

2025 年甘肃省政府专项债券（四期）  
金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告

武安专字【2025】第 011 号

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）



## 声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。



## 目录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 一、项目基本情况 .....                   | 1  |
| （一）项目概况 .....                    | 1  |
| （二）项目立项审批情况 .....                | 2  |
| （三）项目性质 .....                    | 2  |
| （四）项目单位 .....                    | 2  |
| （五）项目主管部门 .....                  | 3  |
| （六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 ..... | 3  |
| （七）项目前期有关情况 .....                | 4  |
| 二、项目投资概算及资金筹措情况 .....            | 4  |
| （一）资金筹措原则 .....                  | 5  |
| （二）项目投资概算 .....                  | 5  |
| （三）资金筹措方案 .....                  | 5  |
| 三、项目运营收益与融资平衡情况分析 .....          | 6  |
| （一）项目评估依据 .....                  | 6  |
| （二）项目收益及现金流入预测假设 .....           | 6  |
| （三）运营收入 .....                    | 7  |
| （四）运营成本及税费 .....                 | 8  |
| （五）项目收益 .....                    | 8  |
| （六）债券还本付息安排 .....                | 9  |
| （七）收益与融资平衡情况 .....               | 10 |
| 四、风险分析 .....                     | 12 |
| （一）还本付息风险 .....                  | 12 |
| （二）预期不确定风险 .....                 | 12 |
| （三）关注到的其他风险 .....                | 12 |
| 五、评估结论 .....                     | 14 |



**2025 年甘肃省政府专项债券（四期）**  
**金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目**  
**收益与融资自求平衡财务评估报告**

武安专字[2025]第 011 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对金昌市建设投资开发（集团）有限责任公司相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目建设地点为金昌市金川区龙川里 2#区金川高级中学及龙门学校周边，本项目主要建设规模和内容是：建设区域分为 7 个地块，其中 1-6#地块位于北京路以西，兰州路以北 2#区金川高级中学周边； 7#地块位于兰州路以南原龙门学校用地。该项目共拆迁老旧住宅楼 43 栋 1119 户，拆迁面积 52935.80 平方米。新建住宅楼 28 栋 2065 套（安置房 12 栋 1142 套、商品房 15 栋 773 套，公寓楼 1 栋 150 套），安置住户 1119 户，总建筑面积 320997.81 平方米。项目建设内容包括主体工程及配套基础设施工程两部分，其中：主体工程新建住宅楼 28 栋，其中：安置房 12 栋，建筑面积 102281.73 平方米；商品房 15 栋，建筑面积 109232.5 平方米；公寓楼 1 栋，建筑面积 12836 平方米。沿街住宅楼配建 1-3 层商业 9 处，建筑面积 20526.65 平方米。地下建筑面积 65600.75 平方米，其中：地下室建筑面积 3386.39 平方米，地下车库建筑面积



53901.8 平方米，管道层建筑面积 8312.56 平方米。配套基础设施工程。新建社区综合服务用房 2 栋，建筑面积 5694.37 平方米，幼儿园 1 栋，建筑面积 4825.81 平方米；道路硬化 45764 平方米，室外景观 10872.3 平方米，室外绿化 28770.7 平方米；室外排水管网 5800 米（DN300 波纹管 4200 米，DN400 波纹管 1600 米），污水井 150 座，雨水井 100 座，化粪池 7 座（75 立方米 1 座、100 立方米 6 座）；室外给水管 900 米（DN150），消防管 900 米（DN150）给水井 4 座，阀门井 5 座；室外供热管网 12250 米（DN200 聚氨酯保温管 1600 米，DN150 聚氨酯保温管 1600 米，DN100 聚氨酯保温管 6000 米，DN80 聚氨酯保温管 1600 米，DN70 聚氨酯保温管 900 米，DN50 聚氨酯保温管 550 米），供热管沟 1200 米，检查井 20 座；室外电缆 8300 米（高压电缆 1300 米，低压电缆 7000 米），六孔梅花管 123769.32 米，电气套管 15000 米（SC50 套管 123769.32 米，SC100 套管 123769.32 米）；配建变配电室、换热站、水泵房、弱电及消控机房、车库管理系统和小区亮化工程等。

## （二）项目立项审批情况

2022 年 4 月 2 日，金昌市发展和改革委员会下发《金昌市发展和改革委员会关于金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（金开改〔2022〕73 号），同意本项目实施。

## （三）项目性质

金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目属于政府投资性项目，所属行业领域为棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目），项目自身能产生一定收益。

## （四）项目单位

项目实施单位：金昌市建设投资开发（集团）有限责任公司



地址：甘肃省金昌市金川区庆阳路 7 号

法定代表人：曹学英

机构性质：有限责任公司

统一社会信用代码：91620300778884169A

业务范围：房地产开发经营；建设工程施工；路基路面养护作业；公路管理与养护；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）\*\*\*一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；新兴能源技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### （五）项目主管部门

项目主管部门为金昌市发展和改革委员会。

#### （六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目分为两个子项目，其中金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目（幼儿园）于 2022 年 5 月 27 日完成招投标工作，于 2022 年 6 月开工建设；

金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目（1-3#地块、5-6#地块 7#地块）于 2022 年 9 月 27 日完成招投标工作，于 2022 年 11 月开工建设；预计 2025 年 12 月完工。项目总投资规模为 123,769.32 万元，主要建设内容为：建设区域分为 7 个地块，其中 1-6#地块位于北京路以西，兰州路以北 2#区金川高级中学周边； 7#地块位于兰州路以南原龙门学校用地。该项目共拆迁老旧住宅楼 43 栋 1119 户，拆迁面积 52935.80 平方米。新建住宅楼 28 栋 2065 套（安置房 12 栋 1142 套、商品房 15 栋 773 套，公寓楼 1 栋 150 套），安置住户 1119 户，总建筑面积 320997.81 平方米。项目建设内容包括主体工程和配套基



础设施工程两部分，其中：主体工程新建住宅楼 28 栋，其中：安置房 12 栋，建筑面积 102281.73 平方米；商品房 15 栋，建筑面积 109232.5 平方米；公寓楼 1 栋，建筑面积 12836 平方米。沿街住宅楼配建 1-3 层商业 9 处，建筑面积 20526.65 平方米。地下建筑面积 65600.75 平方米，其中：地下室建筑面积 3386.39 平方米，地下车库建筑面积 53901.8 平方米，管道层建筑面积 8312.56 平方米。配套基础设施工程。新建社区综合服务用房 2 栋，建筑面积 5694.37 平方米，幼儿园 1 栋，建筑面积 4825.81 平方米；道路硬化 45764 平方米，室外景观 10872.3 平方米，室外绿化 28770.7 平方米；室外排水管网 5800 米（DN300 波纹管 4200 米，DN400 波纹管 1600 米），污水井 150 座，雨水井 100 座，化粪池 7 座（75 立方米 1 座、100 立方米 6 座）；室外给水管 900 米（DN150），消防管 900 米（DN150）给水井 4 座，阀门井 5 座；室外供热管网 12250 米（DN200 聚氨酯保温管 1600 米，DN150 聚氨酯保温管 1600 米，DN100 聚氨酯保温管 6000 米，DN80 聚氨酯保温管 1600 米，DN70 聚氨酯保温管 900 米，DN50 聚氨酯保温管 550 米），供热管沟 1200 米，检查井 20 座；室外电缆 8300 米（高压电缆 1300 米，低压电缆 7000 米），六孔梅花管 123769.32 米，电气套管 15000 米（SC50 套管 123769.32 米，SC100 套管 123769.32 米）；配建变配电室、换热站、水泵房、弱电及消控机房、车库管理系统和小区亮化工程等。

### （七）项目前期有关情况

项目可研已经金昌市发展和改革委员会批复、项目立项已获批。并于 2022 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月完成建设。

## 二、项目投资概算及资金筹措情况





## （一）资金筹措原则

### 1.满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

### 2.遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

### 3.讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

## （二）项目投资概算

本项目估算总投资共计 123,769.32 万元，其中：主体工程建设费用 83,493.32 万元；基础设施配套费用 8,405.79 万元；工程建设其他费用 12,631.65 万元；预备费用 5,227.54 万元；拆迁安置费用 7,187.02 万元；建设期利息 6,804.00 万元；债券发行费用 20.00 万元。详见下表：

金额单位：万元

| 序号 | 项目名称     | 金额（万元）     | 占总投资比例（%） |
|----|----------|------------|-----------|
| 1  | 主体工程建设费用 | 83,493.32  | 67.46%    |
| 2  | 基础设施配套费  | 8,405.79   | 6.79%     |
| 3  | 工程建设其他费用 | 12,631.65  | 10.20%    |
| 4  | 预备费      | 5,227.54   | 4.22%     |
| 5  | 拆迁安置费    | 7,187.02   | 5.81%     |
| 6  | 建设期利息    | 6,804.00   | 5.50%     |
| 7  | 债券发行费用   | 20.00      | 0.02%     |
|    | 合计       | 123,769.32 | 100.00%   |

## （三）资金筹措方案





本项目总投资估算 123,769.32 万元，计划自筹资金 58,769.32 万元，占比 47.48%；专项债券资金 20,000.00 万元，占比 16.16%；市场化融资 45,000.00 万元，占比 36.36%。目前已到位自筹资金 8,242.74 万元，已发行专项债券 11,000.00 万元，已完成市场化融资额 15,000.00 万元，已完成投资额 34,242.74 万元。详见下表：

单位：万元

| 项目名称                   | 投资总额       | 资金筹措方式     |           |        |           |
|------------------------|------------|------------|-----------|--------|-----------|
|                        |            | 财政、自筹资金    | 发行债券      | 其他融资方式 | 其他市场化融资金额 |
| 金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目 | 123,769.32 | 58,769.32  | 20,000.00 |        | 45,000.00 |
| 合计                     | 123,769.32 | 123,769.32 |           |        |           |

### 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （一）项目评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 3.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）；
- 4.财政部印发《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）；
- 5.金昌市金川区 2#区棚户区（城中村）改造项目实施方案。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；



4.预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

### （三）运营收入

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为住宅销售收入、商业销售收入、停车位销售收入及政府补助收入。根据项目所在地经济环境、可行性研究报告等信息对收入进行预测。具体情况如下：

（1）住宅销售收入：按照开发阶段、品质、价格同步递增的原则，参考金昌市及金川区高层住宅销售均价（金川区恒昌御府 6880 元/m<sup>2</sup>；金川区天庆-金水湖畔 5972 元/m<sup>2</sup>；金川区鲜花云溪 5900 元/m<sup>2</sup>），确定本项目售价均价为 5750 元/m<sup>2</sup>，以后每年递增 6%。按照项目销售周期 3 年完成销售目标，第一年销售面积约为 70%，第二年销售面积约为 20%，第三年销售面积约为 10%。

（2）商业销售收入：商业按照开发阶段、品质、价格同步递增的原则，参考周边配套商业销售均价，确定本项目商业售价均价为 8500 元/m<sup>2</sup>，以后每年递增 6%。按照项目销售周期 2 年完成销售目标，第一年销售面积约为 80%，第二年销售面积约为 20%。

（3）停车位销售收入：本项目停车位出售单价参考周边停车位，销售均价 70000 元/个，以后每年递增 6%。按照项目销售周期 3 年完



成销售目标，第一年销售面积约为 70%，第二年销售面积约为 20%，第三年销售面积约为 10%。

具体情况如下表：

项目收入明细表

单位：万元

| 项目      | 可销售面积      | 销售单价      |           |           | 销售收入      |           |           | 小计         |
|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|         |            | 第一年       | 第二年       | 第三年       | 第一年       | 第二年       | 第三年       |            |
| 住宅销售收入  | 109,232.50 | 5,750.00  | 6,095.00  | 6,460.70  | 43,966.08 | 13,315.44 | 7,057.18  | 64,338.71  |
| 商业销售收入  | 20,526.65  | 8,500.00  | 9,010.00  |           | 13,958.12 | 3,698.90  |           | 17,657.02  |
| 停车位销售收入 | 3,850.00   | 70,000.00 | 74,200.00 | 78,652.00 | 18,865.00 | 5,713.40  | 3,028.10  | 27,606.50  |
| 合计      |            |           |           |           | 76,789.20 | 22,727.74 | 10,085.29 | 109,602.23 |

#### （四）运营成本及税费

根据可行性研究报告内容，本项目成本主要包括所得税、增值税、增值税附加税共计 7,598.90 万元。

根据可行性研究报告内容，本项目税率表如下：

| 税费项目    | 税费率 | 税费项目    | 税费率 |
|---------|-----|---------|-----|
| 增值税     | 9%  | 公益金     | 5%  |
| 城市维护建设税 | 7%  | 法定盈余公积金 | 10% |
| 教育费附加   | 3%  | 企业所得税   | 25% |
| 地方教育费附加 | 2%  |         |     |

#### （五）项目收益

本项目债券存续期内预计总收入 109,602.23 万元，预计总成本及税费 7,598.89 万元，预计总收益 102,003.34 万元，可用于偿还债券本息的收益 102,003.34 万元。具体如下表所示：

项目分年度收益情况表

单位：万元

| 项 目 | 运营收入 | 运营成本及税费 | 项目收益 |
|-----|------|---------|------|
|-----|------|---------|------|



| 项 目           | 运营收入       | 运营成本及税费  | 项目收益       |
|---------------|------------|----------|------------|
| 2023 年        | 76,789.20  | 3,179.89 | 73,609.31  |
| 2024 年        | 22,727.74  | 2,139.63 | 20,588.11  |
| 2025 年        | 10,085.29  | 2,279.37 | 7,805.92   |
| 2026 年-2032 年 |            |          |            |
| 合 计           | 109,602.23 | 7,598.89 | 102,003.34 |

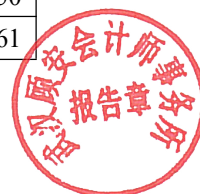
## （六）债券还本付息安排

本项目拟使用专项债券 20,000.00 万元，其中 2022 年甘肃省专项债券（十九期）专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年（债券利息按年利率 2.86% 测算），到期本息合计 1,200.20 万元；2024 年甘肃省专项债券（一期）发行债券 350.00 万元，期限 7 年，债券利息按年利率 2.35% 测算，到期本息合计 407.58 万元；2024 年甘肃省专项债券（二期）发行债券 9,650.00 万元，期限 7 年，债券利息按年利率 2.17% 测算，到期本息合计 11,115.84 万元；本期申请发行债券 5,331.00 万元，期限 7 年，债券利息按年利率 2.30% 测算，到期本息合计 6,189.29 万元；后续计划申请发行债券 3,669.00 万元，期限 7 年，债券利息按年利率 2.30% 测算，到期本息合计 4,259.71 万元。债券每半年付息一次，到期一次还本。本次债券还本付息情况如下：

### 专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 年度     | 期初本金      | 本期新增本金    | 本期偿还金额    | 本期利息金额   |
|--------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 以前年度   | -         | 1,000.00  | -         | 14.30    |
| 2024 年 | 1,000.00  | 10,000.00 |           | 137.42   |
| 2025 年 | 11,000.00 | 9,000.00  |           | 349.73   |
| 2026 年 | 11,000.00 |           |           | 453.23   |
| 2027 年 | 11,000.00 |           |           | 453.23   |
| 2028 年 | 11,000.00 |           |           | 453.23   |
| 2029 年 | 11,000.00 |           |           | 453.23   |
| 2030 年 | 11,000.00 |           | 1,000.00  | 438.93   |
| 2031 年 | 10,000.00 |           | 10,000.00 | 315.82   |
| 2032 年 | -         |           | 9,000.00  | 103.50   |
| 合计     |           | 20,000.00 | 20,000.00 | 3,172.61 |



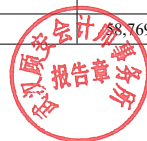
### （七）收益与融资平衡情况

项目总投资 123,769.32 万元，通过自筹 58,769.32 万元，通过银行贷款筹集资金 45,000.00 万元，通过专项债券筹集资金 20,000.00 万元，其中已发行专项债券 11,000.00 万元，本期拟发行政府专项债券筹集资金 5,331.00 万元，后续计划发行专项债券 3,669.00 万元。项目债券存续期内项目预期可实现净收益合计 109,602.23 万元。专项债券累计支付本息 23,172.61 万元，市场化融资累计支付本息 54,450.00 万元。项目偿债覆盖率等于用于资金平衡的项目收益除以债券还本付息总额为 1.31，项目预期收益与融资达到平衡。各年现金流测算结果详见下表：

资 金 测 算 平 衡 表

单位：万元

| 项目             | 以前年度      | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 小计         |
|----------------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 一、经营活动现金流量     |           |           |           |        |        |        |        |        |        |        |            |
| 运营收入收到的现金      | 76,789.20 | 22,727.74 | 10,085.29 |        |        |        |        |        |        |        | 109,602.23 |
| 运营成本费用及税费支付的现金 | 3,179.89  | 2,139.63  | 2,279.37  |        |        |        |        |        |        |        | 7,598.89   |
| 经营活动现金净流量      | 73,609.31 | 20,588.11 | 7,805.92  |        |        |        |        |        |        |        | 102,003.34 |
| 二、投资活动现金流量     |           |           |           |        |        |        |        |        |        |        |            |
| 投资支付的现金        | 24,753.86 | 49,507.73 | 49,507.73 |        |        |        |        |        |        |        | 123,769.32 |
| 投资活动现金净流量      | 24,753.86 | 49,507.73 | 49,507.73 |        |        |        |        |        |        |        | 123,769.32 |
| 三、筹资活动现金流量     |           |           |           |        |        |        |        |        |        |        |            |
| 投入的资本金         | 11,753.86 | 23,507.73 | 23,507.73 |        |        |        |        |        |        |        | 58,769.32  |



| 项目             | 以前年度      | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年    | 2032 年    | 小计        |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 发行债券收到的现金      | 1,000.00  | 10,000.00 | 9,000.00  |           |           |            |            |            |           |           | 20,000.00 |
| 市场化融资收到的现金     | 15,000.00 | 20,000.00 | 10,000.00 |           |           |            |            |            |           |           | 45,000.00 |
| 偿还债券本金支付的现金    |           |           |           |           |           |            |            | 1,000.00   | 10,000.00 | 9,000.00  | 20,000.00 |
| 偿还债券利息支付的现金    | 14.30     | 137.42    | 349.73    | 453.23    | 453.23    | 453.23     | 453.23     | 438.93     | 315.82    | 103.50    | 3,172.61  |
| 偿还市场化融资支付的现金   |           |           |           |           |           | 15,000.00  | 20,000.00  | 10,000.00  |           |           | 45,000.00 |
| 偿还市场化融资利息支付的现金 | 315.00    | 1,050.00  | 1,680.00  | 1,890.00  | 1,890.00  | 1,575.00   | 840.00     | 210.00     |           |           | 9,450.00  |
| 支付债券发行费用       | 1.00      | 15.33     |           |           |           |            |            |            |           |           | 16.33     |
| 筹资活动现金净流量      | 27,423.56 | 52,304.98 | 40,478.00 | -2,343.23 | -2,343.23 | -17,028.23 | -21,293.23 | -10,648.93 | -315.82   | -103.50   | 66,130.38 |
| 四、本年现金净流量      | 76,279.01 | 23,385.37 | -1,223.81 | -2,343.23 | -2,343.23 | -17,028.23 | -21,293.23 | -10,648.93 | -315.82   | -103.50   | 44,364.40 |
| 五、累计现金净流量      | 76,279.01 | 99,664.38 | 98,440.57 | 96,097.34 | 93,754.11 | 76,725.88  | 55,432.65  | 44,783.72  | 44,467.90 | 44,364.40 |           |



## 四、风险分析

### （一）还本付息风险

#### 1.运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为1.18倍到1.45倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元

| 项目        | 压力测试指标及结果 |           |            |            |            |
|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 收益变动百分比   | -10.00%   | -5.00%    | 0.00%      | 5.00%      | 10.00%     |
| 项目实现的各项收益 | 91,803.01 | 96,903.18 | 102,003.34 | 107,103.51 | 112,203.68 |
| 债券本息合计    | 77,622.61 | 77,622.61 | 77,622.61  | 77,622.61  | 77,622.61  |
| 覆盖倍数      | 1.18      | 1.25      | 1.31       | 1.38       | 1.45       |

根据以上的测算分析，2025年甘肃省政府专项债券包含的金昌市金川区2#区棚户区（城中村）改造项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

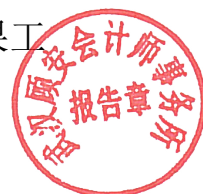
### （二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

### （三）关注到的其他风险

#### 1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工





期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

## 2.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、甘肃省对医疗政策变动，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 3.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。



## 五、评估结论

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以水费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为102,003.34 万元，累计需要偿还本息 77,622.61 万元，债券存续期间本息覆盖倍数为 1.31。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

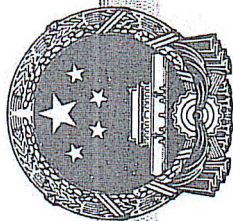


中国注册会计师：



二〇二五年三月五日





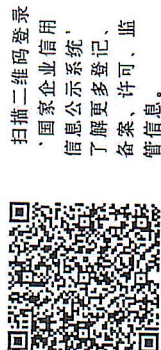
# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91420107MA4K2DHF5



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 武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 车丽娜

经营范围

会计、审计及税务服务（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；企业管理咨询（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）

报告附件章

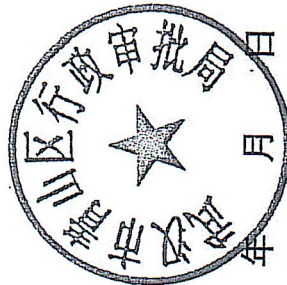
成立日期 2018年11月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市青山区和平大道1278号武汉印象城12层1202室

再次复印无效

登记机关



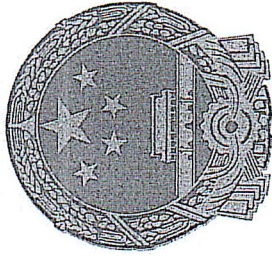
2021 07 14

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制  
2021/7/15





# 会计师事务所 执业证书

名称：武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：车丽娜

主任会计师：

经营场所：武汉市青山区和平大道1278号  
武汉印象城12层1202室

报告附件章

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010378

批准执业文号：鄂财注发（2019）1号

批准执业日期：2019年1月11日



证书序号：0012794

## 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》。



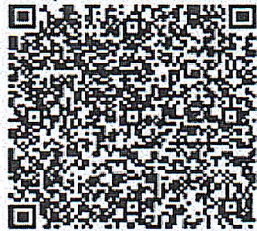
中华人民共和国财政部制



# 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.



车丽娜 110101480231

年 /y 月 /m 日 /d

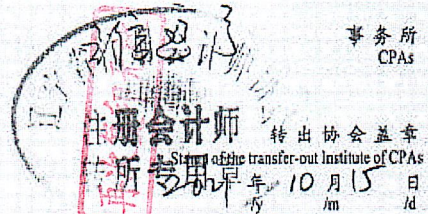
8

# 注册会计师工作单位变更事项登记

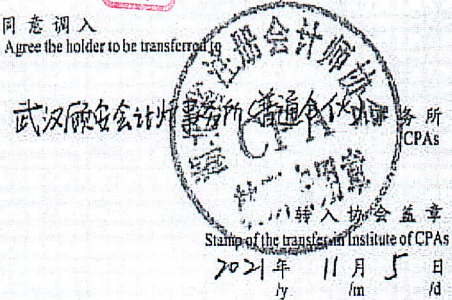
## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

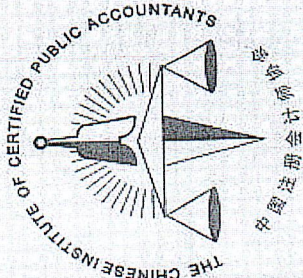
事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



12



# 报告附件章

姓名 车丽娜  
性别 女  
出生日期 1983年2月22日  
工作单位 武汉顺安会计师事务所(普通合伙)总所  
Working unit  
身份证号码 210203198302222027  
Identity card No.





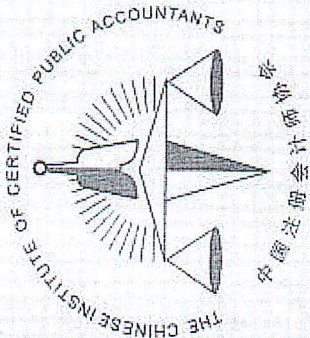
年 月 日

陈洪琴 420103780002



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



批准注册协会：湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

证书编号：420103780002

再次复印无效

发证日期：2023 年 10 月 15 日  
Date of Issuance

报告附件章

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码  
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.



1979-11-03

武汉顾安益会计师事务所（普通合伙）

511025197911032412

