

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引

页码

| | |
|---|-------|
| 一、吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告 | 01-01 |
| 吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券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 | 20-20 |
| 2.会计师事务所执业证书 | 21-21 |
| 3.注册会计师资质证明 | 22-23 |



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

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目专项债券项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

众和服字（2026）002号

吴忠市保障性住房服务中心：

我们接受委托，对吴忠市保障性住房服务中心编制的《吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目实施方案》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。本业务的目的是为了吴忠市保障性住房服务中心申请吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造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。

本报告仅吴忠市保障性住房服务中心用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造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）



注册会计师：



注册会计师：



2026年5月21日

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目

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）项目背景

随着城市化的快速推进和人口老龄化的加剧，老旧公共租赁住房小区改造项目已成为社会关注的焦点。老旧公共租赁住房小区普遍存在供水管网老化、排水不畅、道路破损等问题。这些问题不仅影响居民日常生活，还可能导致安全事故。因此，改善基础设施是老旧公共租赁住房小区改造的首要任务。随着生活水平的提高，居民对居住环境的要求也越来越高。由于建筑年代久远，很多都存在消防安全隐患、治安问题突出等问题。加强安全管理，提高小区整体安全水平，是保障居民生命财产安全的关键。作为老旧公共租赁住房小区的直接受益者，居民对改造项目有着更高的期望和要求。他们希望改造项目能够切实解决他们生活中遇到的问题，提升居住环境和品质。因此，对老旧公共租赁住房小区进行改造升级，不仅是提升城市形象的需要，更是满足广大居民对美好生活向往的必然要求。

我中心负责管理运维的一万五千多套房屋，自建成分配入住至今，已超过 10 年有余，屋面防水、单元门、楼梯间地面墙面、住户窗户、外立面、雨落管等均有老化破损的情况，给排水、供暖、绿化等管线老化严重，且部分设施数量已不满足相关规定及使用要求。近年来，接相关报修数量不断攀升。小区配套基础设施覆盖居民数量多、面积广，且使用率高，一旦出现问题，将会严重影响小区居民正常生产生活。

社会需求和居民期望是老旧公共租赁住房小区改造项目的核心驱动力。为了满足这些需求和期望，政府和社会各方需要共同努力，制定科学合理的改造方案 and 政策措施，确保改造项目的顺利实施和成效显著。同时，也需要加强宣传引导和社会动员，提高居民对改造项目的认知度和参与度，形成全社会共同关注和支持老旧公

共租赁住房小区改造的良好氛围。

部分老旧公共租赁住房小区建设时间久远，小区单元门损坏，外立面褪色导致整体外观不美观，开裂和瓷砖脱落影响结构安全和美观。雨落管由于长期暴露在自然环境中，受风吹日晒的侵蚀，出现老化、破损甚至断裂的情况。屋面防水破损，影响居民的正常生活和安全，防水破损导致顶楼漏水，室内装修受损、家具家电受潮。部分住户窗户、入户门年限较长，窗框和玻璃生锈、老化现象严重，导致密封性差，甚至存在脱落风险，不仅影响美观还可能对居民的安全构成威胁。小区路面坑洼，道路破损、部分围墙倾斜、坍塌，十分危险，楼梯间墙面普遍存在涂料剥落、污渍堆积等情况、楼梯间照明设施老化，存在安全隐患。排水管线老化，堵塞严重；排水管道破损，污水下渗，造成给水管线浸泡在污水中，无法保证居民用水安全，且主体结构地基基础长期受水浸泡，将会导致地基基础不均匀沉降，进而影响整个建筑结构安全，存在严重的安全隐患。仅靠日常维修，无法从根本解决问题。供暖管网使用年限较长，导致管道腐蚀，漏水等问题频发，冬季不能正常采暖；单元内联系电缆老化严重，影响居民正常用电，切存在严重安全隐患。部分小区室外照明灯具及线缆老化，设施缺乏，导致夜间照明不足，给居民生活带来不便。部分小区监控设施不完善，即使有监控设备，也存在设备老化、损坏、覆盖范围不足的问题。老旧公共租赁住房小区居民们，切希望尽快改变这种状况。

（二）吴忠市基本概况

吴忠市地处宁夏中部，坐落在中华民族的“母亲河”——黄河之滨，是宁夏引黄灌区的菁华之地，是沿黄城市带核心区次中心城市、银川都市圈核心城市、新丝绸之路经济带重要的节点城市、新亚欧大陆桥沿线的区域性商贸城市。经过多年的建设和发展，形成了鲜明的城市优势和特色。吴忠市地处黄河之滨，“双城拥岸，河渠绕廓”，是黄河流域生态保护和高质量发展先行区，必须牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念。同时，适逢吴忠市成功入围全国城市黑臭水体治理示范城市，为了改善城区范围内的黑臭水体、水资源短缺、生态环境治理等问题，结合海绵城市建设，树立生态文明建设理念，打造滨河生态水韵城市。

吴忠市是陕、甘、宁、内蒙古传统贸易中心和农副产品主要集散地之一，是呼包银经济带的辐射区域，是宁蒙陕甘毗邻地区的重要节点，随着太中银铁路及盐中高速的全面贯通，区域条件更加优越。特别是与首府银川的距离近，能够借助银川的聚集、辐射、带动优势，发展相关配套产业，获得“发展红利”。古灵州--吴忠是中国黄河文明的发祥地之一，历史久远，人文厚重，伊斯兰风情浓郁，发展潜力巨大，合作空间广阔，蕴藏着无限商机，是“中国回族之乡”、“革命老区”，特别是清真品牌独具特色，有利于赢得支持，扩大合作。同时又是宁夏地区农牧渔业和地方工业生产基地。黄河在吴忠市区穿城而过，过境段全长 28.5 公里。在沿黄城市带上，只有甘肃兰州、河南郑州、宁夏吴忠属黄河穿城而过的城市，但黄河到了甘肃兰州从峡谷穿过，依托黄河建城没有优势。然而黄河到了“塞上江南”吴忠境内后，河面平缓，地势平坦，位置优越，沿线有各类湖泊近 3000 亩，湿地资源比较丰富，是沿黄城市带中最具活力的一座城市。

全市总面积 2.02 万平方公里，占宁夏回族自治区的 28.4%；辖、红寺堡区、青铜峡市、盐池县、同心县，以及正在建设的太阳山移民开发区。全市总人口 141.85 万人，其中回族 78.81 万人，占总人口的 55.7%，是中国回族比例最高的地级市。人口规模与上年比较有小幅增长。

2025 年，吴忠市本级一般公共预算收入完成 13.5 亿元，为预算的 96.4%，增长 0.2%，其中：税收收入 9.1 亿元，为预算的 89.8%，下降 5.6%；非税收入 4.4 亿元，为预算的 113.5%，增长 14.6%。加上级补助收入 63.2 亿元，调入资金 1.4 亿元，债务转贷及其他收入 17.4 亿元，收入总量为 95.5 亿元。市本级一般公共预算支出完成 54.8 亿元，为变动预算的 87.7%，下降 11.7%。加补助下级支出 24.4 亿元，调出 0.02 亿元，债务转贷及其他支出 10.2 亿元，支出总量为 89.4 亿元。收支相抵后，年终结余 6.1 亿元，全部结转下年使用。

2025 年，吴忠市本级政府性基金预算收入完成 8.4 亿元。为预算的 136.9%，增长 94%。加上级补助收入 4.3 亿元，调入资金 0.02 亿元，债务转贷及其他收入 18.2 亿元，收入总量为 30.9 亿元。市本级政府性基金预算支出完成 14.3 亿元，增长

105.8%。加补助下级支出 1.7 亿元，调出资金 1.4 亿元，债务转贷及其他支出 7.1 亿元，支出总量为 24.5 亿元。收支相抵后，年终结余 6.4 亿元，全部结转下年使用。

吴忠市市本级财政收支情况表

(单位：万元)

| 年度 | 一般公共预算 | | 政府性基金预算 | |
|------|--------------|------------|------------|------------|
| | 收入 | 支出 | 收入 | 支出 |
| 2021 | 764,826.00 | 709,861.00 | 176,261.00 | 175,484.00 |
| 2022 | 928,040.00 | 843,164.00 | 150,426.00 | 137,151.00 |
| 2023 | 983,385.00 | 895,753.00 | 240,979.00 | 237,969.00 |
| 2024 | 1,023,000.00 | 952,000.00 | 221,000.00 | 189,000.00 |
| 2025 | 955,000.00 | 894,000.00 | 309,000.00 | 245,000.00 |

2025 年底，吴忠市本级限额内地方政府债务余额为 112.5 亿元，其中：一般债务余额 56.9 亿元，占 50.6%；专项债务余额 55.6 亿元，占 49.4%。债务规模严格控制在自治区下达的限额范围之内，风险总体可控。2025 年市本级申请自治区转贷地方政府债券收入 14.6 亿元。其中：新增债券 9.6 亿元(一般债券 1.6 亿元、专项债券 8 亿元)，再融资债券 5 亿元。

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目在测算周期内可实现收益为 28,726.64 万元，专项债本息覆盖倍数为 1.68，还本付息资金有保障，能够满足资金筹措充足性的要求，不存在债务风险。

(三) 项目情况

1.项目基本情况

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目（以下简称“本项目”），本项目估算总投资 17,519.47 万元，其中建筑工程费用 15,924.10 万元、工程建设其他费用为 761.11 万元、预备费为 834.26 万元。具体情况如下：

(1) 项目建设单位：吴忠市保障性住房服务中心。

(2) 项目建设规模：本项目为了解决老旧公共租赁住房小区存在的诸多问题，切实改善公共租赁住房小区居民生活环境、建设和谐社会、改善人居条件、增强吴忠市城市形象、提升城市形象为宗旨，对部分吴忠市老旧公共租赁住房小区进行改造。本次老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目涉及 194 栋楼，662 个单元，15163 套房屋，总建筑面积约为 811491.29 平方米。

(3) 项目建设期为 36 个月。

(4) 项目建设目标：

1) 建筑改造：更换部分单元门、单元楼梯间内部分住户窗户及入户门、屋面防水更换、部分女儿墙局部修补、部分雨落管更换、部分栋楼外立面修补、部分栋楼内瓷砖修补、粉刷涂料、部分围墙新建、部分铺装恢复等。

2) 给排水改造：部分栋楼水表井内更换水表（一户一表）及表前阀，截止阀，控制总阀；部分栋楼给水立管改造对损坏立管进行拆除，拆除后更换新的立管采用衬塑钢管，内衬 PE 材质，管道螺纹连接或沟槽件连接，支管采用 PP-R 给水管，热熔连接；部分室内排水出户管部分改造，排水管采用 HDPE 排水管，热熔连接。改造位置为住户一层室内排水管理地部分；室外排水支管部分改造，排水管采用 HDPE 双壁波纹管排水管等。

3) 供热管网改造：部分小区楼内采暖立管及出单元处采暖横管。采暖立管至户内分水器之间采暖管道及单元分户装置之间所有管道、阀门、设备及材料附件。室外采暖管道更换范围为，部分栋楼前采暖支管，管材为：II 型耐热聚乙烯（PE-RT II）管材。

4) 电气改造：室内单元间联系电缆的更换、楼梯间灯具的更换、部分室外监控改造、部分室外路灯改造。。

2.项目建设的必要性

老旧公共租赁住房小区窗户普遍存在窗体变形和五金件老化等问题，可能导致窗体坠落风险。单层玻璃或失效的双层中空玻璃导致隔热性能下降，冬季室内热量流失增加采暖成本。密封条老化造成漏风漏雨，导致渗水，引发墙皮脱落、霉菌滋生等问题。西北地区集中降水虽少但强度大，老旧防水层裂缝导致暴雨引发屋顶渗漏，吊顶滴水、电路短路等次生灾害，而防水层失效应发的持续性渗水会腐蚀保温层，加剧冬季室内温度流失。部分楼道地面因长期磨损出现坑洼，扶手锈蚀，台阶边缘破损等问题，为住户带来不少安全隐患。

排水系统设施老化，排水能力不足，严重时还容易出现给水管道爆裂、排水管道结构破坏甚至造成道路塌陷的情况，影响居民的正常生产生活。排水管网在长期的使用过程中，管道逐渐老化，内部水垢污渍的堆积可能引发管道堵塞的问题，导致排水能力下降，管网本身的作用无法得到充分发挥。

部分住宅区供热管网中的部件，如管道、阀门、支架、仪表、保温等，缺乏适当的维护，造成供热设施不同程度的腐蚀和损坏。老采暖区常见的现象是支架倾斜错位，保温层严重破损，阀门腐蚀无法开关。一旦管道泄漏，停止供热和紧急抢修会对住宅区的整个供热系统产生巨大影响，也会影响其他地区的正常供热。另外，渗漏往往会导致走廊和庭院以及房间内积水。

老旧公共租赁住房小区改造牵扯到许多因素和环节，良好的改造能够带来更多的经济性和舒适性。改造不仅仅带来了可观的节能效益，更是在保障了群众民生与社会稳定性等方面发挥了重要作用。我们需要给予足够的重视，保障各个环节都能够做到安全可靠，有效防止能源的浪费，提高能源利用效率和满足人民对美好生活的向往。

3.项目报批情况

本项目于 2025 年 8 月 26 日取得吴忠市发展和改革委员会（吴发改审发〔2025〕137 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目项目建议书的批复》、（吴发改审发〔2025〕138 号）《关于吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目

可行性研究报告的批复》，目前本项目已取得初步设计批复，已于 2026 年 5 月开工建设，本项目不涉及新增用地，不涉及办理建设用地规划许可、建设用地许可，不涉及办理环境影响评价备案、不涉及安全评价。

二、项目效益分析

（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 28,726.64 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 1.68，还本付息资金有保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：改造后居住舒适度显著提升，外墙防水、保温改造后，室内温度更稳定，减少渗水、发霉等问题，屋顶防漏工程实施后，雨季漏水问题基本消除，更换节能门窗后，隔音、保温效果提升，降低能源消耗，更新后的供水、供电、燃气管道减少跑冒滴漏，降低维修频率，排水系统优化后，雨天积水问题大幅减少，道路修缮后，人车分流更合理，减少安全隐患。老旧公共租赁住房小区改造是一项系统性工程，需兼顾硬件升级与软性服务提升。通过科学规划、分步实施，可有效改善居民生活环境，提升社区整体品质，实现城市可持续发展。

（二）社会效益分析

首先，改造和更新老旧公共租赁住房小区可以提升居住环境。老旧公共租赁住房小区由于年限久远，基础设施老化严重，给居民生活带来诸多不便。改造和更新可以对老旧公共租赁住房小区的供水、供暖等设施进行修复或更新，改善居民的生活条件。此外，改造和更新还可以进行环境革新，包括绿化美化等工作，提升小区整体形象，增强居民的居住满意度。其次，老旧公共租赁住房小区改造和更新可以推动城市可持续发展。随着城市人口的增长和社会经济的发展，老旧公共租赁住房小区面临的问题逐渐凸显。如果不对这些问题进行改造和更新，将会对城市的可持续发展产生负面影响。通过改造和更新老旧公共租赁住房小区，可以提升居住环境，优化城市空间布局，提高城市功能和服务水平，推动城市可持续发展。最后，城市老旧公共租赁住房小区改造和更新有助于改善社会和谐稳定。老旧公共租赁住房小

区通常存在着社会治安等问题，给居民居住安全带来威胁。通过改造和更新老旧公共租赁住房小区，可以提升居住环境，改善居民的生活质量，减少社会矛盾和犯罪事件的发生，进一步促进社会和谐稳定。

通过改造，可以更新基础设施、改善居住环境，从而提升居民的生活质量。老旧公共租赁住房小区改造是城市更新的重要组成部分，有助于提升城市整体形象和品质，推动城市的可持续发展。相对于拆除重建，对老旧公共租赁住房小区进行改造可以节约大量的社会资源和成本，同时减少对环境的破坏。通过改善居民的居住条件和生活环境，可以增强居民的幸福感和归属感，从而有利于社会的和谐稳定。

三、财务评价假设

（一）一般假设

- 1.发行人遵照地方政府专项债券发行的相关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、经济状况及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

根据项目可研及筹资成本，本项目估算总投资 17,519.47 万元，其中建筑工程费用 15,924.10 万元、工程建设其他费用为 761.11 万元、预备费为 834.26 万元。

本项目建设资金来源为专项债券资金和单位自筹资金，无银行贷款等融资情况。其中：

1. 专项债券资金 14,015.00 万元。2025 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 1,000.00 万元，专项债券已发行、资金已到位，2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 6,000.00 万元，2027 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 7,015.00 万元，根据项目进度及实施情况，及时支付。

2. 单位自筹资金 3,504.47 万元，根据项目进度及实施情况，及时支付。

项目资金需求计划如下：

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目资金需求计划

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 |
|----|----------------------|-----------|----------|-----------|-------|
| | | | 单位自筹资金 | 专项债券 | 期限 |
| 1 | 吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目 | 17,519.47 | 3,504.47 | 14,015.00 | 10 年期 |
| 合计 | | 17,519.47 | 3,504.47 | 14,015.00 | -- |

（二）与项目实施发生的各类支出预测

1. 项目建设成本

根据项目可研及筹资成本，本项目估算总投资 17,519.47 万元，其中建筑工程费用 15,924.10 万元、工程建设其他费用为 761.11 万元、预备费为 834.26 万元。

分年度支出计划表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-----------------|-----------|----------|----------|----------|
| 公共租赁住房小区楼本体改造项目 | 17,519.47 | 3,503.89 | 8,759.74 | 5,255.84 |

| 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|----|-----------|----------|----------|----------|
| 合计 | 17,519.47 | 3,503.89 | 8,759.74 | 5,255.84 |

2.项目运营成本

本项目实施对房屋的正常使用影响较小，项目运营成本主要为房屋维护费用、运维人员工资、租后管理费用、物业公司奖补费用。各期项目运营成本预测如下：

项目预期运营成本情况表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物业公司奖补费用 | 661.06 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 51.00 |
| 运维人员薪酬 | 1,464.21 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 113.40 |
| 维护费用 | 5,364.50 | 405.75 | 405.75 | 405.75 | 405.75 | 405.75 | 413.87 |
| 租后管理费用 | 661.06 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 51.00 |
| 合计 | 8,150.83 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 629.27 |

续：

| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物业公司奖补费用 | 51.00 | 51.00 | 51.00 | 51.00 | 52.02 | 52.02 | 52.02 |
| 运维人员薪酬 | 113.40 | 113.40 | 113.40 | 113.40 | 119.07 | 119.07 | 119.07 |
| 维护费用 | 413.87 | 413.87 | 413.87 | 413.87 | 422.14 | 422.14 | 422.14 |
| 租后管理费用 | 51.00 | 51.00 | 51.00 | 51.00 | 52.02 | 52.02 | 52.02 |
| 合计 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 645.25 | 645.25 | 645.25 |

根据吴忠市区公共租赁住房管理情况及近年来吴忠市保障性住房服务中心部门预算情况，运营成本预测如下：

（1）吴忠市保障性住房服务中心每年财政预算运维费用 350.00 万元，按每年每平方米 5.00 元预测，吴忠市保障性住房服务中心改造可出租房屋 15163 套，预计每年运维费用为 405.75 万元，考虑通货膨胀预计增长率为每 5 年增长 2%。

（2）运维人员薪酬，根据管理房屋实际情况，预计需要运维人员 9 人，职工平均工资和福利费参考吴忠市在岗职工平均工资测算，预计每年 12.00 万元/人，职工平均工资和福利费后续期间预计增长率为每 5 年增长 5%。

（3）租后管理费用为法律顾问费、办公费、印刷费、档案管理等，预计每年 50.00 万元。物业公司补贴费用：预计年均 50.00 万元，为公共租赁住房小区“以奖

代补”资金，补贴物业运营提升服务水平。考虑通货膨胀预计增长率为每 5 年增长 2%。

(4) 依据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号)，本项目属于法律规定的优惠项目，本项目无需缴纳增值税、房产税、城镇土地使用税等税费。

3. 债券利息

本项目拟发行 10 年期债券 14,015.00 万元，2025 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 1,000.00 万元，专项债权已发行、资金已到位，2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 6,000.00 万元，2027 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 7,015.00 万元，参照宁夏 2025 年已发行的 10 年政府专项债券利率均在 2% 以下，本项目以 2.2% 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。本次假定专项债券于 2025 年发行成功，将在 2025 年支付第一期债券利息。本项目债券利息支出如下表所示：

2025-2037 年债券利息支出预测表

单位：万元

| 年份 | 债务利息支出 | 备注 |
|--------|--------|----|
| 2025 年 | | |
| 2026 年 | 87.50 | |
| 2027 年 | 230.67 | |
| 2028 年 | 307.83 | |
| 2029 年 | 307.83 | |
| 2030 年 | 307.83 | |
| 2031 年 | 307.83 | |
| 2032 年 | 307.83 | |
| 2033 年 | 307.83 | |
| 2034 年 | 307.83 | |

| 年份 | 债务利息支出 | 备注 |
|--------|----------|----|
| 2035 年 | 307.83 | |
| 2036 年 | 220.33 | |
| 2037 年 | 77.17 | |
| 合计 | 3,078.30 | |

五、评价要素

根据财政部地方政府专项债券发行的相关要求，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

按照本项目实施方案计划，本项目建设期以投入项目地方专项资金及发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，各期收入预测情况如下：

单位：万元

| 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 公共租赁住房租金收入 | 36,877.49 | 2,875.76 | 2,789.49 | 2,705.80 | 2,624.63 | 2,875.76 | 2,875.76 |
| 合计 | 36,877.49 | 2,875.76 | 2,789.49 | 2,705.80 | 2,624.63 | 2,875.76 | 2,875.76 |

续

| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 公共租赁住房租金收入 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 |
| 合计 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 |

本次老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目涉及 194 栋楼，662 个单元，15163 套房屋，总建筑面积约为 811491.29 平方米。根据吴忠市保障性住房服务中心租金收缴台账，历史期租金收缴如下表所示：

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----|--------|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|--------|

| | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 年出租金额（万元） | 2,224.53 | 2,581.83 | 2,868.14 | 2,875.76 |
| 年出租数量（套） | 11499 | 12924 | 13824 | 13607 |
| 平均价格（万元） | 0.19 | 0.20 | 0.21 | 0.21 |
| 增长率 | | 16.06% | 11.09% | 0.27% |

吴忠市保障性住房服务中心改造可出租房屋 15163 套，2024 年出租房屋 13607 套，尚有 1556 套未出租，房租出租单价根据 2024 年价格 2,113.44 元测算，根据谨慎原则，未来价格与出租数量保持不变，项目建设期施工导致的空置损失按 3%预测。

（二）资金充足性

该项目发债期内经营活动现金流入 36,877.49 万元，经营现金流出 8,150.85 万元，发债期内经营现金净流量为 28,726.64 万元，可获得较为稳定的现金流量。融资活动现金流出债券本金 14,015.00 万元，利息支出 3,078.30 万元，本息共计 17,093.30 万元。

（三）压力测试

压力测试表

| 可偿债收益变动情况敏感分析 | 敏感性变动比例 | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -20% | -15% | -10% | -5% | 0% |
| 可偿债收益 | 22,981.31 | 24,417.64 | 25,853.98 | 27,290.31 | 28,726.64 |
| 项目总债务融资本息 | 17,093.30 | 17,093.30 | 17,093.30 | 17,093.30 | 17,093.30 |
| 偿债资金覆盖率 | 1.34 | 1.43 | 1.51 | 1.60 | 1.68 |
| 可偿债收益变动情况敏感分析 | 敏感性变动比例 | | | | |
| | 5% | 10% | 15% | 20% | |
| 可偿债收益 | 30,162.97 | 31,599.30 | 33,035.64 | 34,471.97 | |
| 项目总债务融资本息 | 17,093.30 | 17,093.30 | 17,093.30 | 17,093.30 | |
| 偿债资金覆盖率 | 1.76 | 1.85 | 1.93 | 2.02 | |

经压力测试，可偿债收益变动±5 至 20%，均可以覆盖项目总债务融资本息，本项目具有较低的抗风险能力。

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 1.68 倍。该项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设资金的同时，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、吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造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.项目管理风险

（1）质量风险

质量是工程的生命，是工程项目重要的管理资料，一旦发生质量事故，将会给国家和公司带来相应的经济损失。对施工公司而言，轻则罚款、通报批评，重则停止市场活动、降级甚至吊销执照，直接关系到公司的生死存亡。

（2）项目施工管理风险

施工管理是在施工现场具体解决施工组织设计和现场关系的一种管理，组织设计中的东西要靠施工员现场监督、测量、编写施工日志，上报施工进度、质量，处理现场问题。施工过程中，有时由于工程工期紧迫、工序复杂、技术难度及要求高，管理上可能造成风险。

（3）材料价格风险

建设工程项目成本的 60%-70%以上都是材料成本，材料的市场价格不稳定，影响因素多，质量也参差不齐，任何一种主要材料的大幅波动都会给项目带来巨大的影响。

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

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.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项目净收入，但以上收入易受到项目实施进度、宏观调控政策、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。

5.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 |
|------|------|--|
| | 质量风险 | 经过施工管理、施工材料质量和施工工艺3方应对工程项目进行评定。在整个施工过程中，施工管理和施工工艺操作都要按程序、按规范、合理科学地组织施工，确保到达质量目标。 |

| | | |
|---------|----------------|--|
| 项目管理风险 | 项目施工管理风险 | 根据工程项目的特点，建立严格的管理制度，健全工程项目质量保证体系，对项目部进行明确分工，各司其职；加强用工管理制度，使用贴合资质要求的施工单位和施工队伍，所有人员必须经过培训考核，合格后才能上岗。 |
| | 材料价格风险 | 首先熟悉招标文件，做好现场勘查和资料收集，编制报价时研究单价和总价中的风险因素，并在施工进场前进行严格的质量检验。项目施工过程中，要制定先进、经济、合理的施工方案。其次，在项目实施中，要实行全面成本控制，根据具体实际和特点，建立管理信息系统和成本控制模式，实施目标管理与科学管理相结合的全面成本控制制度。对构成生产资料费用的材料、人工、机械施工现场管理费用分别视不一样情景，采取不一样措施施加以控制。 |
| 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)、国务院办公厅印发《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52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 |

吴忠市老旧公共租赁住房小区楼本体改造项目资金平衡分析表

单位: 万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 |
|---------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 项目现金流入 | 54,396.96 | 7,380.23 | 8,789.49 | 9,720.80 | 2,624.63 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 |
| 1.1 | 经营活动现金流入 | 36,877.49 | 2,875.76 | 2,789.49 | 2,705.80 | 2,624.63 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 |
| 1.1.1 | 公共租赁住房租金收入 | 36,877.49 | 2,875.76 | 2,789.49 | 2,705.80 | 2,624.63 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 | 2,875.76 |
| 1.2 | 融资活动现金流入 | 17,519.47 | 4,504.47 | 6,000.00 | 7,015.00 | | | | | | | | | | |
| 1.2.1 | 专项债融资款 | 14,015.00 | 1,000.00 | 6,000.00 | 7,015.00 | | | | | | | | | | |
| 1.2.2 | 中央及地方财政资金 | 3,504.47 | 3,504.47 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 项目现金流出 | 42,763.62 | 4,117.64 | 9,460.99 | 6,100.26 | 921.58 | 921.58 | 937.10 | 937.10 | 937.10 | 937.10 | 937.10 | 1,953.08 | 6,865.58 | 7,737.42 |
| 2.1 | 投资建设现金流出 | 17,519.47 | 3,503.89 | 8,759.74 | 5,255.84 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.1.1 | 改造成本 | 17,519.47 | 3,503.89 | 8,759.74 | 5,255.84 | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 经营活动现金流出 | 8,150.85 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 645.25 | 645.25 | 645.25 |
| 2.2.1 | 运营成本 | 8,150.85 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 613.75 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 629.27 | 645.25 | 645.25 | 645.25 |
| 2.3 | 融资活动现金流出 | 17,093.30 | - | 87.50 | 230.67 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 1,307.83 | 6,220.33 | 7,092.17 |
| 2.3.1 | 偿还债券本金 | 14,015.00 | | | | | | | | | | | 1,000.00 | 6,000.00 | 7,015.00 |
| 2.3.2 | 支付债券利息 | 3,078.30 | - | 87.50 | 230.67 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 307.83 | 220.33 | 77.17 |
| 3 | 项目期内现金变动 | 11,633.34 | 3,262.58 | -671.50 | 3,620.54 | 1,703.05 | 1,954.18 | 1,938.66 | 1,938.66 | 1,938.66 | 1,938.66 | 1,938.66 | 922.68 | -3,989.82 | -4,861.66 |
| 4 | 项目期初现金 | | - | 3,262.58 | 2,591.08 | 6,211.63 | 7,914.67 | 9,868.85 | 11,807.51 | 13,746.17 | 15,684.83 | 17,623.48 | 19,562.14 | 20,484.82 | 16,495.00 |
| 5 | 项目期末现金 | 11,633.34 | 3,262.58 | 2,591.08 | 6,211.63 | 7,914.67 | 9,868.85 | 11,807.51 | 13,746.17 | 15,684.83 | 17,623.48 | 19,562.14 | 20,484.82 | 16,495.00 | 11,633.34 |
| 偿债资金覆盖率 | | | 1.68 | | | | | | | | | | | | |



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 常瑛

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；资金管理；绩效评价服务；财务咨询；税务服务；咨询服务；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）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2020年04月27日

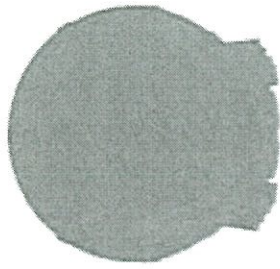
住所

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



会计师事务所
执业证书

名称：宁夏众和会计师事务所（有限公司）

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

常瑛

贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇
水岸国际B座综合办公楼8层804室

组织形式：有限责任

执业证书编号：64010035

批准执业文号：宁财（准）许可[2020]1号

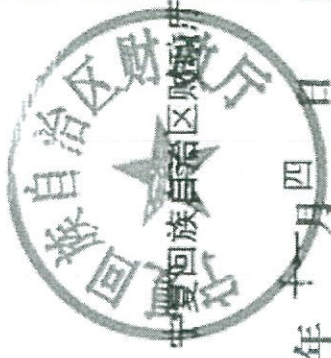
批准执业日期：2020年10月26日

证书序号：0014733

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》。

发证机关：



二〇二〇年十月四日

中华人民共和国财政部制

常瑛
女
1979-03-22
希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所
042101191903220026



证书编号:
No. of Certificate 620100010483

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d



一年。
after

2023 年度

常瑛 620100010483

日
/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

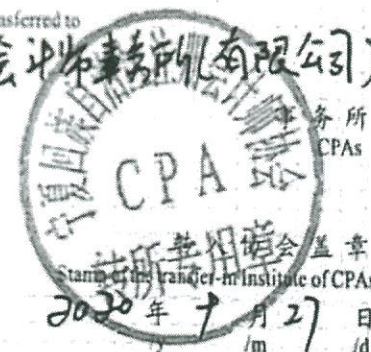
希格玛会计师事务所(特殊普通
合伙)宁夏分所



同意调入

Agree the holder to be transferred to

宁夏众和会计师事务所(有限公司)



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

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所

转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024年9月9日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

宁夏众和会计师事务所(有限公司)

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

2024年9月9日

| | |
|-------|-----------------------|
| 姓名 | 谢海燕 |
| 性别 | 女 |
| 出生日期 | 1980-09-15 |
| 工作单位 | 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所 |
| 身份证号码 | 64032119800915094X |



一年
or after

2023 年度



谢海燕 610100470062

月 日

证书编号:
No. of Certificate

610100470062

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019年12月23日