

中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧
房改造项目

财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2025]1-0050 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.

中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目
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
中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目	
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]1-0050 号

海原县住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了与海原县住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由海原县住房和城乡建设局负责。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海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目建设内容：该项目为城市更新改造项目，共涉及 3 个地块，总占地面积 710.53 亩，现状总建筑面积约 21 万平方米，总共涉及 1177 户 4237 人。拆迁完后对建筑垃圾进行外运并平整场地。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目可行性研究报告》、《中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目实施方案》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。

本报告仅供海原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。

(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

中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，住房城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好危旧房改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。2024 年 10 月 17 日，住房城乡建设部部长在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，提出了“四个取消、四个降低、两个增加”的政策“组合拳”，其中一个“增加”就是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。本次通知印发后，这项增量政策将加速落地。

按照党的二十大和自治区第十三次党代会统筹发展和安全的总体要求，落实确定实施的“城乡面貌提升行动”、打造“宜居宜业城镇”重大任务，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持创新思维、系统思维、法治思维、底线思维，在全面实现脱贫攻坚贫困群众住房安全有保障基础上，按照高质量发展和高水平安全良性互动要求，着眼提升城乡居民住房质量安全水平和抗震设防能力，持续推进低收入群体住房安全保障工作，积极消除农村国有土地上、城市规划区范围内等各类房屋安全隐患，着力保障人民群众住房安全，改善居住条件 and 环境，为加快建设先行区、奋力建设社会主义现代化美丽新宁夏贡献力量。

海原县城北片区（含大巷子）、康平路西片区（含复兴路）、永乐街片区房屋因年久失修，已破败不堪，不仅难以满足日常生活的需求，更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，加之海原属于地震带，历史上发生过 8.5 级地震，城区危旧房在地震灾害中容易造成更大灾害。为从根本上解决城区危旧房区域顽疾、消除安全隐患，海原县拟对城北片区（含大巷子）、康平路西片区（含复兴路）、永乐街的危旧房进行改造提升，进一步改善海原县城市品质、提升群众生活质量，提高居民的幸福感。

（二）项目内容与规模

中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目建设规模及主要建设内容：该项目为城市更新改造项目，共涉及 3 个地块，总占地面积 710.53 亩，现状总建筑面积约 21 万平方米，总共涉及 1177 户 4237 人。拆迁完后对建筑垃圾进行外运并平整场地。

项目覆盖 2 个片区 2 条道路，城北片区（含大巷子）：东至政府北（南）街，南至广电路，西至北环路（南庄路），北至北环路，占地 167.41 亩，涉及拆迁 491 户；康平路西片

区（含复兴路）：东至康平路，南至建设路，西至东城路，北至政府东街，占地 457.32 亩，涉及拆迁 566 户；永乐街：黎明路-文萃路，占地 85.8 亩，涉及拆迁 120 户。

（三）项目审批情况

该项目已取得海原县发展和改革局《关于中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（海发改发〔2025〕107 号），项目批复总投资为 78,988.00 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 2,400.00 万元，调整后总投资为 81,388.00 万元，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）较原可研批复投资额增长 3.04%。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

本项目总投资为 81,388.00 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本级财政配套资金构成。

1、本项目申请发行地方政府专项债券 60,000.00 万元，计划于 2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 30,000.00 万元，债券期限均为 10 年。

2、本级财政配套资金 21,388.00 万元，根据海原县财政部门计划，本项目 2025 年追加政府性基金预算 600.00 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，届时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《中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目可行性研究报告》、《中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目实施方案》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 95,104.44 万元，债券本息合计为 72,000.00 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.32 倍，满足资金筹措充足性的要求。

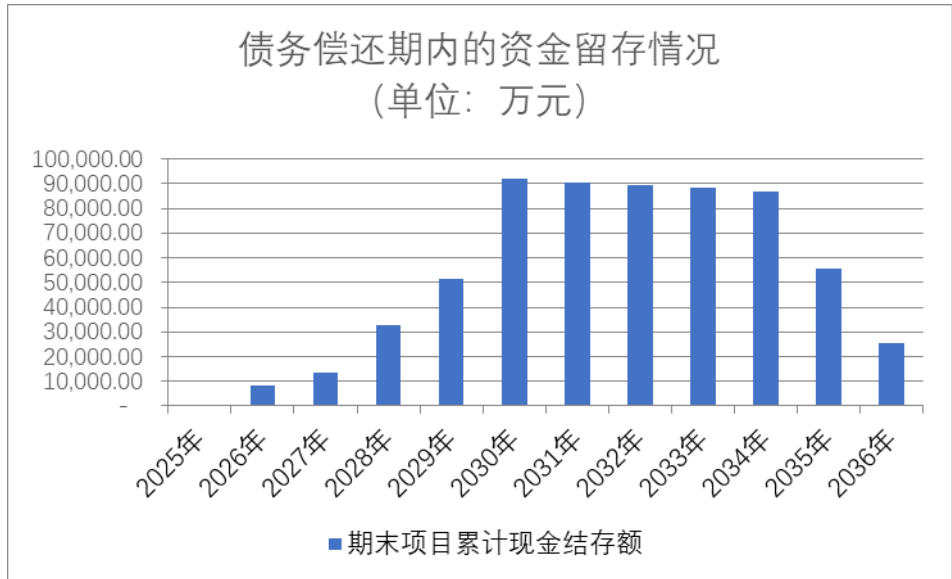
（二）资金稳定性

根据中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目专项债券发行计划，本项目计划发行专项债券 60,000.00 万元，计划于 2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 30,000.00 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 12,000.00 万元，债券本息合计 72,000.00 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 25,504.44 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，中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房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海原县 2025 年城市更新之城区危旧房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，认为中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房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，最终以中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房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海原县 2025 年城市更新之城区危旧房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	60,000.00	30,000.00	30,000.00										
其他资金	21,388.00	600.00	20,788.00										
经营活动现金流入	95,921.55	-	6,750.00	6,750.00	20,250.00	20,250.00	41,921.55	-	-	-	-	-	-
现金流入小计	177,309.55	30,600.00	57,538.00	6,750.00	20,250.00	20,250.00	41,921.55	-	-	-	-	-	-
现金流出	-												
建设期资金流出	78,988.00	30,600.00	48,388.00										
经营活动现金流出	817.11	-	57.50	57.50	172.50	172.50	357.11	-	-	-	-	-	-
债券还本	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
债券付息现金流出	12,000.00	-	900.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	300.00
现金流出小计	151,805.11	30,600.00	49,345.50	1,257.50	1,372.50	1,372.50	1,557.11	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	30,300.00
现金净流量	25,504.44	0.00	8,192.50	5,492.50	18,877.50	18,877.50	40,364.44	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00	-30,300.00
经营活动产生的净现金流	95,104.44	0.00	6,692.50	6,692.50	20,077.50	20,077.50	41,564.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末项目累计现金结存额		0.00	8,192.50	13,685.00	32,562.50	51,440.00	91,804.44	90,604.44	89,404.44	88,204.44	87,004.44	55,804.44	25,504.44
平均偿债覆盖倍数	1.32												

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项目运营后的土地出让收入，项目运营期收入共计 95,921.55 万元，具体明细如下：

1、土地出让收入

本项目收入主要为城区危旧房改造后的土地出让金收入。本项目改造拆除后腾出土地 710.53 亩，计划从 2026 年开始出让，预计 2026 年出让 50 亩左右，2027 年出让 50 亩，2028 年出让 150 亩，2029 年出让 150 亩，2030 年后出让 310.53 亩。经查询海原县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	海地（G）[2020]-15 号	海地(G)[2024]-2 号	海地(G)[2024]-1 号
成交时间	2020 年 05 月 20 日	2024 年 09 月 11 日	2024 年 05 月 20 日
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地
地块位置	海原县海城街道办事处团结社区,东至住宅区,西至广电巷,南至广电巷,北至住宅区	海原县海城街道办东城社区	海原县城永乐东街以北、金汇巷以南、福安巷以东、华润大道以西
竞得单位	固原市宏安房地产开发有限公司	宁夏康诚鑫盛置业有限公司	宁夏东为大置业有限公司
规划用途	普通商品住房用地	普通商品住房用地	普通商品住房用地
出让年限（年）	70 年	70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌
成交地面价	8773.64 万元/4.125342 公顷 （折合每亩 142 万元）	8535.6 万元/47420 平方米 （折合每亩 120 万元）	8666.1 万元/64194 平方米 （折合每亩 100 万元）

本项目出让土地由海原县自然资源局挂拍出让，根据海原县近 5 年的土地出让情况，考虑项目区属于海原县城核心地段，土地竞拍价接近海地（G）[2020]-15 号区位的 142 万元/亩，根据谨慎原则，本项目收入测算时土地出让价格按照 135 万元/亩，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研及其批复，本项目改造拆除后腾出土地 710.53 亩，计划从 2026 年开始出让，预计 2026 年出让 50 亩左右，2027 年出让 50 亩，2028 年出让 150 亩，2029 年出让 150 亩，2030 年出让 310.53 亩。各年土地出让收入如下：

年份	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2026 年	50.00	135.00	6,750.00
2027 年	50.00	135.00	6,750.00
2028 年	150.00	135.00	20,250.00
2029 年	150.00	135.00	20,250.00
2030 年	310.53	135.00	41,921.55
总收入（万元）		95,921.55	

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 817.11 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 817.11 万元，明细如下：

金额单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让成本（T1+T2+T3）	817.11	57.50	57.50	172.50	172.50	357.11
土地纯收益（T1）	710.53	50.00	50.00	150.00	150.00	310.53
教育资金（T2=T1*10%）	71.05	5.00	5.00	15.00	15.00	31.05
计提保障性住房资金 （T3=T1*5%）	35.53	2.50	2.50	7.50	7.50	15.53



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

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