

**2025 年甘肃省棚户区改造专项债券（四期）**

**—2025 年甘肃省专项债券（二十七期）**

**——临夏回族自治州收益与融资自求平衡**

**财务评估报告**

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所**

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH

2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）  
—2025 年甘肃省政府专项债券（二十七期）  
——临夏回族自治州项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	临夏市	道合·未名府棚户区改造项目	1,551.00
2	临夏市	临夏州临夏市道合·青云台棚户区改造项目	1,000.00
3	东乡县	东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目	2,000.00
4	永靖县	永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目	13,000.00
合 计			17,551.00

**2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) —  
2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期)  
—道合·未名府棚户区改造项目收益  
与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]00042 号

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所**

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH



甘肃省兰州市城关区雁园  
路 601 号甘肃省商会大厦  
A 座 12 层  
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber  
Of Commerce Building, No. 601,  
Yanyuan Rd., Lanzhou,  
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812  
传真 Fax: 0931-8262999  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

# 2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期) ——道合·未名府棚户区改造项目收益 与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]00042 号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对 2025 年道合·未名府棚户区改造项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，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。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《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》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，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基础，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：



## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

道合·未名府棚户区改造项目，主要建设内容为：本项目建设用地面积 50800.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 191573.52 m<sup>2</sup>，其中地上建筑为 142475.52 m<sup>2</sup> (包括住宅建筑面积 127634.14 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7719.49 m<sup>2</sup>，配套用房建筑面积为 7121.89 m<sup>2</sup>)，地下室建筑面积为 49098.00 m<sup>2</sup>，设计总住宅户数 840 户，其中棚户区还建户数 525 户，商品房户数 315 户，设计总停车位 1122 辆，均为地下停车位。建筑基底面积 10158.00 m<sup>2</sup>，容积率 2.81，建筑密度 20.00%，绿地率 35.00%。项目实施单位为临夏道合房地产开发有限责任公司。该项目于 2022 年 9 月开工，预计建设期 46 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商铺、住宅、车位出售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

道合·未名府棚户区改造项目，投资总额 71,604.66 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	70,034.53	70,034.53
铺底流动资金		
债券发行费用		40.00
建设期利息	2,520.00	1,530.13
其中：债券利息	2,520.00	1,530.13
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	72,554.53	71,604.66

#### 2、项目筹资方式

道合·未名府棚户区改造项目，项目筹资总额 71,604.66 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 6,938.55 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	24,666.11
银行借款	
其他筹资	6,938.55
发行专项债券	40,000.00
其中:已发行债券	37,000.00
本期申请债券	1,551.00
未来拟发行债券	1,449.00
筹资总额	71,604.66

## 二、债券发行及还本付息安排

道合·未名府棚户区改造项目，计划发行专项债券金额 40,000.00 万元。其中前期已发行 37,000.00 万元。本期拟发行 1,551.00 万元，未来拟发行 1,449.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 37,000.00 万元，票面利率分别为：2.93%、2.35%、1.87%、1.77%、1.84%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2022 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2022 年甘肃省政府专项债券（一期）	4,000.00	2.93%	7		820.40	4,820.40
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2024 年甘肃省政府专项债券（一期）	9,000.00	2.35%	7		1,480.50	10,480.50
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(四期)	2,000.00	1.87%	7		261.80	2,261.80
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(二期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(十二期)	12,000.00	1.77%	7		1,486.80	13,486.80
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(二十一期)	10,000.00	1.84%	7		1,288.00	11,288.00
合计	37,000.00	——	——		5,337.50	42,337.50

(二) 本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 1,551.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)——2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期)	1,551.00	2.30%	7 年		249.71	1,800.71

(三) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 1,449.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率为 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	计划发行年限	应付利息	本息合计
2025	1,449.00	2.30%	7	233.29	1,682.29

三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的商铺、住宅、车位出售收入等。债券存续期内，道合·未名府棚户区改造项目预测的项目收入 64,911.41 万元，项目净收益 57,642.80 万元。

道合·未名府棚户区改造项目总投资 71,604.66 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 37,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,551.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,449.00 万元。应付本息之和 45,820.50 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情況见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	前期债券本息
道合·未名府棚户区改造项目	64,911.41	7,268.61	57,642.80	57,642.80	42,337.50

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息	与项目收益相关的其他筹资还本付息
道合·未名府棚户区改造项目	1,800.71	1,682.29			

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
道合·未名府棚户区改造项目	45,820.50	1,706.61		11,645.82	1.26

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 10%、20% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 10%	预测的销售收入下降 20%
债券偿债覆盖率	1.26	1.15	1.01

经分析道合·未名府棚户区改造项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 20% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2025 年临夏回族自治州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

(签字盖章页)

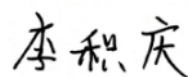
大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年九月九日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：临夏道合房地产开发有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市解放路 12 号

法定代表人：王峰

注册资本：人民币 30,000.00 万元

经营范围：房地产开发，商品房销售，房屋租赁、中介服务;物业服务;室内装饰工程设计、施工;建筑材料、钢材、五金、装饰材料、水泥制品、电气产品销售;混凝土加工、销售;煤炭仓储、销售、运输;煤粉生产、销售、运输(依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)\*\*\*\*

#### （二）项目实施内容

道合·未名府棚户区改造项目，主要建设内容为：本项目建设用地面积 50800.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 191573.52 m<sup>2</sup>，其中地上建筑为 142475.52 m<sup>2</sup>(包括住宅建筑面积 127634.14 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7719.49 m<sup>2</sup>，配套用房建筑面积为 7121.89 m<sup>2</sup>)，地下室建筑面积为 49098.00 m<sup>2</sup>，设计总住宅户数 840 户，其中棚户区还建户数 525 户，商品房户数 315 户，设计总停车位 1122 辆，均为地下停车位。建筑基底面积 10158.00 m<sup>2</sup>，容积率 2.81，建筑密度 20.00%，绿地率 35.00%。

#### （三）项目建设期限

该项目于 2022 年 9 月开工，预计建设期 46 个月，项目正在建设中。

### 二、投资估算与资金筹措方式

#### （一）项目投资估算

道合·未名府棚户区改造项目，投资总额 71,604.66 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目

预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	70,034.53	70,034.53
铺底流动资金		
债券发行费用		40.00
建设期利息	2,520.00	1,530.13
其中：债券利息	2,520.00	1,530.13
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	72,554.53	71,604.66

## （二）项目筹资方式

道合·未名府棚户区改造项目，项目筹资总额 71,604.66 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 6,938.55 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	24,666.11
银行借款	
其他筹资	6,938.55
发行专项债券	40,000.00
其中：已发行债券	37,000.00
本期申请债券	1,551.00
未来拟发行债券	1,449.00
筹资总额	71,604.66

## 三、项目收益及现金流入预测

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

本次预测以道合·未名府棚户区改造项目预期可实现的商铺、住宅、车位出售收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制道合·未名府棚户区改造项目收益预测表。

## （二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《道合·未名府棚户区改造项目可行性研究报告》；
- 2、《临夏市发展和改革局关于道合·未名府棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（临市发改发〔2023〕182号）；
- 3、《道合·未名府棚户区改造项目初步设计》；
- 4、《道合·未名府棚户区改造项目初设批复》（临市建发〔2023〕268号）；
- 5、《临夏市大西关片区棚户区改造项目房屋征收补偿方案》；
- 6、《临夏市人民政府房屋征收公告》（临市府征字〔2021〕05号）；
- 7、《住宅、车位、商铺出售合同》；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》。

## （三）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。
- 5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。
- 7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。
- 8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。



#### （四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
以前年度			
2025 年	12,982.28	1,453.71	11,528.57
2026 年	12,982.28	1,453.71	11,528.57
2027 年	12,982.28	1,453.71	11,528.57
2028 年	6,491.14	726.87	5,764.27
2029 年	6,491.14	726.87	5,764.27
2030 年	6,491.14	726.87	5,764.27
2031 年	6,491.15	726.87	5,764.28
2032 年			
合计	64,911.41	7,268.61	57,642.80

(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度			13,000.00			6,938.55	19,467.29		13.00	234.40
2025 年	5,000.00		24,000.00	1,551.00	1,449.00		31,386.38		27.00	328.70
2026 年	19,666.11						19,180.86			811.14
2027 年										155.89
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
合计	24,666.11		37,000.00	1,551.00	1,449.00	6,938.55	70,034.53		40.00	1,530.13

续表

单位: 万元

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
以前年度												223.86	——
2025 年	11,528.57	11,528.57								652.67		11,357.68	——
2026 年	11,528.57	11,528.57	10.08	4.98	5.30				20.36	526.97		22,013.03	——
2027 年	11,528.57	11,528.57	606.61	35.67	33.33				675.61	526.97		32,183.13	——
2028 年	5,764.27	5,764.27	762.50	35.67	33.33				831.50			37,115.90	——
2029 年	5,764.27	5,764.27	4,762.50	35.67	33.33				4,831.50			38,048.67	——
2030 年	5,764.27	5,764.27	645.30	35.67	33.33				714.30			43,098.64	——

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
2031 年	5,764.28	5,764.28	9,645.30	35.67	33.33				9,714.30			39,148.62	——
2032 年			24,433.80	1,586.69	1,482.31				27,502.80			11,645.82	——
合计	57,642.80	57,642.80	40,866.09	1,770.02	1,654.26				44,290.37	1,706.61			1.26

\*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计-建设期利息）

## 2、项目收益预测的说明

### （1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

### （2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

项目名称	销售内容	面积（平方米/亩）/数量（个）	销售/出租单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
道合·未名府棚户区改造项目	车位	1,010.00	12.00	12,120.00
	商铺	4,901.40	1.50	7,352.10
	商品房	56,799.14	0.80	45,439.31
合计		—	—	64,911.41

### （3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

项目名称	上缴财政	四项政策基金	销售费用	销售税金及附加	其他扣除项目	合计
道合·未名府棚户区改造项目				7,268.61		7,268.61



统一社会信用代码  
91620102MA7302E15T

# 营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询。（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）\*\*\*

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日



## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号  
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制



姓名 魏才香  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1977年10月27日  
Date of birth  
工作单位 甘肃省注册会计师协会(甘肃分所)  
Working unit  
身份证号码 620103197710272628  
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 /y 月 /m 日 /d

魏才香 110004230145

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145  
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024年09月27日  
Date of Issuance

姓名

Full name

姓

性

Sex

出生日期

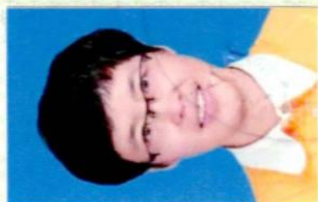
Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



李积庆

女

1982年01月29日

甘肃省注册会计师协会甘肃分所

63212319820129104X

## 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.

2024



李积庆 110004230032

年  
/y

月  
/m

日  
/d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:  
No. of Certificate

110004230032

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2024年09月27日





**2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期） —  
2025 年甘肃省政府专项债券（二十七期）  
—道合·青云台棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
财务评估报告**

大信甘咨字[2025]00045 号

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所**

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH



甘肃省兰州市城关区雁园  
路 601 号甘肃省商会大厦  
A 座 12 层  
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber  
Of Commerce Building, No. 601,  
Yanyuan Rd., Lanzhou,  
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812  
传真 Fax: 0931-8262999  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

# 2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期） — 2025 年甘肃省政府专项债券（二十七期） ——道合·青云台棚户区改造项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

大信甘咨字[2025]00045 号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对 2025 年道合·青云台棚户区改造项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，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。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《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》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，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基础，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

道合·青云台棚户区改造项目，主要建设内容为：棚户区改造安置工程总建筑面积 49484.10 平方米，其中地上建筑面积 39006.74 平方米，包括配套商业及公建面积 2869.26 平方米，安置户数 264 套；地下建筑面积 10477.36 平方米。商品住房工程总建筑面积 49612.25 平方米，其中地上建筑面积 39304.77 平方米，包括配套商业及公建面积 3406.61 平方米，住宅户数 226 套；地下建筑面积 10307.48 平方米。本项目棚户区配套基础设施包括配套公厕 60.00 平方米，配套物业 164 平方米，景观绿化面积 1452.80 平方米，道路及硬化面积 6566.02 平方米，敷设供热管网 2220 米排水管网 2050 米，给水管网 2180 米，电气管网 1580 米天然气管网 3950 米，电子伸缩门(9 米)2 堂，仿古大门(12 米)2 座，垃圾桶 20 个，砖雕围墙 420 米。。项目实施单位为临夏道合房地产开发有限责任公司。该项目于 2024 年 3 月开工，预计建设期 33 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商品房销售收入、商铺销售收入、车位销售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

道合·青云台棚户区改造项目，投资总额 35,251.50 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	34,970.83	34,970.83
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00
建设期利息	1,734.56	266.67
其中：债券利息	1,734.56	266.67
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	36,705.39	35,251.50

## 2、项目筹资方式

道合·青云台棚户区改造项目，项目筹资总额 35,251.50 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 8,037.33 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	13,214.17
银行借款	
其他筹资	8,037.33
发行专项债券	14,000.00
其中：已发行债券	
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	13,000.00
筹资总额	35,251.50

## 二、债券发行及还本付息安排

道合·青云台棚户区改造项目，计划发行专项债券金额 14,000.00 万元。其中本期拟发行 1,000.00 万元，未来拟发行 13,000.00 万元。

### （一）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟调整 1,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2025年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) —2025年甘肃省政府专项债券(二十七期)	1,000.00	2.30%	7年	161.00	1,161.00

### （二）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 13,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年，到期偿还本金，债券发行费率为 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

单位：万元

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	计划发行年限	应付利息	本息合计
2026	13,000.00	2.30%	7	2,093.00	15,093.00

### 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的商品房销售收入、商铺销售收入、车位销售收入等。债券存续期内，道合·青云台棚户区改造项目预测的项目收入 29,523.83 万元，项目净收益 24,670.09 万元。

道合·青云台棚户区改造项目总投资 35,251.50 万元，其中本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 13,000.00 万元。应付本息之和 16,254.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.49，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	前期债券本息
道合·青云台棚户区改造项目	29,523.83	4,853.74	24,670.09	24,670.09	

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息	与项目收益相关的其他筹资还本付息
道合·青云台棚户区改造项目	1,161.00	15,093.00			

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
道合·青云台棚户区改造项目	16,254.00	907.16		7,775.60	1.49

### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 10%、20% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 10%	预测的销售收入下降 20%
债券偿债覆盖率	1.49	1.39	1.23

经分析道合·青云台棚户区改造项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 20% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

## 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2025 年临夏回族自治州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年九月九日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：临夏道合房地产开发有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市解放路 12 号

法定代表人：王峰

注册资本：人民币 30,000.00 万元

经营范围：房地产开发，商品房销售，房屋租赁、中介服务；物业服务；室内装饰工程设计、施工；建筑材料、钢材、五金、装饰材料、水泥制品、电气产品销售；混凝土加工、销售；煤炭仓储、销售、运输；煤粉生产、销售、运输（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）

#### （二）项目实施内容

道合·青云台棚户区改造项目，主要建设内容为：棚户区改造安置工程总建筑面积 49484.10 平方米，其中地上建筑面积 39006.74 平方米，包括配套商业及公建面积 2869.26 平方米，安置房户数 264 套；地下建筑面积 10477.36 平方米。商品住房工程总建筑面积 49612.25 平方米，其中地上建筑面积 39304.77 平方米，包括配套商业及公建面积 3406.61 平方米，住宅户数 226 套；地下建筑面积 10307.48 平方米。本项目棚户区配套基础设施包括配套公厕 60.00 平方米，配套物业 164 平方米,景观绿化面积 1452.80 平方米,道路及硬化面积 6566.02 平方米，敷设供热管网 2220 米排水管网 2050 米，给水管网 2180 米，电气管网 1580 米天然气管网 3950 米，电子伸缩门(9 米)2 堂，仿古大门(12 米)2 座，垃圾桶 20 个，砖雕围墙 420 米。。

#### （三）项目建设期限

该项目于 2024 年 3 月开工，预计建设期 33 个月，项目正在建设中。

### 二、投资估算与资金筹措方式

### （一）项目投资估算

道合·青云台棚户区改造项目，投资总额 35,251.50 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	34,970.83	34,970.83
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00
建设期利息	1,734.56	266.67
其中：债券利息	1,734.56	266.67
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	36,705.39	35,251.50

### （二）项目筹资方式

道合·青云台棚户区改造项目，项目筹资总额 35,251.50 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 8,037.33 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	13,214.17
银行借款	
其他筹资	8,037.33
发行专项债券	14,000.00
其中：已发行债券	
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	13,000.00
筹资总额	35,251.50

## 三、项目收益及现金流入预测

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地



方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

本次预测以道合·青云台棚户区改造项目预期可实现的商品房销售收入、商铺销售收入、车位销售收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制道合·青云台棚户区改造项目收益预测表。

## **（二）项目收益及现金流入预测编制依据**

- 1、《道合·青云台棚户区改造项目可行性研究报告》；
- 2、《临夏市发展和改革局关于道合·青云台棚户区改造项目可行性研究报告的批复》；
- 3、《道合·青云台棚户区改造项目初步设计》；
- 4、《关于道合·青云台棚户区改造项目安置户数及安置面积的情况说明》
- 5、《车位出典协议》；
- 6、《商品房及商铺价格证明》。

## **（三）项目收益及现金流入预测假设**

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。
- 5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。
- 7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。
- 8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

#### （四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
以前年度			
2025 年			
2026 年			
2027 年	5,901.77	964.00	4,937.77
2028 年	5,901.77	964.00	4,937.77
2029 年	5,901.77	964.00	4,937.77
2030 年	5,901.77	964.00	4,937.77
2031 年	5,916.75	997.74	4,919.01
2032 年			
2033 年			
合计	29,523.83	4,853.74	24,670.09

(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度						5,909.20	5,909.20			
2025 年	5,000.00			1,000.00		2,128.13	8,111.19		1.00	
2026 年	8,214.17				13,000.00		20,950.44		13.00	23.00
2027 年										243.67
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
合计	13,214.17			1,000.00	13,000.00	8,037.33	34,970.83		14.00	266.67

续表

单位: 万元

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
以前年度													——
2025 年												15.94	——
2026 年												243.67	——
2027 年	4,937.77	4,937.77		7.06	71.27				78.33	180.79		4,678.65	——
2028 年	4,937.77	4,937.77		23.00	299.00				322.00	180.79		9,113.63	——
2029 年	4,937.77	4,937.77		23.00	299.00				322.00	180.79		13,548.61	——

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
2030 年	4,937.77	4,937.77		23.00	299.00				322.00	180.79		17,983.59	——
2031 年	4,919.01	4,919.01		23.00	299.00				322.00	184.00		22,396.60	——
2032 年				1,023.00	299.00				1,322.00			21,074.60	——
2033 年					13,299.00				13,299.00			7,775.60	——
合计	24,670.09	24,670.09		1,161.00	14,865.27				15,987.33	907.16			1.49

\*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=可用于偿还债券本息的净现金流/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计-建设期利息）

## 2、项目收益预测的说明

### （1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

### （2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

项目名称	销售内容	面积（平方米/亩）/数量（个）	销售/出租单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
道合·青云台棚户区改造项目	车位	276.00	15.00	4,140.00
	商铺	2,912.55	1.50	4,368.83
	商品房	31,365.67	0.67	21,015.00
合计		—	—	29,523.83

### （3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售费用、销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

项目名称	上缴财政	四项政策基金	销售费用	销售税金及附加	其他扣除项目	合计
道合·青云台棚户区改造项目			590.50	4,263.24		4,853.74



统一社会信用代码  
91620102MA7302E15T

# 营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询。（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）\*\*\*

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日



## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号  
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制





姓名 魏才香  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1977年10月27日  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所  
Working unit  
身份证号码 620103197710272628  
Identity card No.

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145  
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024年09月27日  
Date of Issuance

## 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  
/y /m /d





姓名 杨丽萍  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1983-05-21  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所（特殊普  
Working unit  
通合伙）甘肃分所  
身份证号码  
Identity card No. 622102198305211223

### 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.



杨丽萍 110101410857

年 月 日  
/y /m /d

证书编号：  
No. of Certificate 110101410857

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会  
发证日期：  
Date of Issuance 2020年 10月 26日

**2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) —  
2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期)  
—东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目收益  
与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]00044 号

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所**

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH



甘肃省兰州市城关区雁园  
路 601 号甘肃省商会大厦  
A 座 12 层  
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber  
Of Commerce Building, No. 601,  
Yanyuan Rd., Lanzhou,  
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812  
传真 Fax: 0931-8262999  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

# **2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期) ——东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目收益 与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]00044 号

**临夏回族自治州财政局：**

我们接受委托，对 2025 年东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，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。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《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》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，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基础，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，主要建设内容为：主要建设内容为：A 区地块用地面积为 57328.97 m<sup>2</sup>，总建筑面积 134593.49 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 111321.49 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 23271.51 m<sup>2</sup>，容积率 1.85，建筑密度 15.55%，绿地率 35.00%。住宅户数 769 户，总停车 790 个（其中地下停车 717 个，地面停车位 73 个）。本项目设计以一梯两户高层住宅为主，沿街布置适量商业网点及服务配套。其中住宅建筑层数为 10-18 层，最高建筑高度 53.17m，均属于二类高层住宅建筑（包括底商住宅或与底层公共建筑组合建筑），沿街商业及幼儿园为单层及多层公共建筑。地下室为设备用房及汽车库，局部地下室兼做战时人防工程（乙类常六级二等人员掩蔽部及物资库）。建筑耐火等级地上二级地下一级，屋面防水等级高层为 II 级，多层为 II 级，地下防水等级一级，室内环境污染控制类别住宅、社区卫生服务站为 I 类、商铺为 II 类，设计使用年限 50 年。B 区地块用地面积 74396.46 m<sup>2</sup>，总建筑面积 152562.43 m<sup>2</sup>，其中地上总建筑面积 122168.19 m<sup>2</sup>，住宅部分建筑面积为 115791.93 m<sup>2</sup>，配套商业建筑面积 2559.72 m<sup>2</sup>，配套幼儿园建筑面积 2899.97 m<sup>2</sup>，配套公建建筑面积 916.57 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 30394.24 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积 30037.90 m<sup>2</sup>，幼儿园地下建筑面积 356.34 m<sup>2</sup>。规划新建建筑包括 20 栋高层住宅楼、地下车库、沿街商业及幼儿园为单层及多层公共建筑，新建建筑总户数 987 户，总停车 1038 个（其中地下停车 955 个，地面停车位 83 个）。地下室为设备用房及车库，局部地下室兼做战时人防工程（乙类常六级二等人员掩蔽部及物资库）。建筑耐火等级地上二级地下一级，屋面防水等级高层为 I 级多层为 II 级，地下防水等级一级，室内环境污染控制类别住宅幼儿园、社区卫生服务站为 I 类、商铺为 II 类，设计使用年限 50 年。项目实施单位为东乡族自治县振东城乡投资发展有限公司。该项目于 2022 年 4 月开工，预计建设期 44 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为车位收入、商铺收入和住宅收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，投资总额 119,831.18 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资

方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	116,757.62	116,757.62
铺底流动资金		
债券发行费用		55.10
建设期利息		3,018.46
其中：债券利息		3,018.46
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	116,757.62	119,831.18

## 2、项目筹资方式

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，项目筹资总额 119,831.18 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及财政资金。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	64,731.18
银行借款	
其他筹资	
发行专项债券	55,100.00
其中：已发行债券	47,100.00
本期申请债券	2,000.00
未来拟发行债券	6,000.00
筹资总额	119,831.18

## 二、债券发行及还本付息安排

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，计划发行专项债券金额 55,100.00 万元。其中前期已发行 47,100.00 万元，本期拟发行 2,000.00 万元，未来拟发行 6,000.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 47,100.00 万元，票面利率分别为 2.78%、3.02%、1.84%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	调整时间	应付利息	本息合计
2023 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2023 年甘肃省政府专项债券（十四期）	27,900.00	2.78%	7		5,429.34	33,329.34
2023 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）—2023 年甘肃省政府专项债券（二十期）	14,200.00	3.02%	7		3,001.88	17,201.88
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2025 年甘肃省政府专项债券（二十一期）	5,000.00	1.84%	7		644.00	5,644.00
合计	47,100.00	——	——		9,075.22	56,175.22

## （二）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 2,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率为 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）—2025 年甘肃省政府专项债券（二十七期）	2,000.00	2.30%	7		322.00	2,322.00

## （三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 6,000.00 万元，假设票面利率 2.30%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	计划发行年限	应付利息	本息合计
2025	6,000.00	2.30%	7	966.00	6,966.00

## 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的车位收入、商铺收入和住宅收入等。债券存续期内，东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目预测的项目收入 89,592.05 万元，项目净收益 79,823.02 万元。

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目总投资 119,831.18 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 47,100.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 2,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 6,000.00 万元。应付本息之和 65,463.22 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.28，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情況见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	前期债券本息
东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目	89,592.05	9,769.03	79,823.02	79,823.02	56,175.22

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息	与项目收益相关的其他筹资还本付息
东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目	2,322.00	6,966.00			

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目	65,463.22			17,378.26	1.28

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 10%、20% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 10%	预测的销售收入下降 20%
债券偿债覆盖率	1.28	1.22	1.17

经分析东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 20% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2025 年临夏回族自治州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

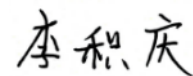
大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年九月九日



附件：

## 项目收益与融资自求平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：东乡族自治县振东城乡投资发展有限公司

单位住所：甘肃省临夏州东乡族自治县达板镇工业园区办公室

法定代表人：马成虎

注册资本：人民币 5,200.00 万元

经营范围：主要承担经营性国有资本的投资运营，政府投资项目、城乡基础设施、房地产开发、房屋租赁、房屋销售、环保工程、物业管理、商砼、项目代建、工程监理、工程造价咨询、工程审计、工程招投标代理、可经营性土地的征购储备与开发、公路、机场、水运、运输站场枢纽、矿产资源开发、经济开发区、园区领域的融资、投资、建设、管理；国有资产进行重组、开发、经营；发行债券；存量资产的管理，开展商业地产出租、出售、开发运营业务；出租车、网约车、公交车公共交通的经营（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）。

#### （二）项目实施内容

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，主要建设内容为：主要建设内容为：  
A 区地块用地面积为 57328.97 m<sup>2</sup>，总建筑面积 134593.49 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 111321.49 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 23271.51 m<sup>2</sup>，容积率 1.85，建筑密度 15.55%，绿地率 35.00%。住宅户数 769 户，总停车 790 个（其中地下停车 717 个，地面停车位 73 个）。本项目设计以一梯两户高层住宅为主，沿街布置适量商业网点及服务配套。其中住宅建筑层数为 10-18 层，最高建筑高度 53.17m，均属于二类高层住宅建筑（包括底商住宅或与底层公共建筑组合建筑），沿街商业及幼儿园为单层及多层公共建筑。地下室为设备用房及汽车库，局部地下室兼做战时人防工程（乙类常六级二等人员掩蔽部及物资库）。建筑耐火等级地上二级地下一级，屋面防水等级高层为 II 级，多层为 II 级，地下防水等级一级，室内环境污染控制类别住宅、社区卫生服务站为 I 类、商铺为 II 类，设计使用年限 50 年。  
B 区地块用地面积 74396.46 m<sup>2</sup>，总建筑面积 152562.43 m<sup>2</sup>，其中地上总建筑面积

122168.19 m²，住宅部分建筑面积为 115791.93 m²，配套商业建筑面积 2559.72 m²，配套幼儿园建筑面积 2899.97 m²，配套公建建筑面积 916.57 m²，地下总建筑面积 30394.24 m²，地下车库建筑面积 30037.90 m²，幼儿园地下建筑面积 356.34 m²。规划新建建筑包括 20 栋高层住宅楼、地下车库、沿街商业及幼儿园为单层及多层公共建筑，新建建筑总户数 987 户，总停车 1038 个（其中地下停车 955 个，地面停车位 83 个）。地下室为设备用房及车库，局部地下室兼做战时人防工程（乙类常六级二等人员掩蔽部及物资库）。建筑耐火等级地上二级地下一级，屋面防水等级高层为Ⅰ级多层为Ⅱ级，地下防水等级一级，室内环境污染控制类别住宅幼儿园、社区卫生服务站为Ⅰ类、商铺为Ⅱ类，设计使用年限 50 年。

### （三）项目建设期限

该项目于 2022 年 4 月开工，预计建设期 44 个月，项目正在建设中。

## 二、投资估算与资金筹措方式

### （一）项目投资估算

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，投资总额 119,831.18 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	116,757.62	116,757.62
铺底流动资金		
债券发行费用		55.10
建设期利息		3,018.46
其中：债券利息		3,018.46
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	116,757.62	119,831.18

### （二）项目筹资方式

东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目，项目筹资总额 119,831.18 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及财政资金。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	64,731.18
银行借款	
其他筹资	
发行专项债券	55,100.00
其中:已发行债券	47,100.00
本期申请债券	2,000.00
未来拟发行债券	6,000.00
筹资总额	119,831.18

### 三、项目收益及现金流入预测

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

本次预测以东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目预期可实现的车位收入、商铺收入和住宅收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目收益预测表。

#### （二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目可行性研究报告》；
- 2、《东乡县发展和改革局关于东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（东县发改〔2021〕167 号）；
- 3、《东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目初步设计》；
- 4、《东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）-A 区地块初步设计的批复》（东住建发〔2021〕424 号）；
- 5、《东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）-B 区地块初步设计的批复》（东住建发〔2021〕434 号）；

6、《中共东乡县委办公室东乡县人民政府办公室关于印发<东乡县 2022 年生态及地质灾害避险搬迁实施方案>的通知》（县委办发〔2022〕52 号）；

7、《项目单位提供的商铺、车位销售合同》；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》。

### （三）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。

4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。

5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。

7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。

8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

### （四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

#### （1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
以前年度			
2025 年	13,219.08	1,466.30	11,752.78
2026 年	68,269.78	7,319.60	60,950.18
2027 年	4,051.60	491.57	3,560.03
2028 年	4,051.59	491.56	3,560.03
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
合计	89,592.05	9,769.03	79,823.02

(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度	13.20		42,100.00				40,327.30		42.10	1,204.46
2025 年	64,717.98		5,000.00	2,000.00	6,000.00		76,430.32		13.00	1,204.46
2026 年										609.54
2027 年										
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
合计	64,731.18		47,100.00	2,000.00	6,000.00		116,757.62		55.10	3,018.46

续表

单位: 万元

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
以前年度												539.34	——
2025 年	11,752.78	11,752.78										12,362.32	——
2026 年	60,950.18	60,950.18	723.85	33.27	113.80				870.92			71,832.04	——
2027 年	3,560.03	3,560.03	1,296.46	46.00	138.00				1,480.46			73,911.61	——
2028 年	3,560.03	3,560.03	1,296.46	46.00	138.00				1,480.46			75,991.18	——
2029 年			1,296.46	46.00	138.00				1,480.46			74,510.72	——
2030 年			43,396.46	46.00	138.00				43,580.46			30,930.26	——

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
2031 年			92.00	46.00	138.00				276.00			30,654.26	——
2032 年			5,092.00	2,046.00	6,138.00				13,276.00			17,378.26	——
合计	79,823.02	79,823.02	53,193.69	2,309.27	6,941.80				62,444.76				1.28

\*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计-建设期利息）

## 2、项目收益预测的说明

### （1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

### （2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

项目名称	销售内容	面积（平方米/亩）/数量（个）	销售/出租单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目	车位	1,645.20	8.00	13,161.60
	差价	9,078.23	0.34	3,100.22
	商铺	3,805.98	0.80	3,044.79
	商品房	210,192.17	0.33	70,285.44
合计		—	—	89,592.05

### （3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

项目名称	上缴财政	四项政策基金	销售费用	销售税金及附加	其他扣除项目	合计
东乡县沿洮河经济带棚户区改造（三期）项目				9,769.03		9,769.03



统一社会信用代码  
91620102MA7302E15T

# 营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服  
务；企业管理咨询。（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）\*\*\*

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商  
会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日





## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号  
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制

姓名 魏才香  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1977年10月27日  
Date of birth  
工作单位 甘肃省注册会计师协会(甘肃分所)  
Working unit  
身份证号码 620103197710272628  
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 /y 月 /m 日 /d

魏才香 110004230145

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145  
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 09 月 27 日  
Date of Issuance



姓名

Full name

姓

李积庆

性

别

女

Sex

出生日期

Date of birth

1982年01月29日

工作单位

Working unit

大信会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

身份证号码

Identity card No.

63212319820129104X



## 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.



李积庆 110004230032

年  
/y

月  
/m

日  
/d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:  
No. of Certificate

110004230032

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2024年09月27日



**2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) —  
2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期)  
—永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目收益  
与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]第 00041 号

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所**

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH



甘肃省兰州市城关区雁园  
路 601 号甘肃省商会大厦  
A 座 12 层  
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber  
Of Commerce Building, No. 601,  
Yanyuan Rd., Lanzhou,  
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812  
传真 Fax: 0931-8262999  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

# 2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) — 2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期) ——永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目收益 与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]00041 号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对 2025 年永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，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。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《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》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，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基础，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：改造占地面积 29560.6 m<sup>2</sup>(合 44.34 亩)，总建筑面积 77521.05 m<sup>2</sup>，其中地上建筑 59001.05 m<sup>2</sup>，包括住宅 53734.1 m<sup>2</sup>、商业 5057.49 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 18520.00 m<sup>2</sup>，停车位 457 个(配充电车位 145 个)，容积率 2.0，建筑密度 18.42%。室外三网工程以及小区外相关的道路、给排水、供暖等基础设施。项目实施单位为永靖县黄洮城投建设有限公司。该项目于 2023 年 10 月开工，预计建设期 36 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为住宅、商铺、车位出售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，投资总额 35,326.63 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	34,994.97	34,994.97
铺底流动资金		
债券发行费用		13.00
建设期利息	114.49	318.66
其中：债券利息	114.49	318.66
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	35,109.46	35,326.63

#### 2、项目筹资方式

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 35,326.63 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 500.00 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	21,826.63
银行借款	

筹资方式	筹资金额
其他筹资	500.00
发行专项债券	13,000.00
其中:已发行债券	
本期申请债券	13,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	35,326.63

## 二、债券发行及还本付息安排

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，计划发行专项债券金额 13,000.00 万元。其中本期拟发行 13,000.00 万元。

### （一）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 13,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期) —2025 年甘肃省政府专项债券(二十七期)	13,000.00	2.30%	7 年		2,093.00	15,093.00

## 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的住宅、商铺、车位出售收入等。债券存续期内，永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目预测项目收入 21,436.73 万元，项目净收益 18,965.63 万元。

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目总投资 35,326.63 万元，其中本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 13,000.00 万元。应付本息之和 15,093.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	前期债券本息
永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目	21,436.73	2,471.10	18,965.63	18,965.63	

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息	与项目收益相关的其他筹资还本付息
永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目	15,093.00				

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目	15,093.00			4,191.29	1.26

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 10%、20% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 10%	预测的销售收入下降 20%
债券偿债覆盖率	1.26	1.14	1.02

经分析永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 20% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



本专项评估报告仅供发行人本期发行 2025 年临夏回族自治州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

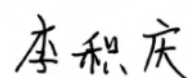
大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年九月九日

附件：

## 项目收益与融资自求平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：永靖县黄洮城投建设有限公司

单位住所：甘肃省临夏州永靖县刘家峡镇大庄安置房一号商铺 2-3 楼

法定代表人：罗仁同

注册资本：人民币 1,000 万 万元

经营范围：房地产开发经营。（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：承接总公司工程建设业务；非居住房地产租赁；住房租赁；房屋拆迁服务；物业管理；房地产咨询；房地产经纪；土地使用权租赁；房地产评估。（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）\*\*\*

#### （二）项目实施内容

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：改造占地面积 29560.6 m<sup>2</sup>(合 44.34 亩)，总建筑面积 77521.05 m<sup>2</sup>，其中地上建筑 59001.05 m<sup>2</sup>，包括住宅 53734.1 m<sup>2</sup>、商业 5057.49 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 18520.00 m<sup>2</sup>，停车位 457 个(配充电车位 145 个)，容积率 2.0，建筑密度 18.42%。室外三网工程以及小区外相关的道路、给排水、供暖等基础设施。

#### （三）项目建设期限

该项目于 2023 年 10 月开工，预计建设期 36 个月，项目正在建设中。

### 二、投资估算与资金筹措方式

#### （一）项目投资估算

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，投资总额 35,326.63 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费

用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	34,994.97	34,994.97
铺底流动资金		
债券发行费用		13.00
建设期利息	114.49	318.66
其中：债券利息	114.49	318.66
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	35,109.46	35,326.63

## （二）项目筹资方式

永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 35,326.63 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 500.00 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	21,826.63
银行借款	
其他筹资	500.00
发行专项债券	13,000.00
其中：已发行债券	
本期申请债券	13,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	35,326.63

## 三、项目收益及现金流入预测

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

本次预测以永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目预期可实现的住宅、商铺、车位出售收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目收益预测表。

## （二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目可行性研究报告》；
- 2、《永靖县发展和改革局关于永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目可行性研究报告的批复》（永发改审〔2022〕109号）；
- 3、《永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目初步设计》；
- 4、《永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目初设批复》（永发改审〔2023〕105号）；
- 5、《永靖县人民政府关于永靖县 2022 年棚户区改造项目古城片区(煤建站、剧团)拆迁补偿安置方案的批复》（永政发〔2021〕144号）；
- 6、《永靖县忆江南北侧棚户区改造项目拆迁补偿安置花名册》；
- 7、《项目单位提供的车位、商铺、住宅出售合同及备案价格》；
- 8、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

## （三）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。
- 5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。
- 7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。
- 8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

#### （四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
以前年度			
2025 年			
2026 年			
2027 年	4,286.24	494.08	3,792.16
2028 年	4,286.24	494.08	3,792.16
2029 年	4,286.24	494.08	3,792.16
2030 年	4,286.24	494.08	3,792.16
2031 年	2,143.13	247.05	1,896.08
2032 年	2,148.64	247.73	1,900.91
合计	21,436.73	2,471.10	18,965.63

（2）分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表：

单位：万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度	500.00					500.00	1,000.00			
2025 年	2,493.00			13,000.00			15,397.26		13.00	
2026 年	18,833.63						18,597.71			299.00
2027 年										19.66
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
合计	21,826.63			13,000.00		500.00	34,994.97		13.00	318.66

续表

单位：万元

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
以前年度													——
2025 年												82.74	——
2026 年												19.66	——
2027 年	3,792.16	3,792.16		279.34					279.34			3,512.82	——
2028 年	3,792.16	3,792.16		299.00					299.00			7,005.98	——
2029 年	3,792.16	3,792.16		299.00					299.00			10,499.14	——
2030 年	3,792.16	3,792.16		299.00					299.00			13,992.30	——

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还 本付息		与项目收 益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
2031 年	1,896.08	1,896.08		299.00					299.00			15,589.38	——
2032 年	1,900.91	1,900.91		13,299.00					13,299.00			4,191.29	——
合计	18,965.63	18,965.63		14,774.34					14,774.34				1.28

\*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

## 2、项目收益预测的说明

### （1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

### （2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

项目名称	销售内容	面积（平方米/亩）/数量（个）	销售/出租单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目	车位	411.00	5.50	2,260.50
	商铺	4,551.30	0.90	4,096.17
	商品房	23,936.60	0.63	15,080.06
合计		—	—	21,436.73

### （3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售费用、销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

项目名称	上缴财政	四项政策基金	销售费用	销售税金及附加	其他扣除项目	合计
永靖县忆江南北侧棚户区改造安置小区项目			107.18	2,363.92		2,471.10





统一社会信用代码  
91620102MA7302E15T

# 营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询。（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）\*\*\*

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日



## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号  
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制



姓名 魏才香  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1977年10月27日  
Date of birth  
工作单位 甘肃省注册会计师协会(甘肃分所)  
Working unit  
身份证号码 620103197710272628  
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 /y 月 /m 日 /d

魏才香 110004230145

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145  
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 09 月 27 日  
Date of Issuance

姓名

Full name

姓

性

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



李积庆

女

1982年01月29日

甘肃省注册会计师协会甘肃分所

63212319820129104X

## 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.



李积庆 110004230032

年  
/y

月  
/m

日  
/d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:  
No. of Certificate

110004230032

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2024年09月27日