2026年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）
—2026年甘肃省政府专项债券（四十八期）
——临夏回族自治州收益与融资自求平衡
财务评估报告

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

2026年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）
—2026年甘肃省政府专项债券（四十八期）
——临夏回族自治州项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度（万元）
1	永靖县	2026年永靖县运用地方政府专项续券开展土地储备项目（新增土储备项目一）	12,300.00
2	和政县	2026年和政县运用地方政府债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）	4,100.00
合 计			16,400.00

2026年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）—2026年甘肃省政府专项债券（四十八期）—2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00070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

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 年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）—2026 年甘肃省政府专项债券（四十八期）——2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00070 号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对 2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）（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

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目），拟收储面积约 364.65 亩，由 3 个地块构成。本项目地块均符合《永靖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》及《永靖县中心城区控制性详细规划（2018-2030 年）》，均处于永靖县城镇开发边界范围内，为新增土地项目，规划性质为零售商业用地、医院用地、防护绿地、道路用地、二类居住用地、一类工业用地。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	G（2014）03 号宗地	永靖县太极镇中庄村	31.61	31.61	零售商业用地
			74.51		医院用地
			3.56		防护绿地
			31.92		道路用地
2	G（2014）04 号宗地	永靖县太极镇中庄村	155.70	155.70	二类居住用地
			37.35		道路用地
3	G（2012）12 号宗地	永靖县三条岘乡工业园区	30.00	30.00	一类工业用地
合计			364.65	217.31	——

（二）项目立项依据或实施依据

本项目地块已纳入《永靖县人民政府关于同意<永靖县 2026 年度土地储备计划>的批复》（永政发〔2025〕173 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

项目实施单位是永靖县土地矿产收购储备交易中心，单位地址：永靖县刘家峡镇古城新区山水苑大厦，主要职能是负责全县土地矿产资源收购、储备和交易工作。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目），投资

总额 15,378.55 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、发行专项债券利率测算。具体情况详见下表：

单位：万元

序号	地块	土地收回成本	其他费用	建设期利息	发行费用	投资总额
1	G（2014）03 号宗地	5,175.09	293.57	1,414.50	12.30	15,378.55
2	G（2014）04 号宗地	7,050.13	966.86			
3	G（2012）12 号宗地	403.20	62.90			
合计		12,628.42	1,323.33	1,414.50	12.30	15,378.55

2、项目筹资方式

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目），项目筹资总额 15,378.55 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	G（2014）03 号宗地	12,300.00	3,078.55	15,378.55
2	G（2014）04 号宗地			
3	G（2012）12 号宗地			

（五）土地权属情况

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目），共 3 个地块拟发债面积 217.31 亩，其中 3 个地块都为新增土地储备项目，具体情况如下表：

序号	地块名称	土地权属情况
1	G（2014）03 号宗地	G（2014）03 号宗地，经核查，土地来源为新增土地储备项目，权利人为甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
2	G（2014）04 号宗地	G（2014）04 号宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
3	G（2012）12 号宗地	G（2012）12 号宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司，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

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目），计划发行专项债券金额 12,300.00 万元。其中本期拟发行 12,300.00 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 12,300.00 万元，假设票面利率为为 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（三期）—2026 年甘肃省政府专项债券（四十八期）	12,300.00	2.30%	5	1,414.50	13,714.50

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，2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）预测的项目收入 33,674.65 万元，项目净收益 24,349.96 万元。

2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）项目总投资 15,378.55 万元，其中本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 12,300.00 万元，应付本息之和 13,714.50 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.78，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	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
2025 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）	33,674.65	9,324.69	24,349.96	24,349.96	

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
2025 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）	13,714.50		13,714.50	1.78

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	1.78	1.69	1.60

经分析 2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）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 年临夏州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

中国·兰州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十二日

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2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）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2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

1、《2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目）项目实施方案》；

2、《2023~2025年永靖县土地招拍挂信息统计表》；

3、《永靖县人民政府关于同意<永靖县 2026 年度土地储备计划>的批复》（永政发〔2025〕173号）；

4、《关于 2025 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目涉及地块土地规划条件的说明》；

5、《永靖县人民政府关于同意收回 G（2012）12 号国有建设用地部分土地使用权的批复》；

6、《永靖县人民政府关于同意甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司 G（2014）03号、G（2014）04号宗地部分国有建设用地使用权收回补偿费的批复》；

7、《国有建设用地使用权收购合同-甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司》；

8、《国有建设用地使用权收购合同-永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司》；

9、《关于 2026 年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）涉及地块土地权属状况的说明》；

10、《收回土地估价报告》。

（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 217.31 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 33,674.65 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	G（2014）03 号宗地	零售商业用地	31.61	65.00	2,054.65
2	G（2014）04 号宗地	二类居住用地	155.70	200.00	31,140.00
3	G（2012）12 号宗地	一类工业用地	30.00	16.00	480.00
合计			217.31	——	33,674.65

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近三年周边地块市场价格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 9,324.69 万元，

其中：农业土地开发资金 43.46 万元，农田水利建设资金 2,532.50 万元，教育资金 2,532.50 万元，廉租房住房保障资金 2,532.50 万元，上缴省级分成 1,683.73 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，永靖县征收标准为 20 元/平方米，则本项目用于农业土地开发的土地出让金为 43.46 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 2,532.50 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 2,532.50 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 2,532.50 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1,683.73万元。

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	G（2014）03号宗地	2,054.65	347.91	1,706.74
2	G（2014）04号宗地	31,140.00	8,944.41	22,195.59
3	G（2012）12号宗地	480.00	32.37	447.63
合计		33,674.65	9,324.69	24,349.96

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	33,674.65
2	出让土地收储成本	8,306.27
3	专项债券利息	1,414.50
4	土地出让收益=1-2	25,368.38
5	土地出让计提的政策性成本 5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	9,324.69
5.1	农业土地开发资金	43.46
5.2	农田水利建设资金	2,532.50
5.3	计提教育资金	2,532.50
5.4	计提廉租房保障资金	2,532.50
5.5	上缴省级分成	1,683.73
6	土地出让净收益=1-5	24,349.96
7	专项债券本息和	13,714.50
8	项目收益对专项债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.78

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　兰州市城关区市场监督管理局

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 Full name　魏才香

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1977 年 10 月 27 日

工作单位 Working unit　大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

身份证号码 Identity card No.　620103197710272628



以前年度已年检，换发证书

证书编号：No. of Certificate　110004230145

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　甘肃省注册会计师协会

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

魏才香 110004230145

2024

魏才香 110004230145

年 /y　月 /m　日 /d

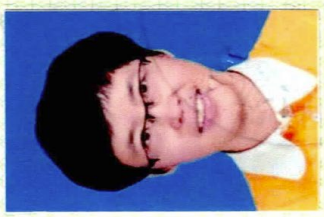
姓　　名　李积庆
Full name

性　　别　女
Sex

出 生 日 期　1982 年 01 月 29 日
Date of birth

工 作 单 位　大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所
Working unit

身份证号码　62212319820129104X
Identity card No.



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：
Authorized Institute of CPAs　甘肃省注册会计师协会

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

李积庆 110004230032

2024

李积庆 110004230032

年 /y　月 /m　日 /d

2026年甘肃省政府土地储备专项债券(三期)—2026年甘肃省政府专项债券（四十八期）—2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00074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

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年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）—2026年甘肃省政府专项债券（四十八期）——2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00074号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）（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

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一），拟收储面积约 337.05 亩，由 5 个地块构成。本项目涉及宗地均为收回的国有存量建设用地，属于政府投资范围，规划性质为工业用地、商业用地、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	和政县永和职业技能培训中心	和政县买家集镇团结村	80.00	80.00	工业用地
2	民航松鸣镇 1 号	和政县松鸣镇吊滩村	87.36	87.36	商业用地
3	民航松鸣镇 2 号	和政县松鸣镇吊滩村	75.50	75.50	商业用地
4	民航松鸣镇三号	和政县松鸣镇吊滩村	64.28	64.28	商业用地
5	民航县汽车站	和政县三合镇	29.91	29.91	居住用地
合计			337.05	337.05	——

（二）项目立项依据或实施依据

本项目地块已纳入《和政县人民政府关于印发<和政县 2025 年度国有建设用地储备计划>的通知》（和政府发〔2024〕149 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

项目实施单位是和政县土地收购储备中心，单位地址：和政县 2 号统办楼，宗旨和业务范围是依法收购储备土地，办理储备土地权属登记，实施收购储备土地的融资活动，向金融机构举借贷款规模。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一），投资总额 5,159.60 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	和政县永和职业技能培训中心	965.00	143.00	471.50	4.10	5,159.60
2	民航松鸣镇 1 号	813.00	214.00			
3	民航松鸣镇 2 号	703.00	185.00			
4	民航松鸣镇三号	599.00	179.00			
5	民航县汽车站	745.00	138.00			
合计		3,825.00	859.00	471.50	4.10	5,159.60

2、项目筹资方式

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一），项目筹资总额 5,159.60 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	和政县永和职业技能培训中心	4,100.00	1,059.60	5,159.60
2	民航松鸣镇 1 号			
3	民航松鸣镇 2 号			
4	民航松鸣镇三号			
5	民航县汽车站			

（五）土地权属情况

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一），共 5 个地块拟发债面积 217.31 亩，其中 5 个地块都为收购存量国有建设用地，具体情况如下表：

序号	地块名称	土地权属情况
1	和政县永和职业技能培训中心	和政县永和职业技能培训中心宗地，经核查，土地来源为收购存量国有建设用地，权利人为甘肃骋达运输集团刘家峡汽车运输有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
2	民航松鸣镇 1 号	民航松鸣镇 1 号宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为甘肃启航房地产开发有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
3	民航松鸣镇 2 号	民航松鸣镇 2 号宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为甘肃启航房地产开发有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
4	民航松鸣镇三号	民航松鸣镇三号宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权

序号	地块名称	土地权属情况
		利人为甘肃启航房地产开发有限公司，土地未办理抵押、查封登记。
5	民航县汽车站	民航县汽车站宗地，经核查，土地来源为收购存量闲置建设用地，权利人为甘肃启航房地产开发有限公司，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

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一），计划发行专项债券金额 4,100.00 万元。其中本期拟发行 4,100.00 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 4,100.00 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（三期）—2026 年甘肃省政府专项债券（四十八期）	4,100.00	2.30%	5	471.50	4,571.50

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，2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）预测的项目收入 13,377.50 万元，项目净收益 10,065.16 万元。

2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）项目总投资 5,159.60 万元，其中本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 4,100.00 万元，应付本息之和 4,571.50 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 2.20，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	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
2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）	13,377.50	3,312.34	10,065.16	10,065.16	

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
2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）	4,571.50		4,571.50	2.20

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	2.20	2.09	1.98

经分析 2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）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年临夏州政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

中国·兰州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十二日

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2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）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2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

1、《2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）项目实施方案》；

2、《2023~2025年和政县土地招拍挂信息统计表》；

3、《2023年和政县城区、松鸣镇城镇土地级别与基准地价主要成果》；

4、《和政县人民政府关于印发<和政县 2025 年度国有建设用地储备计划>的通知》（和政府发〔2024〕149号）；

5、《关于 2026 年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）涉及地块土地权属状况的说明》；

6、《和政县人民政府关于有偿收回园区两宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2022〕196号）；

7、《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下四宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2025〕42号）；

8、《国有建设用地使用权收购合同-甘肃骋达运输集团刘家峡汽车运输有限公司》；

9、《国有建设用地收购协议-甘肃启航房地产开发有限公司》；

10、《收回土地估价报告》。

（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 337.05 亩，土地用途为工业用地、商业用地、居住用地，预测出让单价详见下表，预测土地出让收入 13,377.50 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	和政县永和职业技能培训中心	工业用地	80.00	20.00	1,600.00
2	民航松鸣镇 1 号	商业用地	87.36	40.00	3,494.40
3	民航松鸣镇 2 号	商业用地	75.50	40.00	3,020.00
4	民航松鸣镇三号	商业用地	64.28	40.00	2,571.20
5	民航县汽车站	居住用地	29.91	90.00	2,691.90
合计			337.05	——	13,377.50

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、近三年周边地块市场价格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 3,312.34 万元，

其中：农业土地开发资金 50.56 万元，农田水利建设资金 864.30 万元，教育资金 864.30 万元，廉租房住房保障资金 864.30 万元，上缴省级分成 668.88 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，永靖县征收标准为 15 元/平方米，则本项目用于农业土地开发的土地出让金为 50.56 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 864.30 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 864.30 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 864.30 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668.88万元。

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	和政县永和职业技能培训中心	1,600.00	236.00	1,364.00
2	民航松鸣镇1号	3,494.40	924.11	2,570.29
3	民航松鸣镇2号	3,020.00	798.54	2,221.46
4	民航松鸣镇三号	2,571.20	673.28	1,897.92
5	民航县汽车站	2,691.90	680.41	2,011.49
合计		13,377.50	3,312.34	10,065.16

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	13,377.50
2	出让土地收储成本	4,684.00
3	专项债券利息	471.50
4	土地出让收益=1-2	8,693.50
5	土地出让计提的政策性成本 5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	3,312.34
5.1	农业土地开发资金	50.56
5.2	农田水利建设资金	864.30
5.3	计提教育资金	864.30
5.4	计提廉租房保障资金	864.30
5.5	上缴省级分成	668.88
6	土地出让净收益=1-5	10,065.16
7	专项债券本息和	4,571.50
8	项目收益对专项债券本息和的覆盖倍数=6/7	2.20

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　兰州市城关区市场监督管理局

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 Full name　魏才香

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1977 年 10 月 27 日

工作单位 Working unit　大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

身份证号码 Identity card No.　620103197710272628



以前年度已年检，换发证书

证书编号：No. of Certificate　110004230145

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　甘肃省注册会计师协会

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

魏才香 110004230145

2024

魏才香 110004230145

年 /y　月 /m　日 /d

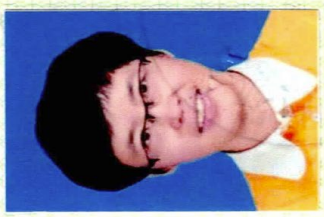
姓　　名　李积庆
Full name

性　　别　女
Sex

出 生 日 期　1982 年 01 月 29 日
Date of birth

工 作 单 位　大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所
Working unit

身份证号码　62212319820129104X
Identity card No.



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：
Authorized Institute of CPAs　甘肃省注册会计师协会

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

李积庆 110004230032

2024

李积庆 110004230032

年 /y　月 /m　日 /d