

# 红寺堡区 2023 年棚户区改造项目

## 财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2025]1-0022 号

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XIN JIANG CHI YUAN TIAN HE

Certified Public Accountants Co.,Ltd.

# 红寺堡区 2023 年棚户区改造项目

## 财务评估报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
财务评估报告	1-2
红寺堡区 2023 年棚户区改造项目	
专项债券方案总体评价	3-13

# 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

Xinjiang Chiyuantianhe Certified Public Accountants Co.,Ltd.

## 财务评估报告

驰天会商字[2025]1-0022 号

吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局：

我们接受委托，执行了与贵公司商定的程序，这些程序的充分性和适当性由吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》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。本业务的目的是为申请红寺堡区2023年棚户区改造项目专项债券方案提供财务评估报告。

红寺堡区2023年棚户区改造项目主要建设内容及规模：红寺堡区2023年棚户区改造项目，本次拆除棚户区2000套，建设安置房2000套。项目建设内容包含2000套安置房的建设，以及相关的室外配套基础设施建设，2000套棚户区的拆除费用、拆除后腾出约1022亩空地的土方平整、垃圾清运费。本次项目分为三个地块：（1）小康北村片区，用地161.35亩，共计改造589户；（2）朝阳片区，用地341.26亩，共计改造315户；（3）兴盛片区，用地519.2亩，共计改造1096户首先对三个片区进行了总体规划，均为住宅小区，周边配套商业，内部设有各片区所需物业用房、公共服务用房等，规划新建建筑面积合计1640817.60平方米；本次棚户区改造占总体规划的一部分，改造建筑面积合计131964.80平方米。以下为三个片区的总体规划建设内容：1）小康北村片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：291309.10 m<sup>2</sup>，其中住宅总建筑面积138300.00 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积35827.10 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积85000.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房2482.00 m<sup>2</sup>，设计总户数：840户。本次棚户区改造项目包含建筑面积25079.00平方米，共计589户。2）朝阳片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：563735.50 m<sup>2</sup>，其中住宅总建筑面积307416.00 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积55929.80 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积175500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房9139.60 m<sup>2</sup>，设计总户数：2150户本次棚户区改造项目包含建筑面积55929.80平方米，共计315户。3）兴盛片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：785773.00 m<sup>2</sup>，其中住宅总建

筑面积 464357.60 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积 101913.10 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 193500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 11287.30 m<sup>2</sup>，设计总户数：3229 户。本次棚户区改造项目包含建筑面积 50956.00 m<sup>2</sup>，共计 1096 户。4) 工程内容为红寺堡区 2023 年棚户区改造项目涉及棚户区房屋拆除 131964.80 m<sup>2</sup>、拆除后腾出用地 1022 亩的土方平整、垃圾清运费、本次拆迁 2000 套的棚户区安置共计 2000 套建筑面积 131964.80 m<sup>2</sup>，及室外工程等。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《红寺堡区 2023 年棚户区改造项目可行性研究报告》、《红寺堡区 2023 年棚户区改造项目实施方案》及相关资料列示的项目土地出让及附属设施收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

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。

本报告仅供吴忠市红寺堡区住房和城乡建设和交通局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

中国注册会计师：杨 军

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

中国注册会计师：陈月杰

中国

乌鲁木齐

2025 年 6 月 18 日

# 红寺堡区 2023 年棚户区改造项目

## 专项债券方案总体评价

### 一、项目概况

#### （一）项目背景

吴忠市红寺堡区位于宁夏回族自治区中部干旱带上，东连太阳山移民开发区，西接中卫市中宁县，南靠同心县，北邻吴忠市利通区，是宁夏扶贫扬黄灌溉工程的“主战场”，同时也是全国最大的扶贫移民开发区。东西长约 80 公里，南北宽约 40 公里，行政区域面积 2767 平方公里。吴忠市红寺堡区成立于 1998 年，1998 年 9 月 5 日经自治区党委研究，于 1999 年 1 月正式挂牌成立中共红寺堡开发区工委。

2015 年以来，红寺堡区积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，截至目前完成棚户区改造任务套数共计 5603 套，实际完成征收任务 5726 套。改造的居民长期生活在养殖小区、朝阳小区、朱庄子等房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅、环境脏乱差的城区边缘，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，周边学校、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，红寺堡区抢抓棚改政策和机遇，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。

红寺堡作为一个新兴移民城市，将成为中部干旱带上的新绿洲，城市将发展成为带动中部干旱带经济发展和增长的核心，并对同心县东部、盐池县西部，特别是太阳山移民开发区形成辐射影响。根据最新编修的《吴忠市红寺堡区城市总体规划（2020-2025）》，红寺堡的发展目标是：合理调整城镇空间结构，明确城市功能布局，拓展城市发展空间，增强集聚辐射功能项目，形成规模结构合理、功能定位互补、空间布局科学、整体运转协调的新型城镇—村庄体系，加快红寺堡区城镇化进程和社会经济发展。力争在规划期内将城区建设成为布局合理、社会服务设施和基础设施配套齐全、环境优美、利于创业、适于生活的富有农业城特色和地域特点的现代化生态园林城市。今年以来，红寺堡区人民政府计划对城东棚户区范围进行总体规划，分步逐年实施，改变城东城区混乱的城市面貌，提高红寺堡区整体发展活力，为红寺堡区的社会、经济发展创造有利条件。特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十

分迫切。

## （二）项目内容与规模

### 1、工程概况

红寺堡区 2023 年棚户区改造项目，本次拆除棚户区 2000 套，建设安置房 2000 套。项目建设内容包含 2000 套安置房的建设，以及相关的室外配套基础设施建设，2000 套棚户区的拆除费用、拆除后腾出约 1022 亩空地的土方平整、垃圾清运费。本次项目分为三个地块：

（1）小康北村片区，用地 161.35 亩，共计改造 589 户；（2）朝阳片区，用地 341.26 亩，共计改造 315 户；（3）兴盛片区，用地 519.2 亩，共计改造 1096 户。

### 2、项目建设规模

首先对三个片区进行了总体规划，均为住宅小区，周边配套商业，内部设有各片区所需物业用房、公共服务用房等，规划新建建筑面积合计 1640817.6 平方米；本次棚户区改造占总体规划的一部分，改造建筑面积合计 131964.8 平方米。以下为三个片区的总体规划建设内容：

（1）小康北村片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：291309.10 m<sup>2</sup>，其中住宅总建筑面积 138300.00 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积 35827.10 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 85000.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 2482.00 m<sup>2</sup>，设计总户数：840 户。本次棚户区改造项目包含建筑面积 25079 平方米，共计 589 户。

（2）朝阳片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：563735.50 m<sup>2</sup>，其中住宅总建筑面积 307416.00 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积 55929.80 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 175500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 9139.60 m<sup>2</sup>，设计总户数：2150 户。本次棚户区改造项目包含建筑面积 55929.80 平方米，共计 315 户。

（3）兴盛片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：785773.00 m<sup>2</sup>，其中住宅总建筑面积 464357.60 m<sup>2</sup>，商业总建筑面积 101913.10 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 193500.00 m<sup>2</sup>，配套公共服务用房 11287.30 m<sup>2</sup>，设计总户数：3229 户。本次棚户区改造项目包含建筑面积 50956.00 m<sup>2</sup>，共计 1096 户。

（4）工程内容为红寺堡区 2023 年棚户区改造项目涉及棚户区房屋拆除 131964.80 m<sup>2</sup>、拆除后腾出用地 1022 亩的土方平整、垃圾清运费、本次拆迁 2000 套的棚户区安置共计 2000 套建筑面积 131964.80 m<sup>2</sup>，及室外工程等。

## （三）项目审批情况

该项目已取得吴忠市红寺堡区发展和改革局《关于红寺堡区 2023 年棚户区改造项目建

议书批复》（红发改审发〔2023〕48号）及《关于红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告批复》（红发改审发〔2023〕53号）。

该项目已取得立项批复、可研批复、用地规划许可证、施工许可证等合规性要件，并已于2023年3月开始实施，建设期为2年8个月。

本项目批复的静态总投资为59,459.67万元，未考虑建设期利息。本次按照发行专项债券实际情况考虑，由于融资成本发生变化，故总投资需增加建设期利息704.24万元，调整后总投资为60,163.91万元。经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为60,163.91万元，较原批复的投资额59,459.67万元增长1.18%。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区政府投资管理办法〉的通知》（宁政规发〔2020〕7号），目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算的10%，故无需重新报批可行性研究报告。

#### （四）项目资金来源

根据《红寺堡区2023年棚户区改造项目实施方案》，项目资金来源由中央或自治区的补助资金、地方政府配套资金、申请发行地方政府专项债券资金及调整专项债资金构成。项目资金安排情况：根据宁夏回族自治区财政厅《关于提前下达2023年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（宁财〔综〕指标〔2022〕653号）《关于提前下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（宁财〔综〕指标〔2023〕1号）等文件，本项目中央、自治区奖补资金9,057.00万元，分三批次均已到位；地方政府配套资金25,206.91万元，2024年配套资金已到位，2025年配套资金届时按项目进度予以拨付。

调整专项债结余资金2,000.00万元；2024年已发行专项债券资金13,900.00万元，债券期限为10年；2025年计划发行专项债券资金10,000.00万元，债券期限为10年；共计60,163.91万元。

本项目计划新增发行专项债券资金10,000.00万元，发债期限10年，于2025年发行完成，利率参照最新发行的地方专项债利率，根据谨慎性原则，本次10年期专项债券发行利率拟定为2.36%。专项债券存续期内，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起支付。

## 二、评价要素

2017年6月，财政部发布《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）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照《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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《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融资工作的通知》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有4个领域项目进一步扩大为10个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在20%左右。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

#### （一）资金充足性

本项目以土地出让及附属设施收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告》、《红寺堡区2023年棚户区改造项目实施方案》及其他相关资料，对资金数据进行分析测算，债券存续期间现金流量预测分析见附表一。

根据上述现金流量模拟测算表，项目专项债券在发行期间，经营活动产生的净现金流（项目可偿债收益）合计为79,046.71万元，债券本息合计为32,422.72万元，本项目的偿债倍数可达到2.44倍，满足资金筹措充足性的要求。

#### （二）资金稳定性

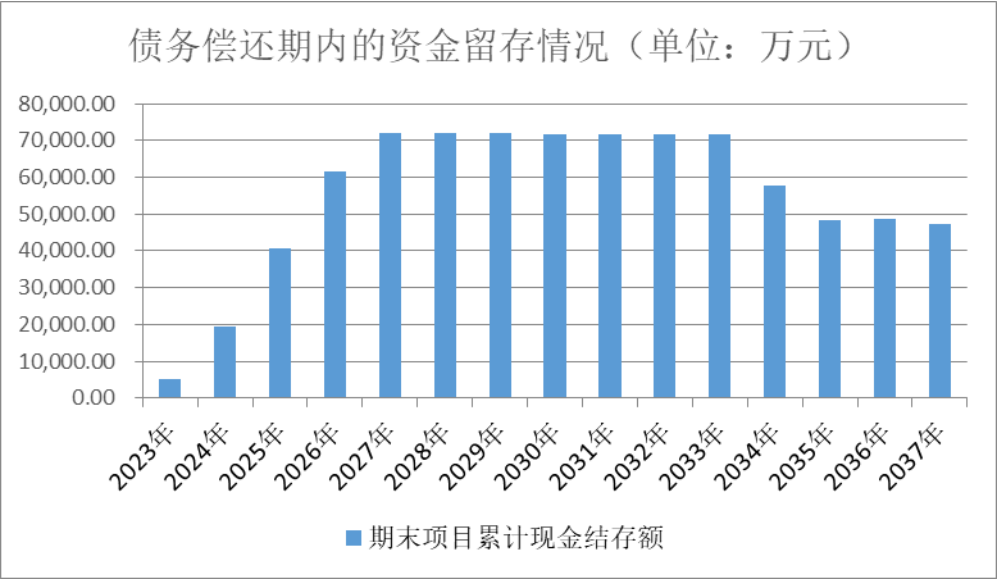
根据红寺堡区2023年棚户区改造项目专项债券发行计划，调整专项债结余资金2,000.00万元；2024年已发行专项债券资金13,900.00万元，债券期限为10年；2025年新发行专项债券资金10,000.00万元，债券期限为10年；共计60,163.91万元。本项目计划新增发行专项债券资金10,000.00万元，发债期限10年，于2025年发行完成，利率参照最新发行的地方专项债利率，根据谨慎性原则，本次10年期专项债券发行利率拟定为2.36%。专项债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

2037年期末扣除专项债券还本付息金额后项目累计现金结存额为47,328.23万元，本项



目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



**三、与项目相关的财务风险**

我们注意到，红寺堡区 2023 年棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下财务风险的应对措施：

**（一）债务资本市场利率波动风险**

如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。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）项目建设期可能存在的财务风险**

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。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，发债主体单位将统筹协调，增加自筹资金投入，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）项目运营期可能存在经营风险**

如果项目在运营期内，若本项目投入运营后的实际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。项目管理单位应密切关注红寺堡区 2023 年棚户区改造项目的运营情况，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。

#### **四、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为红寺堡区 2023 年棚户区改造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。同时，最终以红寺堡区 2023 年棚户区改造项目建成后的土地出让及附属设施收益作为还本付息基础，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券发行还本付息要求。

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红寺堡区 2023 年棚户区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
<b>现金流入</b>	-							
发行债券金额	<b>23,900.00</b>	-	13,900.00	10,000.00				
调整专项债	<b>2,000.00</b>		2,000.00					
中央和自治区补助资金	<b>9,057.00</b>	9,057.00	-	-				
地方政府配套资金	<b>25,206.91</b>	-	14,313.00	10,893.91				
经营活动现金流入	<b>90,637.22</b>	5,062.86	14,527.56	22,122.08	22,364.19	11,868.63	1,469.19	1,469.19
现金流入小计	<b>150,801.13</b>	14,119.86	44,740.56	43,015.99	22,364.19	11,868.63	1,469.19	1,469.19
<b>现金流出</b>	-							
建设期资金流出	<b>59,459.67</b>	9,057.00	29,985.58	20,417.09				
经营活动现金流出	<b>11,590.51</b>	-	292.43	681.18	876.28	877.72	879.18	880.68
债券还本	<b>25,900.00</b>		-	-	-	-	-	-
债券付息现金流出	<b>6,522.72</b>		227.42	509.44	627.44	627.44	627.44	627.44
现金流出小计	<b>103,472.90</b>	9,057.00	30,505.43	21,607.71	1,503.72	1,505.16	1,506.62	1,508.12
现金净流量	<b>47,328.23</b>	5,062.86	14,235.13	21,408.28	20,860.47	10,363.47	-37.43	-38.93
<b>经营活动产生的净现金流</b>	<b>79,046.71</b>	5,062.86	14,235.13	21,440.90	21,487.91	10,990.91	590.01	588.51
<b>期末项目累计现金结存额</b>		5,062.86	19,297.99	40,706.27	61,566.74	71,930.21	71,892.78	71,853.85
<b>平均偿债覆盖倍数</b>	<b>2.44</b>							

接上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
<b>现金流入</b>								
发行债券金额								
调整专项债								
中央和自治区补助资金								
地方政府配套资金								
经营活动现金流入	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19
现金流入小计	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出								
经营活动现金流出	882.20	883.77	885.35	886.97	888.63	890.31	892.03	893.78
债券还本	-	-	-	-	13,900.00	10,000.00	-	2,000.00
债券付息现金流出	627.44	627.44	627.44	627.44	463.42	181.40	63.40	58.12
现金流出小计	1,509.64	1,511.21	1,512.79	1,514.41	15,252.05	11,071.71	955.43	2,951.90
现金净流量	-40.45	-42.02	-43.60	-45.22	-13,782.86	-9,602.52	513.76	-1,482.71
经营活动产生的净现金流	586.99	585.42	583.84	582.22	580.56	578.88	577.16	575.41
期末项目累计现金结存额	71,813.40	71,771.38	71,727.78	71,682.56	57,899.70	48,297.18	48,810.94	47,328.23
平均偿债覆盖倍数	2.44							

注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

（一）本项目经营活动现金流入为项目运营后的土地出让及附属设施，共计 90,637.22 万元，具体如下：

#### 1、土地出让收入

根据项目可研土地竞拍价为 80 万元/亩，最新的土地挂牌价格均高于 70 万元/亩，根据谨慎原则，本项目测算时土地出让价格按照 70 万元/亩，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次棚改拆除后腾出土地 1022 亩，全部作为土地出让。根据项目的实际进度安排，2023 年出让 72.69 亩，2024 年出让 200 亩，2024 年出让 300 亩，2025 年出让 300 亩，2026 年出让 149.31 亩。土地出让收入如下表所示：

年份	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2023 年	72.69	70	5,088.30
2024 年	200	70	14,000.00
2025 年	300	70	21,000.00
2026 年	300	70	21,000.00
2027 年	149.31	70	10,451.70
总收入（万元）	71,540.00		

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，结合红寺堡地区实际情况，地方土地出让政府性基金收入=土地出让总额-农业土地开发资金-教育资金-计提保障性住房资金-农田水利建设资金，自 2022 年后，土地出让收入不再计提农田水利建设资金。故本项目土地出让收入明细见下表：

土地出让年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让金额（万元）	71,540.00	5,088.30	14,000.00	21,000.00	21,000.00	10,451.70
出让单价		70	70	70	70	70
出让面积（亩）	1,022.00	72.69	200.00	300.00	300.00	149.31
建筑面积（平方米）	681,333.33	48,460.00	133,333.33	200,000.00	200,000.00	99,540.00
土地纯收益征收标准 （万元/平方米）	0	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
土地纯收益（T1）（万元）	1,022.00	72.69	200.00	300.00	300.00	149.31
农业土地开发资金（T2=T1*20%） （万元）	204.40	14.54	40.00	60.00	60.00	29.86
教育资金（T3=T1*10%） （万元）	102.20	7.27	20.00	30.00	30.00	14.93
计提保障性住房资金 （T4=T1*5%）（万元）	51.10	3.63	10.00	15.00	15.00	7.47

土地出让年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
地方土地出让价款收入(T5=土地出让金额-T2-T3-T4) (万元)	71,182.30	5,062.86	13,930.00	20,895.00	20,895.00	10,399.44
农田水利建设资金 (T6=T5*0%) (万元)	-	-	-	-	-	-
地方土地出让政府性基金收入 (T7=T5-T6) (万元)	71,182.30	5,062.86	13,930.00	20,895.00	20,895.00	10,399.44

## 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/m<sup>2</sup>·月-0.95 元/m<sup>2</sup>·月收取物业费，高层住宅按照 0.95 元/m<sup>2</sup>·月-1.10 元/m<sup>2</sup>·月收取物业费。根据设计本项目住宅楼为 7 层、9 层、11 层，均为高层住宅，考虑到红寺堡当地物价水平，按照谨慎原则，地上建设物业费按 0.85 元/m<sup>2</sup>·月收取，地上建筑面积共 1186817.6m<sup>2</sup>（含商业、居民、配套设施建筑面积），考虑到入住率及部分居民可能存在物业费缴纳困难问题，住宅物业费收取率按 2024 年 10%，2025 年 50%，2026 年及以后 70% 估算，计算期内物业收入共计 10,895.02 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，过夜每天收取 5 元停车费。本项目共设计建设 10900 个车位，考虑到红寺堡区居民大多数选择路边等免费停车位停车，加之红寺堡车辆保有量较少，本项目车位使用率暂按 20%测算，停车收费标准暂按每车 5 元/天，一年按照 360 天计算，计算期内停车费收入共计 5,428.20 万元。

### (3) 充电桩收入

本项目共建 12458 个非机动车位，主要用于停放电动自行车，按照 20%比例配套充电插口，每辆电动自行车充电服务费按照 8 小时充电收费 2 元，一天大约可为 2 辆车充电，考虑到电力成本，折算成每天充电一辆车，一年按照 360 天计算。吴忠市红寺堡区电动自行车占比较高，充电插口按照 100%使用率。债券存续期内充电服务费收入共计 2,481.70 万元。

### (4) 广告收入

经过市场调研，项目区附近道路及周边小区（鹏胜花园、梧桐苑）按照广告牌大小和位置，每块广告牌收费在 500—1500 元/月不等。本项目共涉及两类广告牌：普通广告牌、LED

---

显示屏，遵循谨慎性和保守性，普通广告牌按当前最低标准 500 元/月收费；LED 显示屏为多个广告重复播放，按 1500 元/月收费。目前项目区广告位数量不确定，可参考可研报告中广告费收入，暂按 50 万元/年，计算期内共计收入 650.00 万元。

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 11,590.51 元，相关明细如下：

1、职工工资福利与经常性耗材购买费

项目计划运维人员 5 人，职工薪酬约 6 万元/人/年（工资、社保、福利费、住房公积金、职工教育培训和工会经费等）总计 30 万元。经常性耗材包含水费、电费、采暖费用按年 25.00 万元计算。

根据吴忠市近 5 年在岗职工平均工资增长率和 CPI 指数，运维人员工资及福利和经常性耗材按每年增长 2%计算，

2、修理费用

修理费用按固定资产原值的 0.2%计提。年修理费用为 126.47 万元。

3、物业管理成本

物业管理成本按每年物业管理收入的 80%计算。

4、其他费用

本费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费等其他不属于以上项目的支出，年支出额按 14.11 万元估算，按照每年 2%增速测算。

5、相关税费

本项目的建设运营单位是吴忠市红寺堡区住房和城乡建设和交通局，属于政府机关，因此暂不考虑相关税费。



تجارت كىنىشكىسى

## 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

(3-1)



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。

统一社会信用代码

91650100722368296W

名称 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙卫红

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报表和其它审计业务及相关的业务咨询服务; 一般工业与民用建筑项目投资估算, 工程概预算、决算、结算的编制和审核, 工程招标投标标底和标书造价的编制与审核, 受委托对工程建设中有关造价的经济评估, 资产评估及相关业务咨询, 税务咨询, 代理记账业务, 绩效评价服务, 企业管理咨询, 财务咨询。; 项目管理及相关项目咨询(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)

注册资本 贰佰陆拾万元整

成立日期 2001年01月20日

营业期限 2001年01月20日至2051年01月19日

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼

تىزىملىغۇچى ئورگان  
登记机关

2021 年 01 月 06 日





## 会计师事务所 执业证书

名称：新疆驰远天合有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：孙卫红

经营场所：新疆乌鲁木齐市新华南路9号汇源大厦13楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：65010032

批准执业文号：新财协字[2001]01号

批准执业日期：2001年01月06日



证书序号：0003850

## 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：新疆维吾尔自治区财政厅



二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制





姓名	杨军
Sex	男
Date of birth	1969-11-22
Working unit	新疆驰远天合有限责任会计 师事务所
Identity card No.	65010219691122001X



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  
/ /





姓名 陈月杰  
Full name 女  
Sex 1966-09-07  
出生日期 新疆驰远天合有限责任会计师事务所  
Date of birth 130103650907002  
工作单位 身份证号码  
Working unit Identity card No.



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.

