

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）——
嘉峪关市土地储备项目（新增土储项目）
财务评估报告



湖南恒基会计师事务所有限责任公司

编制日期：二〇二六年九月

湖南恒基会计师事务所有限责任公司

报 告 书

湘恒基会专审字（2026）第 010 号



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）—— 嘉峪关市土地储备项目（新增土储项目）财务评估报告

我们接受委托，对嘉峪关市土地储备项目（新增土储项目）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具项目专项债券财务评估报告。

我们的审核依据是《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》。

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。

本总体评价仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所

依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文)

湖南恒基会计师事务所有限责任公司



2026年9月17日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



嘉峪关市土地储备项目（新增土储项目）财务评估报告

一、项目的基本情况

（一）项目概况

1. 建设地点

本项目位于嘉峪关市区内。

2. 项目建设内容及规模

根据嘉峪关市人民政府《关于拟使用土地专项债券回收收购存量闲置土地价格的批复》（嘉政函〔2025〕23号），本项目共回收收购 15 宗土地，收购总面积 1,005,544.90 平方米的新增储备土地。其中商业用地 592,813.80 平方米，其他商服用地 412,731.10 平方米。

3. 项目期限

项目总体建设期自 2026 年 8 月初至 2026 年 12 月底。

4. 项目实施主体

嘉峪关市土地收购储备经营中心。

（二）投资估算

本项目投资估算范围为新增土地储备回收收购成本。包括收购总价款 21,989.58 万元。

表 1-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	地块编号	评估价格	收购金额	占比	收购金额 下降幅度	企业土地取 得成本	拟申请专项 债券金额
1	(2025) JN02-4-6	1,078.31	866.26	3.94%	20%	214.16	866.26
2	(2025) JN02-4-7	3,122.85	2,235.80	10.17%	28%	908.69	2,235.80
3	(2025) JN02-4-8	6,764.93	4,608.78	20.96%	32%	2,012.59	4,608.68
4	(2025) JN02-1-1	4,535.44	2,804.20	12.75%	38%	632.91	2,804.20
5	(2025) JN02-17-3	4,454.38	2,980.85	13.56%	33%	1,067.27	2,980.85
6	(2025) JN02-7-2-2	1,151.05	931.75	4.24%	19%	272.39	931.75
7	(2025) JN02-7-2-1	1,151.05	933.22	4.24%	19%	275.35	933.22
8	(2025) JN01-6-2	3,361.31	1,837.20	8.35%	45%	235.00	1,837.20
9	(2025) JN01-7-3	5,141.18	2,857.09	12.99%	44%	494.90	2,857.09
10	(2025) JN04-1-2-2	938.89	568.02	2.58%	40%	119.05	568.02
11	(2025) JN04-1-2-1	1,019.87	613.61	2.79%	40%	129.26	613.61
12	(2025) JN01-14-7-1	278.66	195.27	0.89%	30%	33.79	195.00
13	(2025) JN01-14-7-2	362.45	242.25	1.10%	33%	43.95	242.25
14	(2025) JN01-14-7-3	149.98	123.15	0.56%	18%	18.22	123.15
15	(2025) JN01-14-7-4	273.06	192.13	0.87%	30%	33.11	192.00
项目总投资		33,783.41	21,989.58	100.00%	-	6,490.65	21,989.00

(三) 资金筹措方式

表 1-2 项目资金来源

单位：万元

项目名称	投资总额	资金筹措方式	
		自筹、财政 资金	发行债券
嘉峪关市土地储备项目（新增土储项目）	21,989.58	0.58	共计发行 21,989.00 万元，本次发行 21,989.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 21,989.00 万元，2026 年发行 21,989.00 万元，债券利率按照 2.3% 预测计算，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下。

表 2-1 债券还本付息表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2026 年	0	21,989.00	0	21,989.00		
2	2027 年	21,989.00		0	21,989.00	505.75	505.75
3	2028 年	21,989.00	0	0	21,989.00	505.75	505.75
4	2029 年	21,989.00	0	0	21,989.00	505.75	505.75
5	2030 年	21,989.00	0	0	21,989.00	505.75	505.75
6	2031 年	21,989.00	0	21,989.00	0	505.75	22,494.75
合计			21,989.00	21,989.00		2,528.75	24,517.75

三、编制依据

《中华人民共和国预算法》；

《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155 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》（财预【2017】89 号）；

关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库【2020】43 号）；

《关于嘉峪关文化旅游集团有限公司国有土地使用权成本支出的专项审计报告》甘立成源专审字[2025]第 031 号。

《关于甘肃嘉峪关水文化（集团）有限公司国有土地使用权成本支出的专项审计报告》甘立成源专审字[2025]第 033 号。

甘肃万名不动产评估事务所(普通合伙)《土地估价报告》甘万名[2025]估字第 006 号—009 号。

兰州晟茂房地产评估咨询有限公司《土地估价报告》兰州晟茂土估[2025]估字第 0009 号—0011 号。

甘肃方家不动产评估咨询有限公司《土地估价报告》甘方(2025)嘉传第 02 号—05 号。

甘肃众联行房地产土地资产估价有限公司《土地估价报告》众联行(2025)(估)字第 001 号—004 号。

《国有土地使用权收购合同》（甲方为嘉峪关市土地收购储备经营中心，乙方分别为嘉峪关文化旅游集团有限公司、甘肃嘉峪关水文化（集团）有限公司，涉及拟收回收购的 15 宗地）。

四、基本假设

本资金平衡测算财务评估报告基于以下重要假设：

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 6.项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入上缴国库，纳入财政预算管理；
- 7.预测期内项目的收入能够顺利执行实现；
- 8.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

五、资金平衡测算说明

（一）项目收益

项目收益的确认：项目收益等于项目收入减项目运营成本和税费。

1.项目收入

（1）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 44,828.20 万元，包括：住宅用地出让收入 32,585.50 万元，工业用地出让收入 7,369.75 万元，公共服务用地出让收入 4,872.95 万元。

（2）财政补助收入

项目所在地政府在 2026 年，对该项目给予一定额度财政补助，累计补助 1 年，补助额合计约 21.99 万元，用于支付专项债券发行费用，债券发行费率为 0.10%。其中，一般公共预算安排 21.99 万元。

表 5-1 项目收入表

单位：万元

序号	收入类别	年收入						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	专项收入	-	-	-	-	-	-	-
2	对应的政府性基金收入	-	8,965.64	8,965.64	8,965.64	8,965.64	8,965.64	44,828.20
3	财政补助收入	21.99	-	-	-	-	-	21.99
4	其他财政资金	-	-	-	-	-	-	-
5	其他项目专项收入	-	-	-	-	-	-	-
6	项目单位资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		21.99	8,965.64	8,965.64	8,965.64	8,965.64	8,965.64	44,850.19

2.项目运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 17,460.75 万元，包括：国有土地收益基金 2,403.20 万元，农业土地开发资金 618.40 万元，农田水利建设资金 4,806.35 万元，教育资金 4,806.35 万元，保障性安居工程资金 4,806.35 万元，土地出让业务费 20.10 万元。

表 5-2 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	国有土地收益基金	2,403.20
2	农业土地开发资金	618.40
3	农田水利建设资金	4,806.35
4	教育资金	4,806.35
5	保障性安居工程资金	4,806.35
6	土地出让业务费	20.10
合计	-	17,460.75

3.项目税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括印花税，根据《中华人民共

和《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日通过）要求，本项目土地出让金印花税按出让收入的0.05%测算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 5-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	印花税	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	22.40
合计		4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	22.40

（二）债券还本

债券还本指在本债券存续期内需偿还的专项债券本金，本项目为到期一次还本。

（三）债券利息

债券利息指在本债券存续期内需偿还的专项债券利息，2026 年发行 21,989.00 万元，根据预计利率 2.3%估算，为每年付息一次。

（四）项目收益-还本付息支出

本指标用于判断项目收益对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度收益对融资资金的覆盖情况，如果为正数，表示当年项目收益能够覆盖当年本息支出；如果为负数，则表示当年项目收益不能覆盖当年的本息支出，需要由政府基金预算收入统筹安排。

该指标债券存续期累计收益表示该项目在债券存续期内累计项目收益对融资资金的覆盖情况，如果为正数，表示该项目在债券存续期内累计项目收益能够覆盖债券还本付息的支出，即表明项目能够取得收益与融资平衡；如果为负数，则表示该项目在债券存续期内累计项目收益不能偿还本付息的支出，即表明项目不能取得收益与融资平衡。

六、项目总体评价要素

2017年6月，财政部发布《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）提出，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。

根据以上文件要求，本次发行的项目专项债券，需要在满足政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），专项债券应及时向社会披露收费专项债券相关信息。

（一）资金稳定性

在专项债的5年存续期内，根据对运营期间收入和运营成本情况等的预测，项目在专项债券发行期间有较为稳定的收入。

专项债券资金收益与融资平衡情况表详见下表：

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	-	-	-	-	平衡
2	2027 年	5,469.01	-	505.75	505.75	平衡
3	2028 年	10,938.02	-	505.75	505.75	平衡
4	2029 年	16,407.03	-	505.75	505.75	平衡
5	2030 年	21,876.04	-	505.75	505.75	平衡
6	2031 年	27,345.05	21,989.00	505.75	22,494.75	平衡
合计		-	21,989.00	2,528.75	24,517.75	-
本息覆盖倍数		1.12				

建设期内项目资金来源于资本金、专项债券，资金能够覆盖项目建设支出。

项目运营期全生命周期资金流入、资金流出情况进行完整测算与核验，本项目整体资金平衡状态良好，全周期资金收支结构合理、时序匹配规范。

经比对项目累计预期结余规模与项目整体融资规模、融资还款计划，项目累计预期结余与项目融资方案整体匹配平衡、衔接有序。

债务本息偿付保障倍数为 1.12 倍，至 2031 年项目可还清本息，预期收益与融资可达平衡。本项目全周期本息覆盖倍数符合财政部相关规定及行业合规标准

运营期每年都有稳定的经营收入、稳定的现金净流入，每年累计净现金流为正数，能使项目资金稳定性得到保障。

（二）资金充足性

本项目拟发行政府专项债券项目金额 21,989.00 万元，以土地出让收入作为还本付息的资金来源。根据项目未来数据的合理预测，运营期内净收益为 27,345.05 万元，能够覆盖债券本息 24,517.75 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.12 倍，至 2031 年项目可还清本息，预期收益与融资可达平衡。

运营期间的收入能够产生持续的现金净流入，项目的累计净现金流为正，在保证项目建设资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，满足资金充足性的要求。

（三）压力测试

考虑到项目收益因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

表 6-2 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	24,610.55	25,977.80	27,345.05	28,712.30	30,079.56
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23

综上，在本项目收益变动 5%-10% 时，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数大于 1，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、相关风险提示

1. 项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合国土空间规划和控制性详细规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续及相关收地等材料。

2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预警用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时优化规划或调整开发强度，提高土地与市场需求的匹配度。

4.项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延

误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5.管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

八、项目总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本项目专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。我们认为：

1. 收益与成本测算合规合理、真实可控。经核查，项目实施方案中列示的收入收益测算范围完整、测算依据充分，严格贴合项目运营模式、行业收费标准、市场行情及政策规定，测算参数选取科学、取值公允，无虚增收益、漏算收益、高估预期收益等问题。

2. 现金流预测科学严谨、贴合实际。本项目实施方案编制的项

目全生命周期现金流预测体系完整，全面涵盖项目建设期、运营期各年度现金流入、现金流出及净现金流量测算内容。

3. 项目整体资金平衡可行、保障充足。通过对项目投资总额、资金筹措方案、各期收支现金流、结余备用资金等内容的全面复核，实施方案中规划的资金筹措渠道合法合规、筹措方案清晰可行，资金到位节奏与项目建设、运营资金支出需求高度匹配。

4. 风险控制体系完善、防控措施有效。实施方案已针对项目项目合规性风险、资金筹集与偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险等各类核心风险建立全面的风险识别、分析及防控体系，风险排查范围全面、风险等级判定客观准确，充分结合本项目行业特性、建设运营特点及外部市场环境梳理潜在风险点。

综上所述，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码
9143010271219902X0

营业执照

(副本)

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息。
国家、市场监管
部信息。



副本编号: 1-1

名称	湖南恒基会计师事务所有限责任公司	注册资本	贰佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年11月30日
法定代表人	曾正清	营业期限	1999年11月30日至 2049年11月29日
经营范围	企业会计报表审计; 企业资本验证; 会计咨询、代理记账、合并、分立、清算事宜中的审计; 工程项目管理服务; 编制工程概算、预算、决算; 工程技术服务; 工程结算服务; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		



登记机关

2019年7月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：湖南恒基会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曾正清

经营场所：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼



组织形式：有限责任

执业证书编号：43010017

批准执业文号：湘财注协字[1999]45号

批准执业日期：1999年11月02日

证书序号：0002612

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》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《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年七月十四日

中华人民共和国财政部制



姓 名 李玉玲
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1974-05-21
Date of birth
工作单位 湖南恒基有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430111740521042
Identity card No.



证书编号: 430100170008
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 9 月 24 日
Date of Issuance

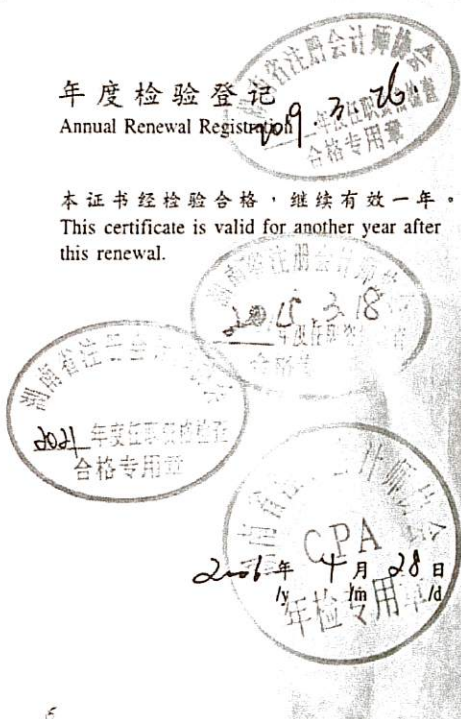


原件核对专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

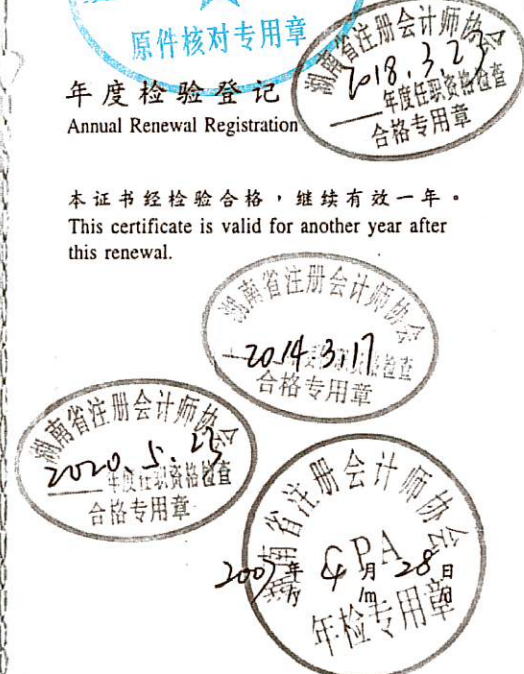
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

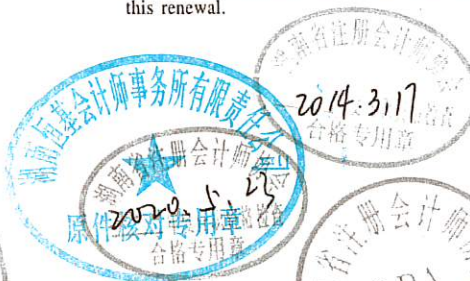
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



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.





姓名 Full name 刘超
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-02-22
工作单位 Working unit 湖南恒基会计师事务所有限
身份证号码 Identity card No. 责任公司
430104198902225610



刘超 430100170048

证书编号: 430100170048
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2025 年 02 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d

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