

2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)-
-2026 年甘肃省专项债券(三十三
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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)--2026 年甘肃 省政府专项债券(三十三期)——天水市项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	市本级	天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地)	18,694.00
2	市本级	天水云陇房地产开发有限公司(秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地)	11,477.00
3	市本级	甘肃天水陆港建设开发有限公司(麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地)	10,444.00
4	市本级	天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)	10,166.00
5	市本级	天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)	7,179.00
6	市本级	天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)	7,295.00
7	市本级	天水市文化旅游投资发展有限责任公司(麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63)	12,496.00
8	市本级	天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机场南侧片区 2021-24)	1,929.00
9	市本级	天水南站万达地产开发有限公司(麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地)	4,270.00
合计			83,950.00



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
——2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家
湾片区 2021-48 号宗地)项目收益与融资自
求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003255 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2601E8PAYT



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区 2021-48
号宗地)项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003255 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地)(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

- 1、项目名称：天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地）
- 2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心
- 3、项目规模：本项目宗地面积：73505 平方米，规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：天水市成纪新城高家湾片区；四至范围：东至天水市体育中心，南至羲皇大道，西至孙家坪路，北至秦麦高速。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地）项目，投资总额 23,367.76 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 23,367.76 万元，其中：项目资本金 4,673.76 万元，拟申请发行政府专项债券资金 18,694.00 万元。

二、债券发行及还本付息安排



天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 18,694.00 万元。本期拟发行 18,694.00 万元。

本期拟发行债券金额为 18,694.00 万元，假设票面利率为 2.3%，期限为 5 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
专项债券	18,694.00	2.30%	5 年	2,149.80	20,843.80

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 38,908.96 万元，项目净收益 31,093.08 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 23,367.76 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 18,694.00 万元，应付本息之和 20,843.80 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.49，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
天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地）	38,908.96	7,815.88	31,093.08	31,093.08	



续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水昱晟置业有限责任公司（成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地）	20,843.80			20,843.80	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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.49	1.43	1.36

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，按土地出让收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 62,276.72 万元，项目现金累计流出 52,027.44 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 10,249.28 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。

六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让



进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水昱晟置业有限责任公司 2021-48 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 7.3505 公顷, 约合 110.25 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S018 号), 收储价格为 314.53 万元/亩, 总地价 34,678.78 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 23,367.76 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	成纪新城 高家湾片 区	dk2021-48	73505	2026 年	居住用地 (兼容配套 商业设施)	23,367.76

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 23,367.76 万元，发行债券 18,694.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027	14,654.63	2,835.50	11,819.13
2028	7,693.68	1,534.99	6,158.69
2029	8,078.36	1,658.08	6,420.28
2030	8,482.29	1,787.31	6,694.98
2031			
合计	38,908.96	7,815.88	31,093.08

2、项目收益预测的说明

(1) 项目收入预测

天水昱晟置业有限责任公司(成纪新城高家湾片区 2021-48 号宗地),拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S018 号),预测 2027-2031 年成纪新城高家湾片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价(元/平方米)	预期亩价(万元)	预期总收入(万元)
			平方米	亩			
1	成纪新城高家湾片区	2027	29402	44.1	4984.23	332.28	14,654.63
2		2028	14701	22.05	5233.44	348.9	7,693.68
3		2029	14701	22.05	5495.11	366.34	8,078.36
4		2030	14701	22.05	5769.87	384.66	8,482.29
5		2031			6058.36	403.89	
合计			73505				38,908.96

(2) 成本预测



项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	38.60	土地面积×麦积区土地平均收益(35 元/平方米)×15%
2	教育基金	1,554.11	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	1,945.44	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	1,554.11	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	778.18	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	1,945.44	土地出让收入×5%
合计		7,815.88	



照数扣

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。

(本副)

1-1

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

成立日期 2019年09月24日

规划图

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；财政专项资金预算绩效评价服务；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

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

二〇二六年 五 月 八 日

中华人民共和国财政部制

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



魏兴花

姓名 Full name 魏 女
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1973年10月29日
工作单位 Working unit 大华会计师事务所(普通合伙)甘肃分所
身份证号码 Identity card No. 620402197310291360



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.



证书编号 110004230037

年 月 日
y m d



以前年度已年检, 换发证书

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 CPAs

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

姓名 Full name 何珊珊
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1989-06-22
工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合
伙)甘肃分所
身份证号码 Identity card No. 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.



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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)——
2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水云陇房地产开发有限公司(秦州区海林
厂南片区 2019-57 号宗地)项目收益与融资
自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003256 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26XVF0KK22



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水云陇房地产开发有限公司(秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地)项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003256 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水云陇房地产开发有限公司(秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地)(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目宗地面积：1.7165 公顷；规划用途：居住用地兼容商业设施用地；宗地坐落：秦州区海林厂南厂片区；四至范围：东至在建的工业博物馆，南至海林厂南家属院，西至畅和新城，北至羲皇大道。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）项目，投资总额 14,345.64 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 14,345.64 万元，其中：项目资本金 2,868.64 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,477.00 万元。

二、债券发行及还本付息安排



天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 11,477.00 万元。本期拟发行 11,477.00 万元。

本期拟发行债券金额为 11,477.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 5 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
专项债券	11,477.00	2.30%	5 年	1,319.85	12,796.85

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 19,514.15 万元，项目净收益 16,128.19 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 14,345.64 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 11,477.00 万元，应付本息之和 12,796.85 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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
天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片	19,514.15	3,385.96	16,128.19	16,128.19	



区 2019-57 号宗地)					
----------------	--	--	--	--	--

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天天水云陇房地产开发有限公司（秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地）	12,796.85			12,796.85	1.26

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.26	1.21	1.16

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，按土地出让收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 33,859.79 万元，项目现金累计流出 30,528.45 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 3,331.34 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。

六、风险分析



总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水市本级涉及天水云陇房地产开发有限公司 2019-57 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 1.7165 公顷, 约合 25.75 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S019 号), 收储价格为 576.78 万元/亩, 总地价 14,850.56 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 14,345.64 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	秦州区东 十里长开 厂片区	dk2019-57	17165	2026 年	居住用地兼 容商业设施 用地	14,345.64

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 14,345.64 万元，发行债券 11,477.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027			
2028			
2029			
2030			
2031	19,514.15	3,385.96	16,128.19
合计	19,514.15	3,385.96	16,128.19

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

2026 年天水云陇房地产开发有限公司(秦州区海林厂南片区 2019-57 号宗地),拟供应用途为居住用地兼容配套商业设施。根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S019 号),预测 2027-2031 年秦州区海林厂南厂片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价(元/平方米)	预期亩价(万元)	预期总收入(万元)
			平方米	亩			
1	秦州区海林厂南厂片区	2027			9,352.95	623.53	
2		2028			9,820.60	654.71	
3		2029			10,311.63	687.45	
4		2030			10,827.21	721.82	
5		2031	17,165.00	25.75	11,368.57	757.91	19,514.15



合计			17,165.00	25.75			19,514.15
----	--	--	-----------	-------	--	--	-----------

(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	10.56	土地面积×秦州区土地平均收益(41 元/平方米)×15%
2	教育基金	516.85	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	975.71	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	516.85	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	390.28	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	975.71	土地出让收入×5%
合计		3,385.96	





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》。

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

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

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.



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



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

姓名	何朝丽
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
Working unit	通合伙) 甘肃分所
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.



年 月 日

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)——
2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
甘肃天水陆港建设开发有限公司(麦积区花
牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地)项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003251 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2657NQ5LH8



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片
区 2019-62 号宗地）项目收益与融资自求平衡财务评估报
告

大华咨字【2026】3311003251 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2026 年甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下：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）、《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）、《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）、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

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

- 1、项目名称：甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）
- 2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心
- 3、项目规模：本项目宗地面积：6.5362 公顷；规划用途：居住用地；宗地坐落：麦积区花牛镇飞机场片区；四至为：东至空地，南至羲皇大道，西至阳坡村，北至秦麦高速。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）项目，投资总额 13,054.44 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 13,054.44 万元，其中：项目资本金 2,610.44 万万元，拟申请发行政府专项债券资金 10,444.00 万元。



二、债券发行及还本付息安排

甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 10,444.00 万元。本期拟发行 10,444.00 万元。

本期拟发行债券金额为 10,444.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 5 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
专项债券	10,444.00	2.30%	5 年	1,201.05	11,645.05

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 18,356.79 万元，项目净收益 15,059.17 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 13,054.44 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 10,444.00 万元，应付本息之和 11,645.05 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.29，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
----	----	----	-------	----------------	--------



甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）	18,356.79	3,297.62	15,059.17	15,059.17	
---	-----------	----------	-----------	-----------	--

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
甘肃天水陆港建设开发有限公司（麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地）	11,645.05			11,645.05	1.29

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.29	1.24	1.19

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，按土地出让收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 31,411.23 万元，项目现金累计流出 27,997.11 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 3,414.12 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。

六、风险分析



总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水市本级涉及甘肃天水陆港建设开发有限公司 2019-62 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 6.5362 公顷, 约合 98.04 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S021 号), 收储价格为 140.75 万元/亩, 总地价 13,799.62 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 13,054.44 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	麦积区花牛镇飞机场片区	dk2019-62	65362	2026 年	居住用地	13,054.44

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 13,054.44 万元，发行债券 10,444.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2026			
2027			
2028			
2029			
2030	18,356.79	3,297.62	15,059.17
合计	18,356.79	3,297.62	15,059.17

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

2026 年甘肃天水陆港建设开发有限公司(麦积区花牛镇飞机场片区 2019-62 号宗地),拟供应用途为居住用地。根据《土地估价报告》(甘金土估(2025)S021 号),预测 2027-2031 年麦积区花牛镇飞机场片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价 (元/平方米)	预期亩价 (万元)	预期总收入 (万元)
			平方米	亩			
1	麦积区 花牛镇 飞机场 片区	2027			2,310.54	154.04	
2		2028			2,426.07	161.74	
3		2029			2,547.37	169.83	
4		2030			2,674.74	178.32	
5		2031	65,362.00	98.04	2,808.48	187.23	18,356.79



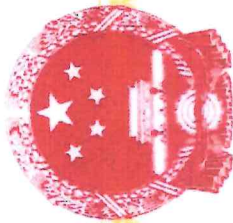
合计			65,362.00	98.04			18,356.79
----	--	--	-----------	-------	--	--	-----------

(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	34.32	土地面积×麦积区土地平均收益(35 元/平方米)×15%
2	教育基金	530.24	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	917.84	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	530.24	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	367.14	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	917.84	土地出让收入×5%
合计		3,297.62	





照 执 业 证

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。

(副本)

1-1

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

成立日期 2019年09月24日

國
稅
捐
經

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；企业管理咨询；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）

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

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》。

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

发证机关: 甘肃省财政厅

二〇二六年 五 月 八 日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

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.

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



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.



魏兴花 110004230037

年 y 月 m 日 d



以前年度已年检, 换发证书

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 CPAs

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

姓名	何珊珊
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)甘肃分公司
Working unit	
身份证号码	620422198906221742
Identity card No.	



年 月 日

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
his renewal.



何珊珊 110101481127



何珊珊 110101481127

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
—2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区
太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003250 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26U8ZCY7V5



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水保障性住房建设发展有限公司
(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003250 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地)(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目宗地面积：59,415 平方米；规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：秦州区太京镇李家台子村片区；四至范围：东至规划道路，南至秦州大道，西至规划道路，北至藉河。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）项目，投资总额 12,707.21 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 12,707.21 万元，其中：项目资本金 2,541.21 万元，拟申请发行政府专项债券资金 10,166.00 万元。



二、债券发行及还本付息安排

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 10,166.00 万元。本期拟发行 10,166.00 万元。

本期拟发行债券金额为 10,166.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 5 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
专项债券	10,166.00	2.30%	5 年	1,169.10	11,335.10

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 22,344.71 万元，项目净收益 17,699.26 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 12,707.21 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 10,166.00 万元，应付本息之和 11,335.10 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.56，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
----	----	----	-------	----------------	--------



天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）	22,344.71	4,645.45	17,699.26	17,699.26	
---	-----------	----------	-----------	-----------	--

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地）	11,335.10			11,335.10	1.56

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.56	1.49	1.43

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，按土地出让收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金流累计流入 35,051.92 万元，项目现金累计流出 28,687.76 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 6,364.16 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。



六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水保障性住房建设发展有限公司 2020-130 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 5.9415 公顷, 约合 89.12 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估字【2025】S022 号), 收储价格为 213.85 万元/亩, 总地价 19,058.97 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 12,707.21 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	秦州区太京镇李家台子村片区	dk2020-130	59415	2026 年	居住用地 (兼容配套商业设施)	12,707.21

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 12,707.21 万元，发行债券 10,166.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027 年	4,043.83	793.05	3,250.78
2028 年	4,246.02	857.75	3,388.27
2029 年	4,458.32	925.68	3,532.64
2030 年	4,681.24	997.02	3,684.22
2031 年	4,915.30	1,071.95	3,843.35
合计	22,344.71	4,645.45	17,699.26

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地),拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估字【2025】S022 号),预测 2027-2031 年秦州区太京镇李家台子村片区 2020-130 号宗地出让价格如下表:



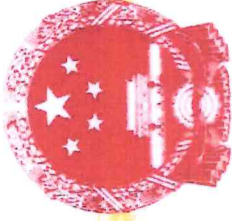
序号	位置	计划出让时间 (年)	拟出让土地面积		预期单价 (元/平方米)	预期亩价 (万元)	预期总收入 (万元)
			平方米	亩			
1	秦州区 太京镇 李家台 子村片 区	2027	11,883.00	17.82	3,403.04	226.87	4,043.83
2		2028	11,883.00	17.82	3,573.19	238.21	4,246.02
3		2029	11,883.00	17.82	3,751.85	250.12	4,458.32
4		2030	11,883.00	17.82	3,939.44	262.63	4,681.24
5		2031	11,883.00	17.82	4,136.41	275.76	4,915.30
合计			59,415.00				22,344.71

(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	36.55	土地面积×秦州区土地平均收益(41 元/平方米)×15%
2	教育基金	963.76	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	1,117.24	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	963.76	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	446.90	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	1,117.24	土地出让收入×5%
合计		4,645.45	





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。

(副本)

1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

类型 特殊普通合伙分支机构

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)

负责人 惠全红

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04月27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》。

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

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
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.

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

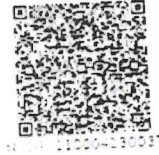
620402197310291360



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.



魏兴花 110004230037

年 月 日
y m d



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

姓名	何珊珊
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)甘肃分公司
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.



何珊珊 110101481127



何珊珊 110101481127



何珊珊 110101481127

年 月 日

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区
太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003248 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26GULZ12PV



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水保障性住房建设发展有限公司

(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003248 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地)(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目宗地面积：34,231.00 平方米；规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：秦州区太京镇李家台子村片区；四至范围：东至规划道路，南至秦州大道，西至规划道路，北至藉河

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）项目，投资总额 8,974.11 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 8,974.11 万万元，其中：项目资本金 1,795.11 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,179.00 万元。



二、债券发行及还本付息安排

天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 7,179.00 万元。本期拟发行 7,179.00 万元。

本期拟发行债券金额为 7,179.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 5 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
专项债券	7,179.00	2.30%	5 年	825.60	8,004.60

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 12,231.87 万元，项目净收益 10,091.44 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 8,974.11 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 7,179.00 万元，应付本息之和 8,004.60 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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
----	----	----	-------	----------------	--------



天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）	12,231.87	2,140.43	10,091.44	10,091.44	
---	-----------	----------	-----------	-----------	--

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水保障性住房建设发展有限公司（秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地）	8,004.60			8,004.60	1.26

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.26	1.21	1.16

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，按土地出让收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金流累计流入 21,205.98 万元，项目现金累计流出 19,119.13 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 2,086.85 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。



六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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



中国注册会计师：

魏兴花
何凯丽



何凯丽

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水保障性住房建设发展有限公司 2020-133 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 3.4231 公顷, 约合 51.35 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估字【2025】S024 号), 收储价格为 184.75 万元/亩, 总地价 9,486.37 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 8,974.11 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	秦州区太京镇李家台子村片区	dk2020-133	34,231.00	2026 年	居住用地 (兼容配套商业设施)	8,974.11

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 8,974.11 万元，发行债券 7,179.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年	12,231.87	2,140.43	10,091.44
合计	12,231.87	2,140.43	10,091.44

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地),拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估字【2025】S024 号),预测 2027-2031 年秦州区太京镇李家台子村片区 2020-133 号宗地出让价格如下表:



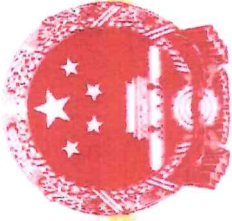
序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价(元/平方米)	预期亩价(万元)	预期总收入(万元)
			平方米	亩			
1	秦州区太京镇李家台子村片区	2027					
2		2028					
3		2029					
4		2030					
5		2031	34,231.00	51.35	3,573.33	238.22	12,231.87
合计			34,231.00	51.35	3,573.33	238.22	12,231.87

(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额(万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	21.05	土地面积×秦州区土地平均收益(41 元/平方米)×15%
2	教育基金	325.78	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	611.59	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	325.78	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	244.64	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	611.59	土地出让收入×5%
合计		2,140.43	





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。

(副本)

1-1

名称 大华会计师事务所(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；(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：财政专项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)

负责人 惠全红

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04月27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》。

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

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 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.

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



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.



魏兴花 110004230037



魏兴花 110004230037

年 y 月 m 日 d



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

姓名 何亚丽
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) 甘肃分公司
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.



何亚丽 110101481127



何亚丽 110101481127



何亚丽 110101481127

年 月 日

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
—2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区
太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)项
目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003249 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26916AR5PP



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省政府专项债券(三十三期)

天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003249 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

- 1、项目名称：天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)
- 2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心
- 3、项目规模：本项目宗地面积：33,543.00 平方米，其中居住用地面积 25,994.00 平方米，商业用地面积 7,549.00 平方米；规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：秦州区太京镇李家台子村片区；四至范围：东至规划道路，南至秦州大道，西至规划道路，北至藉河。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)项目，投资总额 9,118.19 万元。

2、项目筹资方式



本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 9,118.19 万元，其中：项目资本金 1,823.19 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,295.00 万元。

二、债券发行及还本付息安排

天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)项目，计划发行专项债券金额 7,295.00 万元。本期拟发行 7,295.00 万元。

本期拟发行债券金额为 7,295.00 万元，假设票面利率为 2.3%，期限为 5 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
专项债券	7,295.00	2.30%	5 年	838.95	8,133.95

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 12,446.40 万元，项目净收益 10,266.56 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 9,118.19 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 7,295.00 万元，应付本息之和 8,133.95 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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
天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)	12,446.40	2,179.84	10,266.56	10,266.56	

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地)	8,133.95			8,133.95	1.26

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.26	1.14	1.01

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，按土地出让收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 21,564.59 万元，项目现金累计流出 19,431.98 万元，考虑



专项债本息支出后项目累计现金结余 2,132.61 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。

六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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。

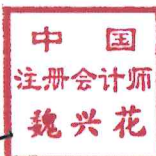
本专项评估报告仅供发行人本期发行 2026 年天水市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

魏兴花



中国注册会计师：

魏兴花
何凯丽



何凯丽

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称：天水市土地收购储备中心
单位性质：事业单位
单位住所：天水市秦州区岷山路 650 号
负责人：裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水保障性住房建设发展有限公司 2020-134 号存量闲置土地，共涉及土地面积 3.3543 公顷，约合 50.31 亩，根据《土地估价报告》（甘金土估〔2025〕S023 号），收储价格为 191.57 万元/亩，总地价 9,638.68 万元，按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度，经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 9,118.19 万元，具体投资额如下：

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	秦州区太京镇李家台子村片区	dk2020-134	33543	2026 年	居住用地 (兼容配套商业设施)	9,118.19

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 9,118.19 万元，发行债券 7,295.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027			
2028			
2029			
2030			
2031	12,446.40	2,179.84	10,266.56
合计	12,446.40	2,179.84	10,266.56

2、项目收益预测的说明

(1) 项目收入预测

天水保障性住房建设发展有限公司(秦州区太京镇李家台子村片区 2020-134 号宗地), 拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S023 号), 预测 2027-2031 年秦州区太京镇李家台子村片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价(元/平方米)	预期亩价(万元)	预期总收入(万元)
			平方米	亩			
1	秦州区	2027					
2	太京镇	2028					
3	李家台	2029					
4	子村片	2030					
5	区	2031	33,543.00	50.31	3,710.58	247.37	12,446.40
合计			33,543.00				12,446.40

(2) 成本预测



项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	20.63	土地面积×秦州区土地平均收益(41 元/平方米)×15%
2	教育基金	332.82	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	622.32	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	332.82	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	248.93	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	622.32	土地出让收入×5%
合计		2,179.84	





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。

(副本)

1-1

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：财政投资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



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》。

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

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 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.

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



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.



魏兴花 110004230037



魏兴花 110004230037

年 月 日
y m d



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

姓名	何珊珊
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1999-06-22
Date of birth	
工作单位	大华会计师事务所(特殊普
Working unit	通合伙) 甘肃分所
身份证号码	620122198906221742
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.



年
月
日

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
——2026 年甘肃省政府专项债券(三十三期)
天水市文化旅游投资发展有限责任公司(麦
积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63 号宗
地)项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003252 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26JKGZ7NVP



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞
机场北侧片区 2020-63 号宗地）项目收益与融资自求平衡
财务评估报告

大华咨字【2026】3311003252 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2026 年天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下：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）、《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）、《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）、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目涉及宗地面积 93489 平方米，规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：麦积区花牛镇飞机场北侧片区；四至范围：东至空地、南至天水机场、西至科耐环保集成房屋有限公司、北至秦麦高速。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目，投资总额 15,620.02 万元。

2、项目筹资方式



本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 15,620.02 万元，其中：项目资本金 3,124.02 万元，拟申请发行政府专项债券资金 12,496.00 万元。

二、债券发行及还本付息安排

天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）项目，计划发行专项债券金额 12,496.00 万元。本期拟发行 12,496.00 万元。

本期拟发行债券金额为 12,496.00 万元，假设票面利率为 2.3%，期限为 5 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
专项债券	12,496.00	2.3%	5 年	1,437.05	13,933.05

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 25,793.18 万元，项目净收益 20,614.23 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 15,620.02 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 12,496.00 万元，应付本息之和 13,933.05 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.48，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
天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）	25,793.18	5,178.95	20,614.23	20,614.23	

续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水市文化旅游投资发展有限责任公司（麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63）	13,933.05			13,933.05	1.48

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.48	1.42	1.35

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，按土地出让收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 41,413.18 万元，项目现金累计流出 34,732.02 万元，考虑



专项债本息支出后项目累计现金结余 6,681.16 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。

六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水市文化旅游投资发展有限责任公司 2020-63 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 9.3489 公顷, 约合 140.23 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估(2025)S014 号), 收储价格为 157.41 万元/亩, 总地价 22,074.34 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 15,620.02 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时 间	规划用途	投资额度 (万元)
1	麦积区花牛 镇飞机场北 侧片区	dk2020-63 号	93489	2026 年	居住用地 (兼容配套 商业设施)	15,620.02

(二) 项目筹资方式

项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金, 无其他资金。



项目总投资 15,620.02 万元，发行债券 12,496.00 万元，占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.3%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027	4,667.91	878.74	3,789.17
2028	4,901.31	953.43	3,947.88
2029	5,146.38	1,031.86	4,114.52
2030	5,403.70	1,114.20	4,289.50
2031	5,673.88	1,200.72	4,473.16
合计	25,793.18	5,178.95	20,614.23

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

天水市文化旅游投资发展有限责任公司(麦积区花牛镇飞机场北侧片区 2020-63)项目, 拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S014 号), 预测 2027-2031 年麦积区花牛镇飞机场北侧片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间 (年)	拟出让土地面积		预期单价 (元/平方米)	预期亩价 (万元)	预期总收入 (万元)
			平方米	亩			
1	麦积区花牛镇飞机场北侧片区	2027	18,697.80	28.05	2,496.50	166.43	4,667.91
2		2028	18,697.80	28.05	2,621.33	174.76	4,901.31
3		2029	18,697.80	28.05	2,752.40	183.49	5,146.38
4		2030	18,697.80	28.05	2,890.02	192.67	5,403.70



5		2031	18,697.80	28.03	3,034.52	202.30	5,673.88
合计			93,489.00				25,793.18

(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	49.10	土地面积×麦积区土地平均收益(35 元/平方米)×15%
2	教育基金	1,017.32	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	1,289.67	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	1,017.32	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	515.87	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	1,289.67	土地出让收入×5%
合计		5,178.95	



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》。

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

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 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.

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

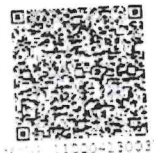
620402197310291360



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.



魏兴花 110004230037

年 月 日
y m d



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

姓名 何朝丽
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.



年 月 日

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
—2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机
场南侧片区 2021-24 号宗地)项目收益与融
资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003253 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260TNGWFJF



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机场南侧片区
2021-24 号宗地)项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003253 号

天水市财政局:

我们接受委托,对 2026 年天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机场南侧片区 2021-24)项目(以下称:“项目”)收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下: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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目涉及宗地面积 0.8199 公顷，规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：麦积区花牛镇飞机场南侧片区；四至范围：东至醒龙汽修厂、南至羲皇大道、西至陇顺达汽车销售公司、北至天水机场。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）项目，投资总额 2,420.02 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 2,420.02 万元，其中：项目资本金 491.02 万元，拟申请发行政府专项债券资金 1,929.00 万元。

二、债券发行及还本付息安排



天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）项目，计划发行专项债券金额 1,929.00 万元。本期拟发行 1,929.00 万元。

本期拟发行债券金额为 1,929.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 5 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
专项债券	1,929.00	2.30%	5 年	221.85	2,150.85

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 3,248.26 万元，项目净收益 2,688.53 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 2,420.02 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 1,929.00 万元，应付本息之和 2,150.85 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
天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区 2021-24）	3,248.26	559.73	2,688.53		



续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水市城市更新投资有限公司（麦积区飞机场南侧片区2021-24）	2,150.85			2,150.85	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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.25	1.19	1.14

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，按土地出让收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 5,668.28 万元，项目现金累计流出 5,138.40 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 529.88 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。

六、风险分析



总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水市城市更新投资有限公司 2021-24 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 0.8199 公顷, 约合 12.3 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估(2025)S011 号), 收储价格为 205.83 万元/亩, 总地价 2,531.40 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 2,420.02 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	麦积区花牛镇飞机场南侧片区	dk2021-24号	8199	2026 年	居住用地 (兼容配套商业设施)	2,420.02

(二) 项目筹资方式

项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金, 无其他资金。



项目总投资 2,420.02 万元,发行债券 1,929.00 万元,占总投资的 80%,发行期限 5 年,年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求,发行专项债券的项目,确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

(三) 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
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年	3,248.26	559.73	2,688.53
合计	3,248.26	559.73	2,688.53

2、项目收益预测的说明

(一) 项目收入预测

天水市城市更新投资有限公司(麦积区飞机场南侧片区 2021-24)项目,拟供应用途为居住用地(兼容配套商业设施)。根据《土地估价报告》(甘金土估(2025)S011号),预测 2027-2031 年麦积区飞机场南侧片区土地出让价格如下表:

序号	位置	计划出让时间(年)	拟出让土地面积		预期单价(元/平方米)	预期亩价(万元)	预期总收入(万元)
			平方米	亩			
1	麦积区 飞机场 南侧片 区	2027					
2		2028					
3		2029					
4		2030					
5		2031	8199	12.3	3,961.78	264.12	3,248.26
合计			8199				3,248.26

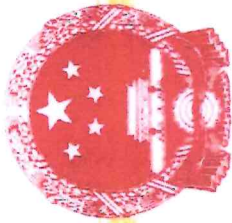


(二) 成本预测

项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下

序号	政策性计提项目	计提金额(万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	4.30	土地面积×麦积区土地平均收益(35 元/平方米)×15%
2	教育基金	82.82	(土地出让收入-土地成本)×10%
3	保障性住房保障基金	162.41	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	82.82	(土地出让收入-土地成本)×10%
5	出让土地业务费	64.97	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	162.41	土地出让收入×5%
合计		559.73	





照执业

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。

(本副)

1-1

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

成立日期 2019年09月24日

圍棋超經

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）

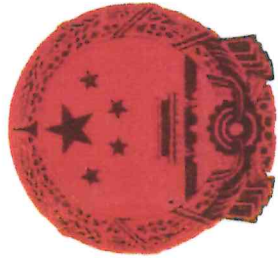
甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商
会大厦北塔1301、1302、1303、1304室



登记机关

2026年04月27日

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》。

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

发证机关: 甘肃省财政厅

二〇二六年 五 月 八 日

中华人民共和国财政部制

魏兴花

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.



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.



证书编号 110004230037



年 月 日
y m d



以前年度已年检，换发证书

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 CPAs

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

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)甘肃分公司
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

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 年甘肃省土地储备专项债券(一期)
—2026 年甘肃省专项债券(三十三期)
天水南站万达地产开发有限公司(麦积区花
牛镇南站片区 2020-124 号宗地)项目收益
与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003254 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26XD511P2D



2026 年甘肃省土地储备专项债券(一期)

--2026 年甘肃省专项债券(三十三期)

天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区
2020-124 号宗地）项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003254 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2026 年天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。现将有关事项通知如下：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）、《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）、《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）、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

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

1、项目名称：天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）

2、项目实施机构：天水市土地收购储备中心

3、项目规模：本项目宗地面积：**55863** 平方米，规划用途：居住用地（兼容配套商业设施）；宗地坐落：麦积区花牛镇天水南站片区；四至范围：东至高铁佳苑小区，南至天水南站，西至赵崖小区，北至羲皇大道。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

经估算，天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）项目，投资总额 **5,337.02** 万元。

2、项目筹资方式

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资 **5,337.02** 万元，其中：项目资本金 **1,067.02** 万元，拟申请发行政府专项债券资金 **4,270.00** 万元。

二、债券发行及还本付息安排



天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）项目，计划发行专项债券金额 4,270.00 万元。本期拟发行 4,270.00 万元。

本期拟发行债券金额为 4,270.00 万元，假设票面利率为 2.3%，期限为 5 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
专项债券	4,270.00	2.30%	5 年	491.05	4,761.05

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土地使用权出让收入。债券存续期内，本项目预测的项目收入 33,067.18 万元，项目净收益 23,523.77 万元。项目成本主要是计提的各项经费，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、且完整。

本项目总投资 5,337.02 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 4,270.00 万元，应付本息之和 4,761.05 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 4.94，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
天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）	33,067.18	9,543.41	23,523.77	23,523.77	



续表

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	其他债务资金还本付息	本息合计	偿债覆盖倍数
天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地）	4,761.05			4,761.05	4.94

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，收入的变动会直接影响债券本息的偿还，按土地出让收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	土地出让收入	土地出让收入下降 5%	土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	4.94	4.70	4.47

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，按土地出让收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、现金充足性

项目在债券存续期内，能够产生稳定的现金流，可实现项目现金累计流入 38,404.20 万元，项目现金累计流出 19,641.48 万元，考虑专项债本息支出后项目累计现金结余 18,762.72 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。

六、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让



进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、总体评价结论

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

二〇二六年七月三十日



附件:

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目实施单位基本情况

单位名称: 天水市土地收购储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所: 天水市秦州区岷山路 650 号

负责人: 裴晓娟

二、投资估算与资金筹措方式

(一) 项目投资估算

天水南站万达地产开发有限公司 2020-124 号存量闲置土地, 共涉及土地面积 5.5863 公顷, 约合 83.80 亩, 根据《土地估价报告》(甘金土估〔2025〕S017 号), 收储价格为 358.93 万元/亩, 总地价 30,076.42 万元, 按照天水市人民政府专班集体研究确定收地基础价格下调幅度, 经天水市土地收购储备中心与企业协商确定最终土地收购价格为 5,337.02 万元, 具体投资额如下:

项目投资估算

序号	宗地位置	宗地编号	土地面积 (m ²)	收储时间	规划用途	投资额度 (万元)
1	麦积区花牛镇天水南站片区	dk2020-124	55863	2026 年	居住用地 (兼容配套商业设施)	5,337.02

(二) 项目筹资方式



项目资金来源为政府财政资金、地方专项债券资金，无其他资金。项目总投资 5,337.02 万元，发行债券 4,270.00 万元，约占总投资的 80%，发行期限 5 年，年利率为 2.30%。

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

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)、《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)、《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)、《自然资源部财政部关于规范做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关政策文件的要求，发行专项债券的项目，确保融资收益平衡。

(二) 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、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。

（三）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
2027	12,712.03	3,652.62	9,059.41
2028	13,347.64	3,856.01	9,491.63
2029	7,007.51	2,034.78	4,972.73
2030			
2031			
合计	33,067.18	9,543.41	23,523.77

2、项目收益预测的说明

（1）项目收入预测

天水南站万达地产开发有限公司（麦积区花牛镇南站片区 2020-124 号宗地），拟供应用途为居住用地（兼容配套商业设施）。根据《土地估价报告》（甘金土估〔2025〕S017 号），预测 2027-2031 年麦积区花牛镇天水南站片区土地出让价格如下表：

序号	位置	计划出让时间（年）	拟出让土地面积		预期单价（元/平方米）	预期亩价（万元）	预期总收入（万元）
			平方米	亩			
1	麦积区 花牛镇 天水南 站片区	2027	22345.2	33.52	5688.93	379.26	12,712.03
2		2028	22345.2	33.52	5973.38	398.23	13,347.64
3		2029	11172.6	16.76	6272.05	418.14	7,007.51
4		2030			6585.65	439.05	
5		2031			6914.93	461.00	
合计			55863				33,067.18

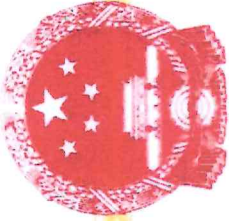
（2）成本预测



项目成本参考天水市实际情况计提各项经费。具体明细如下:

序号	政策性计提项目	计提金额 (万元)	计提标准
1	农业土地开发资金	29.33	土地面积×麦积区土地平均收益(35 元/平方米)×15%
2	教育基金	2,848.52	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
3	保障性住房保障基金	1,691.10	土地出让收入×5%
4	农田水利建设基金	2,848.52	(土地出让收入-土地收储成本)×10%
5	出让土地业务费	676.43	土地出让收入×2%
6	省分成计提比例	1,691.10	土地出让收入×5%
合计		9,543.41	





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。

(副本)

1-1

名称 大华会计师事务所(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；(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)

负责人 惠全红

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04月27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》。

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

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
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.

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



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



以前年度已年检, 换发证书

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 CPAs

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

姓名 何珊珊
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1999-06-22
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙) 甘肃分所
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.



年 月 日

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