

2025 年甘肃省政府专项债券用途调整项目—
兰州市九州片区保障性住房建设项目
专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

甘广合会咨[2025]第 137 号

甘肃广合会计师事务所有限公司

甘肃广合会计师事务所有限公司

GANSUGUANGHECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO.,LTD.

甘广合会咨[2025]第 137 号

2025 年甘肃省政府专项债券用途调整项目—— 兰州市九州片区保障性住房建设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

兰州市财政局：

我们接受委托，对兰州市九州片区保障性住房建设项目(以下简称“项目”)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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)、《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。

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。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们同意将本财务评估报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·兰州



二〇二五年十一月二十日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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号文)文件提出，“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”、“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。”

基于上述文件的要求，地方政府发行专项债券建设的项目，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)；
- 3、《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)。
- 4、《地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(财预[2018]209号)；
- 5、《可行性研究报告》；
- 6、业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料等。

三、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、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、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。
- 5、项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时



与实际情况基本相符。

6、项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行。

7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、项目概况

(一)项目基本情况

1、项目实施单位

项目实施单位：兰州市城关区润博建设投资发展有限公司。

项目业主：兰州市城关区润博建设投资发展有限公司。

2、项目概况

1)项目名称

兰州市九州片区保障性住房建设项目。

2)项目基本信息

①项目区位

本项目建设地点位于城关区九州片区,具体四至范围为T459#规划路以东B467-3#规划路以南、B456#规划路以西、B467#规划路以北。

②建设规模

为保障项目顺利实施,拟将该项目进行整体规划,分四期建设,其中:目前主体施工的6栋住宅楼为农业转移人口市民化租赁住房作为一期项目。

项目总用地面积为118,746.80平方米,其中:代征道路面积17,653.60平方米,代征绿地面积1,717.90平方米,建设用地面积为99,375.3平方米,项目总建筑面积为363,163.22平方米,其中:地上建筑面积为288,137.87平方米(包括保障性住宅建筑面积为276,796.39平方米配套商业建筑面积4,616.81平方米,公建配套(不含幼儿园)建筑面积2,419.98平方米,幼儿园建筑面积4,094.5平方米,门房及出地面楼梯间建筑面积210.19平方米),地下人防及车库面积75,025.35平方米(地下车库面积为57,220.05平方米,人防面积17,805.30平方米)。其中:兰州市九州片区保障性住房建设项目(农业转移人口市民化租赁住房)建设用地面积31,302.39平方米(约合46.95亩)。新建住宅楼6栋,层数23-26层,新建配套商业4栋,层数均为1层,新建大门1座新建地下汽车车库1座。一期总建筑面积98,151.76平方米,其中地上总建筑面积为76,965.19平方米(其



中：住宅建筑面积73,044.74平方米、配套商业建筑面积3,583.45平方米、公建配套建筑面积284.64平方米、门房建筑面积52.36平方米)，地下总建筑面积为21,186.57平方米，一期建筑基底面积5,920.16平方米，一期户数为863户，一期停车数549辆。

一期初设批复建设规模及内容：

本项目总用地面积为118,746.80平方米，其中：代征道路面积17,653.6平方米，代征绿地面积1717.9平方米，建设用地面积为99,375.3平方米。项目建设6栋高层保障房及地下车库，总建筑面积98,151.76平方米，其中：地上建筑面积76,965.19平方米，地下21,186.57平方米，总户数863户(均为配租型保障房)，机动车停车位549辆。

本次收入、成本测算，以项目一期为准，项目一期即兰州市九州片区保障性住房建设项目(农业转移人口市民化租赁住房)，概算总投资为51,803.50万元，其中：建筑安装工程费用44,876.80万元，工程建设其他费5,520.42万元，预备费1,406.28万元。

③项目实施进度安排

本项目建设期为44个月，2023年5月初至2026年12月底。

(二)投资估算和资金筹措方案

1、投资估算

兰州市九州片区保障性住房建设项目，项目预计总投资186,702.23万元，其中：工程建设费用153,267.00万元，工程建设其他费用23,252.52万元，预备费9,789.63万元，建设期债券利息381.72万元，发行费用11.36万元，铺底流动资金0.00万元。

建设期债券利息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在可研批复的基础上，根据筹资方案调整了债券发行费用 and 建设期利息费用后的结果。

债券总额应为15000万元，本批次调整债券3,637.00万元，期限应为7年，接续发行10年，未来拟申请发行11,363.00万元，期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，每期最后一年年末偿还本金。

项目总投资具体如下：

表1：总投资估算表

单位：万元	
项目	金额
一、工程建设费	153,267.00
二、工程建设其他费	23,252.52



三、预备费	9,789.63
四、债券利息费用	381.72
五、债券发行费用	11.36
工程总投资	186,702.23

2、资金筹措

本项目资金筹措方式为自筹资金和专项债券资金。

本项目资金筹措186,702.23万元，其中：自筹资金171,702.23万元，申请专项债券 15,000.00万元。

表2-1：资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源				
	合计	自有资金	银行贷款	特别国债	专项债券
兰州市九州片区保障性住房建设项目	186,702.23	171,702.23			15,000.00

表2-2：自筹资金情况表

单位：万元

项目名称	资金来源						
	自有资金	截至本次发行前已到位自筹资金金额	已到位自筹资金中：财政资金金额	已到位自筹资金中：企业自筹资金金额	已到位自筹资金中：特别国债等其他非市场化融资资金金额	自开工以来，已完成投资金额	截至本期债券发行前，本年度已完成投资金额
兰州市九州片区保障性住房建设项目	171,702.23	11,753.85	6,100.00	5,653.85		31,516.00	

本项目应付本息情况具体如下：

1)拟调整专项债券本息情况

根据兰州市人民政府办公室公文处理单，兰州收下(2025)11-128号文《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》，同意由市财政局将专项债券调整事项上报省财政厅。

甘肃省人民政府已于2024年9月10日发行2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024年甘肃省政府专项债券(十三期)，发行额度109,173.00万元，其中：20,000.00万元用于兰州市七里河区崔家大滩安置点项目，债券代码为2405861，债券起息日为2024年9月10日，发行利率为2.06%，债券发行期限为7年，每年支付一次利息。



由于棚改项目瘦身等原因，兰州市七里河区崔家大滩安置点项目建设规模大幅缩减，该笔的债券资金(债券代码：2405861)结余16,000.00万元无法及时使用，七里河区人民政府拟报省人民政府批准，将结余资金中的3,637.00万元债券资金调整用于兰州市九州片区保障性住房建设项目。调整后兰州市七里河区崔家大滩安置点项目实际使用债券资金54,000.00万元(含2021年9月发债30,000.00万元、2023年5月发债10,000.00万元、2023年10月发债10,000.00万元)，债券存续期内项目净收益为102,021.67万元，应偿还本息合计65,277.00万元，本息覆盖倍数为1.56。

拟调整的3,637.00万元的债券资金自2024年9月10日至2025年9月10日期间的利息由兰州市七里河区崔家大滩安置点项目的实施单位承担，自2025年10月10日起由兰州市城关区润博建设投资发展有限公司于每年9月10日支付利息，并在2031年9月10日到期偿还本金。

该债券到期后，接续发行10年，假设再融资利率2.70%，每半年支付一次利息，第十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表3：还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			3,637.00	2.06%	
2026 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2027 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2028 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2029 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2030 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2031 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2032 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2033 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2034 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2035 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2036 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2037 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2038 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2039 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20
2040 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.20



2041 年	3,637.00	3,637.00			98.20
合计		3,637.00			1,431.52

2)期后拟发行专项债券本息情况

本项目债券期后拟发行规模11,363.00万元，假设债券融资利率2.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，第二十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表4：期后还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年					
2026 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2027 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2028 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2029 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2030 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2031 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2032 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2033 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2034 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2035 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2036 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2037 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2038 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2039 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2040 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2041 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2042 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2043 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2044 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2045 年	11,363.00	11,363.00		2.70%	306.80
合计		11,363.00			6,136.00

五、项目收益及融资平衡情况

(一)项目收入



兰州市九州片区保障性住房建设项目预期收入来自于住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入。

参考可行性研究报告、相关行业报告及兰州市九州片区保障性住房建设项目报表，收入预测具体为：

(1)住宅出租收入

出租面积为73,044.74m²，出租单价为216.00元/m²·年，年出租收入为1,577.77万元。

(2)商业租金收入

商业出租面积为3,583.45m²，出租单价为960.00元/m²·年，年商业租金收入为344.01万元。

(3)停车费收入

停车位数量549.00个，停车费单价为4,800.00元/个·年，空置率20%，年停车费收入为210.82万元。

(4)物业费收入

物业收费面积为76,628.19m²，物业收费单价为1.90元/m²·月，年物业费收入为174.71万元。

经测算，预计债券存续期间内项目收入为42,685.25万元。

本项目债券存续期内各年项目收入具体如下：

表5：项目收入表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅出租收入			1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入			344.01	344.01	344.01
停车费收入			210.82	210.82	210.82
物业费收入			174.71	174.71	174.71
合计			2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71



合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71
合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71
合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2045 年	合计			
住宅出租收入	788.89	29,188.75			
商业租金收入	172.01	6,364.19			
停车费收入	105.41	3,900.17			
物业费收入	87.36	3,232.14			
合计	1,153.67	42,685.25			

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、项目收入相关收费标准文件以及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准、可研报告中确定的项目主要参数，重新进行测算。我们未发现项目预测收入的依据存在明显不合理之处，也未发现预测收入的数据存在明显偏差。

(二)项目成本

1、运营成本

参考项目一期初步设计报告、相关行业报告及兰州市九州片区保障性住房建设项目报表，成本预测具体为：

项目运营成本主要包括外购原材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、维修费、管理费用、其他费用。

经测算，预计债券存续期间内运营成本为6,141.63万元，以下费用均按正常年份计算。

1)外购燃料及动力费



年耗电量为74.00万度，单价0.60元/度，年电费为44.40万元。

年耗水量为1.00万吨，单价3.80元/吨，年水费为3.80万元。

年耗暖气为300.00 m³，单价30.00元/m³，年暖气费为4.50万元。

燃料动力费年合计为52.70万元。

2)工资及福利费

本项目定员4人，按每人每年平均工资标准4.20万元计算，工资及福利费合计为16.80万元。

3)固定资产折旧费

项目固定资产折旧采用平均年限法计算，固定资产原值51,803.50万元(一期初设投资额)，按20年折旧，残值率均为5%。经测算，年折旧额为1,640.44万元。

4)维修费

根据固定资产原值(一期初设投资额)和综合维护率计算，工程综合维护率取0.50%。

经测算，年维修费为259.02万元。

5)管理费用

按收入的0.10%计提。经测算，项目投入运营正常年管理费用2.31万元。

6)其他费用

为简化计算，采用收入的0.05%计取。经测算，项目投入运营正常年其他费用1.15万元。

7)经营成本费用

经营成本是指从总成本中扣除折旧费后的成本费用。

项目年经营成本331.98万元。

经测算，运营期内各年项目预计运营成本具体如下：

表6：项目运营成本表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
外购原材料					
外购燃料及动力			52.70	52.70	52.70
人员薪酬			16.80	16.80	16.80
固定资产折旧			1,640.44	1,640.44	1,640.44



维修费			259.02	259.02	259.02
管理费用			2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用			1.15	1.15	1.15
总计	-	-	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	-	-	331.98	331.98	331.98
项目	2030 年	2031 年	2032	2033 年	2034 年
外购原材料	-	-	-	-	-
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
外购原材料					
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15



总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
外购原材料					
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2045 年	合计			
外购原材料					
外购燃料及动力	26.35	974.95			
人员薪酬	8.40	310.80			
固定资产折旧	820.22	30,348.14			
维修费	129.51	4,791.87			
管理费用	1.15	42.73			
摊销费					
其他费用	0.58	21.28			
总计	986.21	36,489.77			
其中：经营成本	165.99	6,141.63			

通过查阅项目初步设计报告、项目实施方案，并经测算，我们未发现项目预测运营成本金额存在明显不合理之处。

2、财务费用



本项目融资成本为22,625.44万元，其中：

发行专项债券本金15,000.00万元，其中：本期调整债券本金3,637.00万元，期后拟发行专项债券本金11,363.00万元。

债券利息7,614.08万元，其中：本期调整债券利息1,478.08万元，期后拟发行债券利息6,136.00万元。

债券发行费用11.36万元，其中：本期调整债券发行费用已被调整项目承担，期后拟发行债券发行费用11.36万元。

债券存续期内的财务费用详见表3：项目还本付息表，表4:项目期后还本付息表。

3、税费

本项目收入主要来源于住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入。根据国家现行税法规定，项目相关的主要税种及计税依据具体如下：

表7：项目税费表

项目	税率	计税基数	备注
增值税	9%、6%	按应税收入的 6%、9%计缴	
城市维护建设税	7%	按照增值税的 7%计缴	
教育费附加	3%	按照增值税的 3%计缴	
地方教育费附加	2%	按照增值税的 2%计缴	
房产税	12%	按应税收入的 12%计缴	
企业所得	25%	按照应纳税所得额的 25%计缴	

在项目运营期间，年利润总额-450.11万元，故无需缴纳企业所得税。

在项目运营期间各年项目预计相关税费具体如下：

表8：项目税费明细表

单位：万元

项目	销项税额	进项税额	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	合计
2025 年								
2026 年								
2027 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2028 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2029 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2030 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2031 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00



2032 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2033 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2034 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2035 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2036 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2037 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2038 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2039 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2040 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2041 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2042 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2043 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2044 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2045 年	92.98	17.80	75.18	5.26	2.26	1.50	105.79	189.99
合计	3,440.44	658.42	2,782.02	194.80	83.44	55.68	3,914.05	7,029.99

(三)资金平衡方案

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

根据本项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目流量情况具体如下：

表9：资金测算平衡表

单位：万元

项目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金				2,307.31	2,307.31	2,307.31
2、经营活动支付的现金				-331.98	-331.98	-331.98
3、经营税金及附加				-380.00	-380.00	-380.00
4、所得税						
经营活动产生的现金流小计				1,595.33	1,595.33	1,595.33
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金	-6,653.85	-74,523.66	-105,131.64			
投资活动产生的现金流小计	-6,653.85	-74,523.66	-105,131.64			
三、融资活动产生的现金流						
1、项目资本金	6,653.85	70,886.66	94,161.72			
2、债券融资款		3,637.00	11,363.00			



3、债券发行费			-11.36			
4、偿还债券本金						
5、支付债券利息			-381.72	-381.72	-381.72	-381.72
6、其他融资资金流入						
7、其他融资偿还本息						
融资活动产生的现金流小计	6,653.85	74,523.66	105,131.64	-381.72	-381.72	-381.72
四、现金流合计						
1、期初现金					1,213.61	2,427.22
2、期内现金变动				1,213.61	1,213.61	1,213.61
3、期末现金				1,213.61	2,427.22	3,640.83
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
2、经营活动支付的现金	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98
3、经营税金及附加	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
4、所得税						
经营活动产生的现金流小计	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券融资款						
3、债券发行费						
4、偿还债券本金						
5、支付债券利息	-381.72	-381.72	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00
6、其他融资资金流入						
7、其他融资偿还本息						
融资活动产生的现金流小计	-381.72	-381.72	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00
四、现金流合计						
1、期初现金	3,640.83	4,854.44	6,068.05	7,258.38	8,448.71	9,639.04
2、期内现金变动	1,213.61	1,213.61	1,190.33	1,190.33	1,190.33	1,190.33
3、期末现金	4,854.44	6,068.05	7,258.38	8,448.71	9,639.04	10,829.37
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
2、经营活动支付的现金	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98	-331.98
3、经营税金及附加	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00



4、所得税						
经营活动产生的现金流小计	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33	1,595.33
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券融资款						
3、债券发行费						
4、偿还债券本金						-3,637.00
5、支付债券利息	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00
6、其他融资资金流入						
7、其他融资偿还本息						
融资活动产生的现金流小计	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00	-405.00	-4,042.00
四、现金流合计						
1、期初现金	10,829.37	12,019.70	13,210.03	14,400.36	15,590.69	16,781.02
2、期内现金变动	1,190.33	1,190.33	1,190.33	1,190.33	1,190.33	-2,446.67
3、期末现金	12,019.70	13,210.03	14,400.36	15,590.69	16,781.02	14,334.35
项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
一、经营活动产生的现金流					-	
1、经营活动产生的现金	2,307.31	2,307.31	2,307.31	1,153.67	42,685.25	
2、经营活动支付的现金	-331.98	-331.98	-331.98	-165.99	-6,141.63	
3、经营税金及附加	-380.00	-380.00	-380.00	-189.99	-7,029.99	
4、所得税						
经营活动产生的现金流小计	1,595.33	1,595.33	1,595.33	797.69	29,513.63	
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金					-186,309.15	
投资活动产生的现金流小计					-186,309.15	
三、融资活动产生的现金流						
1、项目资本金					171,702.23	
2、债券融资款					15,000.00	
3、债券发行费					-11.36	
4、偿还债券本金				-11,363.00	-15,000.00	
5、支付债券利息	-306.80	-306.80	-306.80	-306.80	-7,567.52	
6、其他融资资金流入						
7、其他融资偿还本息						
融资活动产生的现金流小计	-306.80	-306.80	-306.80	-11,669.80	164,123.35	



四、现金流合计						
1、期初现金	14,334.35	15,622.88	16,911.41	18,199.94		
2、期内现金变动	1,288.53	1,288.53	1,288.53	-10,872.11	7,327.83	
3、期末现金	15,622.88	16,911.41	18,199.94	7,327.83	7,327.83	

上述表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0。如个别年度短期资金出现小额缺口时，可向财政申请临时性资金，补充资金缺口。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

六、评价要素

(一)项目收益净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。

截至2045年偿还本息后，项目累计净现金结余7,327.83万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二)项目收益净现金流入的充足性

本项目资金筹措186,702.23万元，其中：自筹资金171,702.23万元，专项债券15,000.00万元。

本专项债券募投项目收益为建设完成后住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入，根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入29,513.63万元，专项债券累计本息22,567.52万元，债务本息覆盖倍数1.31倍。

上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现专项债券募投项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体如下：

表10：本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	项目融资成本				项目收益
	本金归还	利息支付	债券发行费用	本息合计	
2025 年					
2026 年		74.92		74.92	
2027 年		74.92		74.92	1,595.33
2028 年		74.92		74.92	1,595.33
2029 年		74.92		74.92	1,595.33



2030 年		74.92		74.92	1,595.33
2031 年		74.92		74.92	1,595.33
2032 年		98.20		98.20	1,595.33
2033 年		98.20		98.20	1,595.33
2034 年		98.20		98.20	1,595.33
2035 年		98.20		98.20	1,595.33
2036 年		98.20		98.20	1,595.33
2037 年		98.20		98.20	1,595.33
2038 年		98.20		98.20	1,595.33
2039 年		98.20		98.20	1,595.33
2040 年		98.20		98.20	1,595.33
2041 年	3,637.00	98.20		3,735.20	1,595.33
2042 年					1,595.33
2043 年					1,595.33
2044 年					1,595.33
2045 年					797.69
合计	3,637.00	1,431.52		5,068.52	29,513.63
未来拟发行	11,363.00	6,136.00		17,499.00	
期后拟发行					
银行贷款					
总计	15,000.00	7,567.52		22,567.52	29,513.63
本息覆盖倍数	1.31				

(三)风险分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。

下面对本项目整体现金流入向下波动进行敏感性分析。

表 11：风险分析表

项目	现金流向下变动比例 0%	现金流向下变动比例 5%	现金流向下变动比例 10%
项目净现金流入	29,513.63	28,037.95	26,562.27
专项债券还本付息	22,567.52	22,567.52	22,567.52
特别国债还本付息			
银行贷款还本付息			
本息覆盖倍数	1.31	1.24	1.18

从上表分析可见，本项目收益能覆盖债券本金及利息。



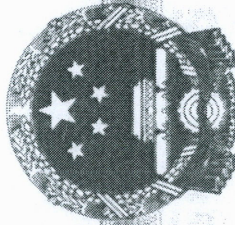
七、评估结论

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，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行专项债券，本项目预期收益为本次发行债券提供了充足、稳定的现金流入，作为还本付息的资金来源。

综上，通过对本项目收益和融资自求平衡的分析，在专项债券存续期内，本项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91620100767737040G

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 甘肃广合会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年02月25日

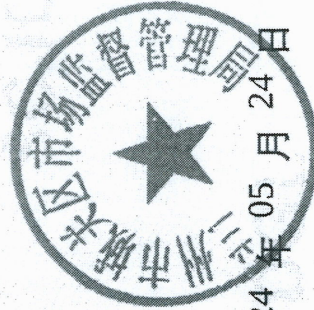
法定代表人 郭倩峰

住所

甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州
国际贸易中心14楼1401

经营范围 许可项目：注册会计师业务。(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：财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务。(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)***



登记机关

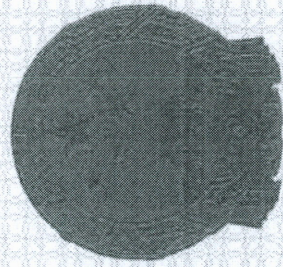
2024年05月24日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：甘肃广合会计师事务所有限公司

首席合伙人：郭倩峰

主任会计师：

经营场所：甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

组织形式：有限责任

执业证书编号：62010111

批准执业文号：甘财会〔2005〕8号

批准执业日期：2005年02月21日

证书序号：0015529

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：甘肃省财政厅

二〇二一年一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 张生芳
性别 女
出生日期 1988-03-15
工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司
身份证号 620121198803157247



与原件一致
出具报告专用

年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



张生芳 620101110023

2023



张生芳 620101110023

2024

证书编号:
No. of Certificate 620101110023

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 2021年 08月 09日

年 月 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张生芳

会员编号 620101110023

最后年检时间

2025年04月

年检结果

通过

历年记录

2024年

2024-04-23

通过

2023年

2023-05-15

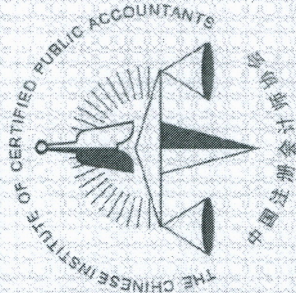
通过

2022年

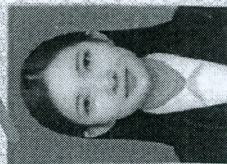
2022-05-02

通过

与原件一致
出具报告专用



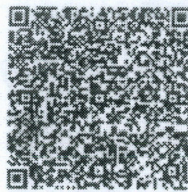
姓 Full name 王煜
性 Sex 女
出生 Date of birth 1995-08-16
工作 Working unit 甘肃广合会计师事务所
身份 Identity card No. 620103199508161528



与原件一致
出具报告专用

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.



王煜 620101110029

证书编号:
No. of Certificate 620101110029

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 03日

年 月 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王煜

会员编号 620101110029

最后年检时间

2025年04月

年检结果

通过

历年记录

与原件一致
出具报告专用

暂无年检记录

2025 年度甘肃省人民政府专项债券用途调整项目
之兰州市七里河区晏家坪村安置项目收益
与融资自求平衡财务评价报告

天一会咨字[2025]42 号

甘肃天一会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 27 日



摘 要

我们接受委托，对 2025 年度甘肃省专项债券用途调整项目之兰州市七里河区晏家坪村安置项目收益与融资自求平衡方案进行分析评价，项目在专项债券存续期内自求平衡情况如下：

依据 2025 年甘肃省新增专项债券资金用途调整需求，调整 2024 年甘肃省棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省专项债券（十三期）专项债券金额 2,909.00 万元至本项目。

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，项目初设批复概算总投资 39,281.85 万元，根据项目实际资金计划，考虑专项债券建设期利息及发行费，项目调整后动态总投资为 39,892.85 万元，本项目拟发行专项债券 13,000.00 万元，其中：本次调整前期发行专项债券 2,909.00 万元，未来拟发行专项债券 10,091.00 万元。本项目拟发行债券存续期内可实现净收益 31,850.00 万元（扣除债券发行费），项目融资到期还本付息合计 14,984.21 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.13 倍。

本次评价所需资料以及项目相关收益预测由项目单位及相关方面提供，并对其资料的真实性、完整性、合法性，以及项目收益预测及其所依据的各项基础负责，这些基础和前提已在具体预测说明中披露。我们的责任是按照现行法律、行政法规的相关规定，对项目相关收益与融资自求平衡情况进行评价并



发表意见。

在执行财务评价基本程序和方法后，我们认为该项目收益预测是在这些前提的基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报，专项债券存续期内预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



目 录

一、项目基本情况	2
二、项目投资估算与资金筹措情况	4
(一) 资金筹措原则	4
(二) 项目投资估算	4
(三) 资金筹措方式	5
三、项目运营收益情况	6
四、债券还本付息安排	6
五、收益与融资平衡测算	7
六、敏感性分析	10
七、现金流充足性	11
八、风险分析	11
九、总体评价结论	12
(一) 结论意见	12
(二) 使用限制	12
项目收益及现金流入评价说明	



甘肃天一会计师事务所有限公司

天一会咨字[2025]42号

2025 年度甘肃省人民政府专项债券用途 调整项目之兰州市七里河区晏家坪村安置 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

兰州市七里河区财政局：

我们接受委托，按照现行法律、行政法规的相关规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年度甘肃省人民政府专项债券用途调整项目之兰州市七里河区晏家坪村安置项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。

本次评价所需资料以及项目相关收益预测由项目单位及相关方面提供，并对其资料的真实性、完整性、合法性，以及项目收益预测及其所依据的各项基础负责，这些基础和前提已在具体预测说明中披露。我们的责任是按照现行法律、行政法规的相关规定，对项目相关收益与融资自求平衡情况进行评价并发表意见，现将有关情况报告如下：



一、项目基本情况

(一)项目建设内容

兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设内容包括：

该项目总建筑面积为 67107.28m²，其中地上建面积 53831.36m²，地下建筑面积 13275.92m²。地上建筑中住宅建筑面积为 50089.34m²，服务设施建筑面积为 1713.96m²，幼儿园建筑面积为 2028.06m²；地下建筑中丙二类库房 4406.83m²，地下汽车库建筑面积 8186.5m²（含人防 2841.75m²），设备层建筑面积 682.59m²。本项目设计户数为 488 户，居住人数为 1562 人，容积率为 3.75，建筑密度为 19.77%，绿地率为 30%，停车位为 490 个。

(二)项目建设期

项目已于 2021 年 10 月开工建设，计划于 2027 年 12 月完工。

(三)项目前期手续

1. 2019 年 1 月 7 日，该项目兰州市七里河区发展和改革局下发的《兰州市七里河区发展和改革局关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目可行性研究报告的批复》（七发改〔2019〕3 号）。

2. 2021 年 2 月 23 日，该项目取得兰州市七里河区发展和改革局下发的《关于同意兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设内容变更的函》（七发改函〔2021〕2 号）。

3. 2021 年 3 月 2 日，取得兰州市七里河区住房和城乡建设局下发的《关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目初



步设计的批复》（七住建发〔2021〕31号）。

4. 2017年9月14日，取得兰州市环境保护局下发的《关于兰州市七里河晏家坪城中村改造安置房项目环境影响报告表的批复》明确项目“三废”排放对环境及敏感点的影响可接受，从环境保护角度项目建设可行。

5. 2020年1月17日，取得七里河区兰临高速公路以东、兰临高速立交桥以南、狗牙山以西、运输集团加油站以北地块不动产权证书，权利性质为划拨，土地面积为14370.90 m²。

6. 2020年9月16日取得建设工程规划许可证。

7. 该项目于2021年9月3日完成招投标工作并签发中标通知书，施工中标单位为甘肃广林建设工程集团有限公司，中标价为23,198.35万元。

8. 2021年10月12日，取得建筑工程施工许可证，证载合同价款23,198.35万元。

(四)项目实施单位

项目实施单位为兰州市七里河区城中村改造工作办公室，法定代表人为李建晓，统一社会信用代码为1262010367592325X2，机构类型为事业单位。业务范围：组织起草编制城中村改造规划；研究制定城中村改造政策、制度、措施；研究制定并执行城中村改造方案；负责城中村改造宣传教育、调查研究工作；督促协调区级相关职能部门的城中村改造工作；完成其它城中村改造有关工作。



(五)项目收入来源

项目收入来源主要为腾退土地收入。

二、项目投资估算与资金筹措情况

(一)资金筹措原则

1.满足项目建设需要

筹措的债券资金以满足项目建设需要为基本要求，不留太大资金缺口，也不多占用债务性资金。

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)项目投资估算

项目初设批复概算总投资 39,281.85 万元，根据项目实际资金计划，考虑专项债券建设期利息及发行费，项目调整后动态总投资为 39,646.80 万元，其中：建设投资 39,281.85 万元，债券发行费用 13.00 万元，建设期利息费用 351.95 万元。建设投资数据取自项目初步设计报告及其批复等文件资料；债券发行费用按债券筹资金额 0.1%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债券发行费用和建设期利息费用后的结果。详见下表：

单位：万元

序号	项目	金额	备注
一	项目投资估算	39,646.80	
1	建设投资	39,281.85	
2	债券发行费用	13.00	
3	建设期利息小计	351.95	
3.1	其中：往期债券利息		
3.2	本期债券利息	119.86	
3.3	未来拟发行债券利息	232.09	
3.4	其他融资利息		

(三)资金筹措方式

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，需筹措资金 39,646.80 万元，其中：财政资金 26,646.80 万元，本期调整债券资金 2,909.00 万元，未来拟申请专项债券资金 10,091.00 万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	金额	备注
	筹资总额	39,646.80	
1	财政资金	26,646.80	
2	单位自筹		
3	债券发行总额	13,000.00	
3.1	其中：存量债券		
3.2	本期债券	2,909.00	
3.3	未来拟发行债券	10,091.00	
3.4	其他融资		



三、项目运营收益情况

本次专项债券还款来源主要为腾退土地出让收入，我们通过对项目单位提供的项目实施方案、《兰州市七里河区人民政府关于七里河区晏家坪村安置项目申请政府专项债券资金还款来源的情况说明》等资料进行分析评价，预计债券存续期内，兰州市七里河区晏家坪村安置项目可实现项目收入 49,020.00 万元，项目成本 17,157.00 万元，项目净收益 31,863.00 万元，详见下表：

单位：万元

序号	年度	收入预测	成本预测	税金预测	净现金流入
	合计	49,020.00	17,157.00	0.00	31,863.00
1	2025 年				
2	2026 年				
3	2027 年				
4	2028 年	12,260.00	4,291.00		7,969.00
5	2029 年	25,340.00	8,869.00		16,471.00
6	2030 年	11,420.00	3,997.00		7,423.00
7	2031 年				
8	2032 年				

四、债券还本付息安排

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，拟发行专项债券 13,000.00 万元，本期调整前期已发行的 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）专项债券 2,909.00 万元，票面利率 2.06%，期限自 2025 年 11 月 10 日至 2031 年 9 月 10 日，共 5 年 10 个月。未来拟发行专项债券 10,091.00 万元，假设票面利率为



2.30%，未来债券计划于 2026 年 2 月发行，期限 7 年。债券存续期内，每年支付债券利息，到期一次还本，债券发行费率 0.10%。债券存续期内还本付息情况详见下表：

1.本期调整 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本 金金额	融资 利率 (%)	应付利 息	应付本息
	合计		2,909.00	2,909.00		2.06	359.58	3,268.58
1	2025 年		2,909.00		2,909.00	2.06		
2	2026 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
3	2027 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
4	2028 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
5	2029 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
6	2030 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
7	2031 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
8	2032 年	2,909.00		2,909.00		2.06	59.93	2,968.93

2.本项目未来拟发行债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本 金金额	融资 利率 (%)	应付利 息	应付本息
	合计		10,091.00	10,091.00		2.30	1,624.63	11,715.63
1	2026 年	10,091.00			10,091.00	2.30		
2	2027 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
3	2028 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
4	2029 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
5	2030 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09



序号	年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率 (%)	应付利 息	应付本息
6	2031 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
7	2032 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
8	2033 年	10,091.00		10,091.00		2.30	232.09	10,323.09

五、收益与融资平衡测算

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，拟发行债券资金 13,000.00 万元，本期调整前期已发行债券 2,909.00 万元，未来拟发行专项债券 10,091.00 万元，债券存续期内应还本付息共计 14,984.21 万元。债券存续期内项目可还款金额合计为 31,850.00 万元（扣除债券发行费），本期拟发行债券存续期内，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.13 倍，项目产生的收益能够偿还本项目债券存续期内全部应付融资本息。现金流测算结果详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	以前年 度累计	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	88,666.80	1,450.00	2,911.91	34,591.00	693.89
1.1	财政资金流入	26,646.80	1,450.00	2.91	24,500.00	693.89
1.2	企业自筹					
1.3	项目前期债券资金流入					
1.4	项目本期债券资金流入	2,909.00		2,909.00		
1.5	项目未来债券资金流入	10,091.00			10,091.00	
1.6	项目其他融资现金流入					
1.7	项目收入	49,020.00				
1.8	收回铺地流动资金					
2	现金流出	71,436.06	1,450.00	2,911.91	20,161.02	15,123.87
2.1	项目建设支出	39,281.85	1,450.00	2,909.00	20,091.00	14,831.85



序号	项目	合计	以前年度累计	2025 年	2026 年	2027 年
2.2	新增铺底流动资金					
2.3	债券发行费用	13.00		2.91	10.09	
2.4	项目运营付现成本	17,157.00				
2.5	项目税金					
2.6	本期项目前期债券还本付息					
2.7	本期项目本期债券还本付息	3,268.58			59.93	59.93
2.8	本期项目未来债券还本付息	11,715.63				232.09
2.9	本期项目其他融资还本付息					
2.10	非本期项目债券还本付息					
2.11	非本期项目其他融资还本付息					
3	当年现金净流入	17,230.74			14,429.98	-14,429.98
4	累计现金结存额				14,429.98	
5	融资本息覆盖倍数	2.13				

续表 1

金额单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	12,260.00	25,340.00	11,420.00			
1.1	财政资金流入						
1.2	企业自筹						
1.3	项目前期债券资金流入						
1.4	项目本期债券资金流入						
1.5	项目未来债券资金流入						
1.6	项目其他融资现金流入						
1.7	项目收入	12,260.00	25,340.00	11,420.00			
1.8	收回铺地流动资金						
2	现金流出	4,583.02	9,161.02	4,289.02	3,201.02	232.09	10,323.09
2.1	项目建设支出						



序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.2	新增铺底流动资金						
2.3	债券发行费用						
2.4	项目运营付现成本	4,291.00	8,869.00	3,997.00			
2.5	项目税金						
2.6	本期项目前期债券还本付息						
2.7	本期项目本期债券还本付息	59.93	59.93	59.93	2,968.93		
2.8	本期项目未来债券还本付息	232.09	232.09	232.09	232.09	232.09	10,323.09
2.9	本期项目其他融资还本付息						
2.10	非本期项目债券还本付息						
2.11	非本期项目其他融资还本付息						
3	当年现金净流入	7,676.98	16,178.98	7,130.98	-3,201.02	-232.09	-10,323.09
4	累计现金结存额	7,676.98	23,855.96	30,986.94	27,785.92	27,553.83	17,230.74
5	融资本息覆盖倍数						

六、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，项目收入的变动会直接影响债券本息的偿还，现按预测项目收入分别下降 5%、10%的情况，分析项目债券偿债覆盖倍数，在上述情况下覆盖倍数均大于 1，项目收益均能覆盖债券本金及利息。分析结果详见下表：

序号	销售收入	覆盖倍数
1	评价预测的项目收益	2.13



序号	销售收入	覆盖倍数
2	评价预测的项目收入下降 5%	2.11
3	评价预测的项目收入下降 10%	2.10

七、现金流充足性

兰州市七里河区晏家坪村安置项目在债券存续期内，政府专项债券项目可实现项目收入 49,020.00 万元，项目成本 17,157.00 万元，支付债券利息和到期本金后，项目运营累计现金结余 17,230.74 万元，项目资金总体充足，具有一定的资金稳定性。项目资金结余详见下表：

单位：万元

序号	项目/年度	累计现金结存额
1	以前年度	
2	2025 年	
3	2026 年	14,429.98
4	2027 年	
5	2028 年	7,676.98
6	2029 年	23,855.96
7	2030 年	30,986.94
8	2031 年	27,785.92
9	2032 年	27,553.83
10	2033 年	17,230.74

八、风险分析

总体来看，本次发债项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及地区人口等因素影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在项目期内发行再融资



专项债券用于周转偿还，或由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息要求。

九、总体评价结论

(一)结论意见

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，我们认为该项目收益预测是项目单位在各项基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报，专项债券存续期内预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(二)使用限制

本报告的评价意见基于一系列基本前提，是对未来事项的一种预测，因此本报告中的评价意见不是鉴证结论，本报告不能作为鉴证报告使用，仅限于发行 2025 年兰州市七里河区专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

甘肃天一会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·甘肃·兰州

2025 年 10 月 27 日



附注：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金预测基础

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、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.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
- 8.预测期内出现的年度资金缺口能够由财政其他收入统筹安排解决；
- 9.预测期内项目的收费能够按照项目可行性研究报告和项目实施方案中预测标准收取；
- 10.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重



大不利影响。

二、财务评价依据的主要政策法规

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.财政部印发的《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4.《财政部关于试点发行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.《财政部关于印发<地方政府债务信息公开办法（试行）>的通知》（财预〔2018〕209号）；
- 6.《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 7.《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）。

三、项目收益及现金流预测

（一）项目收益及现金流预测编制的相关依据

- 1.《兰州市七里河区晏家坪村安置项目可行性研究报告》；
- 2.《兰州市七里河区发展和改革局关于兰州市七里河区晏家坪村安置项目可行性研究报告的批复》（七发改〔2019〕3号）；
- 3.《兰州市七里河区人民政府关于七里河区晏家坪村安



置项目申请政府专项债券资金还款来源的情况说明》；

4.项目实施方案等与项目相关的其他依据。

(二)项目收益及现金流预测

1.项目收入预测

项目收益来源主要为腾退土地出让收入，项目建设完成后形成的房屋全部用于安置本地块拆迁安置户以及七里河区其他地块的拆迁待安置户，因此不考虑房屋销售收入。

可用于本项目还本付息来源的拆迁腾空未供应地共 245.1 亩，根据兰州市七里河区相似用途地块出让成交价考虑位置因素及出让时间因素调整后按照 200.00 万元/亩计算，预测本项目在债券存续期间土地出让金 49,020.00 万元。

详见附件 1：兰州市七里河区晏家坪村安置项目运营收益表-收入预测

2.项目成本预测

本项目成本主要为土地出让收入计提基金。

土地出让收入中按照规定比例计提农业土地开发基金、农田水利建设资金和教育资金，预测本项目债券存续期内应计提基金 17,157.00 万元。

详见附件 1：兰州市七里河区晏家坪村安置项目运营收益表-成本预测

3.项目税金预测

本项目建设完成后全部用于安置拆迁户，因此不产生



税金。

4.项目收益

根据上述测算，兰州市七里河区晏家坪村安置项目债券存续期内预计实现收入 49,020.00 万元，发生成本 17,157.00 万元，项目净收益 31,863.00 万元。

详见附件 1：兰州市七里河区晏家坪村安置项目运营收益表-项目净收益

5.债券还本付息安排

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，本期调整前期已发行的 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）专项债券 2,909.00 万元，票面利率 2.06%，期限自 2025 年 11 月 11 日至 2031 年 9 月 11 日，共 5 年 10 个月。未来拟发行专项债券 10,091.00 万元，计划 2026 年 2 月发行，假设票面利率 2.3%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，最后一年偿还本金，债券发行费用率 0.10%。项目债券存续期内发行费合计 13.00 万元，本期债券本息合计 3,268.58 万元，未来债券本息合计 11,715.63 万元。

6.收益与融资平衡情况

根据以上测算，本项目预计净收益 31,863.00 万元，扣除发行费 13.00 万元，可还款金额 31,850.00 万元，对本期调整债券存续期内所有融资应支付本息 14,984.21 万元的保障倍数为 2.13 倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。

附件 1：兰州市七里河区晏家坪村安置项目运营收益表

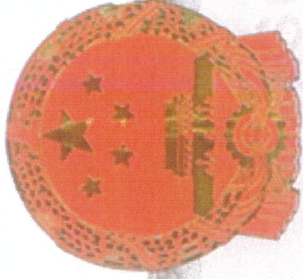


兰州市七里河区晏家坪村安置项目运营收益表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025年6-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、收入预测		49,020.00				12,260.00	25,340.00	11,420.00		
1	土地收入	49,020.00				12,260.00	25,340.00	11,420.00		
1.1	年可出让土地（亩）					61.30	126.70	57.10		
1.4	预计收入（万元）					200.00	200.00	200.00		
二、成本预测		17,157.00				4,291.00	8,869.00	3,997.00		
1	土地出让收入计提基金（35%）					4,291.00	8,869.00	3,997.00		
三、项目净收益		31,863.00				7,969.00	16,471.00	7,423.00		

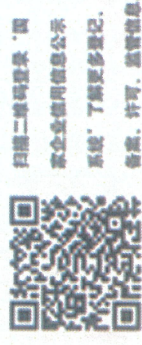




营业执照

统一社会信用代码

91620200762398860H



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 甘肃天一会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄德全

经营范围 企业年度财务报表审计、各类专项财务审计、司法会计鉴定、清产核资、企业资本验证、基本建设项目咨询、PPP项目咨询、企业管理咨询；财务咨询服务、税务咨询服务；工程概算、预算、结算、决算的编制、审核；财政支出绩效评价；单位内部控制咨询；管理信息化咨询；政府采购招投标代理及咨询。（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 壹佰万元整

成立日期 2004年09月24日

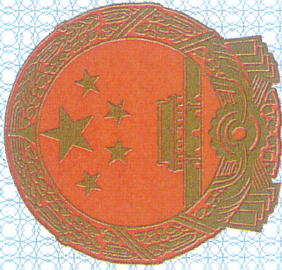
住所 甘肃省兰州市城关区东岗西路街道东岗西路638号16层002室-1



登记机关

2024年07月15日

仅做本次使用，再次复印无效。



会计师事务所 执业证书

名称：甘肃天一会计师事务所有限公司

首席合伙人：黄德全

主任会计师：

经营场所：甘肃省兰州市城关区东岗西路街道
东岗西路638号16层002室-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：62210064

批准执业文号：甘财注会发〔2004〕27号

批准执业日期：2004年08月02日

仅作本次使用，再次复印无效

说明

证书序号：0015539

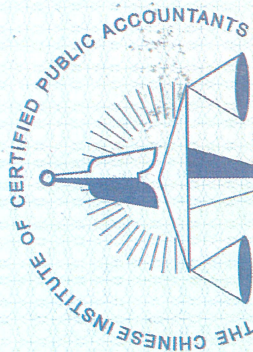
- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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：甘肃省财政厅

二〇二一年五月十六日

中华人民共和国财政部制



仅作参考使用，再次复印无效。



姓名 Full name 茹作海
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976年9月15日
工作单位 Working unit 甘肃天一会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 622102197609150015

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.



茹作海 622100640575

证书编号: 622100640575
批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 201年 07月 16日
Date of Issuance



仅作参考使用，再次复印无效。



姓名 车丹妮
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-05-30
Date of birth
工作单位 甘肃天一会计师事务所
Working unit
身份证号码 62210219880530862X
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.

（甘肃）
车检专用章
2021年度

（甘肃）
2020年6月10日

车丹妮 622100640001

证书编号：
No. of Certificate
622100640001

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
2019年 03月 28日

**2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目
—甘肃榆中农产品加工产业园建设项目收益与融资自
求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]第 00031 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 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目 ——甘肃榆中农产品加工产业园建设项目收益与融资自求 平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]第 00031 号

兰州市财政局：

我们接受委托，对 2025 年甘肃榆中农产品加工产业园建设项目（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

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，主要建设内容为：项目总用地面积为 51,1343.24 m²（约合 766.97 亩），其中：建设总用地面积 388,442.15 m²（约合 582.63 亩）代征河道及绿地 122,901.09 m²（约合 184.34 亩）。本项目规划总建筑面积 236,720.40 m²（地上建筑面积为 233,982.40 m²，地下建筑面积为 2,738.00 m²），其中：一期工程建筑面积 86,568.40 m²，二期工程建筑面积 65,307.00 m²，三期工程建筑面积 84,845.00 m²。

建设内容：主要包括“一心、两轴、两区”的智慧农业中心、生产保供区、农特产品加工区，同时建设基础配套服务区，远期规划生活配套服务区，配套园区内道路及硬化、人行桥、停车位。具体为：

（1）生产保供区：位于地块二、地块四，占地面积为 146,767.42 m²（约合 220.14 亩），规划建筑面积为 67,866.00 m²，在地块二布置 6 栋生产车间，主要布置净菜分级分拣、高原夏菜精深加工、小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等业态；在地块四主要布置畜禽肉制品精深加工及预留拓展肉制品加工等业态，配套智慧冷链物流仓储系统。

（2）农特产品加工区：位于地块三、地块五，占地面积为 174,884.71 m²（约合 262.31 亩），规划建筑面积为 80,133.40 m²，在地块三主要布置中药材深加工区、百合加工区及仓储物流配送区；在地块五主要布置农特产品加工区，主要作为预留拓展区根据后期招商业态调整具体功能设计。

（3）智慧农业中心：分别位于地块二~地块五内，由四栋多层建筑围合而成，联系园区的各个板块，其主要功能为园区提供办公、信息展示、交流、研发、电子商务、数据中心及住宿餐饮等综合服务。包括 1#~4#配套服务用房，建筑面积 19,192.00 m²（已计入生产区）。

（4）基础配套服务区：位于地块一，占地面积为 24,322.00 m²（约合 36.48 亩），规划建筑面积为 3876.00 m²，主要包括燃气锅炉房、供热机房、开关站、柴油发电机房、消防水池一体化泵站、蓄水池、污水及尾菜处理设施等。规划污水处理规模为 1000 m³/d，蓄水池 5000 m³。

（5）生活配套服务区：位于地块六、地块七，远期规划建筑面积为 84,845.00 m²（地上建筑面积 82,107.00 m²，地下建筑面积 2,738.00 m²），主要为园区提供人才公寓、研发、

办公、餐饮、休闲娱乐等生活配套服务。其中：地块六占地面积为 25,655.72 m²（约合 38.48 亩），规划建筑面积为 48,667.00 m²（地上建筑面积 47,298.00 m²，地下建筑面积 1369.00 m²）；地块七占地面积为 16,811.30 m²（约合 25.21 亩），规划总建筑面积为 36,178.00 m²（地上建筑面积 34,809.00 m²，地下建筑面积 1,369.00 m²）。人才住宿为地上六层多层居住建筑，公寓及科技中心为地上十三层、地下一层二类高层建筑，地下室均为甲类核六级二等人员掩蔽所。

配套建设园区内道路及硬化 173,994.00 m²，人行桥两座（桥面宽度 6 m²，长度 60 m²），标准停车位 520 个。项目实施单位为榆中建投振兴乡村发展有限公司。该项目于 2022 年 9 月开工，预计建设期 51 个月，项目正在建设中。本次拟发债项目为已取得施工许可证的 4 个子项目，分别为甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工车间、甘肃榆中农产品加工产业园高原夏菜精深加工车间项目、甘肃榆中农产品加工产业园农产品精深加工及配送一体化建设项目、智慧农业中心 1#楼质检中心、2#综合服务中心。该项目收入主要为厂房出租收入、办公楼出租收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，投资总额 152,611.60 万元。建设资金数据取自项目《可研批复》；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、银行借款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	151,586.85	151,586.85
铺底流动资金		
债券发行费用		3.00
建设期利息		1,021.75
其中：债券利息		110.29
银行借款及其他筹资利息		911.46
投资总额	151,586.85	152,611.60

2、项目筹资方式

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，项目筹资总额 152,611.60 万元，筹资方式主要为发行专项债券、银行借款以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 143,909.60 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	
银行借款	2,000.00
其他筹资	147,611.60
发行专项债券	3,000.00
其中：已发行债券	
本期申请债券	2,182.00
未来拟发行债券	818.00
筹资总额	152,611.60

二、债券发行及还本付息安排

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，计划发行专项债券金额 3,000.00 万元。其中。本期拟调整 2,182.00 万元，未来拟发行 818.00 万元。

（一）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 2,182.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期续发在融资债券。债券调整付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	调整金额	发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）	2,182.00	2.06%	6		269.70	269.70

（二）未来拟发行再融资债券及还本付息安排

未来续发在融资债券 2,182.00 万元，假设票面利率为 2.50%，期限为 10 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	调整金额	发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2031 年	2,182.00	2.50%	10		545.50	2,727.50

（三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 818.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限 20 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	818.00	2.70%	20	441.72	1,259.72

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厂房出租收入、办公楼出租收入等。债券存续期内，甘肃榆中农产品加工产业园建设项目预测的项目收入 19,577.50 万元，项目净收益 14,025.50 万元。

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目总投资 152,611.60 万元，其中本期拟通过调整政府专项债券筹集资金 2,182.00 万元，通过银行贷款方式取得资金 2,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 818.00 万元。应付本息之和 11,283.57 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.24，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
甘肃榆中农产品加工产业园建设项目	19,577.50	5,552.00	14,025.50	14,025.50	

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
甘肃榆中农产品加工产业园建设项目	4,257.00		3,227.43	3,799.14	

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
甘肃榆中农产品加工产业园 建设项目	11,283.57			3,763.68	1.24

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 5%、10% 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 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.24	1.18	1.11

经分析甘肃榆中农产品加工产业园建设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 10% 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 年兰州市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：



二〇二五年十一月三日

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：榆中建投振兴乡村发展有限公司

单位住所：甘肃省兰州市榆中县城关镇兴隆山大道 31 之 9 号二层 207

法定代表人：于俊伟

注册资本：人民币 5,000.00 万元

经营范围：餐饮服务。（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：农村集体经济组织管理；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；游览景区管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；乡镇经济管理服务；市政设施管理；名胜风景区管理；花卉绿植租借与代管理；自然遗迹保护管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；生态保护区管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；集贸市场管理服务；生活垃圾处理装备销售；信息技术咨询服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；自然生态系统保护管理；森林公园管理；文化场馆管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；规划设计管理。（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

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，主要建设内容为：项目总用地面积为 51,1343.24 m²（约合 766.97 亩），其中：建设总用地面积 388,442.15 m²（约合 582.63 亩）代征河道及绿地 122,901.09 m²（约合 184.34 亩）。本项目规划总建筑面积 236,720.40 m²（地上建筑面积为 233,982.40 m²，地下建筑面积为 2,738.00 m²），其中：一期工程建筑面积 86,568.40 m²，二期工程建筑面积 65,307.00 m²，三期工程建筑面积 84,845.00 m²。

建设内容：主要包括“一心、两轴、两区”的智慧农业中心、生产保供区、农特产品加工区，同时建设基础配套服务区，远期规划生活配套服务区，配套园区内道路及硬化、人行桥、停车位。具体为：

（1）生产保供区：位于地块二、地块四，占地面积为 146,767.42 m²（约合 220.14 亩），规划建筑面积为 67,866.00 m²，在地块二布置 6 栋生产车间，主要布置净菜分级分拣、高原夏菜精深加工、小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等业态；在地块四主要布置畜禽肉制品精深加工及预留拓展肉制品加工等业态，配套智慧冷链物流仓储系统。

（2）农特产品加工区：位于地块三、地块五，占地面积为 174,884.71 m²（约合 262.31 亩），规划建筑面积为 80,133.40 m²，在地块三主要布置中药材深加工区、百合加工区及仓储物流配送区；在地块五主要布置农特产品加工区，主要作为预留拓展区根据后期招商业态调整具体功能设计。

（3）智慧农业中心：分别位于地块二~地块五内，由四栋多层建筑围合而成，联系园区的各个板块，其主要功能为园区提供办公、信息展示、交流、研发、电子商务、数据中心及住宿餐饮等综合服务。包括 1#~4#配套服务用房，建筑面积 19,192.00 m²（已计入生产区）。

（4）基础配套服务区：位于地块一，占地面积为 24,322.00 m²（约合 36.48 亩），规划建筑面积为 3876.00 m²，主要包括燃气锅炉房、供热机房、开关站、柴油发电机房、消防水池一体化泵站、蓄水池、污水及尾菜处理设施等。规划污水处理规模为 1000 m³/d，蓄水池 5000 m³。

（5）生活配套服务区：位于地块六、地块七，远期规划建筑面积为 84,845.00 m²（地上建筑面积 82,107.00 m²，地下建筑面积 2,738.00 m²），主要为园区提供人才公寓、研发、办公、餐饮、休闲娱乐等生活配套服务。其中：地块六占地面积为 25,655.72 m²（约合 38.48 亩），规划建筑面积为 48,667.00 m²（地上建筑面积 47,298.00 m²，地下建筑面积 1369.00 m²）；地块七占地面积为 16,811.30 m²（约合 25.21 亩），规划总建筑面积为 36,178.00 m²（地上建筑面积 34,809.00 m²，地下建筑面积 1,369.00 m²）。人才住宿为地上六层多层居住建筑，公寓及科技中心为地上十三层、地下一层二类高层建筑，地下室均为甲类核六级二等人员掩蔽所。

配套建设园区内道路及硬化 173,994.00 m²，人行桥两座（桥面宽度 6 m²，长度 60 m²），标准停车位 520 个。本次拟发债项目为已取得施工许可证的 4 个子项目，分别为甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工车间、甘肃榆中农产品加工产业园高原夏菜精深加

工车间项目、甘肃榆中农产品加工产业园农产品精深加工及配送一体化建设项目、智慧农业中心 1#楼质检中心、2#综合服务中心。

（三）项目建设期限

该项目于 2022 年 9 月开工，预计建设期 51 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

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，投资总额 152,611.60 万元。建设资金数据取自项目《可研批复》；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、银行借款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	151,586.85	151,586.85
铺底流动资金		
债券发行费用		3.00
建设期利息		1,021.75
其中：债券利息		110.29
银行借款及其他筹资利息		911.46
投资总额	151,586.85	152,611.60

（二）项目筹资方式

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，项目筹资总额 152,611.60 万元，筹资方式主要为发行专项债券、银行借款以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 143,909.60 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	
银行借款	2,000.00
其他筹资	147,611.60
发行专项债券	3,000.00
其中：已发行债券	
本期申请债券	2,182.00

筹资方式	筹资金额
未来拟发行债券	818.00
筹资总额	152,611.60

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。

本次预测以甘肃榆中农产品加工产业园建设项目预期可实现的厂房出租收入、办公楼出租收入为基础，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，编制甘肃榆中农产品加工产业园建设项目收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告》；
- 2、《榆中县发展和改革局关于甘肃榆中农产品加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》（榆发改〔2022〕126 号）；
- 3、《甘肃榆中农产品加工产业园建设项目初步设计》；
- 4、《甘肃榆中农产品加工产业园建设项目初步设计批复》（榆农业农村发〔2022〕347 号）；
- 5、《项目单位提供的厂房及办公楼租赁合同》；
- 6、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 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	617.67	178.63	439.04
2028 年	705.92	199.02	506.90
2029 年	794.16	221.77	572.39
2030 年	970.50	269.81	700.69
2031 年	970.50	269.81	700.69
2032 年	970.50	269.81	700.69
2033 年	1,067.27	300.61	766.66
2034 年	1,067.27	300.61	766.66
2035 年	1,067.27	300.61	766.66
2036 年	1,173.77	335.31	838.46
2037 年	1,173.77	335.31	838.46
2038 年	1,173.77	335.31	838.46
2039 年	1,173.77	335.31	838.46
2040 年	1,173.77	335.31	838.46
2041 年	1,173.77	335.31	838.46
2042 年	1,173.77	335.31	838.46
2043 年	1,173.77	335.31	838.46
2044 年	1,173.77	335.31	838.46
2045 年	782.51	223.53	558.98
合计	19,577.50	5,552.00	14,025.50

(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		2,000.00				1,702.00	3,318.14			383.86
2025 年				3,000.00		12,000.00	14,739.33		3.00	228.38
2026 年						133,909.60	133,529.38			380.22
2027 年										29.29
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
2034 年										
2035 年										
2036 年										
2037 年										
2038 年										
2039 年										
2040 年										
2041 年										
2042 年										
2043 年										
2044 年										
2045 年										
合计		2,000.00		3,000.00		147,611.60	151,586.85		3.00	1,021.75

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												29.29	——
2026 年												29.29	——
2027 年	439.04	439.04		15.95	7.84	111.53	187.69		323.01			138.45	——
2028 年	506.90	506.90		44.95	22.09	111.83	188.20		367.07			255.86	——
2029 年	572.39	572.39		44.95	22.09	111.53	187.69		366.26			461.99	——
2030 年	700.69	700.69		44.95	22.09	111.53	187.69		366.26			796.42	——
2031 年	700.69	700.69		44.95	22.09	111.53	187.69		366.26			1,130.85	——
2032 年	700.69	700.69			76.64	111.83	188.20		376.67			1,454.87	——
2033 年	766.66	766.66			76.64	111.53	187.69		375.86			1,845.67	——
2034 年	766.66	766.66			76.64	2,009.17	187.69		2,273.50			338.83	——
2035 年	766.66	766.66			76.64		187.69		264.33			841.16	——
2036 年	838.46	838.46			76.64		188.20		264.84			1,414.78	——
2037 年	838.46	838.46			76.64		187.69		264.33			1,988.91	——
2038 年	838.46	838.46			76.64		187.69		264.33			2,563.04	——
2039 年	838.46	838.46			76.64		187.69		264.33			3,137.17	——
2040 年	838.46	838.46			76.64		188.20		264.84			3,710.79	——
2041 年	838.46	838.46			2,258.64		187.69		2,446.33			2,102.92	——
2042 年	838.46	838.46			22.09		187.69		209.78			2,731.60	——
2043 年	838.46	838.46			22.09		147.03		169.12			3,400.94	——
2044 年	838.46	838.46			22.09		101.68		123.77			4,115.63	——
2045 年	558.98	558.98			840.09		70.84		910.93			3,763.68	——
合计	14,025.50	14,025.50		195.75	3,950.96	2,790.48	3,324.63		10,261.82				1.24

*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）项目收入预测

本项目运营后收入主要有厂房出租收入、办公楼出租收入。

厂房出租收入：项目建成后，可出租厂房面积 27,602.29 m²，出租价格依据项目单位提供周边厂房出租价格，本项目租金按照 16 元/m²/月计算，按照项目单位提供周边厂房出租价格增长率，本项目出租价格每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；本项目运营期运营负荷率第一年按 70%计算，每年增长 10%，第四年达到满负荷，预计债券存续期内厂房出租平均收入 618.12 万元。

办公楼出租收入：项目建成后，可出租办公楼面积 10,489.03 m²，出租价格依据项目单位提供周边办公楼出租价格，本项目租金按照 28 元/m²/月计算，按照项目单位提供周边办公楼出租价格增长率，本项目出租价格每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；本项目运营期运营负荷率第一年按 70%计算，每年增长 10%，第四年达到满负荷，预计债券存续期内厂房出租平均收入 412.28 万元。

（2）付现运营成本预测

本项目运营后成本主要有工资及福利、其他费用。

工资及福利：本项目预计新增人员 6 人，人均工资按照当地同行业工资水平为 6 万元/人/年，依据收入增长率，每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；预计债券存续期内工资及福利总额为 820.70 万元。

其他费用：主要为发生的办公费、取暖费、差旅费，按销售收入的 3%计算，依据收入增长率，每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；预计债券存续期内其他费用为 797.88 万元。

（3）各项税金预测

依据国家税务总局《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）厂房出租增值税按 9%。城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，房产税为 12%。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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）
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；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

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

2025年10月28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 Full name

姓 名 Full name

女

性 Sex	別
----------	---

1977年10月27日

出生日期
Date of birth

Working unit

Working unit

620103197710272628

身份证号码
Identity card No.

不無士(之)不無道(之)不無道(之)不無道(之)



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.



號字 110004230145



魏才香 110004230145

年 月 日
/y /m /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230145

批准注册协会:
Authorized Institute of C

甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2024 年 09 月 27 日

姓名 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

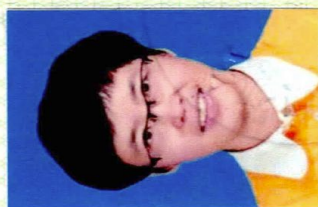
Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会

Working unit

身份证号码 63212319820129104X

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.



李积庆 110004230032



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

发证日期:
Date of Issuance

2024年09月27日

**2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目
—兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目收益与
融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]00032 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 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目 ——兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目收益与 融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]00032 号

兰州高新技术产业开发区财政局：

我们接受委托，对 2025 年兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目（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

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，主要建设内容为：该项目建设地点位于兰州高新区定连片区经四路延伸段以西。总用地面积为 166,329.90 m²，建设用地面积为 166,329.90 m²。总建筑面积为 194,097.13 m²，其中地上建筑为 191,146.88 m²（总计容面积 236,999.53 m²），包括检测研发楼建筑面积 27,349.39 m²，园区管理中心建筑面积 2,151.28 m²，配套宿舍楼建筑面积 10,174.28 m²，标准厂房建筑面积 141,397.63 m²，标准仓库建筑面积 7,769.30 m²，配套食堂建筑面积 2,280.00 m²，门卫建筑面积 25.00 m²，地下室建筑面积为 2,950.25 m²，建筑密度：35.67%；容积率：1.42；绿地率 19.84%。项目实施单位为兰州高新发展集团有限公司。该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 40 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为检测研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、标准厂房租赁收入、标准仓库租赁收入、停车位收入及物业管理费收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，投资总额 109,191.88 万元。建设资金和铺底流动资金数据取自项目《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	104,975.08	104,975.08
铺底流动资金	1,000.00	1,000.00
债券发行费用		66.36
建设期利息	5,815.00	3,150.44
其中：债券利息	5,815.00	3,150.44
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	111,790.08	109,191.88

2、项目筹资方式

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，项目筹资总额 109,191.88 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 14,346.71 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	24,845.17
银行借款	
其他筹资	14,346.71
发行专项债券	70,000.00
其中：已发行债券	42,800.00
本期申请债券	3,636.00
未来拟发行债券	23,564.00
筹资总额	109,191.88

二、债券发行及还本付息安排

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，计划发行专项债券金额 70,000.00 万元。其中前期已发行 42,800.00 万元。本期拟调整 3,636.00 万元，未来拟发行 23,564.00 万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

前期已发行债券金额为 42,800.00 万元，票面利率为 2.44%、2.22%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，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
2024 年甘肃省政府专项债券(六期)	40,000.00	2.44%	20		17,568.00	57,568.00
2024 年甘肃省政府专项债券(二十期)	2,800.00	2.22%	20		1,243.20	4,043.20
合计	42,800.00	——	——		18,811.20	61,611.20

（二）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 3,636.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本付息。债券调整付息情况详见下表：

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
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省政府专项债券(十三期)	3,636.00	2.06%	6		449.40	4,085.40

（三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 23,564.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，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
2026 年	23,564.00	2.70%	20	11,452.14	35,016.14

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检测研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、标准厂房租赁收入、标准仓库租赁收入、停车位收入及物业管理费收入等。债券存续期内，兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目预测的项目收入 216,993.05 万元，项目净收益 151,494.38 万元。

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目总投资 109,191.88 万元，其中前期通过发行政府专项债券筹集资金 42,800.00 万元，本期拟通过调整政府专项债券筹集资金 3,636.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 23,564.00 万元。应付本息之和 100,712.74 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.44，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
兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目	216,993.05	65,498.67	151,494.38	151,494.38	61,611.20

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
兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目	4,085.40	35,016.14			

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
兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目	100,712.74	6,599.76	1,000.00	48,332.32	1.44

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 5%、10% 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 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.44	1.36	1.28

经分析兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园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 10% 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 年兰州市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)

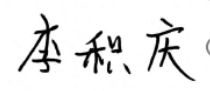
大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年十一月六日

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：兰州高新发展集团有限公司

单位住所：甘肃省兰州市城关区高新雁南路 1258 号科技孵化大厦 2006 室

法定代表人：马英凯

注册资本：人民币 50,000.00 万元

经营范围：许可项目：建筑劳务分包；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；林木种子生产经营；动物饲养；文物保护工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程施工。（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：土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；草种植；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；植物园管理服务；大气环境污染防治服务；园林绿化工程施工；生态恢复及生态保护服务；城市绿化管理；休闲观光活动；城市公园管理；中草药种植；食用菌种植；土石方工程施工；市政设施管理；花卉种植；土地整治服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理咨询；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；企业管理；以自有资金从事投资活动；公共事业管理服务；园区管理服务；建筑材料销售；第一类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；医学研究和试验发展。（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

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，主要建设内容为：该项目建设地点位于兰州高新区定连片区经四路延伸段以西。总用地面积为 166,329.90 m²，建设用地面积为 166,329.90 m²。总建筑面积为 194,097.13 m²，其中地上建筑为 191,146.88 m²（总计容面积 236,999.53 m²），包括检测研发楼建筑面积 27,349.39 m²，园区管理中心建筑面积 2,151.28 m²，配套宿舍楼建筑面积 10,174.28 m²，标准厂房建筑面积 141,397.63 m²，标准

仓库建筑面积 7,769.30 m²，配套食堂建筑面积 2,280.00 m²，门卫建筑面积 25.00 m²，地下室建筑面积为 2,950.25 m²，建筑密度：35.67%；容积率：1.42；绿地率 19.84%。

（三）项目建设期限

该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 40 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

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，投资总额 109,191.88 万元。建设资金和铺底流动资金数据取自项目《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	104,975.08	104,975.08
铺底流动资金	1,000.00	1,000.00
债券发行费用		66.36
建设期利息	5,815.00	3,150.44
其中：债券利息	5,815.00	3,150.44
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	111,790.08	109,191.88

（二）项目筹资方式

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，项目筹资总额 109,191.88 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 14,346.71 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	24,845.17
银行借款	
其他筹资	14,346.71
发行专项债券	70,000.00
其中：已发行债券	42,800.00

筹资方式	筹资金额
本期申请债券	3,636.00
未来拟发行债券	23,564.00
筹资总额	109,191.88

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。

本次预测以兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目预期可实现的检测研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、标准厂房租赁收入、标准仓库租赁收入、停车位收入及物业管理费收入为基础，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，编制兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目可行性研究报告》；
- 2、《兰州市发展和改革委员会关于兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目可行性研究报告的批复》（兰高新管经字〔2022〕56 号）；
- 3、《兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目初步设计》；
- 4、《兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目》（兰高新建初审〔2023〕19 号）；
- 5、《项目初步设计报告》；
- 6、《项目单位提供的厂房、办公楼、宿舍、仓库出租合同》。

（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
2027 年	5,972.29	2,258.78	3,713.51
2028 年	7,166.74	2,511.69	4,655.05
2029 年	8,361.20	2,764.60	5,596.60
2030 年	9,555.67	3,017.53	6,538.14
2031 年	10,750.12	3,270.42	7,479.70
2032 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2033 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2034 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2035 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2036 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2037 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2038 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2039 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2040 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2041 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2042 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2043 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2044 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2045 年	11,944.57	3,523.34	8,421.23
2046 年	7,963.05	2,348.89	5,614.16
合计	216,993.05	65,498.67	151,494.38

(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			42,800.00			6,331.34	48,659.89		42.80	
2025 年				10,000.00		8,015.37	16,869.57			1,038.16
2026 年	24,845.17				17,200.00		39,445.62	1,000.00	23.56	1,540.36
2027 年										571.92
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
2034 年										
2035 年										
2036 年										
2037 年										
2038 年										
2039 年										
2040 年										
2041 年										
2042 年										
2043 年										
2044 年										
2045 年										
2046 年										

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
合计	24,845.17		42,800.00	10,000.00	17,200.00	14,346.71	104,975.08	1,000.00	66.36	3,150.44

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												428.65	——
2025 年												536.29	——
2026 年												571.92	——
2027 年	3,713.51	3,713.51	609.51		140.56			750.07				2,963.44	——
2028 年	4,655.05	4,655.05	1,038.16	74.90	636.23			1,749.29				5,869.20	——
2029 年	5,596.60	5,596.60	1,038.16	74.90	636.23			1,749.29				9,716.51	——
2030 年	6,538.14	6,538.14	1,038.16	74.90	636.23			1,749.29				14,505.36	——
2031 年	7,479.70	7,479.70	1,038.16	3,710.90	636.23			5,385.29		114.60		16,485.17	——
2032 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		22,882.03	——
2033 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		29,278.89	——
2034 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		35,675.75	——
2035 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		42,072.61	——
2036 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		48,469.47	——
2037 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		54,866.33	——
2038 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		61,263.19	——
2039 年	8,421.23	8,421.23	1,038.16		636.23			1,674.39		349.98		67,660.05	——
2040 年	8,421.23	8,421.23	9,038.16		636.23			9,674.39		349.98		66,056.91	——
2041 年	8,421.23	8,421.23	8,842.96		636.23			9,479.19		398.78		64,600.17	——
2042 年	8,421.23	8,421.23	8,647.76		5,349.03			13,996.79		472.69		58,551.92	——

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						
2043 年	8,421.23	8,421.23	8,452.56		5,221.78			13,674.34		558.21		52,740.60	——
2044 年	8,421.23	8,421.23	11,057.36		5,094.54			16,151.90		643.73		44,366.20	——
2045 年	8,421.23	8,421.23			4,967.29			4,967.29		744.79		47,075.35	——
2046 年	5,614.16	5,614.16			4,840.05			4,840.05		517.14	1,000.00	48,332.32	——
合计	151,494.38	151,494.38	59,106.23	3,935.60	34,520.47			97,562.30		6,599.76	1,000.00		1.44

*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）项目收入预测

项目建成后收入来源主要有检测研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、标准厂房租赁收入、标准仓库租赁收入、停车位收入及物业管理费收入。

检测研发楼租赁收入：检测研发楼可出租总面积 27,349.39 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 1,640.96 万元。

宿舍楼租赁收入：宿舍楼可出租总面积 10,174.28 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 610.46 万元。

标准厂房租赁收入：标准厂房可出租总面积 141,397.63 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 8,483.86 万元。

标准仓库租赁收入：标准仓库可出租总面积 7,769.30 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 30 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 279.69 万元。

停车位收入：停车位共 485 个，参考周边可比情况每个停车位收费为 10 元/天，第一年至第五年负载率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%，预计稳定年度年收入 145.50 万元。

物业管理费收入：物业管理费参考类似项目为 3.50 元/月/m²，预计稳定年度年收入 784.10 万元。

（2）付现运营成本预测

付现运营成本主要包括原辅料、燃料及动力费、人工成本、维修费用及其他费用。

原辅料：项目原辅料主要是维护易耗材料，按照销售收入的 1%预测，预计稳定年度年 119.45 万元。

燃料及动力费：项目年用水量 2.843 万 m³，水费为 1.30 元/m³，预计年水费 3.70 万元；项目年用电量 465.84 万度，电费为 0.56 元/度，预计年电费 260.87 万元；项目每年需燃料 12 吨，收费 8,645.00 元/吨，预计年燃料费用 10.37 万元。

人工成本：项目拟投入 30 人，每人平均 5.40 万元/年，预计年人工成本 162.00 万元。

维修费用：维修费用按照年折旧费的 10% 预计，预计每年 524.88 万元。

其他费用：其他费用包括销售费用和其他费用，销售费用按照销售收入的 1% 预测，其他费用按照工资福利的 20% 预计，预计每年共计 151.85 万元。

（3）各项税金预测

项目运营后，增值税税率为 9% 和 6%。城市维护建设税税率为 7%，教育费附加费率为 3%，地方教育附加费率为 2%，房产税税率为 12%，所得税税率为 25%。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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）
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；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

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

2025年10月28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

发证日期: 2024 年 09 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

2024 年 09 月 27 日
/y /m /d

姓名 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

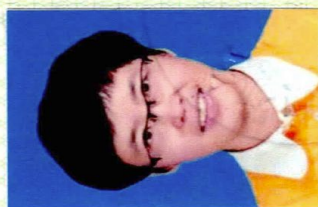
Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会

Working unit

身份证号码 63212319820129104X

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.



李积庆 110004230032



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

发证日期:
Date of Issuance

2024年09月27日

**2025 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目
—安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西
区（二期）收益与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]第 00066 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 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目 ——安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区 （二期）收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]第 00066 号

兰州市安宁区安宁堡街道办事处：

我们接受委托，对 2025 年安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）（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

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），主要建设内容为：主要建设内容为：位于安宁区 B534#规划路以东，T511#规划道路以南、S531#规划道路以东、T536#规划路两侧；总建筑面积为 572,715.39 m²，地上建筑面积为 384,282.01 m²，地下建筑面积为 188,433.38 m²，住宅总套数 3190 户，规划建设 1 栋高层办公楼、1 栋多层商业、12 栋高层住宅楼及相对应的地下车库。项目实施单位为兰州市安宁区安宁堡街道办事处。该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 81 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商铺、车位、腾出土地出让收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），投资总额 268,031.23 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	255,341.75	255,341.75
铺底流动资金		
债券发行费用		101.82
建设期利息		12,587.66
其中：债券利息		12,587.66
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	255,341.75	268,031.23

2、项目筹资方式

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），项目筹资总额 268,031.23 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 121,899.44 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	41,400.79
银行借款	
其他筹资	121,899.44
发行专项债券	104,731.00
其中:已发行债券	94,731.00
本期申请债券	2,909.00
未来拟发行债券	7,091.00
筹资总额	268,031.23

二、债券发行及还本付息安排

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），计划发行专项债券金额 104,731.00 万元。其中前期已发行 94,731.00 万元。本期拟调整 2,909.00 万元，未来拟发行 7,091.00 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 94,731.00 万元，票面利率分别为：3.40%、3.35%、2.94%、2.86%、2.78%、3.02%、1.77%，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
2020 年甘肃省棚户区改造专项债券（一期）—2020 年甘肃省专项债券（十三期）	22,938.00	3.40%	7		5,459.24	28,397.24
2021 年甘肃省棚户区改造专项债券（一期）—2021 年甘肃省专项债券（四期）	6,188.00	3.35%	7		1,451.09	7,639.09
2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（二期）—2022 年甘肃省专项债券（八期）	23,500.00	2.94%	7		4,836.30	28,336.30
2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期）—2022 年甘肃省专项债券（十九期）	9,229.00	2.86%	7		1,847.65	11,076.65
2023 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期）—2023 年甘肃省专项债券（十四期）	10,000.00	2.78%	7		1,946.00	11,946.00

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
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)	7,876.00	3.02%	7		1,664.99	9,540.99
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）	15,000.00	1.77%	7		1,858.50	16,858.50
合计	94,731.00	——	——		19,063.77	113,794.77

（二）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 2,909.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 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
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省政府专项债券(十三期)	2,909.00	2.30%	6 年		359.58	3,268.58

（二）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 7,091.00 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
2026	7,091.00	2.30%	7	1,141.63	8,232.63

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、车位、腾出土地出让收入等。债券存续期内，安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）预测的项目收入 575,025.10 万元，项目净收益 334,924.36 万元。

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）总投资 268,031.23 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 94,731.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 2,909.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 7,091.00 万元。应付本息之和 125,295.98 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 **2.67**，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
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	575,025.10	240,100.74	334,924.36	334,924.36	113,794.77

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
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	3,268.58	8,232.63			

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
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	125,295.98			222,216.04	2.67

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	2.67	2.36	2.04

经分析安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）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调整 2025 年兰州市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

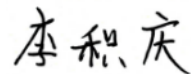
大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年十一月二十四日

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：兰州市安宁区安宁堡街道办事处

单位住所：兰州市安宁区安宁堡街道仓院街 54 号

法定代表人：臧百平

（二）项目实施内容

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），主要建设内容为：主要建设内容为：位于安宁区 B534#规划路以东，T511#规划道路以南、S531#规划道路以东、T536#规划路两侧；总建筑面积为 572,715.39 m²，地上建筑面积为 384,282.01 m²，地下建筑面积为 188,433.38 m²，住宅总套数 3190 户，规划建设 1 栋高层办公楼、1 栋多层商业、12 栋高层住宅楼及相对应的地下车库。

（三）项目建设期限

该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 81 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

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），投资总额 268,031.23 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	255,341.75	255,341.75
铺底流动资金		
债券发行费用		101.82

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设期利息		12,587.66
其中:债券利息		12,587.66
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	255,341.75	268,031.23

（二）项目筹资方式

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），项目筹资总额 268,031.23 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 121,969.89 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	41,400.79
银行借款	
其他筹资	121,899.44
发行专项债券	104,731.00
其中:已发行债券	94,731.00
本期申请债券	2,909.00
未来拟发行债券	7,091.00
筹资总额	268,031.23

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。

本次预测以安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）预期可实现的商铺、车位、腾出土地出让收入为基础，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，编制安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）可行性研究报告》；
- 2、《安宁区发展和改革局关于安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）可行性研究报告的批复》（兰经开经发〔2018〕71号）；
- 3、《安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）初步设计》；
- 4、《安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）初设批复》（兰经开规建房发〔2019〕28号）；
- 5、《中共兰州市安宁区常委会会议纪要十一届第88次》（2020-4-27）；
- 6、《兰州市安宁区人民政府关于<棚改专项债券资金还款相关事宜的批复>》（安政发〔2022〕16号）；
- 7、《兰州市安宁区人民政府关于<加快安宁区存量土地出让事宜的批复>》（安政发〔2022〕17号）；
- 8、《兰州市安宁区人民政府关于<对安宁区棚户区（城中村）改造项目整体打捆改造方案>进行备案的请示》（安政报〔2020〕18号）；
- 9、《兰州市安宁区人民政府办公室关于印发<关于进一步加快城中村改造工作的实施办法（试行）的通知>》（安政办发〔2018〕106号）；
- 10、《兰州市棚户区（城中村）改造工作办公室<关于安宁区棚户区（城中村）改造项目打捆有关事宜的复函>》（兰棚（城）办函字〔2023〕5号）；
- 11、兰州市安宁城市发展集团有限公司关于《安宁区棚户区改造项目打捆土地情况的说明》；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 13、《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）；
- 14、《中华人民共和国房产税暂行条例》。

（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			
2026 年			
2027 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2028 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2029 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2030 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2031 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2032 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2033 年	57,502.51	24,010.08	33,492.43
合计	575,025.10	240,100.74	334,924.36

(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	41,400.79		79,731.00			1,925.00	115,866.16		79.73	6,167.02
2025 年			15,000.00	2,909.00			15,247.47		15.00	2,457.90
2026 年					7,091.00	119,974.44	124,228.12		7.09	2,790.31
2027 年										1,172.43
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
合计	41,400.79		94,731.00	2,909.00	7,091.00	121,899.44	255,341.75		101.82	12,587.66

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												943.88	——
2025 年												1,132.51	——
2026 年												1,172.43	——
2027 年	66,984.89	66,984.89	24,537.86	54.51	52.72				24,645.09			42,339.80	——
2028 年	66,984.89	66,984.89	8,131.50	59.93	163.09				8,354.52			100,970.17	——
2029 年	66,984.89	66,984.89	34,465.21	59.93	163.09				34,688.23			133,266.83	——

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	33,492.42	33,492.42	18,657.33	59.93	163.09				18,880.35			147,878.90	——
2031 年	33,492.42	33,492.42	265.50	59.93	163.09				488.52			180,882.80	——
2032 年	33,492.42	33,492.42	15,265.50	2,968.93	163.09				18,397.52			195,977.70	——
2033 年	33,492.43	33,492.43			7,254.09				7,254.09			222,216.04	——
合计	334,924.36	334,924.36	101,322.90	3,263.16	8,122.26				112,708.32				2.67

*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）	销售单价（万元/平方米、万元/个、万元/亩）	销售收入（万元）
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	车位	3,869.00	9.50	36,755.50
	商铺	69,312.00	0.80	55,449.60
	住宅用地	804.70	600.00	482,820.00
合计		—	—	575,025.10

(3) 销售成本预测

销售成本预测主要包括：上缴财政、四项政策基金、销售费用、其他扣除项目，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
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	24,141.00	128,470.36	922.07	11,293.04	75,274.27	240,100.74

(4) 项目收益与 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）发生变化的原因

依据项目单位提供的商铺及车位出售合同，因价格降低，车位出售收入降低 9,673.70 万元，商铺出售收入降低 13,862.35 万元；成本降低了 100,434.32 万元（主要为项目收益用作项目资本金金额 103,000.00 万元），较 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）报告净收益增加了 123,970.37 万元。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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）
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；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

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

2025年10月28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 Full name

姓 名 Full name

女

性 Sex	別
----------	---

1977年10月27日

出生日期
Date of birth

Working unit

Working unit

620103197710272628

身份证号码
Identity card No.

立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 甘肃分



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.



總本番 110004230145



魏才香 110004230145

年 月 日
/y /m /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230145

批准注册协会:

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

发证日期:
Date of Issuance

2024 年 09 月 27 日

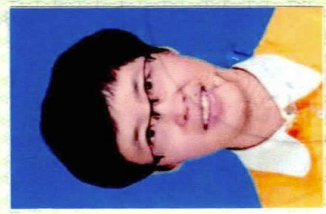
姓名 李积庆

Sex 女

Date of birth 1982年01月29日

Working unit 甘肃省注册会计师协会

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.



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 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目
—安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置
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 00065 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 年兰州市第一批政府专项债券用途调整项目 ——安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小 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 00065 号

兰州市安宁区沙井驿街道办事处：

我们接受委托，对 2025 年安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目（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

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，主要建设内容为：位于安宁区沙井驿街道河湾村，北滨河路的（517#）道路绿化带的北侧，北临 505# 规划路，东面紧临规划的 525# 道路，西面紧临现有方正包装材料公司；总建筑面积为 156,369.10 m²，新建地上建筑面积 115,669.10 m²，地下建筑面积 40,700.00 m²，新建 6 栋带商业裙楼的住宅楼和 2 栋住宅楼、地下车库及配套设施。项目实施单位为兰州市安宁区沙井驿街道办事处。该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 75 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商铺、车位、腾出土地出让收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，投资总额 70,910.11 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、银行借款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	64,993.83	64,993.83
铺底流动资金		
债券发行费用		36.77
建设期利息		5,879.51
其中：债券利息		4,259.82
银行借款及其他筹资利息		1,619.69
投资总额	64,993.83	70,910.11

2、项目筹资方式

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，项目筹资总额 70,910.11 万元，筹资方式主要为发行专项债券、银行借款、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 19,667.11 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	5,709.00
银行借款	8,034.00
其他筹资	19,667.11
发行专项债券	37,500.00
其中:已发行债券	28,900.00
本期申请债券	727.00
未来拟发行债券	7,873.00
筹资总额	70,910.11

二、债券发行及还本付息安排

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，计划发行专项债券金额 37,500.00 万元。其中前期已发行 28,900.00 万元，本期拟调整 727.00 万元，未来拟发行 7,873.00 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 28,900.00 万元，票面利率分别为：3.35%、3.13%、2.94%、2.86%，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
2021 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2021 年甘肃省政府专项债券（四期）	14,800.00	3.35%	7		3,470.60	18,270.60
2021 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（二期）—2021 年甘肃省政府专项债券（十一期）	3,000.00	3.13%	7		657.30	3,657.30
2022 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（二期）—2022 年甘肃省政府专项债券（八期）	6,500.00	2.94%	7		1,337.70	7,837.70
2022 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2022 年甘肃省政府专项债券（十九期）	4,600.00	2.86%	7		920.92	5,520.92
合计	28,900.00	——	——		6,386.52	35,286.52

（二）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 727.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 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
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024 年甘肃省政府专项债券（十三期）	727.00	2.06%	6		89.88	816.88

（三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 7,873.00 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
2026	7,873.00	2.30%	7	1,267.55	9,140.55

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、车位、腾出土地出让收入等。债券存续期内，安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目预测的项目收入 190,199.20 万元，项目净收益 109,379.00 万元。

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目总投资 70,910.11 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 28,900.00 万元，本期拟通过调整政府专项债券筹集资金 727.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 7,873.00 万元，通过银行贷款方式取得资金 8,034.00 万元。应付本息之和 56,178.69 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.95，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
安宁区沙井驿街道棚户区	190,199.20	80,820.20	109,379.00	109,379.00	35,286.52

（城中村）改造重建安置小区项目					
-----------------	--	--	--	--	--

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
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目	816.88	9,140.55	10,934.74		

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
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目	56,178.69			59,079.82	1.95

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	1.95	1.72	1.50

经分析安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建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。

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调整2025年兰州市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

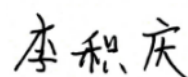
大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二五年十一月二十四日

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：兰州市安宁区沙井驿街道办事处

单位住所：兰州市安宁区北滨河西路 1651 号

法定代表人：付广平

（二）项目实施内容

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，主要建设内容为：位于安宁区沙井驿街道河湾村，北滨河路的（517#）道路绿化带的北侧，北临 505# 规划路，东面紧临规划的 525# 道路，西面紧临现有方正包装材料公司；总建筑面积为 156,369.10 m²，新建地上建筑面积 115,669.10 m²，地下建筑面积 40,700.00 m²，新建 6 栋带商业裙楼的住宅楼和 2 栋住宅楼、地下车库及配套设施。

（三）项目建设期限

该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 75 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

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，投资总额 70,910.11 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、银行借款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	64,993.83	64,993.83
铺底流动资金		
债券发行费用		37.50

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设期利息		5,879.51
其中:债券利息		4,259.82
银行借款及其他筹资利息		1,619.69
投资总额	64,993.83	70,910.11

（二）项目筹资方式

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，项目筹资总额 70,910.11 万元，筹资方式主要为发行专项债券、银行借款、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 19,667.84 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	5,709.00
银行借款	8,034.00
其他筹资	19,667.84
发行专项债券	37,500.00
其中:已发行债券	28,900.00
本期申请债券	727.00
未来拟发行债券	7,873.00
筹资总额	70,910.11

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。

本次预测以安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目预期可实现的商铺、车位、腾出土地出让收入为基础，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，编制安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建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、《安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目可行性研究报告》；
- 2、《安宁区发展和改革局关于安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目可行性研究报告的批复》（兰经开经发〔2016〕95号）；
- 3、《安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目初步设计》；
- 4、《安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目初步设计批复》（兰经开安园管办发〔2018〕53号）；
- 5、《中共兰州市安宁区常委会会议纪要十一届第88次》（2020-04-27）；
- 6、《兰州市安宁区人民政府关于<棚改专项债券资金还款相关事宜的批复>》（安政发〔2022〕16号）；
- 7、《兰州市安宁区人民政府关于<加快安宁区存量土地出让事宜的批复>》（安政发〔2022〕17号）；
- 8、《兰州市安宁区人民政府关于<对安宁区棚户区（城中村）改造项目整体打捆改造方案>进行备案的请示》（安政报〔2020〕18号）；
- 9、《兰州市安宁区人民政府办公室关于印发<关于进一步加快城中村改造工作的实施办法（试行）的通知>》（安政办发〔2018〕106号）；
- 10、《兰州市棚户区（城中村）改造工作办公室<关于安宁区棚户区（城中村）改造项目打捆有关事宜的复函>》（兰棚（城）办函字〔2023〕5号）；
- 11、兰州市安宁城市发展集团有限公司关于《安宁区棚户区改造项目打捆土地情况的说明》；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 13、《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）；
- 14、《中华人民共和国房产税暂行条例》。

（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			
2026 年	38,039.84	16,164.04	21,875.80
2027 年	38,039.84	16,164.04	21,875.80
2028 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2029 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2030 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2031 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2032 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2033 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
合计	190,199.20	80,820.20	109,379.00

(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	5,709.00	8,034.00	28,900.00			972.00	39,640.49		28.90	3,490.90
2025 年				727.00		3,000.00	2,450.20			1,274.83
2026 年					7,873.00	15,695.11	22,903.14		7.87	1,039.31
2027 年										74.47
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
合计	5,709.00	8,034.00	28,900.00	727.00	7,873.00	19,667.11	64,993.83		36.77	5,879.51

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												454.71	——
2025 年												456.68	——
2026 年	21,875.80	21,875.80	63.32	5.45		181.73			250.50			21,699.77	——
2027 年	21,875.80	21,875.80	854.26	14.98	164.71	362.47			1,396.42			42,104.68	——
2028 年	10,937.90	10,937.90	18,712.36	14.98	181.08	363.46			19,271.88			33,770.70	——
2029 年	10,937.90	10,937.90	11,422.66	14.98	181.08	8,407.39			20,026.11			24,682.49	——

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	10,937.90	10,937.90		14.98	181.08				196.06			35,424.33	——
2031 年	10,937.90	10,937.90		741.98	181.08				923.06			45,439.17	——
2032 年	10,937.90	10,937.90			181.08				181.08			56,195.99	——
2033 年	10,937.90	10,937.90			8,054.07				8,054.07			59,079.82	——
合计	109,379.00	109,379.00	31,052.60	807.35	9,124.18	9,315.05			50,299.18				1.95

*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）
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目	车位	912.00	6.00	5,472.00
	商铺	5,909.00	0.80	4,727.20
	土地-住宅	300.00	600.00	180,000.00
合计		—	—	190,199.20

（3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：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，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
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目	9,000.00	47,895.00	102.00	1,249.20	22,574.00	80,820.20

（4）项目收益与 2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期）—2022 年甘肃省专项债券（十九期）发生变化的原因

依据本次调整额度评审专家的要求，项目投资总额依据初设批复披露。车位数量调整增加，价格降低，车位出售收入增加 267.00 万元，商铺由出租改为出售收入增加 1,824.16 万元；土地出售价格降低，面积降低，收入降低 73,500.00 万元，收入总体降低 63,300.80 万元。成本降低了 9,022.43 万元（主要为项目收益用作项目资本金金额取消），较 2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期）—2022 年甘肃省专项债券（十九期）报告净收益降低 54,278.37 万元。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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）
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；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

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

2025年10月28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

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.



魏才香 110004230145



魏才香 110004230145

年 /y 月 /m 日 /d

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 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

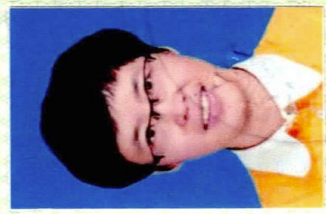
Date of birth

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 63212319820129104X

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.



李积庆 110004230032

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

发证日期:
Date of Issuance

2024年09月27日

