

咨 询 报 告

委托单位：兰州市七里河区财政局

项目名称：2026 年甘肃省政府专项债券（五期）

——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

报告编号：天一会咨字〔2026〕3号

甘肃天一会计师事务所有限公司

GANSU TIANYI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

2026 年甘肃省专项债券（五期）
——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〔2026〕3 号

甘肃天一会计师事务所有限公司

2026 年 1 月 26 日



摘 要

我们接受委托，对 2026 年甘肃省政府专项债券（五期）——兰州市七里河区晏家坪村安置项目相关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：

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为 39,281.85 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用 362.77 万元，共计需筹措建设资金 39,644.62 万元，本项目计划发行专项债券 12,909.00 万元，计划分两期逐批发行，其中：本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，以前年度已发行专项债券 2,909.00 万元。本项目拟发行债券存续期内可实现净收益 31,850.09 万元（扣除债券发行费），项目融资到期还本付息合计 14,878.58 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.14 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，我们未注意到项目收益测算存在不合理的情况，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.....	3
(一) 资金筹措原则.....	3
(二) 项目投资估算.....	3
(三) 资金筹措方式.....	4
三、项目运营收益情况.....	5
四、债券还本付息安排.....	6
五、收益与融资平衡测算.....	6
六、敏感性分析	10
七、现金流充足性	10
八、风险分析	11
九、总体评价结论	11
(一) 结论意见	11
(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〔2026〕3号

2026 年甘肃省政府专项债券（五期） ——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 2026 年甘肃省政府专项债券（五期）中兰州市七里河区晏家坪村安置项目相关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，其中地上建筑面积 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。

(四)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为 39,281.85 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用，共计需筹措建设资金 39,644.62 万元，其中：建设投资 39,281.85 万元，债券发行费用 12.91 万元，建设期利息费用 349.86 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	39,644.62	
1	建设投资	39,281.85	
2	债券发行费用	12.91	
3	建设期利息小计	349.86	
3.1	其中：往期债券利息	119.86	
3.2	本期债券利息	230.00	
3.3	未来拟发行债券利息		
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 39,644.62 万元，其中：财政资金 26,735.62 万元，本期拟申请发行债券资金 10,000.00 万元，以前年度已申请专项债券资金 2,909.00 万元。详见下表：



单位：万元

序号	项目	金额	备注
	筹资总额	39,644.62	
1	财政资金	26,735.62	
2	单位自筹		
3	债券发行总额	12,909.00	
3.1	其中:存量债券	2909.00	
3.2	本期债券	10,000.00	
3.3	未来拟发行债券		
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进行分析评价，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	2026 年				
2	2027 年				
3	2028 年	12,260.00	4,291.00		7,969.00
4	2029 年	25,340.00	8,869.00		16,471.00
5	2030 年	11,420.00	3,997.00		7,423.00



序号	年度	收入预测	成本预测	税金预测	净现金流入
6	2031 年				
7	2032 年				
8	2033 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，计划发行专项债券 12,909.00 万元，计划分两期逐批发行，其中：本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设票面利率均为 2.30%，计划于 2026 年 2 月底发行，期限为 7 年。以前年度已发行专项债券 2,909.00 万元，票面利率为 2.06%，期限自 2025 年 11 月 10 日至 2031 年 9 月 10 日。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.本项目以前年度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		2,909.00	2,909.00			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	2,968.93



2.本项目本期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		10,000.00	10,000.00			1,610.00	11,610.00
1	2026 年		10,000.00		10,000.00	2.3		
2	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
3	2028 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
4	2029 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
5	2030 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
6	2031 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
7	2032 年	10,000.00			10,000.00	2.3	230.0	230.0
8	2033 年	10,000.00		10,000.00		2.3	230.0	10,230.00

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，计划发行专项债券 12,909.00 万元，计划分两期逐批发行，其中：本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，以前年度已发行专项债券 2,909.00 万元，债券存续期内应还本付息共计 14,878.58 万元。债券存续期内项目可还款金额合计为 31,850.09 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 2.14 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	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	88,664.62	2,298.24	36,563.67	782.71	12,260.00
1.1	财政资金流入	26,735.62	1,452.91	24,500.00	782.71	
1.2	企业自筹					
1.3	项目前期债券资金流入	2,909.00	845.33	2,063.67		
1.4	项目本期债券资金流入	10,000.00		10,000.00		
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	49,020.00				12,260.00
1.8	收回铺地流动资金					
2	现金流出	71,330.34	2,298.24	12,133.60	25,212.78	4,580.93
2.1	项目建设支出	39,281.85	2,295.33	12,063.67	24,922.85	
2.2	新增铺底流动资金					
2.3	债券发行费用	12.91	2.91	10.00		
2.4	项目运营付现成本	17,157.00				4,291.00
2.5	项目税金					
2.6	本期项目前期债券还本付息	3,268.58		59.93	59.93	59.93
2.7	本期项目本期债券还本付息	11,610.00			230.00	230.00
2.8	本期项目未来债券还本付息					
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	17,334.28	0.00	24,430.07	-24,430.07	7,679.07
4	累计现金结存额		0.00	24,430.07	0.00	7,679.07
5	融资本息覆盖倍数	2.14				



续上表

金额单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	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	25,340.00	11,420.00			
1.8	收回铺地流动资金					
2	现金流出	9,158.93	4,286.93	3,198.93	230.00	10,230.00
2.1	项目建设支出					
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	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	59.93	59.93	2,968.93		
2.7	本期项目本期债券还本付息	230.00	230.00	230.00	230.00	10,230.00
2.8	本期项目未来债券还本付息					
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	16,181.07	7,133.07	-3,198.93	-230.00	-10,230.00
4	累计现金结存额	23,860.14	30,993.21	27,794.28	27,564.28	17,334.28



序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
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	2.14
2	评价预测的项目收入下降 5%	1.98
3	评价预测的项目收入下降 10%	1.81

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 17,334.28 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	0.00
2	2026 年	24,430.07



序号	项目/年度	累计现金结存额
3	2027 年	0.00
4	2028 年	7,679.07
5	2029 年	23,860.14
6	2030 年	30,993.21
7	2031 年	27,794.28
8	2032 年	27,564.28
9	2033 年	17,334.28

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市场影响较大。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，我们根据项目实际及政策理解，未注意到项目收益测算存在不合理的情况，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，限于兰州市七里河区晏家坪村安置项目评价 2026 年七里河区专项债券之目的使用。

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

2026 年 1 月 26 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。

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

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。
- 5.与项目相关的依据。

（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，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，计划 2026 年 2 月底发行，期限 7 年，以前年度已发行专项债券 2,909.00 万元，票面利率为 2.06%，期限自 2025 年 11 月 10 日至 2031 年 9 月 10 日，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 12.91 万元，本期债券本息合计 11,610.00 万元，本项目以前年度债券本息合计 3,268.58 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 12.91 万元，可还款金额 31,850.09 万元，对本期拟发行债

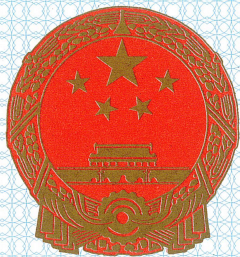
券存续期内所有融资应支付本息 14,878.58 万元的保障倍数为 2.14 倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。

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	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	土地出入收入	49,020.00			12,260.00	25,340.00	11,420.00		
1.1	年可出让土地（亩）				61.300	126.700	57.100		
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		



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

证书序号：0015539

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。
- 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



统一社会信用代码

91620200762398860H

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 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

仅做本次使用，再次复印无效。

登记机关



2024年07月15日



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



仅作参考使用，再次复印无效。

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:
No. of Certificate 622100640575

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 2015年 07月 16日 /y /m /d



姓名 Full name 车丹妮
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-05-30
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. 62210219880530862X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



车丹妮 622100640001

年 /y 月 /m 日 /d

仅做本次使用，再次复印无效。

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



车丹妮 622100640001

日 /d