



宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引	页码
一、吴忠市东片区保障性安置房项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告	01-01
吴忠市东片区保障性安置房项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告	02-18
二、证书复印件	
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）0024 号

吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

吴忠市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对吴忠市住房和城乡建设局编制的《吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券项目实施方案》中融资平衡方案进行专项评价。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。本业务的目的是为了吴忠市东片区保障性安置房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。

本报告仅供自治区吴忠市用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券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 21 日

吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

（一）吴忠市概况

吴忠市地处宁夏中部，位于宁夏银川平原南端，北距银川市 58km，市区地处黄河冲积平原，坐落于黄河之滨，是宁夏引黄灌区的菁华之地。总面积 2.14 万平方公里，辖 2 区 1 市 2 县（利通区、红寺堡区、青铜峡市、盐池县、同心县），有汉族、回族、满族、蒙古族等 28 个民族，常住人口 138.3 万，其中回族人口占 54.6%。近年来，先后获全国双拥模范城、国家卫生城市、国家园林城市、全国民族团结进步创建活动示范市、全国社会治安综合治理优秀市、国家生态文明建设示范市等称号，历史文化悠久。该项目实施地吴忠市利通区是吴忠市政治、经济、文化教育事业的中心，是陕、甘、宁、内蒙传统贸易活动的交易中心。

2021 年，全市一般公共预算收入完成 374,710.00 万元，增长 5.2%，全市一般公共预算支出完成 267,812 万元，下降 2.5%；全市政府性基金预算收入完成 212,114 万元，增长 12.6%，全市政府性基金预算支出完成 200,973 万元，下降 33.8%。

截至 2021 年 12 月，吴忠市本级债务限额为 826,571.00 万元，其中：一般债务限额 541,397.00 万元，专项债务限额 285,174.00 万元。截至 2022 年 10 月，债务余额为：753,208.52 万元，其中：一般债务余额 494,736.11 万元，专项债务余额 258,472.41 万元，专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

（二）项目情况

1、项目基本情况

根据《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发[2021]47 号），吴忠市东片区保障性安置房项目（以下简称“该项目”）计划总投资额为 41,016.00 万元。

项目实施主体：吴忠市住房和城乡建设局。

项目建设地址：该项目位于利通区清水街东侧、世纪大道南侧、清水河畔小区北侧，占地面积 76.83 亩，其中：新增用地 63.83 亩，占用原吴忠市区 2015 年东塔干饭渠石佛寺片区城市棚户区改造项目结余建设用地 13 亩。

项目建设规模及内容：项目规划建设安置住房 824 户，总建筑面积 111407 m²，其中：地上建筑面积 96401 m²，包括 94535 m²住宅、1476 m²社区服务中心及 390 m²大门；地下建筑面积 15006 m²，包括 11290 m²地下车库、2284 m²地下非机动车车库及 1432 m²储藏室。项目新建住宅楼 13 栋，其中：5 层住宅楼采用框架结构，9-17 层住宅楼采用剪力墙结构；新建社区服务中心 1 栋，采用装配式整体框架结构；新建大门 2 座，采用框架结构；新建地下车库 1 座、非机动车车库及地下储藏室各 3 座，分别采用框架结构及剪力墙结构。项目配套建设给排水管网、道路硬化、供热管网、中气外网、绿化等附属配套工程。

项目建设工期：2021 年 6 月-2023 年 8 月。

本项目实际已于 2021 年 9 月开工，截至目前本项目已完成四标段七层混凝土浇筑，一至三标段及五标段主体封顶，完成项目总体工程的 60%。

2、项目报批情况

2021 年 1 月 22 日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目项目建议书的批复》（吴发改审发[2021]7 号）；

2021 年 3 月 15 日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目可行性研究报告的批复》（吴发改审发[2021]26 号）；

2021 年 3 月 15 日，吴忠市住房和城乡建设局印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目建设用地的情况说明》（吴住建函[2021]29 号）

2021 年 5 月 31 日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发 [2021]47 号）；

2021 年 11 月 10 日，吴忠市人民政府向自治区财政厅呈报《2022 年保障性租赁住房公租房保障和城镇棚户区改造财政承受能力论证评估报告》的函，将本项目列入棚改计划，2022 年经自治区人民政府审定通过，并于 2022 年 2 月 23 日，由宁夏回族自治区住房和城乡建设厅、宁夏回族自治区发展和改革委员会、宁夏回族自治区民政厅、宁夏回族自治区财政厅、宁夏回族自治区自然资源厅联合印发《关于做好 2022 年全区住房保障工作的通知》（宁建发[2022]5 号）文件。。

吴忠市东片区保障性安置房项目符合“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，且计划任务已经自治区发改委等部门审定通过，并已取得建设

用地规划许可证、建设工程规划许可证，目前项目已开工，属于在建项目，符合专项债申请条件。

3、拟发行专项债券情况

本次拟申请专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 3.50%，付息方式为到期一次还本，利息每半年支付一次。

4、项目收益来源

依据吴忠市住房和城乡建设局出具的《项目情况书》显示本次拆迁腾空面积为 634 亩，其中 475 亩（316,668.25 m²）用于在腾空平整后挂牌出让，故该项目收益来源主要为为本次拆迁腾空后用于出让的土地出让金收入和建设完成后附属设施收入。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

1、有利于完善城市功能，提高居民生活水平

大力提高人民群众的居住水平，是全面建设小康社会和实现现代化的重要方面和内容之一。安置房建设在实质上解决住房困难的问题，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。安置房建设有利于改善困难群众恶劣的居住条件，显著提高他们的生活质量，从而有效保障了这部分群众的居住权利，对维护社会公平主义具有十分重要的意义。实施安置房建设，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，提升城市品位，加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境。

2、有利于改善当地居民生活环境，提升人民生活质量

安置房建设首先要解决的是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，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品味，使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景。居住条件和生活方式的改善也将大大提高居民的幸福感，居住条件差距的缩小有利于促进城市社会和谐发展。

3、有利于促进当地经济的协调发展，完善区域内的公共服务水平

该项目实施后，对周边经济发展将有明显的带动和示范作用，可为当地带来新的工作岗位的同时，为政府和国家提供更多的财税来源，促进经济的可持续发展，同时完善的配套设施将进一步提高区域内的公共服务水平。

4、带动就业人口，缓解就业压力

项目的开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，实施期间可吸纳大量劳动力就业。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上解决城市就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

5、有利于优化资源配置土地资源，促进土地合理利用

集中连片安置房建设可以盘活土地资源存量，使稀缺的土地资源得以再生和利用，提高了城市的管理水平。

6、密切党与居民群众的感情，促进社会和谐

安置房建设，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到城市的美化、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。

（二）经济收益分析

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源。项目将会给该区域内的居民提供就业岗位，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，项目改造开发过程中的房屋销售收入、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

（三）环境效益分析

安置房建设在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。项目的实施改变了周围片区城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，项目改造区域是城市卫生条件较差的地区，而改造后无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

在安置房建设过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。安置房项目的实施必将使城市面貌发生重大的变化，市容环境面貌将会有显著的提升。

总之安置房的实施，不仅可以东片区被拆迁户的居住环境，还将有助于刺激投资、消费，进一步改善城市面貌、提升城市形象，拉动投资消费、增添城市活力，改善投资环境、加快发展步伐，提高城市品位和发展竞争力。

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)、《自治区财政厅发展改革委关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(宁财〔债〕发〔2021〕420号)规定进行该项目申报,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、该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该项目的实际情况;

2、未来土地出让价格在正常范围内变动,该项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3、发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、资金计划及需求

(一) 资金需求计划

吴忠市东片区保障性安置房项目估算总投资为41,016.00万元,结合项目实际情况,为降低资金成本,减轻财务负担,提高资金使用效率,保障项目顺利实施,初步确定项目总投资的75.62%为项目资本金,即项目资本金投入金额为31,016.00万元(其中自治区及中央专项拨款4,550.00万元,剩余资本金由吴忠市财政资金逐年解决);其余资金需求由发行专项债券及拆除完成后土地出让收入来满足,其中2022年计划申请10年期的专项债券10,000.00万元,占项目总投资的24.38%。项目资金需求计划如下:

吴忠市东片区保障性安置房项目资金需求计划 单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资估算	资金筹措方案		债券发行期限
			资本金	2022 年发行专项债券	
1	吴忠市东片区保障性安置房项目	41,016.00	31,016.00	10,000.00	10 年期
	合计	41,016.00	31,016.00	10,000.00	

(二) 与项目实施发生的各类支出预测

1、项目建设成本

2021 年 5 月 31 日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》(吴发改审发[2021]47 号)，批准项目总投资为 41,020.00 万元，其中：建筑工程费用 35,505.12 万元，工程建设其他费用 3,557.74 万元，项目预备费 1,953.14 万元。根据项目实施方提供的资金支付计划，该项目资金支出情况如下：

分年度支出计划表

单位：万元

项 目	小 计	2022 年	2023 年
建筑工程费用	35,505.12	14,982.09	20,523.03
工程建设其他费用	3,557.74	582.94	2,974.80
预备费	1,953.14		1,953.14
合 计	41,016.00	15,565.03	25,450.97

项目实际于 2021 年 9 月开工，但项目资金自 2022 年开始支付。

2、项目经营性成本

本项目预计 2024 年产生收益，2032 年偿还债券本金，项目经营成本主要为物业服务等相关的成本，2024 年至 2032 年项目经营成本预测如下：

项目经营性成本入测算表

单位：万元

序号	项目	年份				
		合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营成本	1,281.18	141.02	141.02	141.02	141.02
1.1	人工费	552.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.2	水费、电费、采暖费用	270.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	维修费用	369.18	41.02	41.02	41.02	41.02
1.4	其他费用	90.00	10.00	10.00	10.00	10.00

续

序号	项目	年份				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	141.02	144.02	144.02	144.02	144.02
1.1	人工费	60.00	63.00	63.00	63.00	63.00
1.2	水费、电费、采暖费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	维修费用	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02
1.4	其他费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

经营成本测算依据:

(1) 职工工资福利

本项目计划运维人员 10 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。

(2) 水费、电费、采暖费用按 30 万元/年预测;

(3) 维修费用

维修费用按照项目总投资 0.1% 预测, 年修理费用为 41.02 万元。

(4) 其他费用

本费用包括管理部门的办公费、差旅费等其他不属于以上项目的支出, 年支出额按 10 万元估算。

3、发行费

安置房项目债券发行费用按债券发行金额的 1% 测算, 预计为 10.00 万元。

4、债券利息

参照目前地方政府专项债发行情况, 考虑谨慎性原则, 本项目按 3.20% 的利率测算每年利息支出, 并按半年支付利息, 预计为 3,200.00 万元。安置房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

年 份	债务利息支出 (万元)
2023 年	320.00
2024 年	320.00
2025 年	320.00
2026 年	320.00
2027 年	320.00

2028 年	320.00
2029 年	320.00
2030 年	320.00
2031 年	320.00
2032 年	320.00
合计	3,200.00

政府债券半年付息一次，本次发行成功后将在 2023 年支付第一期债券利息。

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

按照吴忠市东片区保障性安置房项目实施方案计划，该项目于实施前期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，考虑地区建设进度，计划于预计于 2023-2025 年陆续实现收入，累计将实现项目收益 46,476.82 万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目资金流入情况如下：

项目资金流入明细表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	项目资本金	31,016.00	5,650.00	25,366.00			
2	专项债券融资	10,000.00	10,000.00				
3	经营收入	46,476.82		13,479.81	13,651.38	18,144.64	171.57
	合计	87,492.82	15,650.00	38,845.81	13,651.38	18,144.64	171.57

续

序号	年份 项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目资本金						
2	专项债券融资						
3	经营收入	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
	合计	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57

1、土地定价依据及销售收入预测情况如下：

(1) 土地出让收入测算依据

土地出让定价依据：按谨慎性原则，预测土地出让收入依据吴忠市 2021 年、2022 年同一用途相邻地块挂网出让成交价的平均价为基础计算该项目出让土地收入，选取近期成交的相邻五块地的成交价，测算该项目出让土地的单价为 1,525.72 元/平方米，详细情况如下：

2021 年-2022 年相邻地块出让情况一览表

宗地编号	宗地位置	面积 (平方米)	主要用途	供地 方式	出让价款 (万元)	成交单价 (元/平方米)
吴地(G)【2021】 -16 号	利通区吴灵东路 北侧、东旺街西 侧	99496.08	商住	挂牌	11501.75	1,156.00
吴地(G)【2021】 -24 号	利通区富民路南 侧、清水街东侧	98398.58	商住	挂牌	13441.25	1,366.00
吴地(G)【2021】 -26 号	利通区富民路北 侧、清水街东侧	120582.87	商住	挂牌	16471.63	1,366.00
吴地(G)【2021】 -30 号	东片区保障房东 侧、世纪大道南 侧	1925.40	商服	挂牌	187.54	974.03
吴地(G)【2021】 -31 号	东片区保障房东 侧、世纪大道南 侧	787.7	商服	挂牌	76.65	973.09
吴地(G) 【2022】-29 号	利通区同心 街东侧、滨河公 交车站南侧、 第九中学西侧	91669. 0	商住	挂牌	23,16 6.41	2,527.18
吴地(G) 【2022】-14 号	利通区同心 街东侧、河奇路 北侧	70839. 3	商住	挂牌	16,41 8.50	2,317.71
平均单价	1,525.72 元/平方米					

(2) 土地出让收入

土地出让面积：依据吴忠市住房和城乡建设局出具的《项目情况书》，本次拆迁腾空面积为 634 亩，其中 475 亩 (316,668.28 m²) 用于在腾空平整后挂牌出让，预计于 2023-2025 年陆续实现收入。

土地出让收入预测

项 目	合计	2023 年	2024 年	2026 年
土地使用权出让收入 (万元)	48,314.70	14,494.41	14,494.41	19,325.88
可出让用地面积 (m ²)	316,668.28	95,000.48	95,000.48	126,667.30
出让价格 (元/m ²)	1,525.72	1,525.72	1,525.72	1,525.72
土地用途	商住	商住	商住	商住
出让比例 (%)	100%	30%	30%	40%

(3) 地方土地出让政府性基金收入

根据《地方政府专项债务预算管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号),专项债以项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源,结合吴忠市地区实际情况,本项目地方土地出让政府性基金收入=土地出让总额-教育基金-农田水利建设资金。土地出让收入明细详见下表

地方土地出让收入明细

土地出让年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让金额(万元)T1	48,314.70	14,494.41	14,494.41	19,325.88
教育资金(T2=T1*6%)(万元)	483.14	144.94	144.94	193.26
农田水利建设资金(T3=T5*1%)(万 元)	2,898.87	869.66	869.66	1,159.55
地 方 土 地 出 让 政 府 性 基 金 收 入 (T4=T1-T2-T3) (万元)	44,932.69	13,479.81	13,479.81	17,973.07

2、附属设施收入

(1) 物业费收入

根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》(吴住 建发(2018)90 号)规定,新建小区按照自治区 2011 年发布的一级服务标准进行物业服务。多层住宅小区按照 0.85 元/m²·月-0.95 元/m²·月收取物业费,高层住宅按照 0.95 元/m²·月-1.10 元/m²·月收取物业费。根据设计本项目住宅楼仅有 2 栋为多层,故本次住宅物业费全部按 1 元/m²·月收取,套型建筑面积共 94535 m²,考虑到入住率及部分居民可能存在物业费困难问题,住宅物业费收取率按 80%估算,债券存续期内收入共 816.75 万元。

(2) 停车费收入

根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》(吴住 建发(2018)90 号)规定,新建住宅小区地上车辆泊位费每辆每月按 80-100 元收取,地下停车场

车位出租每辆每月按 150-180 元收取，外来车辆停车在 2 小时内收取 2 元停车费，如过夜每天收取 5 元停车费。本项目共设计建设停车位 657 个，其中地上 323 个，地下 334 个，收费标准暂按中间值计取，即地上停车位每个 90 元/月，地下停车位每个 165 元/月，出租率按 80%测算，债券存续期内共计收入 727.38 万元。

债券存续期内项目经营性收入共计 46,476.82 万元。各类收入预计情况如下：

项目经营性收入测算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营收入	46,476.82	13,479.81	13,651.38	18,144.64	171.57	171.57
1.1	土地出让金收入	44,932.69	13,479.81	13,479.81	17,973.07		
1.2	附属设施收入	1,544.13		171.57	171.57	171.57	171.57
1.2.1	住宅物业收入	816.75		90.75	90.75	90.75	90.75
1.2.2	停车位收入	727.38		80.82	80.82	80.82	80.82

续

序号	年份 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营收入	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
1.1	土地出让金收入					
1.2	附属设施收入	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
1.2.1	住宅物业收入	90.75	90.75	90.75	90.75	90.75
1.2.2	停车位收入	80.82	80.82	80.82	80.82	80.82

（二）资金充足性

吴忠市东片区保障性安置房项目，预计资金总流入 87,492.82 万元，项目资金总流出 55,507.18 万元，其中：债券发行费 10.00 万，债券利息 3,200.00 万元；累计现金结余 45,185.64 万元，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 3.42 倍，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。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，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求，项目资金平衡分析说明详见后附《吴忠市东片区保障性安置房项目资金平衡分析表》。

六、项目风险评估及控制措施

（一）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，在实施征收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。

风险应对措施：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。

2. 工期延误

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。

风险应对措施：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。

3. 安全管理

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。

风险应对措施：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。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。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查。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。

（二）财务和市场风险

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。

风险应对措施：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。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。

（三）公共政策风险

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。

风险应对措施：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)、《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。

(四) 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。

风险应对措施: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。

(五) 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。

风险应对措施: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。

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,并结合对吴忠市东片区保障性安置房项目专项债券实施方案的分析,我们认为吴忠市申请发行吴忠市东片区保障性安置房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，为以上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吴忠市东片区保障性安置房项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件一

吴忠市东片区保障性安置房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
1	项目现金流入	87,496.82	15,650.00	30,679.81	21,821.38	18,144.64	171.57
1.1	经营活动现金流入	46,476.82		13,479.81	13,651.38	18,144.64	171.57
1.1.1	土地出让金	44,932.69		13,479.81	13,479.81	17,973.07	
1.1.2	物业费收入	816.75			90.75	90.75	90.75
1.1.3	停车费收入	727.38			80.82	80.82	80.82
1.2	融资活动现金流入	41,016.00	15,650.00	25,366.00			
1.2.1	资本金流入	31,016.00	5,650.00	25,366.00			
1.2.2	债券融资款	10,000.00	10,000.00				
2	项目现金流出	55,507.18	15,575.03	25,770.97	461.02	461.02	461.02
2.1	投资建设现金流出	41,016.00	15,565.03	25,450.97			
2.1.1	建筑工程费用	35,505.12	14,982.09	20,523.03			
2.1.2	工程建设其他费用	3,557.74	582.94	2,974.80			
2.1.3	预备费	1,953.14		1,953.14			
2.2	项目运营成本	1,281.18			141.02	141.02	141.02
2.3	融资活动现金流出	13,210.00	10.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2.3.1	债券发行费用	10.00	10.00				
2.3.2	偿还债券本金	10,000.00					
2.3.3	支付债券利息	3,200.00		320.00	320.00	320.00	320.00
3	项目期内现金变动	31,985.64	74.97	13,074.84	13,190.36	17,683.62	-289.45
4	项目期初现金			74.97	13,149.81	26,340.17	44,023.79
5	项目期末现金	31,985.64	74.97	13,149.81	26,340.17	44,023.79	43,734.34
6	偿债资金覆盖率		3.42				

附件一

吴忠市东片区保障性安置房项目资金平衡分析表 (续)

单位: 万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	项目现金流入	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
1.1	经营活动现金流入	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
1.1.1	土地出让金	-	-	-	-	-	-
1.1.2	物业费收入	90.75	90.75	90.75	90.75	90.75	90.75
1.1.3	停车费收入	80.82	80.82	80.82	80.82	80.82	80.82
1.2	融资活动现金流入						
1.2.1	资本金流入						
1.2.2	债券融资款						
2	项目现金流出	461.02	461.02	464.02	464.02	464.02	10,464.02
2.1	投资建设现金流出						
2.1.1	建筑工程费用						
2.1.2	工程建设其他费用						
2.1.3	预备费						
2.2	项目运营成本	141.02	141.02	144.02	144.02	144.02	144.02
2.3	融资活动现金流出	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	10,320.00
2.3.1	债券发行费用						
2.3.2	偿还债券本金						10,000.00
2.3.3	支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3	项目期内现金变动	-289.45	-289.45	-292.45	-292.45	-292.45	-10,292.45
4	项目期初现金	43,734.34	43,444.89	43,155.44	42,862.99	42,570.54	42,278.09
5	项目期末现金	43,444.89	43,155.44	42,862.99	42,570.54	42,278.09	31,985.64
6	偿债资金覆盖率			3.42			



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

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。



名称 宁夏众和会计师事务所(有限公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 常琰

经营范围 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；财政咨询；节能管理服务；企业管理咨询；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禁止或限制的项目）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2020年04月27日

住所 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



登记机关

2022年 08 月 29日