

甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）

甘励安会咨字[2026]第 033 号

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（五期）

2026 年甘肃省政府专项债券（四十四期）

定西市项目财务评估报告



甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）

GANSULASER&ANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

甘励安会咨字[2026]第 033 号

2026 年甘肃省棚户区改造项目专项债券（五期）

2026 年甘肃省专项债券（四十四期）

定西市项目财务评估报告

定西市财政局：

我们接受定西市财政局委托，对定西市陇西县拟发行棚户区改造项目专项债券融资的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

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》，我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求定西市陇西县项目实施单位提供与发行项目相关经济评价、实施方案、项目建设数据、信息及资料，并根据提供的资料出具财务评估报告。相关项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项估计负责，这些估计已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测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。

经专项评价，我们认为，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的各棚户区改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

2026 年定西市陇西县拟发行棚户区改造项目专项债券融资项目 1 个，计划投资



总金额 37,152.92 万元，其中：本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券融资 15,000.00 万元，财政配套资金 16,440.74 万元，自筹资金 712.18 万元。

1. 本期拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，假设融资利率为 2.30%，期限为 7 年，每年年末支付利息（按单利计息），第 7 年末偿还本金，本期拟发行债券应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第 1 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 2 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 3 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 4 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 5 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 6 年	5,000.00		5,000.00	2.30%	115.00
第 7 年	5,000.00	5,000.00		2.30%	5,115.00
合计		5,000.00			5,805.00

3. 后续拟申请专项债券融资 15,000.00 万元，假设融资利率为 2.30%，期限为 7 年，每年年末支付利息（按单利计息），第 7 年末偿还本金，后续拟发行债券还本付息情况表表：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第 1 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 2 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 3 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 4 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 5 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 6 年	15,000.00		15,000.00	2.30%	345.00
第 7 年	15,000.00	15,000.00		2.30%	15,345.00
合计		15,000.00			17,415.00

二、棚户区改造项目投资估算及资金来源

2026 年定西市陇西县拟发行棚户区改造专项债券融资项目 1 个，计划投资



总金额 37,152.92 万元，其中：本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券融资 15,000.00 万元，财政配套资金 16,440.74 万元，自筹资金 712.18 万元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	投资金额	资金来源			
				本次专项 债券融资	后续专项债 券融资	财政配套 资金	企业自 筹资金
1	陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	陇西县乔家街与东大街交汇处	37,152.92	5,000.00	15,000.00	16,440.74	712.18
合计			37,152.92	5,000.00	15,000.00	16,440.74	712.18

三、项目预期收益及本息覆盖倍数

定西市本次拟发行棚户区改造专项债券融资项目还本付息以项目建成后安置房安置收入、可销售的住宅、配套商业设施、车位销售、租赁、物业费产生的净现金流入进行偿还，在项目专项债券存续期内，估算的可用于偿还债券本息的项目收益为 28,767.09 万元，本息覆盖倍数 1.24 倍。

1. 项目收益及本息覆盖倍数：

单位：万元

单位：万元

年度	债券本息支付		
	本金归还	利息支付	本息合计
第 1 年		115.00	115.00
第 2 年		115.00	115.00
第 3 年		115.00	115.00
第 4 年		115.00	115.00
第 5 年		115.00	115.00
第 6 年		115.00	115.00
第 7 年	5,000.00	115.00	5,115.00
本次拟发行专项债券本息	5,000.00	805.00	5,805.00
后续拟发行专项债券本息	15,000.00	2,415.00	17,415.00
合计	20,000.00	3,220.00	23,220.00

本息覆盖倍数

单位：万元



偿还债券本息的项目收益	债券及贷款本息合计	本息覆盖倍数
28,767.09	23,220.00	1.24

四、评估结论

通过对陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）项目实施单位提供与发行项目相关的可行性研究报告经济评价、实施方案、项目建设数据、签订的安置合同及相关资料中预测性财务信息审核，我们未注意到任何事项，导致其认为这些估计不能为预测性财务信息提供合理基础，预测性财务信息依据这些估计恰当编制。在相关项目实施单位及设计咨询单位编制的项目经济评价、实施方案对项目收益预测及其所依据的各项估计前提下，陇西县本次拟发行棚户区改造专项债券融资项目可以通过发行专项债券的方式完成资金筹措，其持续的现金流入可以满足项目还本付息的资金来源，预期项目收益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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年九月十七日

办公地址：兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层1503室

联系电话：（0931）8437847 8465042 8432190 邮编：730030



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以相关棚户区改造实施单位提供的资料，并根据定西市陇西县近三年房屋销售的公开情况，政府相关部门提供文件、签订的合同，并与规划部门沟通，依据定西市总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行因素修正后确定未来房屋及配套商业设施销售价格。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

- 1.《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）；
- 2.《地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预〔2018〕209号）；
- 3.甘肃省财政厅、甘肃省住房和城乡建设厅关于转发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（甘财预[2018]18号）；
- 4.棚户区改造项目可行性研究报告及相关批复；
- 5.棚户区改造实施单位提供的与改造项目相关的情况说明、签订的合同等资料。

三、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1.预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、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土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4.预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化；

5.房屋及配套设施销售价格正常范围内变动；

6.预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）

一、项目概况

1. 项目实施单位

单位名称：陇西通悦项目管理有限公司

统一社会信用代码：91621122MABWBJ7H1L

单位住所：甘肃省定西市陇西县巩昌镇北环路大渭河文化商业港2号楼4楼东侧

单位类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：杨世雄

注册资本：伍拾万元整

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：园林绿化工程施工；物业管理；企业管理；停车场服务；工程管理服务（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）

2. 项目概况及建设内容

该项目2023年3月30日向陇西县发展和改革局备案立项，2023年6月1日，陇西县文体广电和旅游局《关于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目(一期)初步设计方案的批复》（陇文体旅发[2023] 82号），项目位于甘肃省定西市陇西县



乔家街与东大街交汇处，项目主要建设规模和内容：项目净用地面积为22545.99m²，总建筑面积为78434.96m²，其中地上建筑面积为62451.45m²，地下建筑面积为15983.51m²。建设内容为A1#楼、A2#楼、A3#楼、A7#楼共4栋住宅，AS1#楼、AS2#楼2栋配套商业，及A区地下车库，同时分摊建设室外绿化、硬质铺装、综合管网、亮化工程、城市家具、安防监控、围墙等。

A1#楼为多层住宅，地上1~7层为住宅，地下一层为附属库房。

A2#楼为高层住宅，地上1~26层为住宅，地下一层平时为附属库房，战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。

A3#楼为高层住宅，地上1~18层为住宅，地下一层平时为附属库房，战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。

A7#楼为高层住宅，地上1~24层为住宅，地下一层平时为自行车停车库，战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。

AS1#楼为多层商业，地上1~3层为商铺。

AS2#楼为多层商业，地上1~2层为商铺及公共厕所，与AS1#楼在2~3层通过走廊连通。

A区地下车库（安置），地下一层为机动车停车库与设备用房。

3. 项目实施进度

该项目于2025年6月开工建设，建设期3年，计划于2028年6月建设完工。

4. 项目投资估算

项目初步设计批复概算总投资39,121.34万元，调整建设期利息和债券发行费后项目总投资37,152.92万元，其中工程费用32,113.22万元，工程建设其他费用2,775.19万元，预备费1,682.93万元，建设期利息561.58万元，债券发行费20.00万元，项目建设资金数据取自项目初步设计及批复，债券发行费用按债券筹资总金额的1‰测算，最终投资估算金额是根据筹资方案调整了建设期利息和发行费用后的结果，调整后具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额
1	建筑安装工程费用	32,113.22
2	工程建设其他费用	2,775.19
3	预备费	1,682.93



4	建设期利息	561.58
5	债券发行费	20.00
投资总额		37,152.92

5. 资金筹措

本项目计划总投资 37,152.92 万元，其中：本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券融资 15,000.00 万元，财政配套资金 16,440.74 万元，自筹资金 712.18 万元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	投资金额	资金来源			
				本次专项 债券融资	后续专项债 券融资	财政配 套资金	企业自 筹资金
1	陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	陇西县乔家街与东大街交汇处	37,152.92	5,000.00	15,000.00	16,440.74	712.18
合计			37,152.92	5,000.00	15,000.00	16,440.74	712.18

6. 配套资金情况

（1）2026 年 5 月 11 日，陇西县财政局《关于划转专项指标的函》（陇财债管函[2026] 15 号），下达陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）资本金 1,000.00 万元。

（2）2026 年 9 月 14 日，陇西县财政局《关于划转专项指标的函》（陇财债管函[2026] 35 号），下达陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）资本金 250.00 万元。

二、项目收益

根据中国建筑西北设计研究院有限公司编制的《陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》中财务评价数据及初步设计建设内容，项目实施单位陇西通悦项目管理有限公司编制的项目实施方案，项目建成后收入来源为安置房认购收入、商业销售收入、地下停车位销售收入、车位租赁收入和物业费收入；预测根据定西市陇西县实际情况，项目建设完成后安置房认购、配套商业设计、地下车位的销售价格自融资开始至可销售时的专项收入，进行项目收益测算。

（1）收入预测



①安置住户认购收入：陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）建成住宅面积 58220.13 m²。根据 2026 年 8 月 31 日陇西县文体广电和旅游局《关于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）征收补偿安置签订补充协议的说明》（陇文体旅函字[2026] 61 号）、2026 年 8 月 31 日陇西县巩昌镇人民政府（房屋征收与安置办公室）提供的《关于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）征收补偿安置签订补充协议的说明》（陇巩政函字[2026] 35 号），陇西县巩昌镇人民政府房屋征收与安置办公室已完成拆迁安置 351 户并签订《土地和房屋征收与补偿安置协议》、其中 330 户已完成拆迁款补偿并全额支付征收补偿资金。其中 297 户与陇西县巩昌镇人民政府房屋征收与安置办公室《土地和房屋征收与补偿安置补充协议》297 份，认购陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）512 套 54,413.36 m²房源。

2024 年 6 月 14 日，陇西县巩昌镇人民政府房屋征收与安置办公室与陇西通悦项目管理有限公司签订《房源购置协议》，协议约定购置安置房 512 套，总建筑面积 54,413.36 m²，结算单价 0.48 万元/m²，购置的房屋全部用于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目(一期)被征收人产权调换安置，合计金额 26118.41 万元。

②商品房销售收入：A1#楼 12 套建筑面积 1,958.31 m²，商品房市场销售均价 0.65 万元/m²，类似市场销售均价为 0.65 万元/m²；商品房 A1#楼可销售面积 1,889.82 m²；预测期间累计可实现商品房销售收入 1,228.39 万元。

③1 楼商业可销售面积 1,555.71 m²，商业市场销售均价 1.5 万元/m²，销售完毕预计可实现收入 2333.57 万元。

④商业 2 楼可销售面积 2,628.95 m²，类似商业市场销售均价 1.3 万元/m²，销售完毕预计可实现收入 3417.64 万元。

⑤建设地下停车位 357 个，预计销售期间售出 90%，销售 321 个，类似地下停车位成交价格为 5 万元每个，销售完毕预计可实现收入 1605.00 万元。

项目预计 2028 年 6 月建设完工，认购安置房、商业、地下车位 2028 年 7 月至 2035 年 4 月期间安置（或销售）完毕，其中 2028 年 7-12 月安置（或销售）30%，2029 年至 2034 年每年分别安置（或销售）30%、13%、10%、5%、5%、5%，2035 年 1-4 月销售 2%，销售完毕。



认购住宅安置完毕、商业、车位销售完毕预计可实现收入 34,703.00 万元(含税)，销项税率 9%，不含税收入 31,837.61 万元。

⑥车位租赁费收入：剩余地下停车位 36 个、地上停车位 63 个可出租，预计 2029 年至 2031 年期间出租率分别为 60%、70%、80%，2032 年及以后年度出租率均为 90%，根据 2022 年 3 月 1 日陇西县发展和改革委员会等 6 家单位《关于陇西县机动车停放服务收费标准的通知》（陇发改发[2022] 47 号）通知，地下停车位月租金 120 元/个/月，地上停车位月租金 80 元/个/月；据此计算地下停车位每年租金 0.144 万元/个，地上停车位每年租金 0.096 万元/个；预测期间累计可实现租赁收入 57.28 万元，销项税率 9%，不含税收入 52.55 万元。

⑦物业费收入：根据陇西县发展和改革委员会 2016 年 9 月 5 日《关于印发定西市物业基准价和浮动幅度等问题的通知》（定发改收费[2016] 466 号）收费标准，该小区物业费收费标准 1.3 元/月/平方米，根据住宅安置、销售进度，销售的商业和住宅在预期 2028 年 7 月至 2035 年 4 月累计可实现物业费收入 503.26 万元，销项税率 6%，不含税收入 474.77 万元。

预测期累计实现含税收入 35,263.54 万元，不含税收入 32,364.94 万元。分年度收入计算如下表：



单位：万元

序号	收入类别	合计	销售期							2035年1-4月
			2028年7-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
1	预计销售比例	1.00	30%	30%	13%	10%	5%	5%	5%	2%
2	拆迁户安置收入	26118.41	7835.52	7835.52	3395.39	2611.84	1305.92	1305.92	1305.92	522.37
2.1	平均单价(万元/㎡)	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
2.2	拆迁户安置面积(㎡)	54413.36	16324.01	16324.01	7073.74	5441.34	2720.67	2720.67	2720.67	1088.27
3	商品房销售收入	1228.38	368.51	368.51	159.69	122.84	61.42	61.42	61.42	24.57
3.1	平均单价(万元/㎡)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.2	商品房销售面积(㎡)	1889.82	566.95	566.95	245.68	188.98	94.49	94.49	94.49	37.80
4	商业1楼销售收入	2333.57	700.07	700.07	303.36	233.36	116.68	116.68	116.68	46.67
4.1	单价(万元/㎡)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
4.2	面积(㎡)	1555.71	466.71	466.71	202.24	155.57	77.79	77.79	77.79	31.11
5	商业2楼销售收入	3417.64	1025.29	1025.29	444.29	341.76	170.88	170.88	170.88	68.35
5.1	单价(万元/㎡)		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
5.2	面积(㎡)	2628.95	788.69	788.69	341.76	262.90	131.45	131.45	131.45	52.58
6	地下车位销售收入	1605.00	480.00	480.00	210.00	160.00	80.00	80.00	80.00	35.00
6.1	单价(万元/个)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.2	地下车位销售数量90%(个)	321	96	96	42	32	16	16	16	7



7	车位租赁费收入(9%)	57.28			6.74	7.86	8.99	10.11	10.11	10.11	3.37
7.1	地下车位租赁单价(万元/个)				0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.048
7.2	地上车位租赁单价(万元/个)				0.096	0.096	0.096	0.096	0.096	0.096	0.032
7.3	租赁比例				60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
7.4	未销售地下车位数量(个)	36			36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
7.5	地上车位数量(个)	63			63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
8	物业费收入(6%)	503.26	4.72		56.62	68.88	78.32	83.04	87.76	92.47	31.45
8.1	物业费单价(元/㎡)		1.30		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
8.2	已售住宅和商业面积		18146.35		36292.70	44156.12	50204.91	53229.30	56253.69	59278.08	60487.84
9	收入合计(含销项税)	35,263.54	10414.12		10472.75	4589.49	3557.10	1828.05	1832.76	1837.48	731.78
10	增值税销项税(9%、6%)	2,898.60	859.76		863.25	377.16	291.67	148.78	149.05	149.32	59.61
11	不含销项税收入合计	32,364.94	9,554.36		9,609.50	4,212.33	3,265.43	1,679.26	1,683.71	1,688.16	672.18

(2) 主营业务成本、销售费用、财务费用预测

①主营业务成本：项目销售期主营业务成本根据销售进度结转开发成本。根据批复的初步设计概算，项目总投资39121.34万元，调整建设期利息和债券发行费后项目总投资37,152.92万元，扣除建设期增值税进项税后归集开发成本34274.95万元（37152.92万元-2,877.98万元），根据项目安置销售进度结转相关成本。

②销售费用



A.工资及福利费：项目建成需销售及物业人员 15 人，根据当工资水平，每人每年工资福利费支出 6 万元，每年需支出工资及福利费 90 万元。

B.其他管理费用：项目建成销售期间及物业管理办公费、差旅费、会议费等费用按每人每年 2 万元预计，每年需其他管理费支出 30 万元。

③财务费用：根据项目发行债券融资计划，项目建成后销售期间累计支出财务费用 2658.42 万元，分年度支出详见下表。

④县级配套资金：2026 年 7 月 20 日，陇西县人民政府《关于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）资金承诺函》，安排县级配套资金 16440.74 万元，财政配套资金已纳入本级财政预算，根据项目安置销售进度结转冲减相关成本。

详见下表：

单位：万元

序号	收入类别	合计	截止 2028 年 6 月累计建 设支出	2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-4 月
1	项目建设付现支出	0.00	37152.92								
1.1	建筑安装工程费用 (9%)	32113.22	32113.22								
1.2	工程建设其他费用 (6%)	2775.19	2775.19								
1.3	预备费 (9%)	1682.93	1682.93								
1.4	建设期利息	561.58	561.58								
1.5	债券发行费	20.00	20.00								



2	可抵扣进项税合计		2877.98														
2.1	增值税进项税（9%）		2790.51														
2.2	增值税进项税（6%）	减土地费	87.47														
3	主营业务成本 (4=1-2)		34274.95	10282.48	10282.48	10282.48	4455.74	3427.49	1713.75	1713.75	1713.75	1713.75	1713.75	1713.75	685.50		
3.1	按销售进度比例结转 开发成本		34274.95	30%	30%	13%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	2%		
4	销售费用	820.00		60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	40.00		
4.1	人工成本	615.00		45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	30.00		
4.2	其他管理费	205.00		15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	10.00		
5	财务费用	2658.42		230.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	38.33		
6	县级政府配套资金补 贴（按销售进度冲减 成本）	16440.74		4932.22	4932.22	2137.30	1644.07	822.04	822.04	822.04	822.04	822.04	822.04	822.04	328.81		
7	项目运行成本合计（不 含进项税）	21,312.62		5640.26	5930.26	2898.45	2363.42	1471.71	1400.79	1172.71	435.02						
8	项目销售期付现成本 合计（8=7-6-4）	820.00		60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	40.00		

（3）销售税费预测

销售税费预测主要包括在项目建设销售过程中发生的需要缴纳的增值税、城建税、教育费附加、印花税以及开发项目的土地增值税等，根据现行税率、项目可研经济评价和实施方案测算，具体预计如下：

单位：万元



序号	年度	税率	合计	2028年7-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-4月
1	收入金额(含税)		35,263.54	10414.12	10472.75	4589.49	3557.10	1828.05	1832.76	1837.48	731.78
2	增值税销项税	9%	2,898.60	859.76	863.25	377.16	291.67	148.78	149.05	149.32	59.61
3	可抵扣增值税进项税	9%/6%	-2,877.98	-2,018.22	-1,154.97	-777.81	-486.13	-337.35	-188.30	-38.98	20.62
4	实际缴纳增值税		-		-	-	-	-	-	-	-
5	附加税合计		2.06		-	-	-	-	-	-	2.06
5.1	城市建设税	5%	1.03					-	-	-	1.03
5.2	教育费附加	3%	0.62					-	-	-	0.62
5.3	地方教育费附加	2%	0.41					-	-	-	0.41
6	印花税	0.5‰	17.63	5.21	5.24	2.29	1.78	0.91	0.92	0.92	0.37
7	土地增值税	30%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税付现支出		2,758.15	977.22	918.50	327.90	225.06	51.66	70.50	128.63	58.68
9	运营期税金付现支出合计		2,777.85	982.43	923.74	330.19	226.84	52.57	71.42	129.55	61.11

详见实施方案：表 5-1 项目分年度收入情况表，表 6-1 项目分年度运营支出、成本结转测算表，表 6-2 项目分年度税费支出测算表，表 6-3 项目土地增值税测算表，表 6-4 利润表及所得税付现支出测算表，表 7-3 项目模拟利润表，表 7-4 项目现金流预测表。



2.可用于偿还债券本息的项目收益

项目计划申请发行专项债券 20,000.00 万元，其中 2026 年分 2 次计划申请发行专项债券 9,000.00 万元，2027 年计划申请发行专项债券 6,000.00 万元，2028 年 6 月计划申请发行专项债券 5,000.00 万元。按自项目建设完成起至七年内完成住房安置及配套商业设施、车位使用权销售，以项目收入扣除项目销售费用、税费后，剩余资金可用于偿还债券本息，预期项目可用于偿还债券本息的收益 28,767.09 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	县区	项目收入	销售费用	税金	可用于偿还债务本息的项目收益
	陇西县	32,364.94	820.00	2,777.85	28,767.09
1	陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目(一期)	32,364.94	820.00	2,777.85	28,767.09
	合计	32,364.94	820.00	2,777.85	28,767.09

三、项目收益覆盖债券本金和利息情况

陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）工程拟发行专项债券融资还本付息以住宅安置销售收入、商品房销售收入、配套商业设施、地下车库使用权销售收入、债券存续期内未销售车位租赁收入、物业费收入为基础，并考虑扣除项目实际缴纳各项税费、销售费用支付款项后，估算可用于偿还专项债券本息的项目收益为 28,767.09 万元，本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券融资 15,000.00 万元，拟发行债券期限 7 年，每年支付一次利息，到期一次还本付息，债券利率按 2.3% 预计，考虑全部债券后，本息覆盖倍数 1.24 倍，具体情况如下：

债券本息支付计算

单位：万元

年度	债券本息支付		
	本金归还	利息支付	本息合计
第 1 年		115.00	115.00
第 2 年		115.00	115.00
第 3 年		115.00	115.00
第 4 年		115.00	115.00
第 5 年		115.00	115.00



年度	债券本息支付		
	本金归还	利息支付	本息合计
第 6 年		115.00	115.00
第 7 年	5,000.00	115.00	5,115.00
本次拟发行专项债券本息	5,000.00	805.00	5,805.00
后续拟发行专项债券本息	15,000.00	2,415.00	17,415.00
合计	20,000.00	3,220.00	23,220.00

本息覆盖倍数

单位：万元

偿还债券本息的项目收益	债券及贷款本息合计	本息覆盖倍数
28,767.09	23,220.00	1.24

四、风险分析

由于项目目前处于在建阶段，对项目未来收入进行预测时，存在较大的不确定性，本着保守性原则，将项目收益向下波动作为项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。当收益下降 5% 时，本息覆盖倍数为 1.18 倍，当收益下降 10% 时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，当收益下降 15% 时，本息覆盖倍数为 1.05 倍，具体情况如下表：

单位：万元

类别	项目收益	应付本息	覆盖倍数
收益下降 5%	27,328.73	23,220.00	1.18
收益下降 10%	25,890.38	23,220.00	1.12
收益下降 15%	24,452.02	23,220.00	1.05

根据项目预期收益和融资平衡的测算，当项目收入下降 15% 时，项目专项债券本息覆盖倍数仍大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

五、项目评估结论

该项目 2023 年 3 月 30 日向陇西县发展和改革委员会备案立项，2023 年 6 月 1 日，陇西县文体广电和旅游局《关于陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）初步设计方案的批复》（陇文体旅发[2023] 82 号），批复了项目（一期）初步设计方案，项目计划投资金额 37,152.92 万元，其中：本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券融资 15,000.00 万元，财政配套资金 16,440.74 万元，自筹资金 712.18 万元。



在专项债券存续期，估算的可用于偿还债券本息的项目收益 28,767.09 万元，融资成本测算方面，发行专项债券融资 20,000.00 万元，融资利息 3,220.00 万元，本息合计为 23,220.00 万元，预计项目收益对融资成本的覆盖倍数为 1.24 倍。

根据上述测算，我们认为，项目可研报告经济评价和实施单位编制的实施方案对项目收益、费用预测合理，符合财政部相关规定，本项目可以通过发行专项债券的方式完成资金筹措，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源，项目收益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。

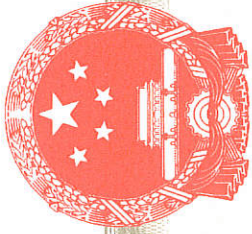
甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）

2026年9月17日

报告专用章

6201028061449





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91620102585905760P

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。



1-1

名称 甘肃励致安远会计师事务所 (普通合伙)

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2011年11月11日

执行事务合伙人 包彩红

主要经营场所

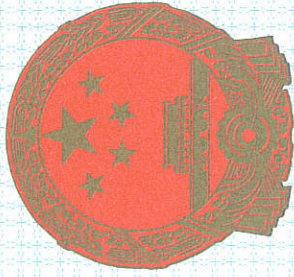
甘肃省兰州市城关区庆阳路442号凤鑫大厦
1503室

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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证
件为准) ***
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；
企业管理咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务。
(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) ***

登记机关



2025 年 08 月 06 日



会计师事务所 执业证书

名称：甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：包彩红

主任会计师：

经营场所：甘肃省兰州市城关区庆阳路 442 号凤鑫大厦 1503 室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：62010007

批准执业文号：甘财会〔2011〕34号

批准执业日期：2011年10月24日



说明

证书序号：0019971

- 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：甘肃省财政厅

二〇二五年 八 月 十五 日

中华人民共和国财政部制

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.

证书编号:
No. of Certificate

620100050139

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

2016 年 11 月 23 日
y m d



年 月 日
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.



方他的年检 维

年 月 日
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.



姓 名
Full name

尹芳艳

性 别
Sex

女

出 生 日 期
Date of birth

1971 年 10 月 18 日

工 作 单 位
Working unit

甘肃励致安远会计师事务所

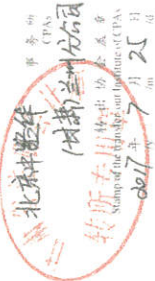
身 份 证 号 码
Identity card No.

620422711018132

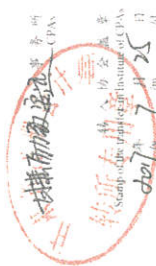


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

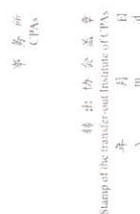


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.

2016.2.25



不满足的年龄一推

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.

2019年3月15日

2020.3.17

2018年3月20日



姓名 李满吴
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1974年08月29日
Date of birth

工作单位 北京中路华会计师事务所兰州分公司
Working unit

身份证号码 622429197408290034
Identity card No.

