

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)——
—2026 年甘肃省政府专项债券(二十三期)

—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(四期)——2026 年
甘肃省政府专项债券(二十三期)——天水市项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	甘谷县	甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目	3,000.00
合计			3,000.00



2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)
——2026 年甘肃省政府专项债券(二十三期)
甘谷县姚庄片区城市更新（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】3311002883 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266UU67YPM



2026 年甘肃省棚户区改造专项债券(四期)——

2026 年甘肃省专项债券(二十三期)

甘谷县姚庄片区城市更新（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】3311002883 号

天水市财政局：

我们接受委托，对甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）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，运用了一整套基础和前提，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些前提已在《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前提负责。

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，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。根据我们的评价工作，我们没有注意



到任何事项使我们认为这些前提没有为预测提供合理基础，且项目收益预测是在这些前提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

甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目，主要建设内容为：棚户区拆迁安置，安置房建设及配套设施建设工程。总用地面积 42951.01m² (64.43 亩)，建设安置性住宅 11 栋 (1064 套)。总建筑面积 187416.79m²。地上建筑面积 145158.5m²，其中住宅面积 130130.33m²，配套商业 15027.17m²，地下建筑面积 42258.29m²，配建停车位 884 个 (其中充电桩停车位 221 个)，涉及棚改户 1033 户。项目实施单位为甘谷县城乡更新建设有限责任公司。该项目于 2021 年年初开工，项目正在建设中。该项目收入主要为：

- 1) 如有安置剩余住宅，将用来销售。
- 2) 住宅配套商业及营销中心面积，全部用来销售。
- 3) 项目车库共 884 个，部分用来销售。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

甘谷县姚庄片区城市更新 (棚户区改造) 项目，投资总额 99,258.67 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	96,497.17	96,497.17
铺底流动资金		
债券发行费用		30.00
建设期利息		2,731.50
其中：债券利息		
银行借款及其他筹资利息		2,731.50
投资总额	96,497.17	99,258.67

2、项目筹资方式

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，项目筹资总额 99,258.67 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	25,597.52
银行借款	15,000.00
其他筹资	28,661.15
发行专项债券	30,000.00
其中：已发行债券	21,028.00
本期申请债券	3,000.00
未来拟发行债券	5,972.00
筹资总额	99,258.67

二、债券发行及还本付息安排



甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，计划发行专项债券金额 30,000.00 万元，其中已发行 21,028.00 万元，本期拟发行 3,000.00 万元，未来拟发行 5,972.00 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 21,028.00 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)	21,028.00	1.77%	7	2,605.37	23,633.37

（二）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行 3,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	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(四期)——2026 年甘肃省政府专项债券(二十三期)	3,000.00	2.30%	7	483.00	3,483.00

（二）未来拟发行债券及还本付息安排



未来拟发行债券金额为5,972.00万元，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	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	5,972.00	2.30%	7	961.49	6,933.49

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，甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目预测的项目收入95,498.53万元，预测的项目成本20,536.13万元，项目净收益74,962.40万元。

项目收入成本预测以甘谷县姚庄片区城市更新（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。

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目总投资99,258.67万元，其中前期已发行政府专项债券筹集资金21,028.00万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金3,000.00万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金5,972.00万元。银行借款15,000.00万元，共计应付本息之和53,496.29万元。



经测算项目偿债覆盖率为 1.40，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	税费合计	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流
甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目	95,498.53	17,845.79	2,690.33	74,962.40	74,962.40

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
甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目	23,633.37	3,483.00	6,933.49	19,446.43	

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
甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目		53,496.29		23,417.46	1.40

四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 10%、20%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：



项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 10%	预测的销售收入下降 20%
债券偿债覆盖率	1.40	1.26	1.12

经分析甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目的债券偿债覆盖率大于 1。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%、20%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金流充足性

甘谷县姚庄片区城市更新（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 140,872.23 万元，项目现金累计流出 117,454.77 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 23,417.46 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	累计现金结余额
以前年度	15,373.71		15,373.71
2025 年	62,940.00	39,261.20	39,052.51
2026 年	8,526.00	16,773.01	30,805.50
2027 年	32,388.21	8,620.49	54,573.22
2028 年	5,328.21	2,428.01	57,473.42
2029 年	5,352.08	16,571.23	46,254.27
2030 年	5,352.08	1,658.07	49,948.28
2031 年	2,805.97	1,072.22	51,682.03
2032 年	2,805.97	31,070.54	23,417.46
合计	140,872.23	117,454.77	23,417.46



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，我们认为项目收益能够满足债券存续期内还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。



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 年甘谷县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: 甘谷县城乡更新建设有限责任公司

单位性质: 国有企业

单位住所: 甘肃省天水市甘谷县大像山镇北关街 53 号

负责人: 黄建强

(二) 项目实施内容

甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目, 主要建设内容为: 棚户区拆迁安置, 安置房建设及配套设施建设工程。总用地面积 42951.01 m² (64.43 亩), 建设安置性住宅 11 栋 (1064 套)。总建筑面积 187416.79 m²。地上建筑面积 145158.5 m², 其中住宅面积 130130.33 m², 配套商业 15027.17 m², 地下建筑面积 42258.29 m², 配建停车位 884 个 (其中充电桩停车位 221 个), 涉及棚改户 1033 户。

(三) 项目建设期限

该项目于 2022 年 12 月 16 日开工, 预计建设期 48 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

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，投资总额 99,258.67 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	96,497.17	96,497.17
铺底流动资金		
债券发行费用		30.00
建设期利息		2,731.50
其中:债券利息		
银行借款及其他筹资利息		2,731.50
投资总额	96,497.17	99,258.67

（二）项目筹资方式

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，项目筹资总额 99,258.67 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	25,597.52
银行借款	15,000.00
其他筹资	28,661.15
发行专项债券	30,000.00



筹资方式	筹资金额
其中：已发行债券	21,028.00
本期申请债券	3,000.00
未来拟发行债券	5,972.00
筹资总额	99,258.67

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。

本次预测以甘谷县姚庄片区城市更新（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，对预测期间经济环境的估计为前提，编制甘谷县姚庄片区城市更新（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、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

2、《甘肃省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；



- 3、《中华人民共和国预算法》；
- 4、《国务院关于加强政府性发债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 5、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）；
- 6、《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）；
- 7、财政部印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）；
- 8、《财政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〔2018〕209 号）；
- 9、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 10、《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；
- 11、《甘肃省物价局、省建设厅关于建设工程施工图设计审查收费标准及有关问题的通知》（甘价服务〔2005〕229 号）；
- 12、《甘肃省发展和改革委员会甘肃省财政厅关于省级公共资源交易平台服务收费标准的批复》（甘发改收费〔2019〕421 号文件）；
- 13、《甘肃省工程勘察设计收费指导标准》（甘勘设协〔2022〕41 号文件）；
- 14、《甘肃省建设工程造价咨询服务项目及收费指引（试行）的通知》（甘价协〔2022〕32 号）；
- 15、其他专业提供的相应设计资料。



(三) 项目收益及现金流入预测

- 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
以前年度		50.40	-50.40
2025 年	32,940.00	8,251.80	24,688.20
2026 年	8,526.00	2,148.30	6,377.70
2027 年	32,388.22	6,883.08	25,505.14
2028 年	5,328.21	660.21	4,668.00
2029 年	5,352.08	811.50	4,540.59
2030 年	5,352.08	968.07	4,384.01
2031 年	2,805.97	382.22	2,423.74
2032 年	2,805.97	380.55	2,425.42
年度合计	95,498.53	20,536.13	74,962.40



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 2025 年 1 月至 2032 年 12 月,经营性收入合计 95,498.53 万元,包括商品房销售收入 2,244.07 万元,一楼商铺销售收入 11,711.45 万元,二楼商铺销售收入 7,664.29 万元,车位使用权销售收入 4,128.00 万元,车位使用权出租收入 222.26 万元,充电桩收入 1,002.46 万元,土地出让收入 68,526.00 万元。

本项目安置完成后预计剩余可出售 31 套商品房,销售面积 3803.50 m²,商品房销售定价 5900 元/平方米,分 6 年按比例售出,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。

本项目建成后预计出售一楼商铺 6506.36 m²,销售定价 18000 元/平方米,分 6 年按比例售出,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。

本项目建成后预计出售二楼商铺 8515.88 m²,销售定价 9000 元/平方米,分 6 年按比例售出,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。

本项目建成后预计出售地下停车位 516 个,车位使用权销售定价 80000 元/个,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可行性研究报告批复。

本项目建成后预计出租地上停车位 147 个,车位使用权出租定价 10 元/天/个,出租比例为 70%。确定主要依据为项目可行性研究报告及可行性研究报告批复。



本项目建成后预计安装充电桩 221 个,充电桩服务费定价 30 元/天,实现率从 60%开始每两年增长 10%测算,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。

本项目土地出让收入 68,526.00 万元,确定主要依据:《甘谷县自然资源局关于甘谷县姚庄片区城市更新(棚户区改造)项目拆迁腾出土地出让计划的说明》及类似地块出让成交案例。

(2) 付现运营成本预测

运营期内,本项目运营成本合计 17,845.79 万元,包括:土地出让收入计提基金 17,131.50 万元,工资及福利费 424.80 万元,维修费 289.49 万元。

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)。

本项目预计定员为管理人员 3 人、工作人员 8 人,参考项目实施企业现有工资标准,本项目管理人員工资及福利按 6.00 万元/人/年计算,工作人员工资及福利按 4.80 万元/人/年计算。

维修费用按照项目建设费用的 0.05%计算,预测项目在债券存续期间维修费用支出 289.49 万元。

(3) 各项税金预测

根据测算,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。因此,项目债券存续期内仅需缴纳企业所得税及城镇土地使用税。城镇土地使用税为 119.27 万元,企业所得税为 2,571.06 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 C

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.



何亚丽 110101481127



何亚丽 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