

**2026 年甘肃省政府土地储备专项债券（二期）—
2026 年甘肃省政府专项债券（四十三期）
—榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目
（存量闲置土地储备项目）
收益与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2026]第 00048 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

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：甘26QL9P8HAB





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 年甘肃省人民政府土地储备专项债券（二期）— 2026 年甘肃省人民政府专项债券（四十三期） ——榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目 （存量闲置土地储备项目） 收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00048 号

兰州市财政局：

我们接受委托，对榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）（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）、《甘肃省自然资源厅 甘肃省财政厅关于规范运用地方政府专项债券开展土地储备工作的通知》（甘资发〔2025〕37 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《土地储备实施方案》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《土地储备实施方案》中披露。项目实施单位对《土地储备实施方案》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

榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目），拟收储面积约 107.42 亩，由 2 个地块构成，其中榆中县城 1 块（面积约 33.99 亩）、和平镇 1 块（面积约 73.43 亩）。本项目地块均符合榆中县国土空间总体规划及控制性详细规划，均处于榆中县城镇开发边界范围内，为存量闲置土地，规划性质为居住用地。本项目涉及地块基本信息如下：

序号	地块	位置	总面积	可出让面积	规划用途
1	城关镇土地储备项目 6	城关镇北关村	33.99	33.99	二类居住用地
2	和平镇土地储备项目 5	和平镇和平村	73.43	73.43	二类居住用地
合计			107.42	107.42	——

（二）项目立项依据或实施依据

本项目地块已纳入《榆中县人民政府关于运用地方政府专项债券资金收回收购闲置土地的批复》，经榆中县人民政府批复实施（批准文件：榆政函〔2025〕32 号），均有政府批准依法收回文件和收购协议。

（三）项目实施单位基本情况

项目实施单位是榆中县土地储备中心，单位地址：榆中县城关镇环城西路无号第 60001 室（家轩 8#楼），主要职能是在县国土资源行政主管部门的监管下，按照“统一储备土地”的原则统一负责全县范围内的土地储备工作，根据全县土地利用和城市总体规划要求，编制土地储备计划，拟定土地收购和供应计划，并报经批准后实施；负责建立土地储备库，对需储备的城镇国有土地以收回、收购等方式进行储备。将县政府依法收回的违法用地、闲置土地及使用期限已满的土地收入储备库；负责可经营性土地的征购、储备、开发各项具体工作；负责筹措运转土地储备的资金，并对资金的使用进行管理；完成县委、县政府交办的其他工作。



（四）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目），投资总额 29,117.84 万元。建设资金数据取自项目《实施方案》；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。具体情况详见下表：

单位：万元

序号	地块	土地取得成本	其他费用	建设期利息	发行费用	投资总额
1	城关镇土地储备项目 6	7,104.00	393.36	2,185.00	19.00	29,117.84
2	和平镇土地储备项目 5	18,429.00	987.48			
合计		25,533.00	1,380.84	2,185.00	19.00	29,117.84

2、项目筹资方式

榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目），项目筹资总额 29,117.84 万元，筹资方式主要为发行专项债券及财政资金。具体情况详见下表：

单位：万元

序号	地块	预计发行债券金额	财政资金	筹资总额
1	城关镇土地储备项目 6	19,000.00	10,117.84	29,117.84
2	和平镇土地储备项目 5			

（五）土地权属情况

榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目），共 2 个地块拟发债面积 107.42 亩，其中 2 个地块都为收购存量闲置建设用地，具体情况如下表：

序号	地块名称	土地权属情况
1	城关镇土地储备项目 6	城关镇土地储备项目 6，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为榆中盛世建投房地产开发有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
2	和平镇土地储备项目 5	和平镇土地储备项目 5，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为兰州万灵通房地产有限公司，土地未办理抵押、查封登记。

（六）抵质押、查封情况

本项目涉及地块权利清晰，无抵押、查封等情况。

二、债券发行及还本付息安排



榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目），计划发行专项债券金额 19,000.00 万元。其中本期拟发行 18,429.00 万元，未来拟发行 571.00 万元。

（一）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 18,429.00 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	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府土地储备专项债券（二期）—2026 年甘肃省政府专项债券（四十三期）	18,429.00	2.30%	5	2,119.34	20,548.34

（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 571.00 万元，假设票面利率 2.30%，期限 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：

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	计划发行年限	应付利息	本息合计
2027 年	571.00	2.30%	5	65.66	636.66

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土地出让收入。债券存续期内，榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）预测的项目收入 27,054.18 万元，项目净收益 25,577.78 万元。

榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）项目总投资 29,117.84 万元，其中本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 18,429.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 571.00 万元，应付本息之和 21,185.00 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.21，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况见下表：

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
榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）	27,054.18	1,476.40	25,577.78	25,577.78	

续表 1

单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	本息合计	偿债覆盖倍数
榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）	20,548.34	636.66	21,185.00	1.21

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，出让价格和出让面积的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的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	预测的土地出让收入	预测的土地出让收入下降 5%	预测的土地出让收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.21	1.15	1.09

经分析榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）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、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实施方案的分析评价，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。

项目实施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。



(签字盖章页)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年九月十日



附件：

一、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。

本次预测以榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）预期可实现的土地出让收入为基础，结合项目的建设期、实施方案、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，编制榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

1、《榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）项目实施方案》；

2、《榆中县城镇土地级别与基准地价图（榆中县城、三角城及夏官营片区）》；

3、《榆中县城镇土地级别与基准地价图（和平镇住宅用地）》；

4、榆中县人民政府关于《2026年度榆中县做地、储备、供应及资金保障计划》的批复（榆政函〔2026〕16号）；

5、《榆中县自然资源局关于通过集体决策确定存量闲置土地拟收回收购价格的通知》；

6、《榆中县拟收回收购（2025-HP-S-05，2025-CG-S-06）2宗存量闲置土地价格的公示》；

7、《榆中县人民政府关于运用地方政府专项债券资金收回收购闲置土地的批复》（榆政函〔2025〕32号）；

8、《关于榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）涉及地块土地权属状况的说明》；



- 9、《国有建设用地使用权收购合同-榆中盛世建投房地产开发有限公司》；
- 10、《国有建设用地使用权收购合同-兰州万灵通房地产有限公司》。

（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、出让价格、出让面积、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）项目收益与融资平衡情况

1、项目收入情况预估

本项目完工后预计可出让面积 107.42 亩，土地用途为居住用地，预测出让单价详见下表，预测土地出让收入 27,054.18 万元。

序号	地块	规划用途	面积（亩）	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
1	城关镇土地储备项目 6	二类居住用地	33.99	230.80	7,844.89
2	和平镇土地储备项目 5	二类居住用地	73.43	261.60	19,209.29
合计			107.42	——	27,054.18

2、项目收入预测说明

本项目的收入来源主要为土地出让收入，土地出让收入预测时依据基准地价和规划条件等预测各年度出让收入。

3、项目成本

本项目成本为政策性计提成本，包括农业土地开发资金、计提农田水利建设资金、计提教育资金、计提廉租房住房保障资金、上缴省级分成，预测项目成本为 1,476.40 万元，其中：农业土地开发资金 21.49 万元，农田水利建设资金 34.07 万元，教育资金 34.07 万元，廉租房住房保障资金 34.07 万元，上缴省级分成 1,352.70 万元。具体明细如下：



（1）农业土地开发资金

根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（甘政发〔2005〕5号）农业土地开发资金是指省、市州、县市从土地出让金中按规定比例划出的专帐管理的资金。甘肃省用于农业土地开发的土地出让金比例按各县市土地出让平均纯收益的15%确定，榆中县征收标准为20元/平方米，则本项目用于农业土地开发的土地出让金为21.49万元。

（2）农田水利建设资金

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设基金有关事项的通知》（财综〔2011〕148号），为加大农田水利建设投入力度，加速改善农田水利的薄弱环节，需从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设，各省、自治区、直辖市、计划单列市所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地供应收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。本项目农田水利建设资金为34.07万元。

（3）教育资金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《甘肃省土地出让收益用于教育资金的计提使用管理办法》（甘财综〔2016〕86号），从2011年1月1日起，甘肃省各市州、县市区以当年实际缴入地方国库的土地供应收入，扣除当年相关支出项目作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金，则本项目教育资金为34.07万元。

（4）廉租房保障资金

根据《甘肃省廉租住房保障实施办法（2023年）》（甘政办发〔2023〕78号），土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%，则本项目廉租住房保障金为34.07万元。

（5）上缴省级分成



根据甘肃省财政厅《关于全省国有土地使用权出让收入省级分成比例的通知》（甘财综〔2008〕3号）规定，从2007年起，省级财政按照市（州）国有土地使用权出让收入5%的比例分成，则本项目上缴省级分成为1,352.70万元。

4、项目净收益表

本项目债券存续期内取得净收益为土地出让收入扣减相关成本后的金额，具体详见下表：

单位：万元

序号	地块	收入	成本	净收益
1	城关镇土地储备项目6	7,844.89	501.25	7,343.64
2	和平镇土地储备项目5	19,209.29	975.15	18,234.14
合计		27,054.18	1,476.40	25,577.78

5、融资收益平衡情况表

单位：万元

序号	项目变动因素	金额
1	土地出让收入	27,054.18
2	土地收储成本	26,913.84
3	专项债券利息	2,185.00
4	土地出让收益=1-2	140.34
5	土地出让计提的政策性成本 5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	1,476.40
5.1	农业土地开发资金	21.49
5.2	农田水利建设资金	34.07
5.3	计提教育资金	34.07
5.4	计提廉租房保障资金	34.07
5.5	上缴省级分成	1,352.70
6	土地出让净收益=1-5	25,577.78
7	专项债券本息和	21,185.00
8	项目收益对专项债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.21





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

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1977年10月27日

Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会

Working unit

身份证号码 620103197710272628

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 /y 月 /m 日 /d

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145
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 李积庆

姓 Full name

性别 女

Sex

出生日期 1982年01月29日

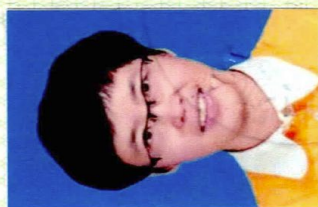
Date of birth

工作单位 甘肃省注册会计师协会

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