咨 询 报 告

委托单位：会宁县财政局

项目名称：2026年甘肃省政府专项债券（三期）
—会宁县北城区集中供热工程收益与融资自求平衡财务评价报告

项目文号：天一会咨字〔2026〕9号

甘肃天一会计师事务有限公司

GANSU TIANYI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

2026年甘肃省政府专项债券（三期）
——会宁县北城区集中供热工程收益与融资自求平衡
财务评价报告

天一会咨字〔2026〕9号

甘肃天一会计师事务有限公司

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（三期）—会宁县北城区集中供热工程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:

会宁县北城区集中供热工程，项目初设批复概算总投资29,406.20万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用669.50万元，共计需筹措建设资金29,480.71万元，本项目拟发行专项债券17,000.00万元，本期拟发行专项债券10,000.00万元，未来拟发行7,000.00万元，拟发行债券存续期内项目可实现净收益39,143.81万元本项目拟发行全部债券到期还本付息共计25,640.00万元（本次拟发行债券还本付息为14,860.00万元，未来发债债券还本付息为10,780.00万元），项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.53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债券本金和利息，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)项目建设期限.....2
(三)项目前期手续.....3
(四)项目实施单位.....4
(五)项目收入来源.....4
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.....5
(三)资金筹措方式.....6
三、项目运营收益情况.....6
四、债券还本付息安排.....7
五、项目收益与融资平衡测算.....10
六、敏感性分析.....14
七、现金流充足性.....15
八、风险分析.....16
九、总体评价结论.....16
(一)结论意见.....16
(二)使用局限性.....17
项目收益及现金流入评价说明.....1

甘肃天一会计师事务有限公司

天一会咨字〔2026〕9 号

2026 年甘肃省政府专项债券（三期）—会宁县北城区集中供热工程收益与融资自求平衡财务评价报告

会宁县财政局:

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（三期）—会宁县北城区集中供热工程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

会宁县北城区集中供热工程建设内容为总用地面积33418.6平方米（合50.13亩），总建筑面积为16491.74平方米。主要包含三部分建设内容：①新建热源厂1座，建设用地面积33418.6平方米，总建筑面积16491.74平方米，设计安装4台58MW循环流化床燃煤热水锅炉、总装机容量232MV，其中本次安装2台58MW循环流化床燃煤热水锅炉，预留2台58MW循环流化床燃煤热水锅炉的建设条件；单体包括主厂房、引风机房、脱销机房、空压机房、煤库、渣库以及其他配套附属用房；②新建一级供热管网24.546千米、采用聚氨酯直埋保温管、最大管径DN800、最小管径DN200；③新建换热站4座，其中2座按照6MW设计、2座按照8MW设计。

本项目建成后将承担会宁县北城区部分的集中供热，改变北城区工业集中区无热源的供热现状，极大的缓解会宁县的供热压力，增强城市供热的供应保障能力。

(二)项目建设期限

该项目于2025年11月开工建设，预计2027年12月完工，项目正在建设中。

(三)项目前期手续

1.2024年5月5日取得了《会宁县发改和改革局关于会宁县北城区集中供热工程项目建议书的批复》(会发改发〔2024〕87号);

2.2024年6月26日取得了会宁县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第620422202400002号）;

3.2024年9月12日取得了《会宁县发展和改革局关于会宁县北城区集中供热工程可行性研究报告的批复》(会发改发〔2024〕210号）;

4.2025年1月26日取得了会宁县人民政府核发的《国有建设用地划拨决定书》（电子监管号：6204222025A000024）;

5.2025年1月26日取得了《会宁县人民政府关于给会宁县住房和城乡建设局划拨国有建设用地使用权的批复》(会政土拨字〔2025〕2号）;

6.2025年2月25日取得了会宁县自然资源局核发的《不动产产权证书》（甘（2025）会宁县不动产权第0000697号）;

7.2025年3月31日取得了会宁县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第6204222025GG0004541号）;

8.2025年4月4日取得了《会宁县发展和改革局关于会宁县北城区集中供热工程初步设计的批复》(会发改发〔2025〕50号);

9.2025年10月21日取得了《白银市生态环境局关于会宁县北

城区集中供热工程环境影响报告书的批复》（市环审发〔2025〕44号）；

10.2025年11月4日取得了会宁县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号620422202511040102）。

(四)项目实施单位

项目实施单位为会宁县住房和城乡建设局。法定代表人为土平，统一社会信用代码为 116204220139139095，单位地址：会宁县会师镇东关南路 508 室，机构性质为机关。

(五)项目收入来源

项目收入来源主要为居民住宅供热收入、商业供热收入、办公供热收入。

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

会宁县北城区集中供热工程初设批复概算总投资 29,406.20 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用 669.50 万元，共计需筹措建设资金 29,480.71 万元，，其中：建设投资 28,811.21 万元，债券发行费用 17.00 万元，建设期利息费用 652.50 万元。建设投资数据取自可研批复；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、发行专项债券和银行借款筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案发行了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
1	**项目建设资金**	**29,480.71**	
1.1	建设投资	28,811.21	
1.2	债券发行费用	17.00	
1.3	建设期利息小计	652.50	

序号	项目	金额	备注
1.3.1	其中:往期债券利息		
1.3.2	本期债券利息	495.00	
1.3.3	未来拟发行债券利息	157.50	
1.3.4	其他融资利息		
2	**已完成项目投资额**		

(三)资金筹措方式

本项目需筹措资金29,480.71万元,其中:财政资金12,480.71万元，本期拟发行债券资金10,000.00万元，未来拟发行专项债券资金7,000.00万元。详见下表:

单位：万元

序号	项目	金额	备注
1	**筹资总额**	**29,480.71**	
1.1	财政资金	12,480.71	
1.2	自筹资金		
1.3	债券发行总额	17,000.00	
1.3.1	其中:存量债券		
1.3.2	本期拟发行债券	10,000.00	
1.3.3	未来拟发行债券	7,000.00	
1.4	其他融资		

三、项目运营收益情况

专项债券还款来源主要为项目对应的政府性基金收入或专项收入，我们通过对项目单位提供的《可行性研究报告》《项目实施方案》及其他相关资料中的项目数据进行分析评价，债券存续期内，本项目可实现项目收入134,600.05万元，项目成本

93,299.76万元，项目税金为2,156.48万元，项目净收益39,143.81万元，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	**134,600.05**	**93,299.76**	**2,156.48**	**39,143.81**
1	2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2	2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3	2028 年	4,704.47	3,341.85	0.00	1,362.62
4	2029 年	5,488.54	3,856.50	0.00	1,632.04
5	2030 年	6,272.62	4,372.16	0.00	1,900.46
6	2031 年	7,056.71	4,888.84	0.00	2,167.87
7	2032 年	7,840.78	5,406.52	0.00	2,434.26
8	2033 年	7,840.78	5,417.12	47.00	2,376.66
9	2034 年	7,840.78	5,417.12	264.92	2,158.74
10	2035 年	7,840.78	5,417.12	264.92	2,158.74
11	2036 年	7,840.78	5,417.12	264.92	2,158.74
12	2037 年	7,840.78	5,417.12	264.92	2,158.74
13	2038 年	7,840.78	5,428.27	262.45	2,150.06
14	2039 年	7,840.78	5,428.27	262.45	2,150.06
15	2040 年	7,840.78	5,428.27	262.45	2,150.06
16	2041 年	7,840.78	5,428.27	262.45	2,150.06
17	2042 年	7,840.78	5,428.27	0.00	2,412.51
18	2043 年	7,840.78	5,439.95	0.00	2,400.83
19	2044 年	7,840.78	5,439.95	0.00	2,400.83
20	2045 年	7,840.78	5,439.95	0.00	2,400.83
21	2046 年	1,306.79	887.09	0.00	419.70

四、债券还本付息安排

(一)本项目本次拟发行债券还本付息情况

会宁县北城区集中供热工程本次拟发行专项债券10,000.00万元，假设票面利率2.70%，期限均为20年。债券存续期内，每半年支付债券利息，最后五年等额偿还发行金额20%，债券发行费率0.10%。债券存续期内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						**4,860.00**	**14,860.00**
1	2026 年		10,000.00		10,000.00	2.70	270.00	270.00
2	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
3	2028 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
4	2029 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
5	2030 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
6	2031 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
7	2032 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
8	2033 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
9	2034 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
10	2035 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
11	2036 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
12	2037 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
13	2038 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
14	2039 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
15	2040 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
16	2041 年	10,000.00			10,000.00	2.70	270.00	270.00
17	2042 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	2.70	216.00	2,216.00
18	2043 年	10,000.00		2,000.00	6,000.00	2.70	162.00	2,162.00
19	2044 年	10,000.00		2,000.00	4,000.00	2.70	108.00	2,108.00
20	2045 年	10,000.00		2,000.00	2,000.00	2.70	54.00	2,054.00
21	2046 年	10,000.00		2,000.00		2.70	0.00	2,000.00

(二) 未来拟发行债券还本付息表

会宁县北城区集中供热工程未来拟发行专项债券7,000.00万元，未来发行按上期债券利率推测假设债券票面利率2.70%，期限20年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行的债券到期支付本金，债券发行费用率0.10%。自发行之日起20年债券存续期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						**3,780.00**	**10,780.00**
1	2027 年		7,000.00		7,000.00	2.70	189.00	189.00
2	2028 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
3	2029 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
4	2030 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
5	2031 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
6	2032 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
7	2033 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
8	2034 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
9	2035 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
10	2036 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
11	2037 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
12	2038 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
13	2039 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
14	2040 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
15	2041 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
16	2042 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
17	2043 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
18	2044 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00

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
19	2045 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
20	2046 年	7,000.00			7,000.00	2.70	189.00	189.00
21	2047 年	7,000.00		7,000.00		2.70	0.00	7,000.00

五、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资为29,480.71万元，其中：财政资金12,480.71万元，本期拟发行债券10,000.00万元，未来拟发行专项债券7,000.00万元。项目本期拟发行债券存续期内项目可还款金额合计为39,143.81万元，本期拟发行债券还本付息合计为25,640.00万元（本次拟发行债券还本付息为14,860.00万元，未来发债债券还本付息为10,780.00万元），项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.53倍。项目产生的收益能够偿还全部融资本息。

各年现金流测算结果详见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	以前年度累计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	164,237.74		12,482.51	16,998.20	4,704.47	5,488.54
1.1	财政资金流入	12,480.71		2,482.51	9,998.20		
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	10,000.00		10,000.00			
1.5	项目未来债券资金流入	7,000.00			7,000.00		
1.6	项目其他融资现金流入						
1.7	项目收入	134,600.05				4,704.47	5,488.54
1.8	收回铺底流动资金	156.98					
2	现金流出	149,924.45		12,185.03	17,172.18	4,000.85	4,315.50

序号	项目	合计	以前年度累计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2.1	项目建设支出	28,654.23		11,898.03	16,556.20	200.00	
2.2	新增铺底流动资金	156.98			156.98		
2.3	债券发行费用	17.00		17.00			
2.4	项目运营付现成本	93,299.76				3,341.85	3,856.50
2.5	项目税金	2,156.48					
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	14,860.00		270.00	270.00	270.00	270.00
2.8	本期项目未来债券还本付息	10,780.00			189.00	189.00	189.00
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	14,313.29		297.48	-173.98	703.62	1,173.04
4	累计现金结存额			297.48	123.50	827.12	2,000.16
5	融资本息覆盖倍数	1.53					

续表 1

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	6,272.62	7,056.71	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78
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						

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.7	项目收入	6,272.62	7,056.71	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78
1.8	收回铺底流动资金						
2	现金流出	4,831.16	5,347.84	5,865.52	5,923.12	6,141.04	6,141.04
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	4,372.16	4,888.84	5,406.52	5,417.12	5,417.12	5,417.12
2.5	项目税金				47.00	264.92	264.92
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	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
2.8	本期项目未来债券还本付息	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
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	1,441.46	1,708.87	1,975.26	1,917.66	1,699.74	1,699.74
4	累计现金结存额	3,441.62	5,150.49	7,125.74	9,043.40	10,743.14	12,442.88
5	融资本息覆盖倍数						

续表 2

单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78
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						

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
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	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78
1.8	收回铺底流动资金						
2	现金流出	6,141.04	6,141.04	6,149.72	6,149.72	6,149.72	6,149.72
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	5,417.12	5,417.12	5,428.27	5,428.27	5,428.27	5,428.27
2.5	项目税金	264.92	264.92	262.45	262.45	262.45	262.45
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	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
2.8	本期项目未来债券还本付息	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
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	1,699.74	1,699.74	1,691.06	1,691.06	1,691.06	1,691.06
4	累计现金结存额	14,142.62	15,842.36	17,533.42	19,224.49	20,915.55	22,606.61
5	融资本息覆盖倍数						

续表 3

单位：万元

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	1,306.79	156.98

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
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	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	1,306.79	
1.8	收回铺底流动资金						156.98
2	现金流出	7,833.27	7,790.95	7,736.95	7,682.95	3,076.09	7,000.00
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	5,428.27	5,439.95	5,439.95	5,439.95	887.09	
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	2,216.00	2,162.00	2,108.00	2,054.00	2,000.00	
2.8	本期项目未来债券还本付息	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	7,000.00
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	7.51	49.83	103.83	157.83	-1,769.30	-6,843.02
4	累计现金结存额	22,614.13	22,663.95	22,767.78	22,925.61	21,156.31	14,313.29
5	融资本息覆盖倍数						1.53

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，销售价格和销售量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：

预测销售收入的覆盖倍数	预测销售收入下降 5%的覆盖倍数	预测销售收入下降 10%的覆盖倍数
1.53	1.26	1.00

经分析，本项目的收入降低5%和10%时，项目债券偿债覆盖率均大于1，未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。

七、现金流充足性

本项目在债券存续期内，政府专项债券项目存续期内预计现金流入164,237.74万元，现金流出149,924.45万元，现金净流入14,313.29万元。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	序号	项目/年度	累计现金结存额
1	以前年度		13	2037 年	15,842.36
2	2026 年	297.48	14	2038 年	17,533.42
3	2027 年	123.50	15	2039 年	19,224.49
4	2028 年	827.12	16	2040 年	20,915.55
5	2029 年	2,000.16	17	2041 年	22,606.61

序号	项目/年度	累计现金结存额	序号	项目/年度	累计现金结存额
6	2030 年	3,441.62	18	2042 年	22,614.13
7	2031 年	5,150.49	19	2043 年	22,663.95
8	2032 年	7,125.74	20	2044 年	22,767.78
9	2033 年	9,043.40	21	2045 年	22,925.61
10	2034 年	10,743.14	22	2046 年	21,156.31
11	2035 年	12,442.88	23	2047 年	14,313.29
12	2036 年	14,142.62			

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，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)使用局限性

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能被作为鉴证报告来使用。仅限于发行2026年会宁县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、项目现金预测假设

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.《会宁县发展和改革局关于<会宁县北城区集中供热工程可行性研究报告>的批复》（会发改发〔2024〕210号）;

2.《会宁县发展和改革局关于<会宁县北城区集中供热工程

初步设计>的批复》(会发改发〔2025〕50号);

3.《会宁县发展和改革局关于调整会宁县城区供水价格的通知》(会发改发〔2017〕58号);

4.《会宁县物价局关于调整会宁县供热价格的通知》(会价发〔2013〕21号);

5.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

本项目收入包括居民住宅供热收入、商业供热收入，办公供热收入。

居民住宅供热收入：根据项目可行性研究报告建设内容，本工程建成后新增供热面积为326.02万㎡，其中居民供热面积占比85%。根据《会宁县物价局关于调整会宁县供热价格的通知》(会价发〔2013〕21号)，居民住宅供热价格每月每平米建筑面积由4.00元调整为4.60元，每年供热季共5个月，即每年每平米23.00元，综合预测项目在债券存续期间居民供热收入合计109,415.00万元。

商业供热收入：根据项目可行性研究报告建设内容，本工程建成后新增供热面积为326.02万㎡，其中商业供热面积占比10%。根据《会宁县物价局关于调整会宁县供热价格的通知》(会价发〔2013〕21号)，宾馆、饭店、招待所、商业经营性、礼堂、体育

馆每月每平米建筑面积由5.20元调整为6.20元，每年供热季共5个月，即每年每平米31.00元，预测项目在债券存续期间商业供热收入合计17,349.67万元。

办公供热收入：根据项目可行性研究报告建设内容，本工程建成后新增供热面积为326.02万㎡，其中办公供热面积占比5%。根据《会宁县物价局关于调整会宁县供热价格的通知》（会价发〔2013〕21号）行政事业单位办公（包括学校、医院、幼儿园）供热价格由现行建筑面积每月每平方米4.80元调整为5.60元，每年供热季共5个月，即每年每平米28.00元，预测本项目在债券存续期间办公供热收入7,835.38万元。

详见附送：会宁县北城区集中供热工程运营收益表-收入预测

2.项目成本预测

项目单位成本主要分为人工成本、动力成本、维修成本、材料费用及其他费用。

人工成本支出：项目核定工作人员58人，参考可行性研究报告及当地同行业人员工资水平，并考虑相关社保及福利费用，人均工资按照5,000.00元/月测算，预测项目在债券存续期间人工成本支出合计4,466.00万元。

动力成本：动力成本主要包括电费、水费和原煤。根据项目可行性研究报告预测耗电量、耗水量和耗煤量，分别为1155万度、4.73万立方米/年、5.87万吨/年。参考会宁县电费、水费及

煤价单价，预测项目在债券存续期间动力成本合计 83,561.87 万元。

维修成本：按照固定资产的 0.1%计算，预测项目在债券发行期间维修成本支出合计 523.40 万元。

材料费用：材料费用主要包括尿素和石灰，根据项目可行性研究报告建设内容，并参考同类项目运行情况，预计本项目脱硝运行费用催化剂（尿素），年费用为 90.00 万元；脱硫运行费用（石灰），年费用为 120.00 万元，预测债券存续期间材料费用合计 3,869.95 万元。

其他费用：其他费用主要为上述支出以外的相关费用支出，依据各项费用合计的 1%测算，预测债券存续期间其他费用合计 878.54 万元。

详见附送：会宁县北城区集中供热工程运营收益表—成本预测

3.项目税金预测

根据财政部、税务总局发布的《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第56号），本项目运营过程中居民供暖收入为免税收入。非居民供暖适用增值税税率为9%，购进原煤、石灰、尿素等材料增值税税率为13%，其他各项成本适用税率假设均为9%，并按免税收入与应税收入的比例计算可抵扣部分进项税额，经测算，本项目预计债券存续期内进项税大于销项税，无需缴纳增值税。本项目适用企业所得

税税率为25%，同时考虑折旧和财务费用后，经测算，应纳税所得额为2,156.48万元。

详见附送：会宁县北城区集中供热工程运营收益表-税金预测

4.项目收益

根据上述测算，会宁县北城区集中供热工程在债券存续期内预计实现收入134,600.05万元，发生成本93,299.76万元，税费2,156.48万元，项目净收益39,143.81万元。

详见附送：会宁县北城区集中供热工程-项目净收益

5.债券还本付息安排

会宁县北城区集中供热工程，本项目拟发行专项债券17,000.00万元，本期拟发行专项债券10,000.00万元，未来拟发行债券7,000.00万元，假设债券票面利率2.70%，期限均为20年，债券发行费用率均为0.10%。本项目债券存续期内发行费合计17.00万元，本息合计25,640.00万元（本次拟发行债券还本付息为14,860.00万元，未来发债债券还本付息为10,780.00万元）。

6.收益与融资平衡情况

根据以上测算，本项目预计净收益39,143.81万元，对债券存续期内本息25,640.00万元的保障倍数为1.53倍，项目产生的收益能够全部偿还全部融资本息。

附送：会宁县北城区集中供热工程运营收益表

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	2033年	2034年	2035年
一、收入预测		**134,600.05**	**-**	**-**	**4,704.47**	**5,488.54**	**6,272.62**	**7,056.71**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**
	营业收入	134,600.05	-	-	4,704.47	5,488.54	6,272.62	7,056.71	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78
	运营负荷				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
	采暖面积（万平方米）				326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02
1	**居民住宅供热收入**	**109,415.00**			**3,824.21**	**4,461.58**	**5,098.95**	**5,736.32**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**
	住宅面积（万平方米）				277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12
	取暖价格（元）				23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2	**商业供热收入**	**17,349.67**			**606.40**	**707.46**	**808.53**	**909.60**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**
	商业面积				32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60
	取暖价格（元）				31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
3	**办公供热收入**	**7,835.38**			**273.86**	**319.50**	**365.14**	**410.79**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**
	办公面积				16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30
	取暖价格（元）				28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
二、成本预测		**93,299.76**	**-**	**-**	**3,341.85**	**3,856.50**	**4,372.16**	**4,888.84**	**5,406.52**	**5,417.12**	**5,417.12**	**5,417.12**
1	**人工成本**	**4,466.00**	**-**		**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**
1.1	**人员工资**	**4,466.00**	**-**		**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**
	全年工作人数				29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	仅供暖期工作人数				29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	工资（元/月）				5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2	**动力成本**	**83,561.87**			**2,920.61**	**3,407.38**	**3,894.15**	**4,380.92**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**
2.1	**电费**	**13,680.99**			**478.17**	**557.87**	**637.56**	**717.26**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**
	单价(元/度)				0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	年耗电量（万度）				1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
2.2	**水费**	**350.73**			**12.26**	**14.30**	**16.35**	**18.39**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**

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	2033年	2034年	2035年
	单价(元/立方米)				4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
	耗水量(万立方米/年)				4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73
2.2	**原煤**	**69,530.15**			**2,430.18**	**2,835.21**	**3,240.24**	**3,645.27**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**
	单价（元）				690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
	年耗用量（万吨/年）				5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
3	**维修成本(固定资产的0.1%**	**523.40**			**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**
4	**材料费**	**3,869.95**	**-**		**126.00**	**147.00**	**168.00**	**189.00**	**210.00**	**220.50**	**220.50**	**220.50**
5	**其他费用（各项费用合计1%**	**878.54**			**19.93**	**26.81**	**34.70**	**43.61**	**53.53**	**53.63**	**53.63**	**53.63**
三、税金预测		**2,156.48**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47.00**	**264.92**	**264.92**
1	**增值税**	-										
	销项				72.68	84.79	96.91	109.02	121.14	121.14	121.14	121.14
	购进进项				350.10	408.45	466.80	525.15	583.49	584.70	584.70	584.70
	固定资产进项				2,434.19							
	剩余可抵扣进项税				2,711.60	3,035.25	3,405.14	3,821.26	4,283.62	4,747.19	5,210.76	5,674.32
2	**附加税（5%+3%+2%）**	-				-	-	-	-	-	-	-
3	**企业所得税**	2,156.48								47.00	264.92	264.92
	折旧	27,370.65		1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53
	财务费用	18,640.00	270.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00
	应纳税所得额	3,257.28	-270.00	-1,827.53	-187.50	128.16	442.81	756.46	1,069.08	1,059.69	1,059.69	1,059.69
	以前年度亏损弥补	187.98								187.98		
四、项目净收益		**39,143.81**	**0.00**	**0.00**	**1,362.62**	**1,632.04**	**1,900.46**	**2,167.87**	**2,434.26**	**2,376.66**	**2,158.74**	**2,158.74**

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、收入预测		**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**7,840.78**	**1,306.79**
	营业收入	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	7,840.78	1,306.79
	运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	采暖面积（万平方米）	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02	326.02
1	**居民住宅供热收入**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**6,373.69**	**1,062.28**
	住宅面积（万平方米）	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12	277.12
	取暖价格（元）	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
2	**商业供热收入**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**1,010.66**	**168.44**
	商业面积	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60
	取暖价格（元）	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
3	**办公供热收入**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**456.43**	**76.07**
	办公面积	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30
	取暖价格（元）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
二、成本预测		**5,417.12**	**5,417.12**	**5,428.27**	**5,428.27**	**5,428.27**	**5,428.27**	**5,428.27**	**5,439.95**	**5,439.95**	**5,439.95**	**887.09**
1	**人工成本**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**29.00**
1.1	**人员工资**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**246.50**	**29.00**
	全年工作人数	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	仅供暖期工作人数	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	工资（元/月）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2	**动力成本**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**4,867.68**	**811.29**
2.1	**电费**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**796.95**	**132.83**
	单价(元/度)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	年耗电量（万度）	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
2.2	**水费**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**20.43**	**3.41**

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
	单价(元/立方米)	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
	耗水量(万立方米/年)	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73
2.2	**原煤**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**4,050.30**	**675.05**
	单价（元）	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
	年耗用量（万吨/年）	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
3	**维修成本(固定资产的0.1%**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**28.81**	**4.80**
4	**材料费**	**220.50**	**220.50**	**231.53**	**231.53**	**231.53**	**231.53**	**231.53**	**243.10**	**243.10**	**243.10**	**40.52**
5	**其他费用（各项费用合计1%**	**53.63**	**53.63**	**53.75**	**53.75**	**53.75**	**53.75**	**53.75**	**53.86**	**53.86**	**53.86**	**1.48**
三、税金预测		**264.92**	**264.92**	**262.45**	**262.45**	**262.45**	**262.45**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	**增值税**											
	销项	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	20.19
	购进进项	584.70	584.70	585.97	585.97	585.97	585.97	585.97	587.30	587.30	587.30	97.88
	固定资产进项											
	剩余可抵扣进项税	6,137.89	6,601.45	7,066.29	7,531.12	7,995.96	8,460.79	8,925.63	9,391.80	9,857.96	10,324.13	10,401.82
2	**附加税（5%+3%+2%）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**企业所得税**	264.92	264.92	262.45	262.45	262.45	262.45				-	
	折旧	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53	1,368.53
	财务费用	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	2,405.00	2,351.00	2,297.00	2,243.00	2,189.00
	应纳税所得额	1,059.69	1,059.69	1,049.82	1,049.82	1,049.82	1,049.82	-896.18	-852.54	-798.54	-744.54	-3,060.14
	以前年度亏损弥补											
四、项目净收益		**2,158.74**	**2,158.74**	**2,150.06**	**2,150.06**	**2,150.06**	**2,150.06**	**2,412.51**	**2,400.83**	**2,400.83**	**2,400.83**	**419.70**

会计师事务所

执业证书

名　　称：甘肃天一会计师事务有限公司

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。

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　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　兰州市城关区市场监督管理局

2024年07月15日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅作本次使用，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.

中国注册会计师（甘肃）年检专用章 2019年2月2日下午

中国注册会计师（甘肃）年检专用章 2020年6月10日上午

中国注册会计师（甘肃）年检专用章 2021年度

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/y 07月/m 16日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅作本次使用，再次复印无效。

姓　　名 Full name　张卓

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1975 年 12 月 18 日

工作单位 Working unit　甘肃天一会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No.　62020219751218022X

6

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.

中国注册会计师协会（甘肃）
2019年12月28日
年检专用章

中国注册会计师协会（甘肃）
2020年6月10日上午

年 /y　月 /m　日 /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

张京　62210064057 4

中国注册会计师协会（甘肃）
年检专用章
2021年度

年 /y　月 /m　日 /d

7

咨 询 报 告

委托单位：景泰县财政局

项目名称：2026年甘肃省政府专项债券（三期）——景泰县北城区地灾搬迁项目收益与融资自求平衡财务评价报告

项目文号：天一会咨字〔2026〕14号

甘肃天一会计师事务有限公司

GANSU TIANYI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

2026年甘肃省政府专项债券（三期）——景泰县北城区地灾搬迁项目收益与融资自求平衡财务评价报告

天一会咨字〔2026〕14号

甘肃天一会计师事务有限公司

2026年2月22日

摘要

我们接受委托，对 2026 年甘肃省政府专项债券（三期）——景泰县北城区地灾搬迁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:

本项目前期发行专项债券 2,500.00 万元，发债情况如下: 1,500.00 万元债券发行时间为 2025 年 12 月 4 日，到期日为 2045 年 12 月 3 日，利率 2.51%。1,000.00 万元债券发行时间为 2025 年 2 月 18 日，到期日为 2045 年 2 月 17 日，利率 2.06%。

景泰县北城区地灾搬迁项目，本项目批复概算（估算）总投资为 78263.85 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用 813.95 万元，共计需筹措建设资金 79,077.80 万元，本项目计划发行债券 34,000.00 万元，计划分三期逐批发行，项目前期发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 21,400.00 万元，未来拟发行 10,100.00 万元，拟发行债券存续期内项目可还款金额 68,673.76 万元，考虑与收益测算相关的所有债务，相关融资到期还本付息共计 50,483.12 元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 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。

目录

一、项目基本情况 2
(一)项目建设内容 2
(二)项目建设期限 3
(三)项目前期手续 3
(四)项目实施单位 3
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 5
四、债券还本付息安排 6
五、项目收益与融资平衡测算 10
六、敏感性分析 14
七、现金流充足性 14
八、风险分析 15
九、总体评价结论 15
(一)结论意见 15
(二)使用局限性 16
附注： 1
一、项目现金预测基础 1
一、财务评价依据的主要政策法规 2
二、项目收益及现金流预测 2

甘肃天一会计师事务有限公司

天一会咨字〔2026〕14 号

2026 年甘肃省政府专项债券（三期）——景泰县北城区地灾搬迁项目收益与融资自求平衡财务评价报告

景泰县财政局:

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（三期）——景泰县北城区地灾搬迁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

本项目地块东西长约 278 米，南北宽约 208 米，用地南侧为二类居住用地，西侧为二类居住用地，北侧为社会停车场用地，东侧为待规划用地。小区北侧退横一路（规划路）道路红线 15.00 米，东侧、南侧、西侧退道路红线 10 米。规划建设用地面积 5.78 公顷，约 57830.80 平方米。现状标高在 1618.35~1620.68 米之间，场地南北向和东西向均有高差，东西向高差较大。

住宅（含商业服务网点的住宅）均属于二类高层住宅建筑，建筑合理使用年限 50 年，建筑地上耐火等级为二级，地下耐火等级为一级。屋面和地下防水等级为I级，室内环境污染控制类别为I类，结构类型为钢筋混凝土剪力墙，商业服务网点为框架结构，抗震设防烈度为 8 度。

总用地面积 57830.80 平方米。项目共有 11 栋住宅楼（含商业服务网点的住宅），其中 1-3#楼 17 层，4-6#楼 18 层，7-8#楼 15 层，9#、11#楼 18 层，10#楼 12 层。住宅夹层均为设备管道夹层，地下为大型小汽车库，其主要功能为停车库、设备用房以及人防工程。

根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）定位，本工程属于五分钟生活圈居住区。总建筑面积为 191064.87 ㎡，其中地上建筑面积 145155.31 ㎡，地下建筑面积（含住宅设备管道夹层）45909.56 ㎡。住宅建筑面积 140316.01 ㎡，商业建筑面积 3674.88 ㎡，小区配套及门房建

筑面积 1164.42 ㎡。容积率 2.51，建筑密度 19.98%。本项目地上住宅共计 1298 套。

(二)项目建设期限

项目于 2024 年 4 月开工，预计于 2026 年 12 月完工。

(三)项目前期手续

1.《景泰县北城区地灾搬迁项目可行性研究报告》；

2.《景泰县北城区地灾搬迁项目初步设计》；

3.《白银市生态环境局景泰分局关于对<关于申请景泰县北城区地灾搬迁项目环境影响评价的报告>的复函》（景环函字〔2023〕33 号）；

4.景泰县北城区地灾搬迁项目甘肃省投资项目信用备案证（景发改备〔2023〕4 号）；

4.2023 年 8 月 4 日下发了该项目的第一标段中标通知书;

5.2024 年 1 月 4 日下发了该项目的第二标段中标通知书。

6.2024 年 4 月 1 日下发了景泰县北城区地灾搬迁项目第一标段建筑工程施工许可证;

7.2024 年 4 月 23 日下发了景泰县北城区地灾搬迁项目第二标段建筑工程施工许可证;

(四)项目实施单位

项目实施单位为景泰县城投房地产开发有限责任公司，法定代表人为李治旗，统一社会信用代码为 91620423MA71CG6245，注册资本壹仟万元整，单位地

址：甘肃省白银市景泰县一条山镇黄河路379号。

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

本项目批复概算（估算）总投资为 78,263.85 万元，另需考虑债券发行费、建设期利息费用 813.95 万元，共计需筹措建设资金79,077.80万元。其中：建设投资78,263.85万元，债券发行费用 34.00 万元，建设期利息费用 779.95 万元。建设投资数据取自项目初设及批复等资料；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发行增加了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
	项目投资估算	**79,077.80**	
1	建设投资	78,263.85	
2	债券发行费用	34.00	
3	建设期利息小计	779.95	
3.1	其中:前期债券利息	63.10	
3.2	本期债券利息	625.95	
3.3	未来债券利息	90.90	
4	已完工工程量	38,689.05	

(三)资金筹措方式

景泰县北城区地灾搬迁项目需筹措资金 79,077.80 万元，其中：自筹资金 45,077.80 万元，前期发行 2,500.00 万元，本期拟发行债券 21,400.00 万元，未来拟发行 10,100.00 万元。详见下表:

单位：万元

序号	项目	金额	备注
	筹资总额	**79,077.80**	
1	自筹资金	45,077.80	
2	债券发行总额	34,000.00	
2.1	其中:前期发债	2,500.00	
2.2	本期债券	21,400.00	
2.3	未来债券	10,100.00	

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，我们通过对项目单位提供的《可行性研究报告》《初步设计》《项目实施方案》、其他相关资料中的项目数据进行

分析评价，债券存续期内，可实现项目收入 71,782.28 万元，项目成本2,390.87万元，税金683.65万元，项目净收益68,707.76万元，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	**71,782.28**	**2,390.87**	**683.65**	**68,707.76**
1	2026 年	-	-	-	-
2	2027 年	6,308.98	120.01	35.84	6,153.13
3	2028 年	19,201.57	120.01	49.39	19,032.17
4	2029 年	14,105.91	120.01	44.96	13,940.94
5	2030 年	8,282.18	120.01	39.10	8,123.07
6	2031 年	1,500.20	120.01	32.32	1,347.87
7	2032 年	1,545.20	123.37	33.29	1,388.55
8	2033 年	1,545.20	123.37	33.29	1,388.55
9	2034 年	1,545.20	123.37	33.29	1,388.55
10	2035 年	1,545.20	123.37	33.29	1,388.55
11	2036 年	1,545.20	123.37	33.29	1,388.55
12	2037 年	1,591.56	126.83	34.28	1,430.45
13	2038 年	1,591.56	126.83	34.28	1,430.45
14	2039 年	1,591.56	126.83	34.28	1,430.45
15	2040 年	1,591.56	126.83	34.28	1,430.45
16	2041 年	1,591.56	126.83	34.28	1,430.45
17	2042 年	1,639.31	130.39	35.31	1,473.60
18	2043 年	1,639.31	130.39	35.31	1,473.60
19	2044 年	1,639.31	130.39	35.31	1,473.60
20	2045 年	1,639.31	130.39	35.31	1,473.60
22	2046 年	142.40	18.26	2.94	121.20

四、债券还本付息安排

(一) 前期发行债券还本付息表

该项目前期发行专项债券 2,500.00 万元，发债情况如

下：1,500.00 万元债券发行时间为 2025 年 12 月 4 日，到期日为 2045 年 12 月 3 日，利率 2.51%。1,000.00 万元债券发行时间为 2025 年 2 月 18 日，到期日为 2045 年 2 月 17 日，利率 2.06%。在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行的债券到期支付本金，还本付息情况详见下表:

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						**1,149.55**	**3,649.55**
1	2025 年		2,500.00		2,500.00	2.51/2.06	4.85	4.85
2	2026 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
3	2027 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
4	2028 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
5	2029 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
6	2030 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
7	2031 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
8	2032 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
9	2033 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
10	2034 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
11	2035 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
12	2036 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
13	2037 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
14	2038 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
15	2039 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
16	2040 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
17	2041 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
18	2042 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
19	2043 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
20	2044 年	2,500.00			2,500.00	2.51/2.06	58.25	58.25
21	2045 年	2,500.00		2,500.00	2,500.00	2.51/2.06	37.95	2,537.95

(二) 本期拟发行债券还本付息表

该项目本期拟发行专项债券 21,400.00 万元，按上期债券利率推测假设债券票面利率 2.70%，期限 20 年。在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行的债券到期支付本金，债券将在存续期的最后五年内分期偿还本金。债券发行费用率 0.10%。自发行之日起 20 年债券存续期还本付息情况详见下表。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						**10,352.25**	**31,752.25**
1	2026 年		21,400.00		21,400.00	2.70	48.15	48.15
2	2027 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
3	2028 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
4	2029 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
5	2030 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
6	2031 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
7	2032 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
8	2033 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
9	2034 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
10	2035 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
11	2036 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
12	2037 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
13	2038 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
14	2039 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
15	2040 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
16	2041 年	21,400.00			21,400.00	2.70	577.80	577.80
17	2042 年	21,400.00		4,280.00	17,120.00	2.70	577.80	4,857.80
18	2043 年	17,120.00		4,280.00	12,840.00	2.70	462.24	4,742.24
19	2044 年	12,840.00		4,280.00	8,560.00	2.70	346.68	4,626.68

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
20	2045 年	8,560.00		4,280.00	4,280.00	2.70	231.12	4,511.12
21	2046 年	4,280.00		4,280.00	-	2.70	19.26	4,299.26

(三) 未来拟发行债券还本付息表

未来拟发行 10,100.00 万元，未来发行按上期债券利率推测假设债券票面利率 2.70%，期限 20 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行的债券到期支付本金，未来发行的债券将在存续期的最后五年内分期偿还本金。债券发行费用率 0.10%。自发行之日起 20 年债券存续期还本付息情况详见下表:

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						**4,981.32**	**15,081.32**
1	2026 年		10,100.00		10,100.00	2.70	90.90	90.90
2	2027 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
3	2028 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
4	2029 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
5	2030 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
6	2031 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
7	2032 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
8	2033 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
9	2034 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
10	2035 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
11	2036 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
12	2037 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
13	2038 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
14	2039 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
15	2040 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70

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
16	2041 年	10,100.00			10,100.00	2.70	272.70	272.70
17	2042 年	10,100.00		2,020.00	8,080.00	2.70	272.70	2,292.70
18	2043 年	8,080.00		2,020.00	6,060.00	2.70	218.16	2,238.16
19	2044 年	6,060.00		2,020.00	4,040.00	2.70	163.62	2,183.62
20	2045 年	4,040.00		2,020.00	2,020.00	2.70	109.08	2,129.08
21	2046 年	2,020.00		2,020.00	-	2.70	36.36	2,056.36

五、项目收益与融资平衡测算

景泰县北城区地灾搬迁项目总投资为 79,077.80 万元，其中：自筹资金 45,077.80 万元，本项目计划发行债券 34,000.00 万元，计划分三期逐批发行，项目前期发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 21,400.00 万元，未来拟发行 10,100.00 万元，拟发行债券存续期内项目可实现还款金额 68,673.76 万元，到期还本付息合计为 50,483.12 元（其中：前期发行债券本息 3,649.55 万元，本期拟发债本息 31,752.25 万元，未来拟发行债券本息 15,081.32 万元），项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36 倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。各年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	2029 年
1	现金流入	152,260.08	14,589.00	65,888.80	6,308.98	19,201.57	14,105.91
1.1	自筹资金	45,077.80	12,089.00	32,988.80			
1.2	项目前期债券资金流入	2,500.00	2,500.00				
1.3	项目本期债券资金流入	21,400.00		21,400.00			

序号	项目	合计	以前年度累计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.4	项目未来债券资金流入	11,500.00		11,500.00			
1.5	项目收入	71,782.28			6,308.98	19,201.57	14,105.91
2	现金流出	131,856.89	10,196.40	26,630.20	42,739.40	1,078.15	1,073.72
2.1	项目建设支出	78,263.85	10,189.05	26,400.00	41,674.80		
2.2	债券发行费用	35.40	2.50	32.90			
2.3	项目运营付现成本	2,390.87		-	120.01	120.01	120.01
2.4	项目税金付现成本	683.65		-	35.84	49.39	44.96
2.5	本期项目前期债券还本付息	3,649.55	4.85	58.25	58.25	58.25	58.25
2.6	本期项目本期债券还本付息	31,752.25		48.15	577.80	577.80	577.80
2.7	本期项目未来债券还本付息	15,081.32		90.90	272.70	272.70	272.70
3	当年现金净流入	20,403.19	4,392.60	39,258.60	-36,430.42	18,123.42	13,032.19
4	累计现金结存额		4,392.60	43,651.20	7,220.78	25,344.20	38,376.39
5	融资本息覆盖倍数	1.36					

续表 1

金额单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	8,282.18	1,500.20	1,545.20	1,545.20	1,545.20	1,545.20
1.1	自筹资金						
1.2	项目前期债券资金流入						
1.3	项目本期债券资金流入						
1.4	项目未来债券资金流入						
1.5	项目收入	8,282.18	1,500.20	1,545.20	1,545.20	1,545.20	1,545.20
2	现金流出	1,067.86	1,061.08	1,065.40	1,065.40	1,065.40	1,065.40
2.1	项目建设支出						

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.2	债券发行费用						
2.3	项目运营付现成本	120.01	120.01	123.37	123.37	123.37	123.37
2.4	项目税金付现成本	39.10	32.32	33.29	33.29	33.29	33.29
2.5	本期项目前期债券还本付息	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25
2.6	本期项目本期债券还本付息	577.80	577.80	577.80	577.80	577.80	577.80
2.7	本期项目未来债券还本付息	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70
3	当年现金净流入	7,214.32	439.12	479.80	479.80	479.80	479.80
4	累计现金结存额	45,590.71	46,029.83	46,509.62	46,989.42	47,469.22	47,949.02
5	融资本息覆盖倍数						

续表 2

金额单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	1,545.20	1,591.56	1,591.56	1,591.56	1,591.56
1.1	自筹资金					
1.2	项目前期债券资金流入					
1.3	项目本期债券资金流入					
1.4	项目未来债券资金流入					
1.5	项目收入	1,545.20	1,591.56	1,591.56	1,591.56	1,591.56
2	现金流出	1,065.40	1,069.86	1,069.86	1,069.86	1,069.86
2.1	项目建设支出					
2.2	债券发行费用					
2.3	项目运营付现成本	123.37	126.83	126.83	126.83	126.83
2.4	项目税金付现成本	33.29	34.28	34.28	34.28	34.28

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.5	本期项目前期债券还本付息	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25
2.6	本期项目本期债券还本付息	577.80	577.80	577.80	577.80	577.80
2.7	本期项目未来债券还本付息	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70
3	当年现金净流入	479.80	521.70	521.70	521.70	521.70
4	累计现金结存额	48,428.82	48,950.52	49,472.21	49,993.91	50,515.61
5	融资本息覆盖倍数					

续表 3

金额单位：万元

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	1,591.56	1,639.31	1,639.31	1,639.31	1,639.31	142.40
1.1	自筹资金						
1.2	项目前期债券资金流入						
1.3	项目本期债券资金流入						
1.4	项目未来债券资金流入						
1.5	项目收入	1,591.56	1,639.31	1,639.31	1,639.31	1,639.31	142.40
2	现金流出	1,069.86	7,374.45	7,204.35	7,034.25	9,343.85	6,376.82
2.1	项目建设支出						
2.2	债券发行费用						
2.3	项目运营付现成本	126.83	130.39	130.39	130.39	130.39	18.26
2.4	项目税金付现成本	34.28	35.31	35.31	35.31	35.31	2.94
2.5	本期项目前期债券还本付息	58.25	58.25	58.25	58.25	2,537.95	
2.6	本期项目本期债券还本付息	577.80	4,857.80	4,742.24	4,626.68	4,511.12	4,299.26

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.7	本期项目未来债券还本付息	272.70	2,292.70	2,238.16	2,183.62	2,129.08	2056.36
3	当年现金净流入	521.70	-5,735.15	-5,565.05	-5,394.95	-7,704.54	-6,234.42
4	累计现金结存额	51,037.30	45,302.16	39,737.11	34,342.16	26,637.62	20,403.19
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，销售价格和销售量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:

预测销售收入的覆盖倍数	预测的销售收入下降 5%的覆盖倍数	预测的销售收入下降 10%的覆盖倍数
1.36	1.29	1.22

七、现金流充足性

景泰县北城区地灾搬迁项目在债券存续期内，政府专项债券项目可实现项目现金流入 152,260.08 万元，项目现金流出 131,856.89 万元，项目累计现金结余 20,403.19 万元，各项目资金总体充足，具有一定的资金稳定性。各项目资金年度累计结余情况详见下表:

序号	项目/年度	累计现金结存额	序号	项目/年度	累计现金结存额
1	以前年度	4,392.60	13	2036 年	48,428.82
2	2025 年	43,651.20	14	2037 年	48,950.52
3	2026 年	7,220.78	15	2038 年	49,472.21
4	2027 年	25,344.20	16	2039 年	49,993.91

序号	项目/年度	累计现金结存额	序号	项目/年度	累计现金结存额
5	2028 年	38,376.39	17	2040 年	50,515.61
6	2029 年	45,590.71	18	2041 年	51,037.30
7	2030 年	46,029.83	19	2042 年	45,302.16
8	2031 年	46,509.62	20	2043 年	39,737.11
9	2032 年	46,989.42	21	2044 年	34,342.16
10	2033 年	47,469.22	22	2045 年	26,637.62
11	2034 年	47,949.02	23	2046 年	20,403.19

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，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，我们认为本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)使用局限性

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 2026 年景泰县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 2 月 22 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。

一、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.《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途发行操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）；

8.《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）。

二、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.《景泰县北城区地灾搬迁项目可行性研究报告》；

2.《景泰县北城区地灾搬迁项目初步设计》；

3.《白银市生态环境局景泰分局关于对<关于申请景泰县北城区地灾搬迁项目环境影响评价的报告>的复函》（景环函字〔2023〕33 号）；

4.景泰县北城区地灾搬迁项目甘肃省投资项目信用备案证（景发改备〔2023〕4 号）；

5.《景泰县发展和改革局关于印发景泰县机动车停放服务收费标准的通知》（景发改发〔2024〕707 号）；

6.《景泰县发展和改革局关于印发景泰县普通住宅前期物业服务收费标准的通知》（景发改发〔2022〕27 号）；

7.当地其他商品房预售合同;

8.《景泰县北城区地灾搬迁项目广告发布合同书》；

9.其他收益相关项目批复及相关资料;

10.关于项目供水成本及供水量等情况说明;

11.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

本项目收入来源主要为停车位收入、商铺出租收入、安置住宅出售收入、安置住宅出租收入、物业费收入、广告位出租收入。

停车位收入：根据该项目的初步设计，配建停车位 1298 个，预计月租停车位数量 200 个，临时停车位 1098 个，参考景泰县住宅小区停车设施机动车停放服务费收费标准，考虑了临时停车位的使用情况，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间停车位

收入合计 7,981.86 万元。

商铺出租收入：根据该项目的初步设计报告设计的商铺面积 3674.88 平方米，参考当地商铺出租价格，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间商铺收入合计 3,497.53 万元。

住宅出售收入：根据该项目的初步设计，住宅数量 1298 套，每套 108.1 平方米。其中 671 套为安置住房，预计销售单价为 3,770.00 元/平方米。267 套作为商品房出售，参考当地的商品房销售价格，预计销售单位为 5,200.00 元/平方米，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间住宅销售收入合计 42,354.34 万元。

安置住宅出租收入：根据该项目的初步设计，住宅数量 1298 套，剩余 360 套作为安置住宅出租，参考景泰县当地住宅出租价格 2 万元/年/套，考虑了出租率，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间安置住宅出租收入合计 12,905.87 万元。

物业费收入：根据出租的商铺和出售、出售的商品房面积，参考景泰县普通住宅前期物业服务收费标准及当地实际的商铺收费标准，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间物业收入合计 3,774.99 万元。

广告费收入：项目建成后，预计电梯广告、门厅广告各 40 个，围墙广告 500 平方米，灯箱广告 10 个，道闸广告 4 个。根据项目单位签订的《景泰县北城区地灾搬迁项目广

告发布合同书》出租收费情况，依据经济增长按照每五年3%计算增长率，预测本项目在债券存续期间广告收入合计1,267.68万元。

详见附送 1：景泰县北城区地灾搬迁项目运营收益表—收入预测

2.项目成本预测

本项目成本主要为维修费、电费、人工费、其他成本。

维修费：每年的维修费按照总投资的 0.01%预测，预测在债券存续期间维修费用合计158.16万元。

电费：根据项目的建设内容，参照当地的电费收费标准，依据经济增长按照每五年 3%计算增长率，预测在债券存续期间电费合计194.19万元。

人工费：该项目建成后预计人员定额为 20 人，人员工资预计为5万元/年/人，依据经济增长按照每五年3%计算增长率，预计债券存续期发生人工成本1,991.65万元。

其他费用：主要为项目单位除上述支出以外的其他相关费用支出，依据以上成本总额的 2%测算，预测项目在债券存续期间其他费用支出46.88万元。

详见附送 1：景泰县北城区地灾搬迁项目运营收益表—成本预测

3.项目税金预测

该项目的运营公司为一般纳税人，经营期间的产生的税费主要有增值税、城市维护建设税税率、教育费附加费

率、地方教育附加费率、印花税、企业所得税税率。

增值税及附加税：经测算，建设期间的进项留底税额为6,529.36 万元，经营期间的产生销项税额为 5,828.96 万元，进项税额为 198.03 万元，进项税额及留底税额大于销项税额，故不缴纳增值税及附加税。

印花税：住房销售的印花税为合同金额的 0.05%，房屋出租的印花税为合同金额的 0.01%，经营期间产生印花税58.76 万元。

房产税：根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房（含保障性租赁住房）的，减按 4%的税率征收房产税。经营期间产生房产税 624.89 万元。

企业所得税：经营期间产生的项目净收益，在扣除当期折旧及利息后，不构成企业所得税的应纳税所得额。

4.项目收益

根据上述测算，景泰县北城区地灾搬迁项目债券存续期内，预计实现收入 71,782.28 万元，发生成本 2,390.87 万元，产生税金 683.65 万元，项目净收益 68,707.76 万元。

详见附送 1：景泰县北城区地灾搬迁项目运营收益表—项目净收益

5.债券还本付息安排

本项目计划发行债券 34,000.00 万元，计划分三期逐批发行，项目前期发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 21,400.00 万元，未来拟发行 10,100.00 万元，按上期债券利率推测假设债券票面利率 2.70%，期限 20 年，债券发行费用率均为 0.10%。本项目债券存续期内发行费合计 34.00 万元，所有相关债券本息合计 50,483.12 元。

6.收益与融资平衡情况

根据以上测算，该项目预计可还款金额 68,673.76 万元，对融资本息 50,483.12 元的保障倍数为 1.36 倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。

附送：景泰县北城区地灾搬迁项目运营收益表

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、收入预测		**71,782.28**	**-**	**6,308.98**	**19,201.57**	**14,105.91**	**8,282.18**	**1,500.20**	**1,545.20**	**1,545.20**	**1,545.20**	**1,545.20**
1	**停车位收入**	**7,981.86**	**-**	**309.34**	**349.42**	**389.49**	**409.53**	**409.53**	**421.82**	**421.82**	**421.82**	**421.82**
1.1	停车位出租收入	573.59	-	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	29.66	29.66	29.66	29.66
	出租数量（个）			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租单价（元/年）			1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,483.20	1,483.20	1,483.20	1,483.20
1.2	临时停车收入	7,408.27	-	280.54	320.62	360.69	380.73	380.73	392.15	392.15	392.15	392.15
	数量（个）			1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
	使用率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	收费标准(元/天/个)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.30
2	**商铺收入**	**3,497.53**		**138.91**	**158.75**	**178.60**	**178.60**	**178.60**	**183.96**	**183.96**	**183.96**	**183.96**
	可出租面积（平方米）			3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88
	出租单价（元/年）			540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	556.20	556.20	556.20	556.20
	出租率			70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**住宅销售收入**	**42,354.34**		**5,077.35**	**17,847.31**	**12,647.70**	**6,781.98**					
3.1	安置住宅出售收入			3,953.11	12,226.11	8,150.74	3,015.77					
	单价（万元/套）			40.75	40.75	40.75	40.75					
	套数（数量）			97.00	300.00	200.00	74.00					
3.2	普通住宅出售收入	15,008.60		1,124.24	5,621.20	4,496.96	3,766.20					
	单价（元/平方米）			56.21	56.21	56.21	56.21					
	套数（数量）			20.00	100.00	80.00	67.00					
4	**安置住宅出租收入**	**12,905.87**		**648.00**	**648.00**	**648.00**	**648.00**	**648.00**	**667.44**	**667.44**	**667.44**	**667.44**
	单价（万元/年）			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.06
	套数（数量）			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	出租比例			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**物业费收入**	**3,774.99**	**-**	**71.73**	**134.44**	**178.47**	**200.42**	**200.42**	**206.43**	**206.43**	**206.43**	**206.43**
5.1	住宅物业费收入	3,697.27		68.65	130.91	174.50	196.45	196.45	202.34	202.34	202.34	202.34
	单价（万元/平）			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.24	1.24	1.24	1.24
	面积（平方米）			47,672.10	90,912.10	121,180.10	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20
5.2	商住物业费收入	77.72		3.09	3.53	3.97	3.97	3.97	4.09	4.09	4.09	4.09
	单价（元/平方米）			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03
	面积（平方米）			2,572.42	2,939.90	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39
6	**广告位出租收入**	**1,267.68**	**-**	**63.65**	**63.65**	**63.65**	**63.65**	**63.65**	**65.56**	**65.56**	**65.56**	**65.56**
6.1	电梯广告费收入	408.69		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	21.14	21.14	21.14	21.14
	单价（万元/年）			0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.56	0.56	0.56	0.56
	数量（个）			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率（%）			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.2	门厅广告费收费	272.46	-	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	14.09	14.09	14.09	14.09

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	单价（万元/年）			0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.37	0.37	0.37	0.37
	数量（个）			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率（%）			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.3	围墙广告费	520.32	-	26.13	26.13	26.13	26.13	26.13	26.91	26.91	26.91	26.91
	单价（万元/年）			0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	面积（平方米）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率（%）			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.4	灯箱广告费	5.68	-	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
	单价（万元/年）			0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	数量（个）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率（%）			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.5	道闸广告位收入	60.55	-	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.13	3.13	3.13	3.13
	单价（万元/年）			0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.82
	数量（个）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租率（%）			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二、成本预测		**2,390.87**	**-**	**120.01**	**120.01**	**120.01**	**120.01**	**120.01**	**123.37**	**123.37**	**123.37**	**123.37**
1	**维修费（固定资产投资0.01%）**	**158.16**		**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**
2	**电费**	**194.19**	**-**	**9.75**	**9.75**	**9.75**	**9.75**	**9.75**	**10.04**	**10.04**	**10.04**	**10.04**
	用电量（年/度）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（元/度）			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.67	0.67	0.67	0.67
3	**人工成本**	**1,991.65**	**-**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**103.00**	**103.00**	**103.00**	**103.00**
	数量（人）			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（万元/年）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.15
4	**其他费用（1+2+3）的2%**	**46.88**	**-**	**2.35**	**2.35**	**2.35**	**2.35**	**2.35**	**2.42**	**2.42**	**2.42**	**2.42**
三、税金预测		**683.65**	**-**	**35.84**	**49.39**	**44.96**	**39.10**	**32.32**	**33.29**	**33.29**	**33.29**	**33.29**
1	**增值税**	**-**										
2	**附加税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
3	**印花税**	**58.76**	**-**	**5.86**	**18.65**	**13.47**	**7.61**	**0.83**	**0.85**	**0.85**	**0.85**	**0.85**
4	**房产税**	**624.89**		**29.98**	**30.73**	**31.49**	**31.49**	**31.49**	**32.43**	**32.43**	**32.43**	**32.43**
5	**企业所得税**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、项目净收益		**68,707.76**	**0.00**	**6,153.13**	**19,032.17**	**13,940.94**	**8,123.07**	**1,347.87**	**1,388.55**	**1,388.55**	**1,388.55**	**1,388.55**

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1月
一、收入预测		**1,545.20**	**1,591.56**	**1,591.56**	**1,591.56**	**1,591.56**	**1,591.56**	**1,639.31**	**1,639.31**	**1,639.31**	**1,639.31**	**142.40**
1	**停车位收入**	**421.82**	**434.47**	**434.47**	**434.47**	**434.47**	**434.47**	**447.51**	**447.51**	**447.51**	**447.51**	**43.08**
1.1	停车位出租收入	29.66	30.55	30.55	30.55	30.55	30.55	31.47	31.47	31.47	31.47	2.62
	出租数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	16.67
	出租单价（元/年）	1,483.20	1,527.70	1,527.70	1,527.70	1,527.70	1,527.70	1,573.53	1,573.53	1,573.53	1,573.53	1,573.53
1.2	临时停车收入	392.15	403.92	403.92	403.92	403.92	403.92	416.04	416.04	416.04	416.04	40.46
	数量（个）	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	106.78
	使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	收费标准(元/天/个)	10.30	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93
2	**商铺收入**	**183.96**	**189.48**	**189.48**	**189.48**	**189.48**	**189.48**	**195.16**	**195.16**	**195.16**	**195.16**	**16.26**
	可出租面积（平方米）	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88	3,674.88
	出租单价（元/年）	556.20	572.89	572.89	572.89	572.89	572.89	590.07	590.07	590.07	590.07	49.17
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**住宅销售收入**											
3.1	安置住宅出售收入											
	单价（万元/套）											
	套数（数量）											
3.2	普通住宅出售收入											
	单价（元/平方米）											
	套数（数量）											
4	**安置住宅出租收入**	**667.44**	**687.46**	**687.46**	**687.46**	**687.46**	**687.46**	**708.09**	**708.09**	**708.09**	**708.09**	**59.01**
	单价（万元/年）	2.06	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
	套数（数量）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	30.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**物业费收入**	**206.43**	**212.62**	**212.62**	**212.62**	**212.62**	**212.62**	**219.00**	**219.00**	**219.00**	**219.00**	**18.25**
5.1	住宅物业费收入	202.34	208.41	208.41	208.41	208.41	208.41	214.66	214.66	214.66	214.66	17.89
	单价（万元/平）	1.24	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	面积（平方米）	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	136,422.20	11,368.52
5.2	商住物业费收入	4.09	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.34	4.34	4.34	4.34	0.36
	单价（元/平方米）	1.03	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
	面积（平方米）	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	3,307.39	275.62
6	**广告位出租收入**	**65.56**	**67.53**	**67.53**	**67.53**	**67.53**	**67.53**	**69.55**	**69.55**	**69.55**	**69.55**	**5.80**
6.1	电梯广告费收入	21.14	21.77	21.77	21.77	21.77	21.77	22.42	22.42	22.42	22.42	1.87
	单价（万元/年）	0.56	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
	数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	3.33
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.2	门厅广告费收费	14.09	14.51	14.51	14.51	14.51	14.51	14.95	14.95	14.95	14.95	1.25

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1月
	单价（万元/年）	0.37	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
	数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	3.33
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.3	围墙广告费	26.91	27.72	27.72	27.72	27.72	27.72	28.55	28.55	28.55	28.55	2.38
	单价（万元/年）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	41.67
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.4	灯箱广告费	0.29	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31	0.31	0.03
	单价（万元/年）	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	0.83
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.5	道闸广告位收入	3.13	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.32	3.32	3.32	3.32	0.28
	单价（万元/年）	0.82	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
	数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	0.33
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二、成本预测		**123.37**	**126.83**	**126.83**	**126.83**	**126.83**	**126.83**	**130.39**	**130.39**	**130.39**	**130.39**	**18.26**
1	**维修费（固定资产投资0.01%）**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**	**7.91**
2	**电费**	**10.04**	**10.34**	**10.34**	**10.34**	**10.34**	**10.34**	**10.65**	**10.65**	**10.65**	**10.65**	**0.89**
	用电量（年/度）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	1.25
	单价（元/度）	0.67	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
3	**人工成本**	**103.00**	**106.09**	**106.09**	**106.09**	**106.09**	**106.09**	**109.27**	**109.27**	**109.27**	**109.27**	**9.11**
	数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（万元/年）	5.15	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46	5.46	5.46	0.46
4	**其他费用（1+2+3）的2%**	**2.42**	**2.49**	**2.49**	**2.49**	**2.49**	**2.49**	**2.56**	**2.56**	**2.56**	**2.56**	**0.36**
三、税金预测		**33.29**	**34.28**	**34.28**	**34.28**	**34.28**	**34.28**	**35.31**	**35.31**	**35.31**	**35.31**	**2.94**
1	**增值税**											
2	**附加税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
3	**印花税**	**0.85**	**0.88**	**0.88**	**0.88**	**0.88**	**0.88**	**0.90**	**0.90**	**0.90**	**0.90**	**0.08**
4	**房产税**	**32.43**	**33.41**	**33.41**	**33.41**	**33.41**	**33.41**	**34.41**	**34.41**	**34.41**	**34.41**	**2.87**
5	**企业所得税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、项目净收益		**1,388.55**	**1,430.45**	**1,430.45**	**1,430.45**	**1,430.45**	**1,430.45**	**1,473.60**	**1,473.60**	**1,473.60**	**1,473.60**	**121.20**

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：甘肃天一会计师事务有限公司

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。

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 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　兰州市城关区市场监督管理局

2024年07月15日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅作本次使用，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有限公司

身份证号码
Identity card No. 622102197609150015

4

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.

中国注册会计师（甘肃）
2019年2月28日 下

中国注册会计师（甘肃）
2020年6月10日 上午

中国注册会计师（甘肃）年检专用章 2021年度

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 /y 07月 /m 16日 /d

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅作本次使用，再次复印无效。

姓名 Full name	张卓
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1975 年 12 月 18 日
工作单位 Working unit	甘肃天一会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.	620202197512180 22X

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.

中国注册会计师（甘肃）
年检专用章
2019年2月28日下午

中国注册会计师（甘肃）
年检专用章
2020年6月10日上午

中国注册会计师（甘肃）
年检专用章
2021年度

年 /y 月 /m 日 /d

6

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.

张卓 622100640574

年 /y 月 /m 日 /d

7