

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)—  
—2026 年甘肃省政府专项债券(十六期)

—天水市收益与融资自求平衡财务评估报告

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Gansu Branch



**2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)——2026 年  
甘肃省政府专项债券(十六期)——天水市项目汇总表**

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	秦州区	成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程	1,000.00
2	秦州区	秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目	5,000.00
3	麦积区	天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目	1,000.00
合计			7,000.00

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)  
——2026 年甘肃省政府专项债券(十六期)  
成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程  
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002522 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Gansu Branch

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26VVXWKH7M



2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)——2026 年  
甘肃省政府专项债券(十六期)  
成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程  
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002522 号

天水市财政局:

我们接受委托,对成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程(以下称:“本项目”)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

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程，主要建设内容为：本次一期工程建筑面积 157,013.41 平方米，地上计容总建筑面积 129,080 平方米，其中包括：商业建筑面积 9,609.72 平方米；住宅建筑面积 118,361.67 平方米；地下建筑面积（车库及设备用房）27,932.97 平方米。本期共建设住房 1108 套，其中棚户区改造住房 300 套。项目配套设施建设主要为场地路面硬化、大门、门房、围墙及绿化等室外工程。

项目实施单位为天水德泰城乡建设有限公司。该项目于 2019 年 4 月开工，项目正在建设中。该项目收入主要为住宅销售收入、商铺销售收入、车位销售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程，投资总额 53,578.22 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10% 测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：



单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	53,270.20	53,270.20
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00
建设期利息		294.02
其中：债券利息		294.02
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	53,270.20	53,578.22

## 2、项目筹资方式

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程，项目筹资总额53,578.22万元，筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	10,000.00
其他筹资	29,578.22
发行专项债券	14,000.00
其中：已发行债券	4,000.00
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	9,000.00
筹资总额	53,578.22

## 二、债券发行及还本付息安排



成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程，计划发行专项债券金额 14,000.00 万元。其中已发行 4,000.00 万元，本期拟发行 1,000.00 万元，未来拟发行 9,000.00 万元。

**（一）前期已发行债券及还本付息安排**

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 4,000.00 万元，票面利率为 1.77%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省人民政府专项债券(十二期)	4,000.00	1.77%	7	495.60	4,495.60

**（二）本期拟发行债券及还本付息安排**

本期拟发行债券金额为 1,000.00 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	应付利息	本息合计
专项债券	1,000.00	2.30%	7	161.00	1,161.00

**（三）未来拟发行债券及还本付息安排**

未来拟发行债券金额为 9,000.00 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	应付利息	本息合计
2026 年	9,000.00	2.30%	7	1,449.00	10,449.00

### 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的住宅销售收入、商铺销售收入、车位销售收入等。债券存续期内，成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程收入 47,861.68 万元，项目净收益 42,381.19 万元。

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程总投资 53,578.22 万元，其中前期已发行政府专项债券筹集资金 4,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 9,000.00 万元，应付债券本息之和 16,105.60 万元。通过银行贷款方式取得资金 10,000.00 万元，合计应付本息之和 28,380.60 万元。

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

单位：万元

项目	收入	税费合计	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
成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程	47,861.68	5,480.49	42,381.19	42,381.19	4,495.60

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
成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程	1,161.00	10,449.00	12,275.00		

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程	28,380.60		16,421.21	1.49

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.49	1.42	1.34

经分析本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 5%、10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资



平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

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

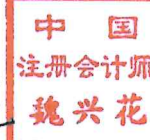
本专项评估报告仅供发行人本期发行 2026 年天水市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

魏兴花



魏兴花

中国注册会计师：

何凯丽



何凯丽

二〇二六年五月二十八日



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: 天水德泰城乡建设有限公司

单位性质: 国有企业

单位住所: 甘肃省天水市秦州区南明路 4 号(秦州区住建局办公楼三楼) 209 室

负责人: 王文强

#### (二)项目实施内容

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程, 主要建设内容为: 本次一期工程建筑面积 157,013.41 平方米, 地上计容总建筑面积 129,080 平方米, 其中包括: 商业建筑面积 9,609.72 平方米; 住宅建筑面积 118,361.67 平方米; 地下建筑面积(车库及设备用房) 27,932.97 平方米。本期共建设住房 1108 套, 其中棚户区改造住房 300 套。项目配套基础设施建设主要为场地路面硬化、大门、门房、围墙及绿化等室外工程。

#### (三)项目建设期限

该项目于 2019 年 4 月开工, 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

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程, 投资总额 53,578.22 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》; 债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10% 测算; 建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 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	53,270.20	53,270.20
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00





项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设期利息		294.02
其中:债券利息		294.02
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	53,270.20	53,578.22

(二) 项目筹资方式

成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程,项目筹资总额 53,578.22 万元,筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。具体情况详见下表:

单位: 万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	10,000.00
其他筹资	29,578.22
发行专项债券	14,000.00
其中:已发行债券	4,000.00
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	9,000.00
筹资总额	53,578.22

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。

本次预测以成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程预期可实现的车位销售收入、铺面销售收入、住宅销售收入为基础,结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息,对预测期间经济环境的估计假设为前提,编制成纪新城闫河片区棚户区改造项目一期工程收益预测表。



## (二) 项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、该项目所在地附近的已建成房地产项目的成交价格；
- 2、秦州区开元国际住宅小区车位销售价合同的平均价格；
- 3、天水市住房和城乡建设局核发的《关于天水德泰城乡建设有限公司成纪新城闫河片区棚户区改造项目(一期)初步设计的批复》；
- 4、秦州区恒顺碧桂园小区铺面的平均销售价格；
- 5、秦州区恒顺碧桂园小区及该小区房屋评估价格；
- 6、《成纪新城闫河片区棚户区改造项目拆迁补偿安置花名册》。

## (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、分年度收入、成本和净收益情况表(单位:万元)

年度	收入	税费合计	净收益
2026	4,880.28	548.06	4,332.22
2027	14,640.84	1,644.15	12,996.69
2028	14,170.28	1,586.50	12,583.78
2029	9,446.85	1,057.67	8,389.18
2030	4,723.43	644.11	4,079.32
合计	47,861.68	5,480.49	42,381.19



## 2、项目收益预测的说明

### (1) 项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年至 2030 年, 经营性收入合计 47,861.68 万元, 包括: 车位销售收入 9,685.76 万元、铺面销售收入 5,058.55 万元、住宅销售收入 33,117.37 万元。具体预测明细如下:

车位销售收入; 2026-2030 年度, 预测销售车位 1288 个。其中 2026-2027 年度预测销售单价 8 万元/个, 2028 年-2030 年预测销售单价 7.2 万元/个。确定主要依据参照该项目所在地附近的已建成房地产项目的成交价格。参照秦州区开元国际住宅小区车位销售价合同的平均价格进行测算。

铺面销售收入; 2026-2030 年度, 预测销售铺面 6,726.80 平方米。其中 2026-2027 年度预测销售单价 0.8 万元/平方米, 2028 年-2030 年预测销售单价 0.72/万元/平方米。确定主要依据参照该项目所在地附近的已建成房地产项目的成交价格。参照秦州区恒顺碧桂园小区铺面的平均销售价格进行测算。

住宅销售收入; 2026-2030 年度, 预测销售住宅 60,213.38 平方米。其中 2026-2030 年预测销售单价 0.55 万元/平方米。确定主要依据参照该项目所在地附近的已建成房地产项目的成交价格。参照秦州区恒顺碧桂园小区及该小区房屋评估价格进行测算。

### (2) 各项税费预测

本项目运营成本预测合计 5,480.49 万元, 均为税费支出。项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、附加税。按现行国家有关法规, 各项税、费的计取标准。具体预测明细如下:

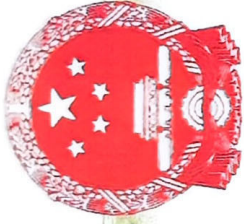
增值税; 2026-2030 年度预测税金 4,029.60 万元。其中计税依据为 44,773.21 万元, 税率为 0.09。

附加税; 2026-2030 年度预测税金 483.56 万元。其中计税依据为 4,029.60 万元, 税率为 0.09。

土地增值税(住宅); 2026-2030 年度预测税金 496.77 万元。其中计税依据为 33,117.36 万元, 税率为 0.02。

土地增值税(商业); 2026-2030 年度预测税金 470.56 万元。其中计税依据为 15,685.44 万元, 税率为 0.03。





# 营业执照

统一社会信用代码

91620102MA745JTH6F



扫描二维码  
“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。

(副本)



名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 惠全红

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2019年09月24日

经营范围

许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；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；工程管理服务；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禁止或限制的项目）

经营场所

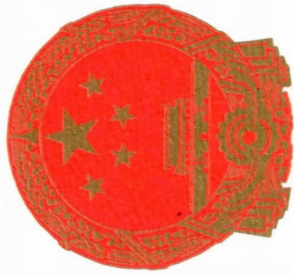
甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室



登记机关

2026年04月27日





## 会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人：惠全红

经营场所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

分所执业证书编号：110101486201

批准执业文号：甘财会〔2020〕4号

批准执业日期：2020年01月22日

证书序号：5001535

## 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

二〇二〇年五月八日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

姓 名

女

Full name

性 别

1973年10月29日

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

620402197310291360

身份证号码

Identity card No.



以前年度已年检，换发证书

## 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.



110004230037

年 月 日

证书编号: 110004230037  
No. of Certificate

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

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

姓名	何凯丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1989-06-22
Date of birth	
工作单位	大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620422198906221742
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.



网址: 110101481127



网址: 110101481127

年 月 日  
y m d

证书编号: 110101481127  
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: 2022年 08月 09日  
Date of Issuance



2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)——2026 年甘肃省政府专项债券(十六期)  
秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002519 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Gansu Branch

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26XKR2S4R7



2026 年甘肃省棚户区改造专项债券(三期)——2026 年  
甘肃省专项债券(十六期)  
秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002519 号

天水市财政局：

我们接受委托，对秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目（以下简称：“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

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目主要建设内容为：A-3 地块：拟建 4 栋 26 层住宅楼（北侧两栋一层为商业，东、西两侧沿规划路布置一层沿街商业），总建筑面积 102947.1 平方米，其中地上建筑面积 84953.4 平方米（住宅建筑面积 77580.26 平方米，商业及服务用房 7373.14 平方米），地下建筑面积 177993.7 平方米；容积率 4.2；建筑密度 28.1%；住宅套数 700 户，其中安置房 466 户；绿地率 30%；停车位 450 个。

A-4 地块：拟建 2 栋 26 层住宅楼（北侧两栋一层为商业，西侧沿规划路布置四层沿街商业），总建筑面积 60312.64 平方米，其中地上建筑面积 49928 平方米（住宅建筑面积 45336.18 平方米，商业及服务用房 4591.82 平方米），地下建筑面积 10384.64 平方米；容积率 4；建筑密度 25.43%；住宅套数 400 户，其中安置房 300 户；绿地率 30%；停车位 280 个。

项目实施单位为：天水市秦州区国有资产经营投资（集团）有限公司。

该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 36 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为建成保障性住房、商铺及车位出售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式



## 1、项目投资估算

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目投资总额 91,499.21 万元。建设资金数据取自该项目《初步设计批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	89,724.21	89,724.21
铺底流动资金		
债券发行费用		50.00
建设期利息	4,706.45	1,725.00
其中:债券利息		1,725.00
银行借款及其他筹资利息	4,706.45	
投资总额	94,430.66	91,499.21

## 2、项目筹资方式

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目筹资总额 91,499.21 万元，筹资方式主要为发行专项债券和自筹资金，具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	27,607.00
银行借款	
其他筹资	13,892.21
发行专项债券	50,000.00





筹资方式	筹资金额
其中：已发行债券	20,000.00
本期申请债券	5,000.00
未来拟发行债券	25,000.00
筹资总额	91,499.21

## 二、债券发行及还本付息安排

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目计划发行专项债券金额 50,000.00 万元，其中已发行 20,000.00 万元，本期计划发行 5,000.00 万元，未来拟发行 25,000.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 20,000.00 万元，票面利率为 1.77%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(二期)——2025 年甘肃省政府专项债券(十二期)	20,000.00	1.77%	7	2,478.00	22,478.00

### （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 5,000.00 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

债权名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省棚户区改造专项债券(三期)——2026 年甘肃省棚户区改造专项债券(十六期)	5,000.00	2.30%	7	805.00	5,805.00

### (三) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 25,000.00 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

债权名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	25,000.00	2.30%	7	4,025.00	29,025.00

### 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的保障性住房、商铺及车位出售收入。债券存续期内，秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目预测的项目收入 76,992.48 万元，项目净收益 71,644.44 万元。

项目收入成本预测以秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目预期可实现的销售安置剩余住宅、住宅配套商业及营销中心、部分项目车库为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息进行合理测算。

项目成本主要包括土地出让收入计提基金、运营期各项工资及福利费、运营期内各项维修费等，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。



秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目总投资 91,499.21 万元，其中前期已发行政府专项债券筹集资金 20,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 5,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 25,000.00 万元，应付本息之和 57,308.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.25，项目产生的收益能够偿还全部融资本息，符合财政部对专项债的偿债覆盖率要求。项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流
秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目	76,992.48	5,348.04	71,644.44	71,644.44

续表 1

单位：万元

项目	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	与项目收益相关的其他筹资还本付息
秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目	22,478.00	5,805.00	29,025.00			

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目	57,308.00		83,585.18	1.25

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：





项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.25	1.19	1.13

经分析秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 5%、10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

## 五、现金流充足性

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，每期期末的累计现金结余均为正数，现金流稳定。运营期内项目可实现项目现金累计流入 181,323.77 万元，项目现金累计流出 97,738.59 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 83,585.18 万元，项目累计现金流能够覆盖本息，该项目资金总体充足，具有一定的资金稳定性。

项目资金年度累计结余情况如下表列示：

年度	现金流入	现金流出	累计现金结余
以前年度	41,499.21	37,248.21	4,251.00
2025 年	50,000.00	44,251.00	5,749.00
2026 年	12,832.08	10,891.34	1,940.74
2027 年	12,832.08	891.34	11,940.74
2028 年	12,832.08	891.34	11,940.74
2029 年	12,832.08	891.34	11,940.74
2030 年	12,832.08	891.34	11,940.74
2031 年	12,832.08	891.34	11,940.74
2032 年	12,832.08	891.34	11,940.74
合计	181,323.77	97,738.59	83,585.18



## 六、风险分析

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况。项目单位可以通过完善相关手续、做好资金保障、优选施工队伍、加强现场管理等措施积极应对可能出现的进度延误情况。

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加，项目单位可以通过采取加大资金保障力度、加强工程成本控制、严格执行变更审批程序、制定应急处置预案等措施积极应对投资概算增加的风险。

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。项目单位可以通过严格收益平衡测算、提升项目运营收益率、落实缺口补救措施等措施积极应对可能得整体收益不佳情况。

通过采取以上有效措施，该项目能够有效防范项目实施过程中的主要风险，保障专项债资金能够按时偿还。

## 七、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 年天水市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

魏兴花



魏兴花

中国注册会计师：

何凯丽



何凯丽

二〇二六年五月二十八日



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: 天水市秦州区国有资产经营投资(集团)有限公司

单位性质: 国有企业

单位住所: 甘肃省天水市秦州区环城西路 5 号

负责人: 文建龙

#### (二) 项目实施内容

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目, 主要建设内容为:

A-3 地块: 拟建 4 栋 26 层住宅楼(北侧两栋一层为商业, 东、西两侧沿规划路布置一层沿街商业), 总建筑面积 102947.1 平方米, 其中地上建筑面积 84953.4 平方米(住宅建筑面积 77580.26 平方米, 商业及服务用房 7373.14 平方米), 地下建筑面积 177993.7 平方米; 容积率 4.2; 建筑密度 28.1%; 住宅套数 700 户, 其中安置房 466 户; 绿地率 30%; 停车位 450 个。

A-4 地块: 拟建 2 栋 26 层住宅楼(北侧两栋一层为商业, 西侧沿规划路布置四层沿街商业), 总建筑面积 60312.64 平方米, 其中地上建筑面积 49928 平方米(住宅建筑面积 45336.18 平方米, 商业及服务用房 4591.82 平方米), 地下建筑面积 10384.64 平方米; 容积率 4; 建筑密度 25.43%; 住宅套数 400 户, 其中安置房 300 户; 绿地率 30%; 停车位 280 个。



(三) 项目建设期限

该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 36 个月，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目，投资总额 91,499.21 万元。建设资金数据取自项目初设批复；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 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	89,724.21	89,724.21
铺底流动资金		
债券发行费用		50.00
建设期利息	4,706.45	1,725.00
其中:债券利息		1,725.00
银行借款及其他筹资利息	4,706.45	
投资总额	94,430.66	91,499.21

(二) 项目筹资方式

秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目，总投资估算 91,499.21 万元，筹资方式主要为发行专项债券和自筹资金。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	27,607.00
银行借款	





筹资方式	筹资金额
其他筹资	13,892.21
发行专项债券	50,000.00
其中:已发行债券	20,000.00
本期申请债券	5,000.00
未来拟发行债券	25,000.00
筹资总额	91,499.21

### 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。

本次预测以秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目预期可实现的筹资为基础,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,编制秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目收益预测表。

#### (二) 项目收益及现金流入预测编制依据

1、1.立项审批。2022 年 8 月 15 日,天水市秦州区发展和改革局下发《关于秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(天秦发改审〔2022〕48 号),原则上同意该建设项目。



2. 建设用地规划许可证。2023 年 1 月 13 日，天水市自然资源局下发《秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目》建设用地规划许可证（地字第 620500202300004 号）。

3、建设工程规划许可证。2023 年 5 月 19 日，天水市自然资源局下发《秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目》建设工程规划许可证（建字第 620500202300039 号）。

4、初设批复。2023 年 5 月 29 日，天水市住房和城乡建设局下发《关于秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目工程初步设计的批复》（天水建设〔2023〕10 号）。

5、建筑工程施工许可证。2023 年 8 月 3 日，天水市住房和城乡建设局下发《秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目一标段》建筑工程施工许可证（编号：620500202308030301）、《秦州区玉泉镇枣园片区棚户区改造项目二标段》建筑工程施工许可证（编号：620500202308030201）。

### （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、分年度收入、成本和净收益情况表（单位：万元）

年度	收入	成本以及税费合计	净收益
2027	12,832.08	891.34	11,940.74
2028	12,832.08	891.34	11,940.74
2029	12,832.08	891.34	11,940.74
2030	12,832.08	891.34	11,940.74
2031	12,832.08	891.34	11,940.74
2032	12,832.08	891.34	11,940.74
合计	76,992.48	5,348.04	71,644.44

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收益分析

(1) 保障性住房销售收入

1.收入定价

保障性住房销售定价 7500 元/平方米，确定主要依据：具有房地产评估资质的机构出具的估值报告以及天水市秦州区近几年相同地段同类型保障性住房预售合同及合同备案资料。

2.付费对象规模

依据项目可研报告建设内容面积，本项目收入本项目安置完成后形成 4222.54 m²可出售房屋，安置房补充面积形成 27704.76 m²可出售房屋，计划分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告及批复。

(2) 商铺销售收入

1.收入定价

商铺销售定价 1.6 万元/平方米，确定主要依据：具有房地产评估资质的机构出具的估值报告以及天水市秦州区近几年相同地段同类



型商铺销售资料。

## 2. 付费对象规模

依据项目可研报告建设内容面积，本项目完成后可形成 10768.46 m<sup>2</sup> 商铺，计划分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告及批复。

### (3) 停车位销售收入

#### 1. 收入定价

停车位销售定价 10 万元/个，确定主要依据：具有房地产评估资质的机构出具的估值报告以及天水市秦州区近几年相同地段同类型停车位销售资料。

## 2. 付费对象规模

依据项目可研报告建设内容，本项目共计建成停车位 730 个，计划分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告及批复。

## (二) 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 891.34 万元，其中：

### (1) 销售费用

按照销售收入的 0.2% 计提并且取整。

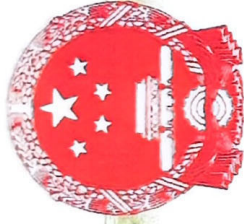
### (2) 人员支出

项目定员总人数为 15 人，根据目前的工资水平，按每人每年平均工资标准（含福利费）4 万元计算，年工资福利费 60.00 万元。

### (3) 管理费用

按照销售收入的 0.6% 计提并且取整。





# 营业执照

统一社会信用代码

91620102MA745JTH6F



扫描二维码  
“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。

(副本)



名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 惠全红

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2019年09月24日

经营范围

许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；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；工程管理服务；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禁止或限制的项目）

经营场所

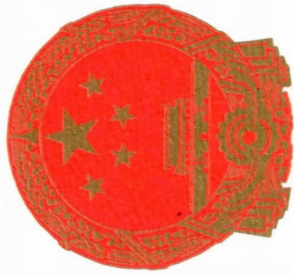
甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室



登记机关

2026年04月27日





# 会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人：惠全红

经营场所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

分所执业证书编号：110101486201

批准执业文号：甘财会〔2020〕4号

批准执业日期：2020年01月22日

证书序号：5001535

## 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

二〇二〇年五月八日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

姓 名

女

Full name

性 别

1973年10月29日

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

620402197310291360

身份证号码

Identity card No



以前年度已年检，换发证书

## 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.



110004230037

年 月 日

证书编号: 110004230037  
No. of Certificate

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

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

姓名	何凯丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1989-06-22
Date of birth	
工作单位	大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620422198906221742
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.



网址: 110101481127



网址: 110101481127

年 月 日  
y m d

证书编号: 110101481127  
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: 2022年 08月 09日  
Date of Issuance y m d

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)  
—2026 年甘肃省政府专项债券(十六期)  
天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告  
大华咨字【2026】3311002520 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Gansu Branch

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266E4TSBAF





2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)—2026 年甘  
肃省政府专项债券(十六期)  
天水市麦积山景区经济适用住房  
(麦积山景区棚改安置房) 项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002520 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2026 年天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）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

天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目，主要建设内容为：计划新建 6 层住宅楼 10 栋，7 层住宅楼 5 栋，共建住房 416 套（其中含 2018 年棚改安置房 200 套），总建筑面积 91414.06 平方米，地上建筑面积 76691.73 平方米，地下建筑面积 14722.33 平方米。其中：住宅建筑面积 46151.54 平方米，商业建筑面积 26103.9 平方米，幼儿园及配套服务设施建筑面积 4436.29 平方米，地下停车库建筑面积 14722.33 平方米地上停车位 56 个，地下停车位 277 个，停车位共计 333 个，总投资 4.09 亿元，分两期建设，项目一期为安置区，项目二期为商业区。项目实施单位为天水市麦积山文化旅游发展有限责任公司。该项目于 2019 年 7 月开工，项目正在建设中。该项目收入主要为经济适用房出售收入，公司经营住宅区停车场收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

#### 1、项目投资估算

天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目，投资总额 27,348.97 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10% 测算；建设期利息费



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

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	26,242.43	26,242.43
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00
建设期利息	3,038.72	1,092.54
其中：债券利息	3,038.72	1,092.54
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	29,281.15	27,348.97

## 2、项目筹资方式

天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目，项目筹资总额 27,348.97 万元，筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	
其他筹资	13,348.97
发行专项债券	14,000.00
其中：已发行债券	12,000.00
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	1,000.00
筹资总额	27,348.97

## 二、债券发行及还本付息安排



天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目，计划发行专项债券金额 14,000.00 万元。其中前期已发行债券金额为 12,000.00 万元，本期拟发行债券金额为 1,000.00 万元，未来拟发行债券金额为 1,000.00 万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 12,000.00 万元，其中债权金额 10,000.00 万元，票面利率为 2.86%，期限 7 年；债权金额 2,000.00 万元，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

债权名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
专项债券	10,000.00	2.86%	7	2,002.00	12,002.00
专项债券	2,000.00	2.30%	7	322.00	2,322.00

（二）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 1,000.00 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	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(三期)—2026 年甘肃省政府专项债券(十六期)	1,000.00	2.30%	7	161.00	1,161.00





### （三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 1,000.00，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

计划发行年度	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	1,000.00	2.30%	7	161.00	1,161.00

### 三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的经济适用房出售收入，公司经营住宅区停车场收入等。债券存续期内，天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目预测的项目收入 24,370.03 万元，项目净收益 20,870.03 万元。

天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目总投资 27,348.97 万元，其中前期已发行债券金额为 12,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元。应付本息之和 16,646.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.25，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流
天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目	24,370.03	3,500.00	20,870.03	20,870.03



续表 1

单位：万元

项目	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
天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目	14,324.00	1,161.00	1,161.00		

续表 2

单位：万元

项目	与项目收益相关的 其他筹资还本付息	本息合 计	收回铺底 流动资金	资金留 存	偿债覆 盖倍数
天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目		16,646.00		6,243.26	1.25

#### 四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售 收入	预测的销售收入下降 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.25	1.19	1.13

经分析天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）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 5%、10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

#### 五、总体评价结论





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

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

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2026 年麦积区政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

魏兴花



魏兴花

中国注册会计师：

何凯丽



何凯丽

二〇二六年五月二十八日



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: 天水市麦积山文化旅游发展有限责任公司

单位性质: 有限责任公司

单位住所: 甘肃省天水市麦积区甘泉镇峡门村

负责人: 彭高军

#### (二)项目实施内容

天水市麦积山景区经济适用住房(麦积山景区棚改安置房)项目,主要建设内容为:计划新建6层住宅楼10栋,7层住宅楼5栋,共建住房416套(其中含2018年棚改安置房200套),总建筑面积91414.06平方米,地上建筑面积76691.73平方米,地下建筑面积14722.33平方米。其中:住宅建筑面积46151.54平方米,商业建筑面积26103.9平方米,幼儿园及配套服务设施建筑面积4436.29平方米,地下停车库建筑面积14722.33平方米地上停车位56个,地下停车位277个,停车位共计333个,总投资4.09亿元,分两期建设,项目一期为安置区,项目二期为商业区。

#### (三)项目建设期限

该项目于2019年7月开工,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

天水市麦积山景区经济适用住房(麦积山景区棚改安置房)项目,投资总额27,348.97万元。建设资金数据取自项目《初设批复》;债券发行费用按发行债券筹资金额0.10%测算;建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 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	26,242.43	26,242.43
铺底流动资金		
债券发行费用		14.00
建设期利息	3,038.72	1,092.54
其中:债券利息	3,038.72	1,092.54
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	29,281.15	27,348.97

(二) 项目筹资方式

天水市麦积山景区经济适用住房(麦积山景区棚改安置房)项目,项目筹资总额 27,348.97 万元,筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。

具体情况详见下表:

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	
其他筹资	13,348.97
发行专项债券	14,000.00
其中:已发行债券	12,000.00
本期申请债券	1,000.00
未来拟发行债券	1,000.00
筹资总额	27,348.97

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。

本次预测以天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目预期可实现的经济适用房出售收入，公司经营住宅区停车场收入为基础，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，编制天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目收益预测表。

**（二）项目收益及现金流入预测编制依据**

- 1、《天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目可行性研究报告》；
- 2、《天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目可行性研究报告的批复》（天发改投资〔2019〕91 号）；
- 3、《天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目初步设计》；
- 4、《天水市麦积山景区经济适用住房（麦积山景区棚改安置房）项目初步设计的批复》（天市建设〔2019〕47 号）；

**（三）项目收益及现金流入预测假设**

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

**（四）项目收益及现金流入预测**

1、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
2025			



年度	收入	成本	净收益
2026	3482.29	500	2982.29
2027	3481.29	500	2981.29
2028	3481.29	500	2981.29
2029	3481.29	500	2981.29
2030	3481.29	500	2981.29
2031	3481.29	500	2981.29
2032	3481.29	500	2981.29
合计	24370.03	3500	20,870.03

## 2、项目收益预测的说明

### (1) 项目收入预测

建设的 216 套经济适用房出售收入：216 套经济适用房总建筑面积 23000 m<sup>2</sup>，按照 5500 元/m<sup>2</sup>出售，可收入 12650 万元。

公司经营的住宅区停车场收入：该项目建设有地下停车场和地上停车位，共有车位 333 个，每个车位按照 1500 元/年出租，每年可收入 49.95 万元，七年累计 349.65 万元。

项目物业收入：416 套住宅总建筑面积约 45000 m<sup>2</sup>，按照 1 元/m<sup>2</sup>收取物业费，每年可收入 54 万元，七年累计 378 万元。

商铺及民俗酒店总面积 26000 m<sup>2</sup>，按每月 60 元/m<sup>2</sup>租赁，年收益 1872 万元，七年累计 13104 万元。

幼儿园按照 18 元/m<sup>2</sup>出租计算，每年收益 4.54 万元，七年累计 31.78 万元。

取暖费按照 21.2 元/m<sup>2</sup>收取计算，每年收益 193.8 万元，七年累计 1356.6 万元。

### (2) 付现运营成本预测

付现运营成本主要包括人员工资、设备维护费和其他费用。

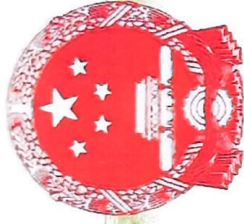
人员工资:物业管理及安保人 30 人，月工资按照 5000 元/人进行测算，工资年支出为 180 万元，七年累计 1260 万元。

设备维护费：电梯、消防等设备老化更新维护保养费用，每年按照 27.7 万元计算，七年累计 193.90 万元。

其他费用：包括办公耗材、水电气费、及其他费用年支出累计 292.3 万元，七年累计 2046.10 万元。







# 营业执照

统一社会信用代码

91620102MA745JTH6F



扫描二维码  
“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。

(副本)



名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 惠全红

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2019年09月24日

经营范围

许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；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；工程管理服务；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）

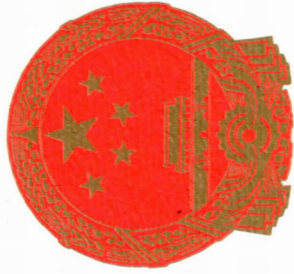
经营场所

甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

登记机关



2026年04月27日



# 会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人：惠全红

经营场所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

分所执业证书编号：110101486201

批准执业文号：甘财会〔2020〕4号

批准执业日期：2020年01月22日

证书序号：5001535

## 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

二〇二〇年五月八日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

姓 名

女

Full name

性 别

1973年10月29日

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

620402197310291360

身份证号码

Identity card No.



以前年度已年检，换发证书

## 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.



110004230037

年 月 日

证书编号: 110004230037  
No. of Certificate

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

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



姓名	何凯丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1989-06-22
Date of birth	
工作单位	大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620422198906221742
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.



网址: 110101481127



网址: 110101481127

年 月 日  
y m d

证书编号: 110101481127  
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: 2022年 08月 09日  
Date of Issuance y m d