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)
--酒泉市项目财务评估报告

甘肃广合会计师事务有限公司

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)—
——酒泉市项目财务评估汇总

单位：万元

序号	项目区划	项目名称	资金总需求	自筹资金	银行贷款	特别国债	专项债券发债额度				本息覆盖倍数
							存量债券	本期发债额度	未来拟融资	小计	
1	敦煌市	敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目	8,196.85	1,196.85				7,000.00		7,000.00	1.23
2	敦煌市	甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目	10,801.35	710.09				10,000.00	91.26	10,091.26	1.23
合计			18,998.20	1,906.94	-	-	-	17,000.00	91.26	17,091.26	

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）—敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

甘广合会咨[2026]第135号

甘肃广合会计师事务有限公司

甘肃广合会计师事务有限公司
GANSUGUANGHECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO.,LTD.
甘广合会咨[2026]第135号

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)—敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

敦煌市财政局：

我们接受委托，对敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目（以下简称“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62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，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《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。

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

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26VC6L95H0

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。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们同意将本财务评估报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

甘肃广合会计师事务有限公司

中国注册会计师：张生芳

中国注册会计师：王煜

中国·兰州

二〇二六年八月三十日

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

财政部地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）文件提出，“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

基于上述文件的要求，地方政府发行专项债券建设的项目，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)；

3、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）；

4、《地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(财预[2018]209号)；

5、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014）43号；

6、《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）；

7、《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)；

8、《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)；

9、业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料等。

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、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

4、项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

5、项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符。

6、项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行。

7、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、项目概况

(一)项目基本情况

1、项目实施单位

项目实施单位：敦煌市土地储备中心。

项目业主：敦煌市自然资源局。

2、项目概况

1)项目名称

敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目。

2)项目基本信息

该项目收储面积合计333,341.75平方米。涉及两个地块，为新增土地储备项目。分别为敦煌西航飞天投资有限公司敦政土建0552-1号地块悦榕悦椿酒店项目，敦煌西航飞天投资有限公司敦政土建0552-2号地块悦榕悦椿酒店项目。敦煌西航飞天投资有限公司敦政土建0552-1号地块悦榕悦椿酒店项目位于敦煌市千年敦煌项目西侧、314线南侧，地块面积为166,675.00平方米，规划用途为住宿餐饮用地，标识码为6209822025R000258，敦煌西航飞天投资有限公司敦政土建0552-2号地块悦榕悦椿酒店项目位于敦煌市314线南侧、悦榕酒店西侧，地块面积为166,666.71平方米，规划用途为住宿餐饮用地，标识码为6209822025R000246。项目不属于城市更新、成片开发等工作划定的储备片区。该项目中涉及的土地均属于新增土地。

③项目实施进度安排

本项目预计出让时间为 2031 年。

(二)投资估算和资金筹措方案

1、投资估算

敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目，项目预计总投资8,196.85万元，其中：根据甘肃方家不动产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（甘方预估字2025156号），本项目土地收回价款7,389.85万元，根据甘肃鑫素源项目管理有限公司出具的《敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目设计概算报告》，该土地再次出让前的其他收储费用800.00万元，债券发行费用7.00万元。

本项目拟通过发行5年期专项债券筹集资金7,000.00万元，其中：本期发行7,000.00万元。

从客观、谨慎角度出发，本期发行的债券票面利率确定为2.30%，发行费用取0.1%测算。

项目总投资具体如下：

表1：总投资估算表

单位：万元

项目	金额
一、土地收回价款	7,389.85
二、其他收储费用	800.00
三、债券发行费用	7.00
工程总投资	**8,196.85**

2、资金筹措

本项目资金筹措方式为财政资金和专项债券资金。

本项目资金筹措8,196.85万元，其中：财政资金1,196.85万元，申请专项债券7,000.00万元，其中：本期发行7,000.00万元。

表2：资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源				
	合计	财政资金	银行贷款	特别国债	专项债券
敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目	8,196.85	1,196.85			7,000.00

本项目应付本息情况具体如下：

1)专项债券本息情况

本项目债券拟发行规模7,000.00万元，假设债券融资利率2.30%，期限五年，每半年支付一次利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表3：还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			7,000.00	2.30%	
2027 年	7,000.00		7,000.00	2.30%	161.00
2028 年	7,000.00		7,000.00	2.30%	161.00
2029 年	7,000.00		7,000.00	2.30%	161.00
2030 年	7,000.00		7,000.00	2.30%	161.00
2031 年	7,000.00	7,000.00		2.30%	161.00
合计		7,000.00			805.00

五、项目收益及融资平衡情况

(一)项目收入预测

敦煌西航飞天地产投资有限公司悦榕悦椿酒店项目预期收入为土地出让收入，土地出让单价及面积预测如下：

1.出让单价：该项目单价预测结合实施方案、敦煌市基准地价、标定地价和规划条件等预测，预测2026年该项目土地出让单价为562.00元，容积率设定为0.6。

2.出让面积：项目涉及两个地块，分别为敦政土建0552-1号地块，面积为166,675.00平方米，敦政土建0552-2号地块，面积为166,666.71平方米，收储面积合计333,341.75平方米，约500.01亩。

根据上述内容，预测该片区土地于2031年出让，预测土地出让收入11,240.00万元，项目收入如下表所示：

表4：项目收入表

单位：万元

序号	计划出让时间(年)	土地规划性质	拟出让土地面积（亩）	预期亩价(万元/亩）	预期总收入(万元)
1	2026 年				
2	2027 年				
3	2028 年				
4	2029 年				
5	2030 年				
6	2031 年	住宿餐饮用地	500.01	22.48	11,240.00
合计			500.01	22.48	11,240.00

(二)项目成本预测

本项目成本为政策性计提成本，包括农业土地开发资金、计提教育资金、计提廉租房住房保障资金、计提农田水利建设资金、上缴省级分成，预测项目成本

为1,624.95万元，其中：农业土地开发资金150.00万元，教育资金304.32万元，廉租房住房保障资金304.32万元，农田水利建设资金304.32万元，上缴省级分成562.00万元。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，敦煌市征收标准为30元/平方米。

（2）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。

（3）保障性住房保障基金

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，不得低于10%。本次按照10%计取。

（4）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。

（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。

以上费用具体明细如下：

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	150.00	土地面积*敦煌市土地平均收益（30 元/平方米）*15%
2	教育资金	304.32	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
3	保障性住房保障基金	304.32	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
4	农田水利建设资金	304.32	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
5	省分成计提比例	562.00	土地出让收入*5%
6	合计	1,624.95	

(三)项目净收益预测

综上，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：

序号	年度	预测土地出让收入	预测土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
1	2026 年			
2	2027 年			
3	2028 年			
4	2029 年			
5	2030 年			
6	2031 年	11,240.00	1,624.95	9,615.05
合计		11,240.00	1,624.95	9,615.05

(四)融资收益平衡情况表

序号	项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金流								
1	现金流入（土地出让收入）						11,240.00	11,240.00
二、投资活动产生的现金流								
2	支付项目建设资金	-8,196.85						-8,196.85

三、融资活动产生的现金流								
1	项目资本金	800.00						800.00
2	债券融资款	7,389.85						7,389.85
3	债券发行费	7.00						7.00
4	现金流出（土地收储政策性成本）						-1,624.95	-1,624.95
5	债券利息（2.3%）		-161.00	-161.00	-161.00	-161.00	-161.00	-805.00
6	银行借款利息							
7	偿还债券本金						8,196.85	8,196.85
8	净现金流量		-161.00	-161.00	-161.00	-161.00	17,650.90	17,006.90
9	累计净现金流量		-161.00	-322.00	-483.00	-644.00	17,006.90	17,006.90

上述表明，在债券存续期间，土地出让后年度累计净现金流量均大于等于0。土地出让前，可向财政申请临时性资金，补充资金缺口。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

六、评价要素

(一)项目收益净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本。

截至2031年偿还本息后，项目累计净现金结余17,006.90万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二)项目收益净现金流入的充足性

本项目资金筹措8,196.85万元，其中：财政资金1,196.85万元，专项债券7,000.00万元。

本专项债券募投项目收益为土地出让收入。根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入9,615.05元，专项债券累计本息7,805.00万元，债务本息覆盖倍数1.23倍。

上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现专项债券募投项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体如下：

表9：本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	项目融资成本			项目收益
	本金归还	利息支付	本息合计	
2026 年				
2027 年		161.00	161.00	
2028 年		161.00	161.00	
2029 年		161.00	161.00	
2030 年		161.00	161.00	
2031 年	7,000.00	161.00	7,161.00	9,615.05
合计	7,000.00	805.00	7,805.00	9,615.05
本息覆盖倍数	**1.23**			

(三)风险分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期的收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。

下面对本项目整体现金流入向下波动进行敏感性分析。

表 10：风险分析表

项目	现金流向下变动比例 0%	现金流向下变动比例 5%	现金流向下变动比例 10%
项目净现金流入	9,615.05	9,134.30	8,653.55
专项债券还本付息	7,805.00	7,805.00	7,805.00
本息覆盖倍数	**1.23**	**1.17**	**1.11**

从上表分析可见，本项目收益能覆盖债券本金及利息。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行专项债券，本项目预期收益为本次发行债券提供了充足、稳定的现金流入，作为还本付息的资金来源。

综上，通过对本项目收益和融资自求平衡的分析，在专项债券存续期内，本项目预期净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。

统一社会信用代码

91620100767737040G

营业执照

（副 本）

1-1

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。

与原件一致 出具报告专用

名　　称　甘肃广合会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭倩峰

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：财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；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）***

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2005年02月25日

住　　所　甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

登记机关　兰州市城关区市场监督管理局

2024 年 05 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：甘肃广合会计师事务有限公司

首席合伙人：郭倩峰

主任会计师：

经营场所：甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

组织形式：有限责任

执业证书编号：62010111

批准执业文号：甘财会〔2005〕8号

批准执业日期：2005年02月21日

与原件一致 仅供备查用

证书序号：0015529

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。

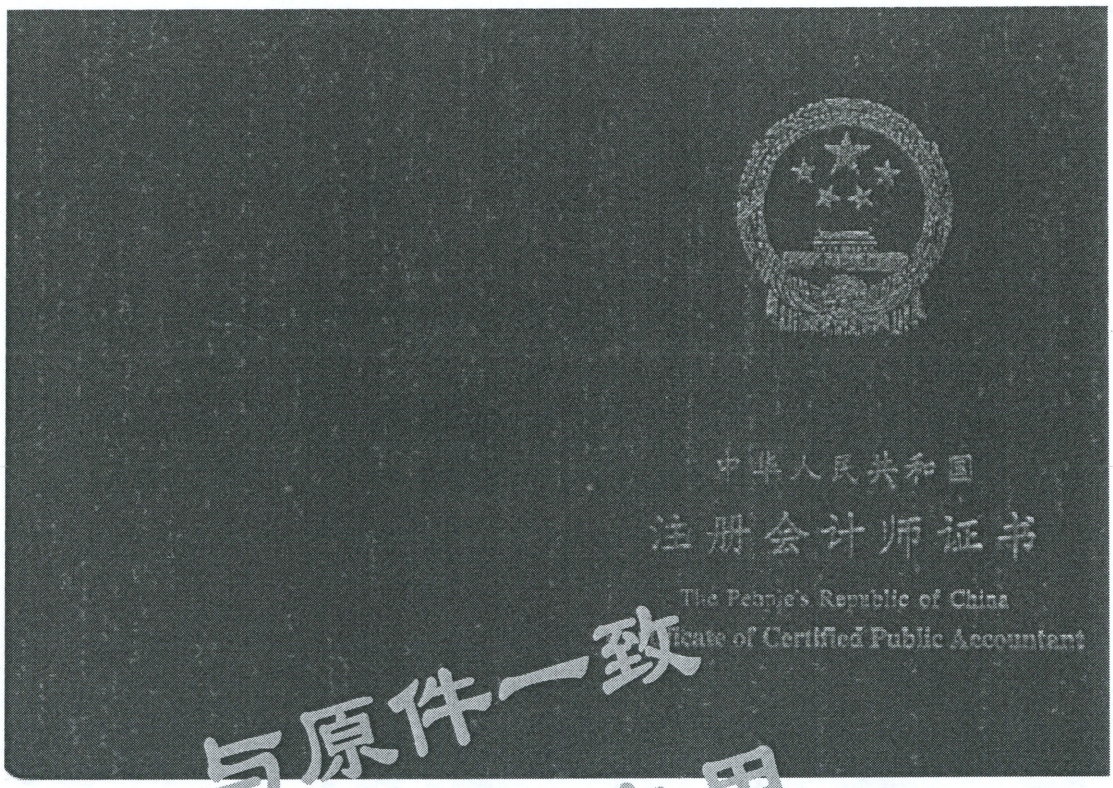
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

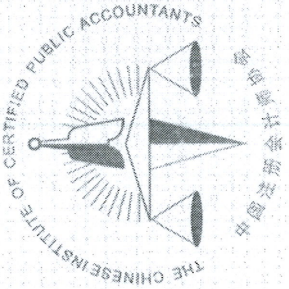
发证机关：甘肃省财政厅

二〇二一年　一　月十一日

中华人民共和国财政部制



与原件一致
出具报告专用





姓　名　张生芳
Full name
性　别　女
Sex
出生日期　1988-03-15
Date of birth
工作单位　甘肃广合会计师事务有限公司
Working unit
身份证号码　620121198803157247
Identity card No.

证书编号：
No. of Certificate 620101110023

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 2021年/y 08月/m 09日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022

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

张生芳 620101110023 2023

张生芳 620101110023 2024

年 /y 月 /m 日 /d

与原件一致
出具报告专用

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张生芳

会员编号 620101110023

最后年检时间 2026年06月

年检结果 通过

历年记录

2025年 2025-04-27 通过

2024年 2024-04-23 通过

2023年 2023-05-15 通过

2022年 2022-05-02 通过

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

与原件一致
出具报告专用

姓　　名　王煜
Full name

性　　别　女
Sex

出生日期　1995-08-16
Date of birth

工作单位　甘肃广合会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码　620103199508161528
Identity card No.

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王煜

会员编号 620101110029

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年	通过	
2025-04-24		



与原件一致
出具报告专用

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）—甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

甘广合会咨[2026]第134号

甘肃广合会计师事务有限公司

甘肃广合会计师事务有限公司
GANSUGUANGHECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO.,LTD.

甘广合会咨[2026]第 134 号

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)—甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

敦煌市财政局：

我们接受委托，对甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目（以下简称“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 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，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《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。

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

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263HEEYA27

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。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们同意将本财务评估报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

甘肃广合会计师事务有限公司

中国注册会计师：张生芳

中国注册会计师：王煜

中国·兰州

二〇二六年八月三十日

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

财政部地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）文件提出，“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

基于上述文件的要求，地方政府发行专项债券建设的项目，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)；

3、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）；

4、《地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(财预[2018]209号)；

5、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014）43号；

6、《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）；

7、《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)；

8、《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)；

9、业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料等。

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、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

4、项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

5、项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符。

6、项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行。

7、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、项目概况

(一)项目基本情况

1、项目实施单位

项目实施单位：敦煌市土地储备中心。

项目业主：敦煌市自然资源局。

2、项目概况

1)项目名称

甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目。

2)项目基本信息

该项目收储面积合计为294,788.88平方米，其中：地块1面积为222,712.69平方米，规划用途为住宿餐饮用地，标识码为6209822025R000227；地块2面积为72,072.19平方米，规划用途为其他商服用地，标识码为6209822025R000232；两个地块均位于敦煌市敦月公路西侧、110千伏变电站北侧。项目不属于城市更新、成片开发等工作划定的储备片区。该项目中涉及的土地属于新增土地储备。

③项目实施进度安排

本项目预计出让时间为 2031 年。

(二)投资估算和资金筹措方案

1、投资估算

甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目，项目预计总投资10,801.35万元，其中：根据该项目实施方案及收购协议，本项目土地收回价款10,091.26万元，根据甘肃鑫素源项目管理有限公司出具的《甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目设计概算报告》，该土地再次出让前的其他收储费用700.00万元，债券发行费用

10.09万元。

本项目拟通过发行5年期专项债券筹集资金10,091.26万元，其中：本期发行10,000.00万元，期后拟发行91.26万元。

从客观、谨慎角度出发，本期发行的债券票面利率确定为2.30%，发行费用取0.1%测算。

项目总投资具体如下：

表1：总投资估算表

单位：万元

项目	金额
一、土地收回价款	10,091.26
二、其他收储费用	700.00
三、债券发行费用	10.09
工程总投资	**10,801.35**

2、资金筹措

本项目资金筹措方式为财政资金和专项债券资金。

本项目资金筹措10,801.35万元，其中：财政资金710.09万元，申请专项债券10,091.26万元，其中：本期发行10,000.00万元，期后拟发行91.26万元。

表2：资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源				
	合计	财政资金	银行贷款	特别国债	专项债券
甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目	10,801.35	710.09			10,091.26

本项目应付本息情况具体如下：

1)专项债券本息情况

本项目债券拟发行规模10,000.00万元，假设债券融资利率2.30%，期限五年，每半年支付一次利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表3-1：还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			10,000.00	2.30%	
2027 年	10,000.00		10,000.00	2.30%	230.00
2028 年	10,000.00		10,000.00	2.30%	230.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	2.30%	230.00

2030 年	10,000.00		10,000.00	2.30%	230.00
2031 年	10,000.00	10,000.00		2.30%	230.00
合计		10,000.00			1,150.00

2)期后拟发行债券本息情况

本项目期后拟发行债券规模91.26万元，假设债券融资利率2.30%，期限五年，每半年支付一次利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表3-2：期后拟发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026 年			91.26	2.30%	
2027 年	91.26		91.26	2.30%	2.10
2028 年	91.26		91.26	2.30%	2.10
2029 年	91.26		91.26	2.30%	2.10
2030 年	91.26		91.26	2.30%	2.10
2031 年	91.26	91.26		2.30%	2.10
合计		91.26			10.50

五、项目收益及融资平衡情况

(一)项目收入预测

甘肃省民航机场集团有限公司凤凰小镇项目预期收入为土地出让收入，土地出让单价及面积预测如下：

1.出让单价的预测：该项目单价预测结合实施方案、敦煌市基准地价、标定地价和规划条件等预测，预测2026年该项目土地出让单价为562.00元。

2.出让面积：项目涉及两个地块，分别为地块1，面积为222,712.69平方米；地块2，面积为72,072.19平方米；收储面积合计294,788.14平方米，约442.18亩。

根据上述内容，预测该片区土地于2031年出让，预测土地出让收入16,567.00万元，项目收入如下表所示：

表4：项目收入表

单位：万元

序号	计划出让时间(年)	土地规划性质	拟出让土地面积（亩）	预期亩价(万元/亩）	预期总收入(万元)
1	2026 年				
2	2027 年				
3	2028 年				

4	2029 年				
5	2030 年				
6	2031 年	住宿餐饮用地/其他商服用地	442.18	37.47	16,567.00
合计			442.18	37.47	16,567.00

(二)项目成本预测

本项目成本为政策性计提成本，包括农业土地开发资金、计提教育资金、计提廉租房住房保障资金、计提农田水利建设资金、上缴省级分成，预测项目成本为2,690.70万元，其中：农业土地开发资金132.65万元，教育资金576.56万元，廉租房住房保障资金576.56万元，农田水利建设资金576.56万元，上缴省级分成828.35万元。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，敦煌市征收标准为30元/平方米。

（2）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。

（3）保障性住房保障基金

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，不得低于10%。本次按照10%计取。

（4）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。

（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。

以上费用具体明细如下：

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	132.65	土地面积*敦煌市土地平均收益（30 元/平方米）*15%
2	教育资金	576.56	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
3	保障性住房保障基金	576.56	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
4	农田水利建设资金	576.56	（土地出让收入-土地收储成本）*10%
5	省分成计提比例	828.35	土地出让收入*5%
6	合计	2,690.70	

(三)项目净收益预测

综上，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：

序号	年度	预测土地出让收入	预测土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
1	2026 年			
2	2027 年			
3	2028 年			
4	2029 年			
5	2030 年			
6	2031 年	16,567.00	2,690.70	13,876.30
合计		16,567.00	2,690.70	13,876.30

(四)融资收益平衡情况表

序号	项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金流								
1	现金流入（土地出让收入）						16,567.00	16,567.00
二、投资活动产生的现金流								
2	支付项目建设资金	-10,801.35						-10,801.35
三、融资活动产生的现金流								
1	项目资本金	700.00						700.00
2	债券融资款	10,091.26						10,091.26
3	债券发行费	10.09						10.09
4	现金流出（土地收储政策性成本）						-2,690.70	-2,690.70
5	债券利息（2.3%）		-232.10	-232.10	-232.10	-232.10	-232.10	-1,160.50
6	银行借款利息							
7	偿还债券本金						-10,091.26	-10,091.26
8	净现金流量		-232.10	-232.10	-232.10	-232.10	3,552.94	2,624.54
9	累计净现金流量		-232.10	-464.20	-696.30	-928.40	2,624.54	2,624.54

上述表明，在债券存续期间，土地出让后年度累计净现金流量均大于等于0。土地出让前，可向财政申请临时性资金，补充资金缺口。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

六、评价要素

(一)项目收益净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本。

截至2031年偿还本息后，项目累计净现金结余2,624.54万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二)项目收益净现金流入的充足性

本项目资金筹措10,801.35万元，其中：财政资金710.09万元，专项债券10,091.26万元。

本专项债券募投项目收益为土地出让收入。根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入13,876.30元，专项债券累计本息11,251.76万元，债务本息覆盖倍数1.23倍。

上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现专项债券募投项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体如下：

表9：本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	项目融资成本			项目收益
	本金归还	利息支付	本息合计	
2026 年				
2027 年		230.00	230.00	
2028 年		230.00	230.00	
2029 年		230.00	230.00	
2030 年		230.00	230.00	
2031 年	10,000.00	230.00	10,230.00	13,876.30
合计	10,000.00	1,150.00	11,150.00	13,876.30
期后拟发行	91.26	10.50	101.76	
存量债券				
合计	10,091.26	1,160.50	11,251.76	13,876.30
本息覆盖倍数	**1.23**			

(三)风险分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期的收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。

下面对本项目整体现金流入向下波动进行敏感性分析。

表 10：风险分析表

项目	现金流向下变动比例 0%	现金流向下变动比例 5%	现金流向下变动比例 10%
项目净现金流入	13,876.30	13,182.49	12,488.67

专项债券还本付息	11,251.76	11,251.76	11,251.76
本息覆盖倍数	**1.23**	**1.17**	**1.11**

从上表分析可见，本项目收益能覆盖债券本金及利息。

七、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行专项债券，本项目预期收益为本次发行债券提供了充足、稳定的现金流入，作为还本付息的资金来源。

综上，通过对本项目收益和融资自求平衡的分析，在专项债券存续期内，本项目预期净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。

统一社会信用代码

91620100767737040G

营业执照

（副 本）

1-1

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。

与原件一致 出具报告专用

名　　称　甘肃广合会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭倩峰

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：财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；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）***

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2005年02月25日

住　　所　甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

登记机关　兰州市城关区市场监督管理局

2024 年 05 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：甘肃广合会计师事务有限公司

首席合伙人：郭倩峰

主任会计师：

经营场所：甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

组织形式：有限责任

执业证书编号：62010111

批准执业文号：甘财会〔2005〕8号

批准执业日期：2005年02月21日

仅供年报公示使用

证书序号：0015529

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。

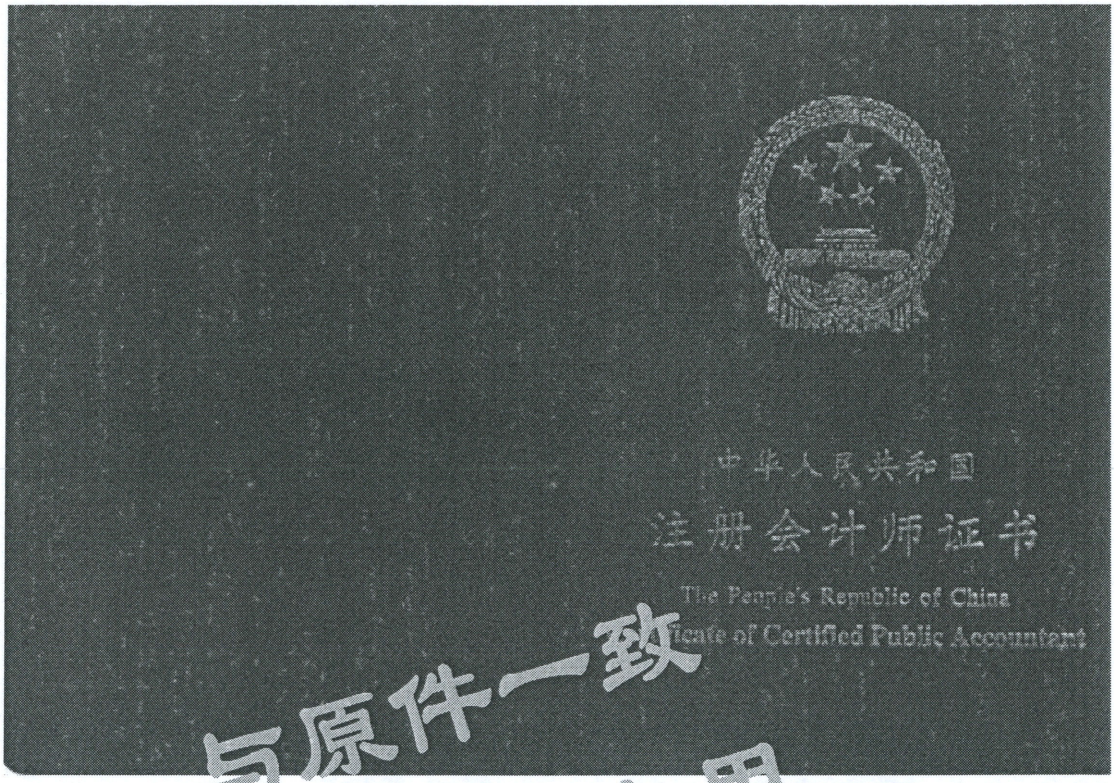
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

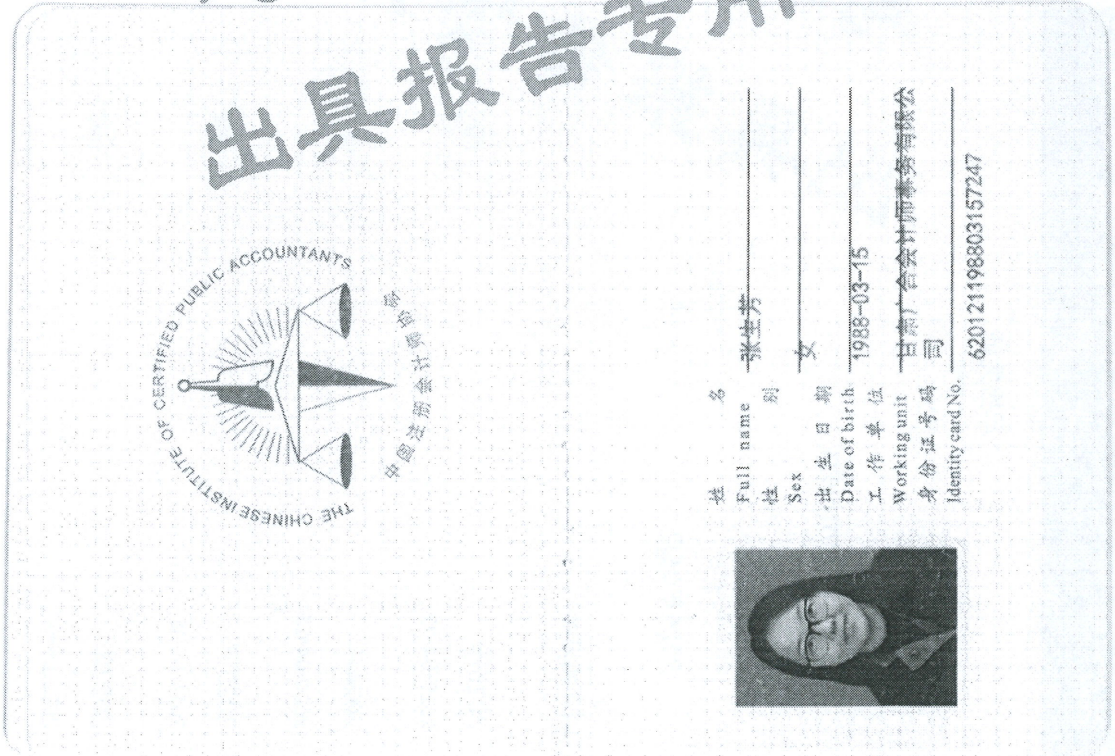
发证机关：甘肃省财政厅

二〇二一年　一　月十一日

中华人民共和国财政部制



与原件一致
出具报告专用



证书编号：
No. of Certificate 620101110023

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 2021年/y 08月/m 09日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022

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

张生芳 620101110023 2023

张生芳 620101110023 2024

年 /y 月 /m 日 /d

5

与原件一致
出具报告专用

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张生芳

会员编号 620101110023

最后年检时间 2026年06月

年检结果 通过

历年记录

2025年	2025-04-27	通过
2024年	2024-04-23	通过
2023年	2023-05-15	通过
2022年	2022-05-02	通过

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

与原件一致
出具报告专用

姓　　名 Full name 王煜

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1995-08-16

工作单位 Working unit 甘肃广合会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 620103199508161528

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王煜

会员编号 620101110029

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年 通过

2025-04-24



与原件一致
出具报告专用