

中卫市沙坡头区城中村改造项目

财务评估报告

驰天会商字[2025]1-0054 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.

中卫市沙坡头区城中村改造项目
财务评估报告及专项债券方案总体评价

内容	页码
财务评估报告	1-2
中卫市沙坡头区城中村改造项目	
专项债券方案总体评价	3-10

新疆驰远天合有限责任公司会计师事务所

Xinjiang Chiyuantianhe Certified Public Accountants Co.,Ltd.

财务评估报告

驰天会商字[2025]1-0054 号

中卫市沙坡头区住房城乡建设和交通局：

我们接受委托，执行了与中卫市沙坡头区住房城乡建设和交通局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由中卫市沙坡头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中卫市沙坡头区城中村改造项目专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

中卫市沙坡头区城中村改造项目建设内容：中卫市沙坡头区城中村改造项目位于文昌镇郭营村和双桥村。项目区位：北至南苑东路，南至滨河北路，西至宁钢大道，东至黄河四街。项目共分为三个地块，总用地面积为 2333.48 亩，其中国有建设用地 621.37 亩，拆迁总建筑面积约为 249175 m²，涉及郭营村、双桥村共 1260 户，同时对五里小区等安置小区基础设施进行提升改造。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告》、《中卫市沙坡头区城中村改造项目实施方案》及相关资料列示的项目运营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。

本报告仅供中卫市沙坡头区住房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。

（此页无正文）

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

中国

乌鲁木齐

中国注册会计师：杨 军

中国注册会计师：陈月杰

2025年8月8日

中卫市沙坡头区城中村改造项目

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

近年来，我国陆续出台了一系列政策措施，把城中村改造作为一项重要举措。为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，2024年11月13日，住房和城乡建设部与财政部联合印发《关于进一步做好城中村改造有关工作的通知》，将城中村改造政策的支持范围从原来的35个超大特大城市扩大到近300个地级以上城市。重点提出：“四个取消、四个降低、两个增加”的政策；通知明确：一是扩大城中村改造政策支持范围；二是推进城中村改造货币化安置；三是将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。

宁夏回族自治区于2025年1月24日召开全区住房城乡建设工作会议，会议强调：按照三年行动计划加力实施城中村和城市危旧房改造，特别是加快震后鉴定为危房的改造进度，积极推行货币化、“房票”等安置方式，持续推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，建设一批功能完善、生活便捷、安全宜居、产业兴旺、文化繁荣、环境优美的中心镇。

宁夏中卫市，位于中国宁夏回族自治区中西部，是宁夏的重要节点城市，也是国家“一带一路”战略的重要节点之一。素有“天下黄河富宁夏，首富中卫”之美誉，享有“中国特色魅力城市100强”“全国旅游标准化示范城市”“全国十佳生态文明建设示范城市”“亚洲最受欢迎旅游目的地城市”等殊荣，行政区域面积17448平方公里。

中卫市积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，累计完成棚户区改造58532套（建成安置小区45个41574套432.4万平方米、货币化安置16958套），占自治区下达任务50632套的116%；市本级完成33311套（建成安置小区33个29211套305万平方米、货币化安置4100套），占自治区下达任务27500套的106%。通过多年努力，全市一大批棚户区（城中村）居民告别了低矮潮湿、破旧不堪、交通不便、设施简陋的平房，住进了设计新颖、宽敞明亮、设施配套、环境优美的楼房，人居环境明显改善，城镇居民人均住房面积由2009年的28.55平方米增长至目前的35.77平方米。

2024年以来，为进一步提升城市人居环境质量，保障城镇居民住房安全，全市聚焦城市城中村改造遗留户和城乡结合部（城边村）危旧平房，有序开展改造工作。沙坡头区人民政府计划对城中村范围进行总体规划，分步逐年实施，改善困难群众住房条件，整合城市建

设用地资源，提升城市综合承载能力。采用“棚改安置小区剩余房源安置+货币化补偿”的方式，对 1260 户城中村遗留户进行改造。由于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

中卫市沙坡头区城中村改造项目建设规模及主要建设内容：中卫市沙坡头区城中村改造项目位于文昌镇郭营村和双桥村。项目区位：北至南苑东路，南至滨河北路，西至宁钢大道，东至黄河四街。项目共分为三个地块，总用地面积为 2333.48 亩，其中国有建设用地 621.37 亩，拆迁总建筑面积约为 249175 m²，涉及郭营村、双桥村共 1260 户，同时对五里小区等安置小区基础设施进行提升改造。

（三）项目审批情况

该项目已取得中卫市沙坡头区发展和改革局《关于中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫沙发改〔审批〕发〔2025〕52 号），项目批复总投资为 44,400.00 万元（含建设期利息）。

（四）项目资金来源

本项目总投资为 44,400.00 万元（含建设期利息），项目实施所需资金由申请发行地方政府专项债券及财政配套资金构成。

1、本项目申请发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，计划于 2025 年发行 8,400.00 万元，2026 年发行 3,600.00 万元，债券期限均为 10 年。

2、本级财政配套资金 32,400.00 万元，根据沙坡头区财政部门计划，本项目 2025 年追加政府基金性收入 8,120.00 万元用于偿还建设期利息，剩余配套资金在 2026~2027 年安排预算资金，配套资金根据项目实施进度保障如期到位。

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。

国家发展改革委 财政部于 2023 年 9 月 8 日印发的《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 号），专项债券投向领域调为 11 大领域，可用作资本金行业增至 15 个。

国务院办公厅于 2024 年 12 月 25 日印发的《国务院办公厅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），专项债投向领域采取负面清单管理，进一步扩大可用作资本金至 22 个行业。专项债用作资本金的比例上限由 25%提高至 30%，覆盖铁路、机场、新能源、产业园区等“正面清单”行业。

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

本项目建成后的运营收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告》、《中卫市沙坡头区城中村改造项目实施方案》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（可偿债收益）合计为 22,272.22 万元，债券本息合计为 14,400.00 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.55 倍，满足资金筹措充足性的要求。

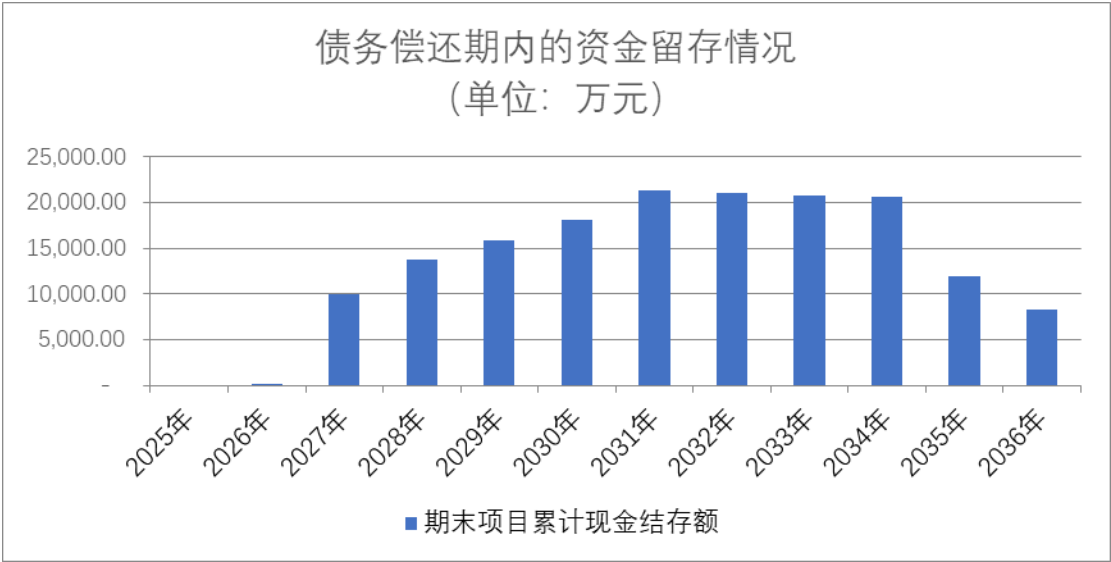
（二）资金稳定性

根据中卫市沙坡头区城中村改造项目专项债券发行计划，本项目计划发行专项债券 12,000.00 万元，计划于 2025 年发行 8,400.00 万元，2026 年发行 3,600.00 万元，债券期限均为 10 年，参照近期全国各省份发行的 10 年期政府专项债券利率，本项目 10 年期利率拟按 2.00%发行，利息总计 2,400.00 万元，债券本息合计 14,400.00 万元。偿债方式为在债券存

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起支付。

2036 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 8,280.22 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，中卫市沙坡头区城中村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中卫市沙坡头区域中村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，认为中卫市沙坡头区域中村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，最终以中卫市沙坡头区域中村改造项目建成后的运营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中卫市沙坡头区域中村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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入	-												
中央及自治区补助资金	-												
发行债券金额	12,000.00	8,400.00	3,600.00										
其他资金	32,400.00	8,120.00	24,280.00										
经营活动现金流入	22,986.80	-	-	10,145.50	4,202.80	2,500.00	2,500.00	3,638.50	-	-	-	-	-
现金流入小计	67,386.80	16,520.00	27,880.00	10,145.50	4,202.80	2,500.00	2,500.00	3,638.50	-	-	-	-	-
现金流出	-												
建设期资金流出	43,992.00	16,520.00	27,472.00										
经营活动现金流出	714.58	-	-	184.41	132.80	115.00	115.00	167.37	-	-	-	-	-
债券还本	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,400.00	3,600.00
债券付息现金流出	2,400.00	-	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	36.00
现金流出小计	59,106.58	16,520.00	27,676.00	424.41	372.80	355.00	355.00	407.37	240.00	240.00	240.00	8,640.00	3,636.00
现金净流量	8,280.22	0.00	204.00	9,721.09	3,830.00	2,145.00	2,145.00	3,231.13	-240.00	-240.00	-240.00	-8,640.00	-3,636.00
经营活动产生的净现金流	22,272.22	0.00	0.00	9,961.09	4,070.00	2,385.00	2,385.00	3,471.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末项目累计现金结存额		0.00	204.00	9,925.09	13,755.09	15,900.09	18,045.09	21,276.22	21,036.22	20,796.22	20,556.22	11,916.22	8,280.22
平均偿债覆盖倍数	1.55												

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主要为城中村改造后的土地出让金收入，项目运营期收入共计 22,986.80 万元，具体明细如下：

1、土地出让收入

本项目改造拆除后腾出土地 621.37 亩，其中科研用地 545.54 亩，商服用地出让面积 50.35 亩，普通住宅用地 25.48 亩。计划从 2027 年开始出让，预计 2027~2031 年，每年出让科研用地 100 亩，出让完毕为止；商服用地 2027 年一次性出让 50.35 亩；住宅用地分两年出让，预计 2027 年出让 10.00 亩，2028 年出让 15.48 亩。经查询中卫市自然资源局国有土地使用权出让情况，近期土地出让信息如下表所示：

地块编号	卫地（G）[2024]-30 号	卫地（G）[2025]-11 号
成交时间	2025 年 03 月 18 日	2025 年 04 月 28 日
土地用途	商服用地	商住用地
地块位置	沙坡头区文昌镇	沙坡头区滨河镇
竞得单位	中卫市中能联合新能源有限公司	中卫市京亨房地产开发有限公司
出让年限（年）	40 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌
成交地面价	1,229.6 万元/ 5941 平米（折合每亩 138 万元）	678.08 万元/ 4346.76 平方米（折合每亩 104 万元）

参考沙坡头区最新的土地出让情况，根据谨慎原则，本项目住宅用地按照 110.00 万元/亩，商服用地按照 130.00 万元/亩，科研用地一般介于工业用地与商业用地中间（工业土地价格在 4.8-9.8 万元/亩），故本项目科研用地按照 25.00 万元/亩测算，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次城中村拆除后可出让的国有建设用地 621.37 亩，全部作为土地出让。根据滚动式出让计划，计划从 2027 年开始出让，预计 2027~2030 年，每年出让科研用地 100 亩，至 2031 年出让完毕为止；商服用地 2027 年一次性出让；住宅用地分两年出让，预计 2027 年出让 10 亩，2028 年出让 15.48 亩。各年土地出让收入如下：

年份	土地用途	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2027 年	科研用地	100.00	25.00	2,500.00
	商服用地	50.35	130.00	6,545.50
	住宅用地	10.00	110.00	1,100.00
2028 年	科研用地	100.00	25.00	2,500.00

年份	土地用途	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
	住宅用地	15.48	110.00	1,702.80
2029 年	科研用地	100.00	25.00	2,500.00
2030 年	科研用地	100.00	25.00	2,500.00
2031 年	科研用地	145.54	25.00	3,638.50
合计		621.37	22,986.80	

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 714.58 万元，相关明细如下：

1、土地出让成本

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。国有土地使用权出让总收入在纳入政府性基金预算管理后，在安排支出（包括用于偿还专项债）之前，需要按规定比例计提若干项专项基金。结合本项目实际情况，需计提土地出让成本 714.58 万元，明细如下：

金额单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让成本（T1+T2+T3）	714.58	184.41	132.80	115.00	115.00	167.37
土地纯收益（T1）	621.37	160.35	115.48	100.00	100.00	145.54
教育资金（T2=T1*10%）	62.14	16.04	11.55	10.00	10.00	14.55
计提保障性住房资金 （T3=T1*5%）	31.07	8.02	5.77	5.00	5.00	7.28



تجارەت كىنشكىسى

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
性别 男
出生日期 1969-11-22
工作单位 新疆驰远天合有限责任会计
师事务所
身份证号码 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

性别 女

Sex

出生日期 1966-09-07

Date of birth

工作单位 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码 130103650907002

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.



日
/d

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.



日
/d