

—**2026** 年甘肃省政府专项债券（二十五期）

——兰州新区收益与融资自求平衡

财务评估报告

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

—2026 年甘肃省政府专项债券（二十五期）

——兰州新区项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度（万元）
1	兰州新区	兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程	10,000.00
2	兰州新区	兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目	10,000.00
合 计			20,000.00

**2026 年甘肃省专项债券（二十五期）
—兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程收益与融资
自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2026]第 00037 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 年甘肃省专项债券（二十五期） ——兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程收益与融资 自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00037 号

兰州新区财政金融和国有资产监督管理局：

我们接受委托，对 2026 年兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，主要建设内容为：兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库为注入式水库，水库总库容约 980 万立方米，引水流量 3.45 立方米/秒，水库为 IV 等小（1）型工程，主要建筑物为 4 级，次要建筑物及临时建筑物为 5 级。水库防洪标准为 30 年一遇洪水设计、300 年一遇洪水校核，入库洪水主要为上游已建刘家井滞洪调蓄水库的控泄洪水，2#水库入库洪峰流量为 36 立方米/秒。挡水大坝为复合土工膜防渗土石坝，坝顶高程 2172.5 米，坝顶宽度 6 米，坝轴线长 3487 米，最大坝高 25.3 米，大坝防渗采用全库盆复合土工膜防渗型式。泄洪放空建筑物设计泄洪流量 12 立方米/秒，出水建筑物设计出水流量 2.32 立方米/秒，管径 1.8 米，出水廊道设计为城门洞形，长 179 米，廊道宽 4 米，高 4.4 米，供水线路全长 19.9 千米，采用 DN1400~DN1200 管线供水。项目实施单位为兰州新区水库建设运营有限公司。该项目于 2025 年 4 月开工，预计建设期 26 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为非居民供水收入、灌溉绿化供水收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，投资总额 68,070.35 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	67,126.91	67,126.91
铺底流动资金		
债券发行费用		30.00
建设期利息	1,869.69	913.44
其中：债券利息	1,869.69	913.44
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	68,996.60	68,070.35

2、项目筹资方式

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，项目筹资总额 68,070.35 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 38,070.35 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	
其他筹资	38,070.35
发行专项债券	30,000.00
其中：已发行债券	20,000.00
本期申请债券	10,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	68,070.35

二、债券发行及还本付息安排

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，计划发行专项债券金额 30,000.00 万元。其中前期已发行 20,000.00 万元，本期拟发行 10,000.00 万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

前期已发行债券金额为 20,000.00 万元，票面利率为 2.52%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	调整时间	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省专项债券(三期)	20,000.00	2.52%	20		9,072.00	29,072.00

（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 10,000.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，债券发行费率为 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 年甘肃省专项 债券（二十五期）	10,000.00	2.70%	20		4,860.00	14,860.00
-------------------------	-----------	-------	----	--	----------	-----------

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非居民供水收入、灌溉绿化供水收入等。债券存续期内，兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程预测的项目收入 114,361.85 万元，项目净收益 56,649.12 万元。

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程总投资 68,070.35 万元，其中前期通过发行和调整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 10,000.00 万元。应付本息之和 43,932.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.27，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	前期债券本 息
兰州新区刘家井滞洪调蓄 2# 水库工程	114,361.85	57,712.73	56,649.12	56,649.12	29,072.00

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本 息	后续债券本 息	银行借款还 本付息	其他债务 资金还本 付息	与项目收益相 关的其他筹资 还本付息
兰州新区刘家井滞洪调蓄 2# 水库工程	14,860.00				

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底 流动资金	资金留存	偿债覆盖 倍数
兰州新区刘家井滞洪调蓄 2# 水库工程	43,932.00	736.34		12,894.22	1.27

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	1.27	1.19	1.11

经分析兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、总体评价结论

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

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

本专项评估报告仅供发行人本期发行 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）

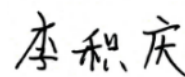
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二六年六月二十五日

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：兰州新区水库建设运营有限公司

单位住所：甘肃省兰州市兰州新区何家梁村

法定代表人：张国银

注册资本：人民币 13,000.00 万元

经营范围：水库及配套工程建设、运营、维护和管理；水利工程建设相关材料、设备销售；原水供应和水产品开发利用；水库周边附属土地资源整理开发利用；水利风景区项目开发、投资及运营管理；水库大坝安全监测及咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）****

（二）项目实施内容

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，主要建设内容为：兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库为注入式水库，水库总库容约 980 万立方米，引水流量 3.45 立方米/秒，水库为 IV 等小（1）型工程，主要建筑物为 4 级，次要建筑物及临时建筑物为 5 级。水库防洪标准为 30 年一遇洪水设计、300 年一遇洪水校核，入库洪水主要为上游已建刘家井滞洪调蓄水库的控泄洪水，2#水库入库洪峰流量为 36 立方米/秒。挡水大坝为复合土工膜防渗土石坝，坝顶高程 2172.5 米，坝顶宽度 6 米，坝轴线长 3487 米，最大坝高 25.3 米，大坝防渗采用全库盆复合土工膜防渗型式。泄洪放空建筑物设计泄洪流量 12 立方米/秒，出水建筑物设计出水流量 2.32 立方米/秒，管径 1.8 米，出水廊道设计为城门洞形，长 179 米，廊道宽 4 米，高 4.4 米，供水线路全长 19.9 千米，采用 DN1400~DN1200 管线供水。

（三）项目建设期限

该项目于 2025 年 4 月开工，预计建设期 26 个月，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，投资总额 68,070.35 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	67,126.91	67,126.91
铺底流动资金		
债券发行费用		30.00
建设期利息	1,869.69	913.44
其中：债券利息	1,869.69	913.44
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	68,996.60	68,070.35

（二）项目筹资方式

兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程，项目筹资总额 68,070.35 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 38,070.35 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	
银行借款	
其他筹资	38,070.35
发行专项债券	30,000.00
其中：已发行债券	20,000.00
本期申请债券	10,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	68,070.35

三、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地

方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本次预测以兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程预期可实现的非居民供水收入、灌溉绿化供水收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程可行性研究报告》；
- 2、《兰州新区发展和改革局关于兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程可行性研究报告的批复》（新经发审批〔2024〕9 号）；
- 3、《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程初步设计》；
- 4、《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程初步设计的批复》（兰新农计〔2024〕171 号）；
- 5、《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程水资源论证报告书》；
- 6、《兰州新区农林水务局关于《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程水资源论证报告书》审查意见的函》（兰新农水函〔2024〕94 号）；
- 7、《化工园区各企业用水量情况说明》；
- 8、《水库与各单位签订的供用水合同》；
- 9、《兰州新区经济发展局关于兰州新区城市供水价格及有关事宜的通知》（新经发〔2021〕270 号）；
- 10、《供水发票》；
- 11、《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）；
- 12、《刘家井滞洪调蓄水库原水供水合同》；
- 13、《甘肃省取水许可和水资源费征收管理办法》（省政府第 110 号令）；
- 14、《中华人民共和国增值税法》；
- 15、《中华人民共和国增值税法实施条例》。

（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			
2027 年	2,117.34	1,189.83	927.51
2028 年	4,982.30	2,692.80	2,289.50
2029 年	5,729.91	2,961.53	2,768.38
2030 年	6,153.92	3,108.23	3,045.69
2031 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2032 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2033 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2034 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2035 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2036 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2037 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2038 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2039 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2040 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2041 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2042 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2043 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2044 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2045 年	6,254.32	3,132.92	3,121.40
2046 年	1,563.58	766.54	797.04
合计	114,361.85	57,712.73	56,649.12

(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						16,407.35	16,407.35			
2026 年			20,000.00	10,000.00		5,580.00	35,021.34		30.00	252.00
2027 年						16,083.00	15,698.22			661.44
2028 年										
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
2034 年										
2035 年										
2036 年										
2037 年										
2038 年										
2039 年										
2040 年										
2041 年										
2042 年										
2043 年										
2044 年										
2045 年										
2046 年										
合计			20,000.00	10,000.00		38,070.35	67,126.91		30.00	913.44

续表

单位：万元

年度	净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还本 付息		与项目收益相关的 其他筹资 还本付息	运营期本息 合计	所得税	收回铺 底流动 资金	资金留存	偿债 覆盖 倍数
			前期债券 本息	本期债券 本息	后续债券 本息	银行借款 还本付息	其他债务资 金还本付息						
以前年度													——
2026 年												276.66	——
2027 年	927.51	927.51	107.01	5.55					112.56			814.95	——
2028 年	2,289.50	2,289.50	504.00	270.00					774.00			2,330.45	——
2029 年	2,768.38	2,768.38	504.00	270.00					774.00			4,324.83	——
2030 年	3,045.69	3,045.69	504.00	270.00					774.00	8.53		6,587.99	——
2031 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		8,907.93	——
2032 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		11,227.87	——
2033 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		13,547.81	——
2034 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		15,867.75	——
2035 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		18,187.69	——
2036 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		20,507.63	——
2037 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		22,827.57	——
2038 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		25,147.51	——
2039 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		27,467.45	——
2040 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		29,787.39	——
2041 年	3,121.40	3,121.40	504.00	270.00					774.00	27.46		32,107.33	——
2042 年	3,121.40	3,121.40	4,453.60	2,270.00					6,723.60	40.06		28,465.07	——
2043 年	3,121.40	3,121.40	4,352.80	2,216.00					6,568.80	78.76		24,938.91	——
2044 年	3,121.40	3,121.40	4,252.00	2,162.00					6,414.00	117.46		21,528.85	——
2045 年	3,121.40	3,121.40	4,151.20	2,108.00					6,259.20	156.16		18,234.89	——
2046 年	797.04	797.04	4,050.40	2,054.00					6,104.40	33.31		12,894.22	——
合计	56,649.12	56,649.12	28,423.01	14,595.55					43,018.56	736.34			1.27

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

2、项目收益预测的说明

（1）项目收入预测

项目建成后收入来源主要为工业供水收入、绿化灌溉供水收入。

工业供水收入：依据兰州新区农林水务局关于《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程水资源论证报告书》审查意见的函（兰新农水函〔2024〕94 号），核定规划水平年由本工程供给化工园区水量 2406 万 m^3 ，供水保证率 95%；工业供水价格依据兰州新区经济发展局《关于兰州新区城市供水价格及有关事宜的通知》（新经发〔2021〕270 号）为 2.69 元 / m^3 ，依据项目单位提供的《化工园区各企业用水量情况说明》及开工情况，运行第一年按照 60%负荷率运营，第二年按照 70%负荷率运营，第三年按照 80%负荷率运营，第四年达到 85%负荷率在不增长，则达产年新增工业供水收入为 5,501.32 万元。

绿化灌溉供水收入：依据兰州新区农林水务局关于《兰州新区刘家井滞洪调蓄 2#水库工程水资源论证报告书》审查意见的函（兰新农水函〔2024〕94 号），核定规划水平年由本工程供给中川机场以西生态修复区灌溉水量 1004 万 m^3 ，供水保证率 85%；绿化灌溉供水价格依据项目单位付款开具发票单价预测为 1.00 元 / m^3 ，依据项目单位提供的《绿化灌溉用水量情况说明》及开工情况，运行第一年按照 35%负荷率运营，后续每年增长 10%，达到 75%负荷率在不增长，则达产年绿化灌溉供水收入为 753.00 万元。

（2）付现运营成本预测

项目建成后主要付现运营成本有原水费、水资源费、材料费、燃料及动力、保险费、工资及福利、修理费、管理费用、其他费用。

原水费-灌溉绿化：灌溉绿化原水年用量根据绿化灌溉供水收入水量同比例计算，原水价格依据《刘家井滞洪调蓄水库原水供水合同》灌溉绿化原水费为 0.15 元 / m^3 ，则达产年灌溉绿化原水成本为 112.95 万元。

原水费-工业：工业原水年用量根据工业供水收入水量同比例计算，原水价格依据《刘家井滞洪调蓄水库原水供水合同》工业原水费为 0.62 元 / m^3 ，则达产年工业原水成本为 1,267.96 万元。

水资源费-灌溉绿化：灌溉绿化用水年用量根据绿化灌溉供水收入水量同比例计算，水资源费价格依据《甘肃省取水许可和水资源费征收管理办法》（省政府第 110 号令），灌溉绿化用地表水水资源费为 0.005 元 / m^3 ，则达产年灌溉绿化水资源费成本为 3.77 万元。

水资源费-工业：工业用水年用量根据工业供水收入水量同比例计算，水资源费价格依据《甘肃省取水许可和水资源费征收管理办法》（省政府第 110 号令），工业用地表水水资源费为 0.15 元/m³，则达产年工业水资源费成本为 306.77 万元。

材料费：按《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）中的费率表，参照类似工程，按照固定资产原值（不包括建设征地移民补偿费用和建设期利息）的 0.1% 预计，则达产年材料费为 50.11 万元。

燃料及动力：按《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）中的费率表，参照类似工程，按照固定资产原值（不包括建设征地移民补偿费用和建设期利息）的 0.1% 预计，则达产年燃料及动力费为 50.11 万元。

保险费：按《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）中的费率表，参照类似工程，按照固定资产原值（不包括建设征地移民补偿费用和建设期利息）的 0.05% 预计，则达产年保险费为 25.06 万元。

工资及福利费：工程定员 11 人，工资水平按照项目单位目前工资预计，正常年工资及福利费 8.09 万元/人，则达产年工资及福利费为 88.99 万元。

修理费：工程维修费包括一般维修费和大修理费。维修费率按《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）中的费率表，根据项目类型参考取值。本项目参考类似工程，按照固定资产原值（不包括建设征地移民补偿费用和建设期利息）的 1% 预计，则达产年修理费为 501.13 万元。

管理费用：主要包括与工程管理有关的费用，按《水利建设项目经济评价规范》（SL/T 72—2025）中的费率表，本项目参考类似工程，管理费按职工薪酬的 1 倍预计，则达产年管理费用为 88.99 万元。

其他费用：按工程维护费、燃料动力费、材料费、职工薪酬之和的 10% 测算，则达产年其他费用为 69.03 万元。

（3）各项税金预测

根据《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》，供水收入增值税按 9% 计算，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育附加费率为 2%；所得税税率 25%。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关

2025年10月28日





会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制

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 月 日
/y /m /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230145

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2024 年 09 月 27 日
/y /m /d

姓名 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

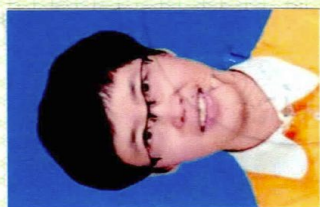
Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会甘肃分所

Working unit

身份证号码 63212319820129104X

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



李积庆 110004230032



李积庆 110004230032

年 /y 月 /m 日 /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230032

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

发证日期:
Date of Issuance

2024年09月27日

2026 年甘肃省专项债券（二十五期）
—兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目收益与融资
自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00038 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 年甘肃省专项债券（二十五期） ——兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目收益与融资 自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00038 号

兰州新区财政金融和国有资产监督管理局：

我们接受委托，对 2026 年兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目（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

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，主要建设内容为：本项目为新建兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，项目建设内容包括：（1）主体工程建设，保障性租赁住房 1217 套，保障性租赁住房面积 132890.49 m²，配套商业面积 9886.30 m²。（2）基础设施配套工程，建设配套服务用房建筑面积 8873.23 m²（其中：幼儿园 3465.49 m²，公共服务用房 4120.71 m²，其他用房 1287.03 m²），配套地下车库及地下设备用房等面积 50872.28 m²，停车位 1252 个（包括地上停车位 77 个、地下停车位 1175 个），100%预留充电桩车位，安装配备充电桩 84 个。室外配套管网工程主要包括敷设供水管网约 760m，消防管网约 835m，污水管网约 1410m，雨水管网约 1520m，供热管网约 1420m，电气管网约 900m，燃气管网约 1398m，场地铺装面积约 9590.88m²，道路硬化 11722.19 m²，绿化面积 17434.90m²，以及小区内的基础设施、公共服务设施等。项目实施单位为兰州新区铁路建设投资有限责任公司。该项目于 2025 年 7 月开工，预计建设期 32 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为保障房租赁收入、商铺出租收入、商铺出售收入、车位出租收入、充电桩服务费收入、服务用房出租收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，投资总额 106,185.70 万元。建设资金数据取自项目《备案证》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用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	105,184.15	105,184.15
铺底流动资金		
债券发行费用		20.00
建设期利息	4,843.85	981.55
其中：债券利息	4,843.85	981.55
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	110,028.00	106,185.70

2、项目筹资方式

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，项目筹资总额 106,185.70 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 83,705.70 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	2,480.00
银行借款	
其他筹资	83,705.70
发行专项债券	20,000.00
其中：已发行债券	10,000.00
本期申请债券	10,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	106,185.70

二、债券发行及还本付息安排

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，计划发行专项债券金额 20,000.00 万元。其中前期已发行 10,000.00 万元，本期拟发行 10,000.00 万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

前期已发行债券金额为 10,000.00 万元，票面利率为 2.52%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，债券发行费率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	调整时间	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府专项债券(三期)	10,000.00	2.52%	20		4,536.00	14,536.00

（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 10,000.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，债券发行费率为 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 年甘肃省专项 债券（二十五期）	10,000.00	2.70%	20		4,860.00	14,860.00
-------------------------	-----------	-------	----	--	----------	-----------

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房租赁收入、商铺出租收入、商铺出售收入、车位出租收入、充电桩服务费收入、服务用房出租收入等。债券存续期内，兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目预测的项目收入 41,863.40 万元，项目净收益 35,921.58 万元。

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目总投资 106,185.70 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 10,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 10,000.00 万元。应付本息之和 29,396.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.22，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还 债券本息的 净现金流	前期债券本 息
兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目	41,863.40	5,941.82	35,921.58	35,921.58	14,536.00

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本 息	后续债券本 息	银行借款还 本付息	其他债务 资金还本 付息	与项目收益相 关的其他筹资 还本付息
兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目	14,860.00				

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底 流动资金	资金留存	偿债覆盖 倍数
兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目	29,396.00			7,507.13	1.22

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	1.22	1.16	1.09

经分析兰州新区熙和苑保障性租赁住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 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）

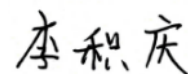
甘肃分所

中国注册会计师：



中国·兰州

中国注册会计师：



二〇二六年六月二十五日

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：兰州新区铁路建设投资有限公司

单位住所：甘肃省兰州市兰州新区综合服务中心

法定代表人：韩鹏

注册资本：人民币 411,837.75 万元

经营范围：建设工程施工；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）。（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：铁路运输辅助活动；工程管理服务；贸易经纪；林业产品销售；树木种植经营；农业专业及辅助性活动；煤炭及制品销售；有色金属合金制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；非金属矿及制品销售；新型金属功能材料销售；供应链管理服务；门窗销售；金属矿石销售；光缆销售；五金产品零售；金属制品销售；高性能有色金属及合金材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）***

（二）项目实施内容

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，主要建设内容为：本项目为新建兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，项目建设内容包括：（1）主体工程，建设保障性租赁住房 1217 套，保障性租赁住房面积 132890.49 m²，配套商业面积 9886.30 m²。（2）基础设施配套工程，建设配套服务用房建筑面积 8873.23 m²（其中：幼儿园 3465.49 m²，公共服务用房 4120.71 m²，其他用房 1287.03 m²），配套地下车库及地下设备用房等面积 50872.28 m²，停车位 1252 个（包括地上停车位 77 个、地下停车位 1175 个），100%预留充电桩车位，安装配备充电桩 84 个。室外配套管网工程主要包括敷设供水管网约 760m，消防管网约 835m，污水管网约 1410m，雨水管网约 1520m，供热管网约 1420m，电气管网约 900m，燃气管网约 1398m，场地铺装面积约 9590.88m²，道路硬化 11722.19 m²，绿化面积 17434.90m²，以及小区内的基础设施、公共服务设施等。

（三）项目建设期限

该项目于 2025 年 7 月开工，预计建设期 32 个月，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，投资总额 106,185.70 万元。建设资金数据取自项目《备案证》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	105,184.15	105,184.15
铺底流动资金		
债券发行费用		20.00
建设期利息	4,843.85	981.55
其中：债券利息	4,843.85	981.55
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	110,028.00	106,185.70

（二）项目筹资方式

兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目，项目筹资总额 106,185.70 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 83,705.70 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	2,480.00
银行借款	
其他筹资	83,705.70
发行专项债券	20,000.00
其中：已发行债券	10,000.00
本期申请债券	10,000.00
未来拟发行债券	
筹资总额	106,185.70

三、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本次预测以兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目预期可实现的保障房租赁收入、商铺出租收入、商铺出售收入、车位出租收入、充电桩服务费收入、服务用房出租收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目可行性研究报告》；
- 2、《兰州新区发展和改革局关于兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目的备案》（新经审备〔2025〕13 号）；
- 3、《兰州新区熙和苑保障性租赁住房项目初步设计》；
- 4、《兰州新区保障性租赁住房项目认定书》（202505 号）；
- 5、《项目单位提供的商铺出租合同》；
- 6、《关于兰州新区配租型保障房租金标准的通知》（新经发价格〔2024〕65 号）；
- 7、《兰州新区管理委员会关于印发《兰州新区机动车停放服务收费办法》的通知》（新政发〔2021〕17 号）；
- 8、《中华人民共和国增值税法》；
- 9、《中华人民共和国增值税法实施条例》；
- 10、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》。

（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			
2027 年			
2028 年	1,878.25	326.80	1,551.45
2029 年	2,604.69	437.17	2,167.52
2030 年	2,891.20	459.30	2,431.90
2031 年	3,163.00	479.56	2,683.44
2032 年	3,163.00	479.19	2,683.81
2033 年	2,174.40	330.08	1,844.32
2034 年	2,174.40	330.08	1,844.32
2035 年	2,174.40	330.08	1,844.32
2036 年	2,174.40	330.08	1,844.32
2037 年	2,174.40	330.08	1,844.32
2038 年	2,095.91	275.36	1,820.55
2039 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2040 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2041 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2042 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2043 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2044 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2045 年	2,095.91	252.97	1,842.94
2046 年	523.98	63.25	460.73
合计	41,863.40	5,941.82	35,921.58

(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度	2,480.00						2,480.00			
2026 年			10,000.00	10,000.00		3,000.00	22,649.84		20.00	126.00
2027 年						40,000.00	39,478.00			522.00
2028 年						40,705.70	40,576.31			333.55
2029 年										
2030 年										
2031 年										
2032 年										
2033 年										
2034 年										
2035 年										
2036 年										
2037 年										
2038 年										
2039 年										
2040 年										
2041 年										
2042 年										
2043 年										
2044 年										
2045 年										
2046 年										
合计	2,480.00		10,000.00	10,000.00		83,705.70	105,184.15		20.00	981.55

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													——
2026 年												204.16	——
2027 年												204.16	——
2028 年	1,551.45	1,551.45	116.33	72.12					188.45			1,363.00	——
2029 年	2,167.52	2,167.52	252.00	270.00					522.00			3,008.52	——
2030 年	2,431.90	2,431.90	252.00	270.00					522.00			4,918.42	——
2031 年	2,683.44	2,683.44	252.00	270.00					522.00			7,079.86	——
2032 年	2,683.81	2,683.81	252.00	270.00					522.00			9,241.67	——
2033 年	1,844.32	1,844.32	252.00	270.00					522.00			10,563.99	——
2034 年	1,844.32	1,844.32	252.00	270.00					522.00			11,886.31	——
2035 年	1,844.32	1,844.32	252.00	270.00					522.00			13,208.63	——
2036 年	1,844.32	1,844.32	252.00	270.00					522.00			14,530.95	——
2037 年	1,844.32	1,844.32	252.00	270.00					522.00			15,853.27	——
2038 年	1,820.55	1,820.55	252.00	270.00					522.00			17,151.82	——
2039 年	1,842.94	1,842.94	252.00	270.00					522.00			18,472.76	——
2040 年	1,842.94	1,842.94	252.00	270.00					522.00			19,793.70	——
2041 年	1,842.94	1,842.94	252.00	270.00					522.00			21,114.64	——
2042 年	1,842.94	1,842.94	2,226.80	2,270.00					4,496.80			18,460.78	——
2043 年	1,842.94	1,842.94	2,176.40	2,216.00					4,392.40			15,911.32	——
2044 年	1,842.94	1,842.94	2,126.00	2,162.00					4,288.00			13,466.26	——
2045 年	1,842.94	1,842.94	2,075.60	2,108.00					4,183.60			11,125.60	——
2046 年	460.73	460.73	2,025.20	2,054.00					4,079.20			7,507.13	——
合计	35,921.58	35,921.58	14,022.33	14,392.12					28,414.45				1.22

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

2、项目收益预测的说明

（1）项目收入预测

项目建成后收入来源主要为保障房租赁收入、商铺出租收入、商铺出售收入、车位出租收入、充电桩服务费收入、服务用房出租收入。

保障房租赁收入：依据项目建设规模，建成后新增可租赁保障房 132,890.49 m²，根据《关于兰州新区配租型保障房租金标准的通知》（新经发价格〔2024〕65号），本项目邻近方家坡小区，参考方家坡小区租赁单价预计为 12.00 元/m²/月，本项目装修标准为简装带家具家电可在租金标准上加 2 元/m²/月，因此预计租金标准为 14.00 元/m²/月，根据项目单位提供的周边市场需求调查表及兰州新区城乡发展局提供的《兰州新区东南片区配租型保障房市场供需统计表》，预计第一年出租率 50%，后续每年增长 10%，达到 80%保持稳定，稳定期保障房租赁收入 1,786.05 万元/年。

商铺出租收入：依据项目建设规模，建成后新增可租赁商铺 9,886.00 m²，结构为上下 2 层，其中 4,943.00 m²出租，剩余 4,943.00 m²出售；出租价格依据项目单位提供的周边小区出租价格预计为 25 元/m²/月，出租率与保障房保持一致，稳定期商铺出租收入 118.63 万元/年。

商铺出售收入：依据项目建设规模，建成后新增可租赁商铺 9,886.00 m²，结构为上下 2 层，其中 4,943.00 m²出售；出租价格依据项目单位提供的周边小区出售价格预计为 1 万元/m²/月，每年出售 20%，5 年出售完，商铺出售收入总计为 4,943.00 万元/年。

地上车位租金收入：依据项目建设规模，建成后新增地下停车位 1252 个，除去充电桩车位 84 个，剩余可出租车位 1168 个；依据兰州新区管理委员会关于印发《兰州新区机动车停放服务收费办法》的通知（新政发〔2021〕17 号），保障房地下车位租赁单价为 100.00 元/个/月，出租率与保障房保持一致，稳定期地下车位租赁收入 112.13 万元/年。

充电桩服务费收入（慢充）：依据项目建设规模，建成后新增 7kw 慢充桩，一桩一枪 84 个，依据项目建设地周边市场价格，充电桩服务费为平均 0.4 元/度，参考中国新能源汽车平均单车带电量，单车充电平均约 40 度每次，预计充电桩运营期第一年日均周转次数为 1 次，后续每年增长 0.5 次，达到 2 次保持稳定，利用率与保障房保持一致，稳定期收入 78.49 万元/年（充电桩依据使用寿命按照 10 年测算收益）。

服务用房出租收入：依据项目建设规模，建成后新增可租赁服务用房 4,120.00 m²，出租价格依据项目单位提供的周边小区出租价格预计为 20 元/m²/月，出租率与保障房保持一致，稳定期服务用房出租收入 79.10 万元/年。

（2）付现运营成本预测

项目建成后成本主要为维护修理费、销售费用。

维护修理费：本项目经营内容主要是建筑出租，修理费用较少，经营期各年平均房屋修理费用按折旧费的 5%考虑，预计维护修理费年 166.76 万元。

销售费用：主要包括销售人员工资、奖金、福利费、差旅费、物料消耗、广告费、宣传费、代销手续费、销售服务费及预售许可证申领费等，按商业用房销售收入的 3%计算，预计年其他费用平均为 12.54 万元/年。

（3）各项税金预测

根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》及《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，保障房租赁费收入增值税按 1.5%计算，房产税按 4%计算，商铺出租、出售及车位出租收入增值税税率为 9%，房产税按 12%计算，充电桩收入增值税为 13%；城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育附加费率为 2%；所得税税率 25%。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负责人 李宗义

成立日期 2019年08月20日

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关

2025年10月28日





会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制

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 月 日
/y /m /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230145

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2024 年 09 月 27 日
/y /m /d

姓名 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

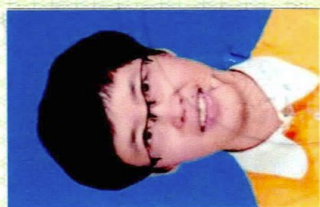
Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会甘肃分所

Working unit

身份证号码 63212319820129104X

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



李积庆 110004230032



李积庆 110004230032

年 /y 月 /m 日 /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate

110004230032

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

发证日期:
Date of Issuance

2024年09月27日