

# 咨 询 报 告

委托单位：兰州市七里河区财政局

项目名称：2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）——  
2026年甘肃省政府专项债券（一期）——兰州市七里河区  
八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区  
改造）建设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〕05号

甘肃天一会计师事务所有限公司

GANSU TIANYI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）  
——2026 年甘肃省政府专项债券（一期）  
——兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险  
安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目  
收益与融资自求平衡财务评价报告

天一会咨字〔2026〕5 号

甘肃天一会计师事务所有限公司

2026 年 1 月 24 日

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：甘2688Y6QTD2



## 摘 要

我们接受委托，对 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2026 年甘肃省政府专项债券（一期）—兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设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：

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目，批复概算总投资为 127,476.96 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用 8,643.69 万元并调整贷款利息 6,220.86 万元，共需筹措建设资金 129,899.79 万元，本项目计划发行债券 63,500.00 万元，计划分五期逐批发行，项目前期已发行专项债券 40,000.00 万元，计划本期发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 3,500.00 万元，使用银行贷款 27,000.00 万元，本期拟发行债券存续期内项目可实现净收益 143,447.32 万元（扣除债券发行费），项目融资到期还本付息合计 111,882.07 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28 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
(一) 项目建设内容 .....	2
(二) 项目建设期 .....	2
(三) 项目实施单位 .....	2
(四) 项目收入来源 .....	3
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 .....	4
(三) 资金筹措方式 .....	5
三、项目运营收益情况 .....	5
四、债券还本付息安排 .....	6
五、其他融资还本付息 .....	9
六、项目收益与融资平衡测算 .....	11
七、敏感性分析 .....	14
八、现金流充足性 .....	14
九、风险分析 .....	15
十、总体评价结论 .....	15
(一) 结论意见 .....	15
(二) 使用限制 .....	16
项目收益及现金流入评价说明 .....	17



# 甘肃天一会计师事务所有限公司

天一会咨字〔2026〕5号

## 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券 (一期)——2026 年甘肃省政府专项债券(一期) ——兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险 安置点二期工程(含棚户区改造)建设项目收益 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 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期)——2026 年甘肃省政府专项债券(一期)——兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程(含棚户区改造)建设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

该项目位于兰州市七里河区八里镇岷口子村，主要是 M、I 两个住宅区的建设工程。二期工程的总体空间布局采用“一带、二区”结构，“一带”为东西向的规划路主轴，“二区”分别是 M、I 住宅区。建筑群体组织采用“半围合”结构。

M 区建设用地面积  $30610.3\text{m}^2$ ，总建筑面积  $141086.69\text{m}^2$ （地上建筑面积  $87886.69\text{m}^2$ ，地下建筑面积  $53200\text{m}^2$ ），有 7 栋高层住宅楼及地下车库，住宅总户数 953 户，车位 995 个；I 区建设用地面积  $14817.8\text{m}^2$ ，总建筑面积  $75084.24\text{m}^2$ （地上建筑面积  $42810.56\text{m}^2$ ，地下建筑面积  $32273.68\text{m}^2$ ），有 3 栋高层住宅楼及地下车库，住宅总户数 533 户，车位 550 个。

### (二)项目建设期

项目已于 2020 年 4 月开工建设，计划于 2026 年 12 月完工。

### (三)项目实施单位



1.单位名称：兰州市七里河区民生城乡发展投资（集团）有限公司

2.法定代表人：郭科宏

3.注册资金：43,692.00 万元

4.单位住所：甘肃省兰州市七里河区西津西路 1212-1240 号

5.经营范围：许可项目:建设工程施工;房地产开发经营。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）\*\*一般项目:房屋拆迁服务（不含爆破作业）;非居住房地产租赁:住房租赁:土地整治服务:土地调查评估服务;土地使用权租赁。

（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）\*\*\*

#### **(四)项目收入来源**

项目收入来源主要为腾出土地出让金、商铺销售收入、车位使用权销售收入。

## **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

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目共需筹措建设资金 129,899.79 万元，其中：建设投资 121,256.10 万元，债券发行费用 63.50 万元，建设期利息费用 8,580.19 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	129,899.79	
1	建设投资	121,256.10	
2	债券发行费用	63.50	
3	建设期利息小计	8,580.19	



序号	项目	金额	备注
3.1	其中:往期债券利息	2,420.70	
3.2	本期债券利息		
3.3	未来拟发行债券利息		
3.4	其他融资利息	6,159.49	
4	已完成项目投资额	78,345.13	

### (三)资金筹措方式

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目共需筹措资金 129,899.79 万元，其中：财政资金 3,121.83 万元，企业自筹 36,277.96 万元，往期发行存债券资金 40,000.00 万元，本期拟申请发行债券资金 20,000.00 万元，未来拟申请发行债券资金 3,500.00 万元，其他融资 27,000.00 万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	金额	备注
一	筹资总额	129,899.79	
1	财政资金	3,121.83	
2	企业自筹	36,277.96	
3	债券发行总额	63,500.00	
3.1	其中:存量债券	40,000.00	
3.2	本期债券	20,000.00	
3.3	未来拟发行债券	3,500.00	
4	其他融资	27,000.00	

### 三、项目运营收益情况

本次专项债券还款来源主要为项目对应的专项收入，我们



通过对本项目单位提供的《可行性研究报告》《初步设计》《项目实施方案》及其他相关资料中的数据进行分析评价，债券存续期内，兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目可实现项目收入 215,483.65 万元，项目成本 71,791.53 万元，税金 181.31 万元，项目净收益 143,510.82 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	215,483.65	71,791.53	181.31	143,510.82
1	以前年度			89.53	-89.53
2	2025 年			22.38	-22.38
3	2026 年	11,495.00	4,023.25	22.38	7,449.37
4	2027 年	90,261.65	30,866.03	17.91	59,377.72
5	2028 年	73,023.00	24,832.50	13.43	48,177.07
6	2029 年	36,558.00	12,069.75	8.95	24,479.30
7	2030 年	2,073.00		4.48	2,068.52
8	2031 年	1,036.50		2.24	1,034.26
9	2032 年	1,036.50			1,036.50

#### 四、债券还本付息安排

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目，计划发行债券 63,500.00 万元，计划分五期逐批发行，前期已发行专项债券 40,000.00 万元，其中 2022 年第十九期债券发行 16,000.00 万元，票面利率为 2.86%，期限 7 年；2024 年第一期债券发行 5,000.00 万元，票面



利率为 2.35%，期限 7 年；2025 年第四期债券发行 19,000.00 万元，票面利率为 1.87%，期限 7 年。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 3,500.00 万元，均假设票面利率 2.30%，期限 7 年。债券存续期内，每年支付债券利息，到期支付本金，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.前期已发行债券还本付息情况

#### (1) 2022 年第十九期债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期借款	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率 (%)	应付利息	应付本息
合计			16,000.00	16,000.00			3,203.20	19,203.20
1	2022		16,000.00		16,000.00	2.86		
2	2023	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
3	2024	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
4	2025	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
5	2026	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
6	2027	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
7	2028	16,000.00			16,000.00	2.86	457.60	457.60
8	2029	16,000.00		16,000.00		2.86	457.60	16,457.60

#### (2) 2024 年第一期债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期借 款	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利 率 (%)	应付利 息	应付本 息
合计			5,000.00	5,000.00			822.50	5,822.50
1	2024		5,000.00		5,000.00	2.35		
2	2025	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50





序号	年度	期初本金金额	本期借款	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率(%)	应付利息	应付本息
3	2026	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50
4	2027	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50
5	2028	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50
6	2029	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50
7	2030	5,000.00			5,000.00	2.35	117.50	117.50
8	2031	5,000.00		5,000.00		2.35	117.50	5,117.50

### (3) 2025 年第四期债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金金额	本期借款	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率(%)	应付利息	应付本息
合计			19,000.00	19,000.00			2,487.10	21,487.10
1	2025		19,000.00		19,000.00	1.87		
2	2026	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
3	2027	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
4	2028	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
5	2029	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
6	2030	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
7	2031	19,000.00			19,000.00	1.87	355.30	355.30
8	2032	19,000.00		19,000.00	-	1.87	355.30	19,355.30

## 2.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	本期借款	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率(%)	应付利息	应付本息
合计			20,000.00	20,000.00			3,220.00	23,220.00
1	2026		20,000.00		20,000.00	2.30		
2	2027	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00
3	2028	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00
4	2029	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00



序号	年度	期初本金金额	本期借款	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率(%)	应付利息	应付本息
5	2030	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00
6	2031	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00
7	2032	20,000.00			20,000.00	2.30	460.00	460.00
8	2033	20,000.00		20,000.00	-	2.30	460.00	20,460.00

### 3.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	本期借款	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率(%)	应付利息	应付本息
合计			3,500.00	3,500.00			563.50	4,063.50
1	2026		3,500.00		3,500.00	2.30		
2	2027	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
3	2028	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
4	2029	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
5	2030	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
6	2031	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
7	2032	3,500.00			3,500.00	2.30	80.50	80.50
8	2033	3,500.00		3,500.00	-	2.30	80.50	3,580.50

### 五、其他融资还本付息

项目单位于 2016 年 8 月 24 日向国家开发银行股份有限公司申请贷款 132,000.00 万元，用于本单位兰州市 2016-2017 年棚户区改造项目，其中本项目使用额度 27,000.00 万元，贷款利率 3.8%。协议约定 2020 年至 2040 年期间每年 5 月 20 日和 11 月 20 日分批次偿还贷款本金，2041 年 8 月 24 日偿还剩余全部本金，本次测算根据项目使用额度占总额度的比例计算分批次偿还本金金额，贷款期限 21 年，经计算，本项目使用部分本息合



计 38,085.77 万元。其他融资还本付息情况详见下表：

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率 (%)	计息天数	应付利息	应付本息
合计			27,000.00				11,085.77	38,085.77
1	2020 年 4 月 1 日	27,000.00		27,000.00	3.8%	50.00	142.50	142.50
2	2020 年 5 月 20 日	27,000.00	627.00	26,373.00	3.8%	185.00	515.01	1,142.01
3	2020 年 11 月 20 日	26,373.00	627.00	25,746.00	3.8%	181.00	491.89	1,118.89
4	2021 年 5 月 20 日	25,746.00	627.00	25,119.00	3.8%	184.00	487.87	1,114.87
5	2021 年 11 月 20 日	25,119.00	627.00	24,492.00	3.8%	181.00	467.93	1,094.93
6	2022 年 5 月 20 日	24,492.00	627.00	23,865.00	3.8%	184.00	463.51	1,090.51
7	2022 年 11 月 20 日	23,865.00	627.00	23,238.00	3.8%	181.00	443.97	1,070.97
8	2023 年 5 月 20 日	23,238.00	627.00	22,611.00	3.8%	184.00	439.16	1,066.16
9	2023 年 11 月 20 日	22,611.00	627.00	21,984.00	3.8%	181.00	420.02	1,047.02
10	2024 年 5 月 20 日	21,984.00	627.00	21,357.00	3.8%	184.00	414.80	1,041.80
11	2024 年 11 月 20 日	21,357.00	627.00	20,730.00	3.8%	181.00	396.06	1,023.06
12	2025 年 5 月 20 日	20,730.00	627.00	20,103.00	3.8%	184.00	390.44	1,017.44
13	2025 年 11 月 20 日	20,103.00	627.00	19,476.00	3.8%	181.00	372.10	999.10
14	2026 年 5 月 20 日	19,476.00	627.00	18,849.00	3.8%	184.00	366.09	993.09
15	2026 年 11 月 20 日	18,849.00	627.00	18,222.00	3.8%	181.00	348.14	975.14
16	2027 年 5 月 20 日	18,222.00	627.00	17,595.00	3.8%	184.00	341.73	968.73
17	2027 年 11 月 20 日	17,595.00	627.00	16,968.00	3.8%	181.00	324.18	951.18
18	2028 年 5 月 20 日	16,968.00	627.00	16,341.00	3.8%	184.00	317.38	944.38
19	2028 年 11 月 20 日	16,341.00	627.00	15,714.00	3.8%	181.00	300.22	927.22
20	2029 年 5 月 20 日	15,714.00	627.00	15,087.00	3.8%	184.00	293.02	920.02
21	2029 年 11 月 20 日	15,087.00	627.00	14,460.00	3.8%	181.00	276.27	903.27
22	2030 年 5 月 20 日	14,460.00	627.00	13,833.00	3.8%	184.00	268.67	895.67
23	2030 年 11 月 20 日	13,833.00	627.00	13,206.00	3.8%	181.00	252.31	879.31
24	2031 年 5 月 20 日	13,206.00	627.00	12,579.00	3.8%	184.00	244.31	871.31
25	2031 年 11 月 20 日	12,579.00	627.00	11,952.00	3.8%	181.00	228.35	855.35
26	2032 年 5 月 20 日	11,952.00	627.00	11,325.00	3.8%	184.00	219.96	846.96



序号	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率 (%)	计息天数	应付利息	应付本息
27	2032 年 11 月 20 日	11,325.00	627.00	10,698.00	3.8%	181.00	204.39	831.39
28	2033 年 5 月 20 日	10,698.00	627.00	10,071.00	3.8%	184.00	195.60	822.60
29	2033 年 11 月 20 日	10,071.00	627.00	9,444.00	3.8%	181.00	180.43	807.43
30	2034 年 5 月 20 日	9,444.00	627.00	8,817.00	3.8%	184.00	171.25	798.25
31	2034 年 11 月 20 日	8,817.00	627.00	8,190.00	3.8%	181.00	156.47	783.47
32	2035 年 5 月 20 日	8,190.00	627.00	7,563.00	3.8%	184.00	146.89	773.89
33	2035 年 11 月 20 日	7,563.00	627.00	6,936.00	3.8%	181.00	132.52	759.52
34	2036 年 5 月 20 日	6,936.00	627.00	6,309.00	3.8%	184.00	122.53	749.53
35	2036 年 11 月 20 日	6,309.00	627.00	5,682.00	3.8%	181.00	108.56	735.56
36	2037 年 5 月 20 日	5,682.00	627.00	5,055.00	3.8%	184.00	98.18	725.18
37	2037 年 11 月 20 日	5,055.00	627.00	4,428.00	3.8%	181.00	84.60	711.60
38	2038 年 5 月 20 日	4,428.00	627.00	3,801.00	3.8%	184.00	73.82	700.82
39	2038 年 11 月 20 日	3,801.00	627.00	3,174.00	3.8%	181.00	60.64	687.64
40	2039 年 5 月 20 日	3,174.00	627.00	2,547.00	3.8%	184.00	49.47	676.47
41	2039 年 11 月 20 日	2,547.00	627.00	1,920.00	3.8%	181.00	36.68	663.68
42	2040 年 5 月 20 日	1,920.00	627.00	1,293.00	3.8%	184.00	25.11	652.11
43	2040 年 11 月 20 日	1,293.00	627.00	666.00	3.8%	181.00	12.72	639.72
44	2040 年 11 月 20 日 -2041 年 8 月 24 日	666.00	666.00		3.8%	277.00		666.00

## 六、项目收益与融资平衡测算

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目，往期存量债券 40,000.00 万元，本期拟发行债券资金 20,000.00 万元，未来拟发行债券资金 3,500.00 万元，其他融资 27,000.00 万元，考虑债券存续期内项目所有债务资金应还本付息总额，共计 111,882.07 万元。债券存续期内项目可还款金额合计为 143,447.32 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 1.28 倍，项目产生的收益能够偿还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	345,383.44	51,121.83	20,507.50	69,765.46	90,261.65
1.1	财政资金流入	3,121.83	3,121.83			
1.2	单位自筹	36,277.96		1,507.50	34,770.46	
1.3	项目前期债券资金流入	40,000.00	21,000.00	19,000.00		
1.4	项目本期债券资金流入	20,000.00			20,000.00	
1.5	项目未来债券资金流入	3,500.00			3,500.00	
1.6	项目其他融资现金流入	27,000.00	27,000.00			
1.7	项目收入	215,483.65			11,495.00	90,261.65
1.8	收回铺地流动资金					
2	现金流出	305,174.50	49,632.53	21,996.81	69,765.45	35,715.30
2.1	项目建设支出	121,256.10	37,654.08	19,363.78	62,797.69	1,440.55
2.2	新增铺底流动资金					
2.3	债券发行费用	63.50	21.00	19.00	23.50	
2.4	项目运营付现成本	71,791.53			4,023.25	30,866.03
2.5	项目税金	181.31	89.53	22.38	22.38	17.91
2.6	本期项目前期债券还本付息	46,512.80	915.20	575.10	930.40	930.40
2.7	本期项目本期债券还本付息	23,220.00				460.00
2.8	本期项目未来债券还本付息	4,063.50				80.50
2.9	本期项目其他融资还本付息	38,085.77	10,952.71	2,016.54	1,968.23	1,919.92
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					



序号	项目	合计	以前年度累计	2025 年	2026 年	2027 年
3	当年现金净流入	40,208.94	1,489.30	-1,489.31	0.01	54,546.35
4	累计现金结存额		1,489.30	0.00	0.00	54,546.35
5	融资本息覆盖倍数	1.28				

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	73,023.00	36,558.00	2,073.00	1,036.50	1,036.50	
1.1	财政资金流入						
1.2	单位自筹						
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	73,023.00	36,558.00	2,073.00	1,036.50	1,036.50	
1.8	收回铺地流动资金						
2	现金流出	28,188.43	31,372.89	2,792.75	7,742.20	21,574.15	36,393.99
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	24,832.50	12,069.75				
2.5	项目税金	13.43	8.95	4.48	2.24		
2.6	本期项目前期债券还本付息	930.40	16,930.40	472.80	5,472.80	19,355.30	
2.7	本期项目本期债券还本付息	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	20,460.00
2.8	本期项目未来债券还本付息	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	3580.5



序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.9	本期项目其他融资还本付息	1,871.60	1,823.29	1,774.98	1,726.66	1,678.35	12353.4852
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	44,834.57	5,185.11	-719.75	-6,705.70	-20,537.65	-36,393.99
4	累计现金结存额	99,380.92	104,566.02	103,846.27	97,140.57	76,602.92	40,208.94
5	融资本息覆盖倍数						

## 七、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	备注
1	评价预测的销售收入	1.28	
2	评价预测的销售收入下降 5%	1.19	
3	评价预测的销售收入下降 10%	1.09	

## 八、现金流充足性

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目在债券存续期内，政府专项债券项目可实现项目收入 215,483.65 万元，项目成本 71,791.53 万



元，项目税金 181.31 万元，支付债券利息和到期本金后，项目运营累计现金结余 40,208.94 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	1,489.30
2	2025 年	0.00
3	2026 年	0.00
4	2027 年	54,546.35
5	2028 年	99,380.92
6	2029 年	104,566.02
7	2030 年	103,846.27
8	2031 年	97,140.57
9	2032 年	76,602.92
10	2033 年	40,208.94

### 九、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。

### 十、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，项目可以通过发行政府债券进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的专项收入作为债券还本付息的资金来源。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入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的基本前提，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 2026 年兰州市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

2026 年 1 月 24 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等收入统筹安排解决；

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.《兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设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八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（七发改〔2019〕



180 号)；

3.《兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程(含棚户区改造)建设项目初步设计》；

4.《关于兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程(含棚户区改造)建设项目初步设计的批复》(七住建发字〔2020〕2号)；

5.兰州市自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》(地字第 2019-080 号)；

6.兰州市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第 620100201900270 号)；

7.兰州市住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》(编号 620101202006190101)；

8.兰州市自然资源局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(甘(2020)兰州市不动产权第 0090958 号)；

9.兰州市自然资源局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(甘(2020)兰州市不动产权第 0090952 号)；

10.《兰州市国有建设用地划拨决定书》(甘拨 A(兰〔2020〕16 号)；

11.《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)——兰州市财务评估报告》(大信甘咨字〔2022〕第 00209 号)；

12.《2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期)——2024 年甘肃省政府专项债券(一期)——兰州市收益与融资自求平衡财务评估报告》(大信甘咨字〔2024〕第 00016



号)；

13.《2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2025 年甘肃省政府专项债券（四期）—兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》（天一会咨字〔2025〕13 号）

14.项目实施方案；

15.其他与项目相关的依据。

## （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出土地出让金、商铺销售收入、车位使用权销售收入。

**腾出土地出让金：**可用于本项目还本付息来源的拆迁腾空未供应地 372.94 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调整后按照 550 万元/亩计算，预测本项目在债券存续期间土地出让金 205,118.65 万元。

**商铺销售收入：**本项目建成后可出售商铺面积为 3300 元/平方米，按照兰州市同等地块的商铺平均售价 0.8 万元/平方米，预测本项目在债券存续期间商铺销售收入为 2,640.00 万元。

**停车位出售收入：**本项目停车位 1545 个，按照兰州市同等地块停车位出售均价 5.00 万元/个，预测本项目在债券存续期间停车位出售收入 7,725.00 万元。



详见附件 1：兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目运营收益表-收入预测

## 2.项目成本预测

**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 71,791.53 万元。

**其他成本：**本项目建设单位管理团队成熟，对开发的商铺及车位销售无需增加人力和其他成本费用。

详见附件 1：兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目运营收益表-成本预测

## 3.项目税金预测

不动产销售按照增值税税率 9%计算，固定资产投资进项税率 9%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%，土地使用税税额 12 元/m<sup>2</sup>。根据测算本项目在债券存续期间项目税费合计为 181.31 万元。

详见附件 1：兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目运营收益表-税费预测

## 4.项目收益

根据上述测算，兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目债券存



续期内预计实现收入 215,483.65 万元，发生成本 71,791.53 万元，税金 181.31 万元，项目净收益 143,510.82 万元。

详见附件 1：兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目运营收益表-项目净收益

### 5.还本付息安排

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目，前期已发行专项债券 40,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率分别为 2.86%、2.35%、1.87%。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 3,500.00 万元，均假设票面利率 2.30%，期限 7 年，债券存续期每年支付债券利息，到期支付债券本金，发行费率 0.10%。项目债券存续期内发行费合计 63.5 万元，本息合为 73,796.30 万元。

### 6.其他融资还本付息

兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目银行贷款 27,000.00 万元，借款利率 3.8%，期限 22 年，本息合计 38,085.77 万元。

### 7.收益与融资平衡情况

根据以上测算，本项目预计净收益 143,510.82 万元，扣除发行费 63.50 万元，可还款金额有 143,447.32 万元，对本期拟发行债券存续期内所有应付本息 111,882.07 万元的保障倍数为 1.28 倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。



**附件 1：兰州市七里河区八里镇岷口子地质灾害避险安置点二期工程（含棚户区改造）建设项目运营收益表**





项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、收入预测		215,483.65			11,495.00	90,261.65	73,023.00	36,558.00	2,073.00	1,036.50	1,036.50
1	腾出土地出让金	205,118.65			11,495.00	88,188.65	70,950.00	34,485.00			
1.1	腾出土地出让计划	372.94			20.90	160.343	129.00	62.70			
1.2	出让单价（万元/亩）				550.00	550.00	550.00	550.00			
2	商铺销售收入	2,640.00				528.00	528.00	528.00	528.00	264.00	264.00
2.1	商业销售面积（㎡/年）	3,300.00				3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
2.2	年销售比例	100%				20%	20%	20%	20%	10%	10%
2.3	单价（万元/㎡）					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	车位使用权销售收入	7,725.00				1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00	772.50	772.50
3.1	数量（个）					1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00
3.2	年销售比例	100%				20%	20%	20%	20%	10%	10%
3.3	单价（万元/个）					5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二、基金支出合计		71,791.53			4,023.25	30,866.03	24,832.50	12,069.75			
1	农业土地开发（15%）	30,767.80			1,724.25	13,228.30	10,642.50	5,172.75			
2	农田水利建设（10%）	20,511.87			1,149.50	8,818.87	7,095.00	3,448.50			
3	教育资金（10%）	20,511.87			1,149.50	8,818.87	7,095.00	3,448.50			
三、税费预测		181.31	89.53	22.38	22.38	17.91	13.43	8.95	4.48	2.24	
1	城镇土地使用税	181.31	89.53	22.38	22.38	17.91	13.43	8.95	4.48	2.24	
1.1	应税土地面积（㎡）		18,652.82	18,652.82	18,652.82	14,922.26	11,191.69	7,461.13	3,730.56	1,865.28	
1.2	按建筑面积商业分摊土地	18,652.82									
1.3	单位税额（元/㎡）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四、项目净收益		143,510.82	-89.53	-22.38	7,449.37	59,377.72	48,177.07	24,479.30	2,068.52	1,034.26	1,036.50





## 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

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



张卓 622100640574



张卓 622100640574

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

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

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



茹作海 622100640575

年 /y 月 /m 日 /d





姓名 张卓  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1975年12月18日  
Date of birth  
工作单位 甘肃天一会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 62020219751218022X  
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



张卓 622100640574



张卓 622100640574

年 /y  
月 /m  
日 /d

仅做本次使用，再次复印无效。

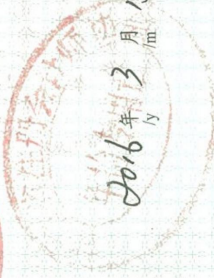
证书编号：  
No. of Certificate 622100640574

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

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

**2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期) —**  
**2026 年甘肃省政府专项债券(一期)**  
**—安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置**  
**小区建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2026]第 00002 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

# **2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期) — 2026 年甘肃省政府专项债券(一期) ——安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小 区建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2026]第 00002 号

**兰州市财政局：**

我们接受委托，对 2026 年安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目（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

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，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 m<sup>2</sup>，地上建筑面积为 384,282.01 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 188,433.38 m<sup>2</sup>，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孔家崖街道办事处。该项目于 2021 年 8 月开工，预计建设期 64 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

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，投资总额 237,527.17 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	228,383.35	228,383.35
铺底流动资金		
债券发行费用		80.00
建设期利息	20,711.18	9,063.82
其中：债券利息	20,711.18	6,290.26
银行借款及其他筹资利息		2,773.56
投资总额	249,094.53	237,527.17

#### 2、项目筹资方式

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，项目筹资总额 237,527.17 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 87,055.08 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	56,466.14
银行借款	14,005.95
其他筹资	87,055.08
发行专项债券	80,000.00
其中:已发行债券	71,353.00
本期申请债券	3,000.00
未来拟发行债券	5,647.00
筹资总额	237,527.17

## 二、债券发行及还本付息安排

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，计划发行专项债券金额 80,000.00 万元。其中前期已发行 71,353.00 万元。本期拟发行 3,000.00 万元，未来拟发行 5,647.00 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 71,353.00 万元，票面利率分别为：2.94%、2.86%、3.02%、1.87%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2022 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（二期）—2022 年甘肃省政府专项债券（八期）	12,000.00	2.94%	7		2,469.60	14,469.60
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）	4,410.00	2.86%	7		882.88	5,292.88
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）	34,943.00	3.02%	7		7,386.95	42,329.95
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）——2025 年甘肃省政府专项债券（四期）	20,000.00	1.87%	7		2,618.00	22,618.00
合计	71,353.00	——	——		13,357.43	84,710.43

(二) 本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 3,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(一期) —2026 年甘肃省政府专项债券(一期)	3,000.00	2.30%	7 年		483.00	3,483.00

(三) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 5,647.00 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	5,647.00	2.30%	7	909.17	6,556.17

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，安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目预测的项目收入 384,135.60 万元，项目净收益 173,827.56 万元。

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目总投资 237,527.17 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 71,353.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 3,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 5,647.00 万元，通过银行贷款方式取得资金 14,005.95 万元。应付本息之和 113,814.44 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.53，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
----	----	----	-------	----------------	--------

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目	384,135.60	210,308.04	173,827.56	173,827.56	84,710.43
------------------------------	------------	------------	------------	------------	-----------

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
安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目	3,483.00	6,556.17	19,064.84		

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
安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目	113,814.44			69,076.94	1.53

#### 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	1.53	1.30	1.06

经分析安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区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 20% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 五、总体评价结论

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

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

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2026 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。

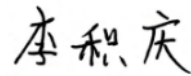
大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二六年三月二日

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：兰州市安宁区孔家崖街道办事处

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

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，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 m<sup>2</sup>，地上建筑面积为 384,282.01 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 188,433.38 m<sup>2</sup>，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 2021 年 8 月开工，预计建设期 64 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

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，投资总额 237,527.17 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	228,383.35	228,383.35
铺底流动资金		
债券发行费用		80.00

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设期利息	20,711.18	9,063.82
其中:债券利息	20,711.18	6,290.26
银行借款及其他筹资利息		2,773.56
投资总额	249,094.53	237,527.17

## （二）项目筹资方式

安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目，项目筹资总额 237,527.17 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 87,055.08 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	56,466.14
银行借款	14,005.95
其他筹资	87,055.08
发行专项债券	80,000.00
其中:已发行债券	71,353.00
本期申请债券	3,000.00
未来拟发行债券	5,647.00
筹资总额	237,527.17

## 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。

本次预测以安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设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，编制安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区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、《安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目可行性研究报告》；
- 2、《安宁区发展和改革局关于安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（兰经开经发〔2020〕81号）；
- 3、《安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目初步设计》；
- 4、《兰州市自然资源局安宁分局关于<申请对新增三宗打捆用地用地规划性质等相关数据进行核查的函>的复函》；
- 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拟了解资产价值事宜涉及土地使用权价值评估项目资产评估报告书》；
- 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			
2026 年	172,405.51	101,078.50	71,327.01
2027 年	172,405.51	101,078.48	71,327.03
2028 年	6,554.10	1,358.51	5,195.59
2029 年	6,554.10	1,358.51	5,195.59
2030 年	6,554.10	1,358.51	5,195.59
2031 年	6,554.10	1,358.51	5,195.59
2032 年	6,554.10	1,358.51	5,195.59
2033 年	6,554.08	1,358.51	5,195.57
合计	384,135.60	210,308.04	173,827.56



(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	56,466.14	14,005.95	71,353.00				135,362.67		71.35	5,688.98
2026 年				3,000.00	5,647.00	87,055.08	93,020.68		8.65	2,540.14
2027 年										834.70
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
合计	56,466.14	14,005.95	71,353.00	3,000.00	5,647.00	87,055.08	228,383.35		80.00	9,063.82

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												702.09	——
2026 年	71,327.01	71,327.01										72,161.71	——
2027 年	71,327.03	71,327.03	1,206.12	13.61	52.66	631.93			1,904.32			140,749.72	——
2028 年	5,195.59	5,195.59	1,908.21	69.00	129.88	633.66			2,740.75			143,204.56	——
2029 年	5,195.59	5,195.59	18,318.18	69.00	129.88	631.93			19,148.99			129,251.16	——
2030 年	5,195.59	5,195.59	36,372.27	69.00	129.88	14,393.76			50,964.91			83,481.84	——
2031 年	5,195.59	5,195.59	374.00	69.00	129.88				572.88			88,104.55	——

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						
2032 年	5,195.59	5,195.59	20,374.00	69.00	129.88				20,572.88			72,727.26	——
2033 年	5,195.57	5,195.57		3,069.00	5,776.89				8,845.89			69,076.94	——
合计	173,827.56	173,827.56	78,552.78	3,427.61	6,478.95	16,291.28			104,750.62				1.53

\*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）
安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目	车位	3,690.00	12.00	44,280.00
	商铺	21,260.96	1.00	21,260.96
	土地-住宅	744.38	428.00	744.38
合计		—	—	384,135.60

### （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、其他扣除项目等，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
安宁区孔家崖街道棚户区（城中村）改造重建安置小区建设项目	15,929.73	94,493.17	327.70	8,027.24	91,530.20	210,308.04





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

姓 Full name

性别 女

性 Sex

出生日期 1977年10月27日

期 Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会

位 Working unit

身份证号码 620103197710272628

码 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 /y /m /d



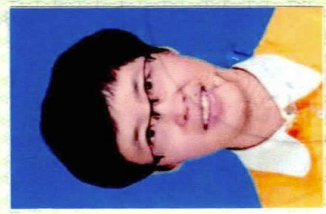
姓名 李积庆

Sex 女

Date of birth 1982年01月29日

Working unit 甘肃省注册会计师协会甘肃分所

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

