登

2022年08月29日