

2026 年甘肃省政府专项债券(二十八期)

—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 年甘肃省政府专项债券(二十八期)一天水市项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	秦州区	太京古镇经济适用住房项目	5,000.00
合计			5,000.00



2026 年甘肃省政府专项债券(二十八期)
太京古镇经济适用住房建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002884 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

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，
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。
报告编码：甘26A3ZDEMAN



2026 年甘肃省专项债券(二十八期)

太京古镇经济适用住房建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311002884 号

天水市财政局：

我们接受委托，对太京古镇经济适用住房建设项目（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

太京古镇经济适用住房建设项目，该项目建设用地面积 37216 m²，总建筑面积 152408.55 m²，其中：地上建筑面积 105858.1 m²（住宅建筑面积 103131.85 m²，幼儿园建筑面积 2700 m²，社区服务用房面积 26.25 m²），地下建筑面积 46550.45 m²（汽车库建筑面积 33484.45 m²，住宅地下室建筑面积 7766 m²，人防建筑面积 5300 m²），新建经济适用住房 984 套，其中包含 400 套棚改住房，涉及拆迁人数 1400 人。并建设物业用房、社区卫生服务中心、绿化、道路硬化、路灯、管网等配套设施。

该项目项目为在建项目，建设期 7 年，已在 2018 年 8 月开工，预计 2027 年 6 月竣工验收投入使用。该项目收入主要为房屋出售收入、地下库停车位出售收入及土地出让收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

太京古镇经济适用住房建设项目，根据本项目初步设计批复，考虑项目建设期利息及专项债券发行费，项目调整后动态总投资为 60,112.64 万元，其中：工程费用 39,454.36 万元，占比 65.63%，工程建设其他费用 18,000.00 万元，占比 29.94%；预备费 2,119.72 万元，占比 3.53%；债券发行费用 22.44 万元，占比 0.04%；建设期利息 516.12 万元，占比 0.86%。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	59,574.08	59,574.08



投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
铺底流动资金		
债券发行费用		22.44
建设期利息		516.12
其中:债券利息		516.12
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	59,574.08	60,112.64

2、项目筹资方式

太京古镇经济适用住房建设项目，项目筹资总额 60,112.64 万元，筹资方式主要为发行专项债券。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	1,243.76
银行借款	
其他筹资	36,428.88
发行专项债券	22,440.00
其中:已发行债券	7,000.00
本期申请债券	5,000.00
未来拟发行债券	10,440.00
筹资总额	60,112.64

二、债券发行及还本付息安排

太京古镇经济适用住房建设项目，计划发行专项债券金额 22,440.00 万元。其中前期已发行债券金额 7,000.00 万元，本期拟发行债券金额为 5,000.00 万元，未来拟发行债券金额为 10,440.00 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 7,000.00 万元，票面利率为 1.64%，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，债券发行费用率 0.10%。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府专项债券(二十一期)	7,000.00	1.64%	7	803.60	7,803.60

（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 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：

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 年甘肃省政府专项债券(二十八期)	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 10,440.00 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：

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	10,440.00	2.30%	7	1,680.84	12,120.84

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运营收入等。债券存续期内，本项目预测的项目收入 78,309.60 万元，项目净收益 46,726.77 万元。

本项目总投资 60,112.64 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 5,000.00 万元，应付本息之和 5,805.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.82，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	税费合计	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流
太京古镇经济适用住房建设项目	78,309.60	9,502.12	22,080.71	46,726.77	46,726.77

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
太京古镇经济适用住房建设项目	7,803.60	5,805.00	12,120.84			

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
太京古镇经济适用住房建设项目	25,729.44		21,190.05	1.82

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	1.82	1.73	1.63

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、现金充足性

太京古镇经济适用住房建设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。整个项目期间内项目现金累计总流入 138,422.24 万元，项目现金累计总流出 117,232.19 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 21,190.05 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	现金总流入	现金总流出	累计现金结余额
以前年度	37,672.64	37,134.08	538.56
2026 年	22,440.00	22,720.50	258.06
2027 年	29,902.60	12,466.83	17,693.83
2028 年	10,512.00	3,839.18	24,366.65
2029 年	8,850.00	3,423.68	29,792.96
2030 年	6,375.00	2,804.93	33,363.03
2031 年	3,057.47	1,975.55	34,444.95
2032 年	2,372.47	1,804.30	35,013.12
2033 年	17,240.06	31,063.14	21,190.05
合计	138,422.24	117,232.19	21,190.05

六、资金平衡充足性



项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍，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。累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡，项目可以实现收益和融资的自求平衡。

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
以前年度					
2026 年			234.96	234.96	否
2027 年	17,951.89		469.92	469.92	是
2028 年	7,188.94		469.92	469.92	是
2029 年	5,942.44		469.92	469.92	是
2030 年	4,086.19		469.92	469.92	是
2031 年	1,598.04		469.92	469.92	是
2032 年	1,084.29		469.92	469.92	是
2033 年	8,874.98	22,440.00	234.96	22,674.96	否
合计	46,726.77	22,440.00	3,289.44	25,729.44	是
本息覆盖倍数		1.82			

七、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。

八、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 年秦州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

二〇二六年六月三十日



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：天水城乡改造投资有限公司

单位性质：其他有限责任公司

单位住所：甘肃省天水市秦州区大城街道阳光丽景湾 C 栋 2 楼

负责人：张永东

(二) 项目实施内容

太京古镇经济适用住房建设项目，主要建设内容为：建设用地面积 37216 m²，总建筑面积 152408.55 m²，其中：地上建筑面积 105858.1 m²（住宅建筑面积 103131.85 m²，幼儿园建筑面积 2700 m²，社区服务用房面积 26.25 m²），地下建筑面积 46550.45 m²（汽车库建筑面积 33484.45 m²，住宅地下室建筑面积 7766 m²，人防建筑面积 5300 m²），新建经济适用住房 984 套，其中包含 400 套棚改住房，涉及拆迁人数 1400 人。并建设物业用房、社区卫生服务中心、绿化、道路硬化、路灯、管网等配套设施。

(三) 项目建设期限

该项目于 2018 年 8 月开工，预计建设期 7 年，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



太京古镇经济适用住房建设项目，投资总额 60,112.64 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	59,574.08	59,574.08
铺底流动资金		
债券发行费用		22.44
建设期利息		516.12
其中:债券利息		516.12
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	59,574.08	60,112.64

（二）项目筹资方式

太京古镇经济适用住房建设项目，项目筹资总额 60,112.64 万元，筹资方式主要为发行专项债券。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	1,243.76
银行借款	
其他筹资	36,428.88
发行专项债券	22,440.00
其中:已发行债券	7,000.00
本期申请债券	5,000.00



筹资方式	筹资金额
未来拟发行债券	10,440.00
筹资总额	60,112.64

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。

本次预测以太京古镇经济适用住房建设项目预期可实现的房屋出售收入、地下库停车位出售收入及土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息, 对预测期间经济环境的估计假设为前提, 编制太京古镇经济适用住房建设项目收益预测表。

(二) 项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、天水市秦州区近几年相同地段同类型商品房预售合同及合同备案资料;
- 2、确定主要依据为项目可行性研究报告批复及相关情况说明;
- 3、天水市秦州区近几年相同地段同类型商铺预售合同及商业认



购协议书；

4、天水市秦州区近 2024 年相同地段地下车库买卖合同。

（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	成本及税费合计	净收益
2026			
2027	29,902.60	11,950.71	17,951.89
2028	10,512.00	3,323.06	7,188.94
2029	8,850.00	2,907.56	5,942.44
2030	6,375.00	2,288.81	4,086.19
2031	3,057.47	1,459.43	1,598.04
2032	2,372.47	1,288.18	1,084.29



年度	收入	成本及税费合计	净收益
2033	17,240.06	8,365.08	8,874.98
合计	78,309.60	31,582.83	46,726.77

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 1 月至 2032 年 12 月，收入合计 78,309.60 万元，包括经营性收入及土地出让收入。经营性收入合计 44,309.60 万元，包括房屋出售收入 35,289.60 万元，地下库停车位出售收入 9,020.00 万元；土地出让收入 34,000.00 万元。具体预测明细如下：

房屋出售收入：太京古镇经济适用住房建设项目剩余出售房屋 584 套，出售面积为 58816 m²。根据项目实施进度计划，出售用房在开工建设的同时开展销售工作。该项目建成后，主要用于师家崖片区棚户区改造项目安置，剩余住房严格按照经济适用住房相关政策规定，由秦州区房地产管理局组织，统一向符合条件的保障家庭配售，每平方米约售价 6000 元。

地下库停车位出售收入：共有地下库车位 902 个，考虑到某些情况的不确定性，售卖价格预测相对保守，预计地下库停车位 100000 元/个。

土地出让收入：太京古镇经济适用住房建设项目征收完成后共腾出土地 245 亩，其中 85 亩用于安置房建设，160 亩用于出让平衡项目征收成本。



(2) 付现运营成本预测

本项目运营成本合计 **9,502.12** 万元，包括：外购燃料及动力费支出 **189.35** 万元，工资及福利支出 **392.00** 万元，管理维护支出 **420.77** 万元，土地出让收入计提基金 **8,500.00** 万元。

外购燃料及动力费：外购原材料及动力是指项目建成投产后在一定时期内需耗费的各种动力费用，包括水、电、气等。本项目为经营类项目，根据本项目的建筑面积及秦州区用水用电收费标准，初步估算本项目外购原材料及动力费为 **27.05** 万元/年。

工资及福利：销售人员工资包括基本工资、提成及奖金，本项目预计销售人员 **8** 名，销售人员工资主要由底薪+提成+奖金构成，工资标准按 **7.0** 万元/人·年，则职工年工资为 **56.00** 万元/年。

管理维护支出：管理及维护修理费按总投资额的 **0.10%** 估算，本项目管理及维护修理费为 **60.11** 万元/年。

土地出让收入计提基金：项目运营期从土地出让收益中计提的各项基金主要为 **5%** 用于农业土地开发、**10%** 用于农田水利建设、**10%** 用于教育资金（重点用于农村基础教育）。

本项目土地出让收入基金 **2027** 年计提 **4,500.00** 万元，**2033** 年计提 **4,000.00** 万元，合计 **8,500.00** 万元。

(3) 各项税金预测

该项目涉及的税种主要有：增值税及其附加税、土地增值税、契税、印花税、所得税；根据《甘肃省财政厅国家税务总局甘肃省税务局关于明确免征土地增值税执行标准的公告》（**2025** 年第 **1** 号）文件要求，本项目免征土地增值税；经过测算，项目债券存续期内累计待



抵扣进项税额大于销项税额，无需缴纳增值税及附加。土地增值税产生转让房地产收入金额为：78,309.60 万元，建房成本以及土地价款等成本金额为：60,112.64 万元，因此土地增值额金额为：18,196.96 万元，增值率为：30.27%，增至率未超过 50%，因此按照 30% 计算得出总土地增值税应缴纳 5,459.09 万元；公司所得税率为 25%。因此，项目债券存续期内需要缴纳城镇土地使用税、土地增值税、契税、企业所得税，预测税费支出合计为 22,080.71 万元。





营业执照

统一社会信用代码

91620102MA745JTH6F



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 大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所 负责人 张海英

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（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）

成立日期 2019年09月24日

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

登记机关



2026年01月21日



会计师事务所分所 执业证书



名称：甘肃分所

负责人：张海英

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：5001514

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：

二〇二〇年四月十九日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

女

1973年10月29日

大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

620402197310291360

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
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	何亚丽
性别	女
出生日期	1989-06-22
工作单位	大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所
身份证号码	620422198906221742



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 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