2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）
——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）

—天水市收益与融资自求平衡财务评估报告

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）Gansu Branch

2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）——天水市项目汇总表

序号	县区	项目名称	本次拟发行额度
1	秦州区	秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目	7,000.00
合计			7,000.00

2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）
——2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）
秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003959号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）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26C4HSTU2Q

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026 年甘肃省政府专项债券（四十九期）秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大华咨字【2026】3311003959 号

天水市财政局：

我们接受委托，对秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目（以下称：“本项目”）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）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。

评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，主要建设内容为：新建住宅楼 4 栋，总建筑面积为 76721.9 平方米（地上建筑面积 68354.11 平方米，地下建筑面积 8367.79 平方米）。新建住宅 600 户，其中棚改安置房为 263 户。棚户区改造配套基础设施建设内容为:给水管网 685.33 米、排水管网 1233.60 米、雨水管网 1507.73 米、采暖管网 3069.92 米、室外电网 2777.08 米、化粪池 1 座，燃气管网 1713.33 米、燃气调压站 1 台,场地铺装及景观 1477.37 平方米、道路硬化 1126.89 平方米、绿化（含绿化给水及照明）2074.86 平方米、垃圾收集点 2 个、大门 2 座、围墙 340.37 米、室外充电桩 2 个、健身器材、场地土方 21451.37 立方米等。

项目实施单位为天水市城市更新投资有限公司,该项目于 2023 年 11 月开工，项目正在建设中。该项目收入主要为多于面积补交房款、住宅销售、配套建筑出售及车位销售。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，投资总额 43,558.00 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；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、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	43,268.41	43,268.41
铺底流动资金		
债券发行费用		18.00
建设期利息	1,960.48	271.59
其中：债券利息	1,960.48	271.59
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	45,228.89	43,558.00

2、项目筹资方式

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，项目筹资总额43,558.00万元，筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	22,408.59
银行借款	
其他筹资	3,149.41
发行专项债券	18,000.00
其中：已发行债券	10,000.00
本期申请债券	7,000.00
未来拟发行债券	1,000.00
筹资总额	43,558.00

二、债券发行及还本付息安排

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，计划发行专项债券金额18,000.00万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 10,000.00 万元，票面利率为 1.77%，期限为 7 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：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(二期)——2025 年甘肃省政府专项债券(十二期)	10,000.00	1.77%	7	1,239.00	11,239.00

（二）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为7,000.00万元，假设票面利率为2.30%，期限为 7 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：

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 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）——2026 年甘肃省政府专项债券（四十九期）	7,000.00	2.30%	7	1,127.00	8,127.00

（三）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为1,000.00万元，假设票面利率为2.30%，期限为 7 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：

单位：万元

计划发行年度	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	1,000.00	2.30%	7	161.00	1,161.00

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运营收入等。债券存续期内，本项目预测的项目收入 34,681.94 万元，项目净收益 24,844.06 万元。

本项目总投资 43,558.00 万元，前期通过发政府专项债券筹集资金 10,000.00 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 7,000.00 万元，未来拟通过发政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，应付本息之和 20,527.00 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的情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	税费合计	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流
秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目	34,681.94	5,141.76	4,696.12	24,844.06	24,844.06

续表 1

单位：万元

项目	前期债券本息	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息
秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目	11,239.00	8,127.00	1,161.00		

续表 2

单位：万元

项目	与项目收益相关的其他筹资还本付息	本息合计	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
秦州区陈家庄棚户区（城市更		20,527.00		4,217.65	1.21

项目	与项目收益相关的其他筹资还本付息	本息合计	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
新）改造项目					

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，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降5%	预测的销售收入下降10%
债券偿债覆盖率	1.21	1.15	1.09

经分析本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，按预测的销售收入下降 5%、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。

本专项评估报告仅供发行人本期发行 2026 年天水市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

甘肃分所

中国·兰州

中国注册会计师：

魏兴花

中国注册会计师：

何凯丽

二〇二六年十月十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：天水市城市更新投资有限公司

单位性质：国有独资企业

单位住所：甘肃省天水市秦州区建设路东升大厦12层

负责人：杜峥嵘

（二）项目实施内容

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，主要建设内容为：新建住宅楼4栋，总建筑面积为76721.9平方米（地上建筑面积68354.11平方米，地下建筑面积8367.79平方米）。新建住宅600户，其中棚改安置房为263户。棚户区改造配套基础设施建设内容为:给水管网685.33米、排水管网1233.60米、雨水管网1507.73米、采暖管网3069.92米、室外电网2777.08米、化粪池1座，燃气管网1713.33米、燃气调压站1台,场地铺装及景观1477.37平方米、道路硬化1126.89平方米、绿化（含绿化给水及照明）2074.86平方米、垃圾收集点2个、大门2座、围墙340.37米、室外充电桩2个、健身器材、场地土方21451.37立方米等。

（三）项目建设期限

该项目于2023年11月开工，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，投资总额43,558.00万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；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、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	43,268.41	43,268.41
铺底流动资金		
债券发行费用		18.00
建设期利息	1,960.48	271.59
其中：债券利息	1,960.48	271.59
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	45,228.89	43,558.00

（二）项目筹资方式

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，项目筹资总额43,558.00万元，筹资方式主要为发行专项债券及其他筹资。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	22,408.59
银行借款	
其他筹资	3,149.41
发行专项债券	18,000.00
其中：已发行债券	10,000.00
本期申请债券	7,000.00
未来拟发行债券	1,000.00
筹资总额	43,558.00

三、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。

本次预测以秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目预期可实现的多余面积补交房款、住宅销售、配套建筑出售、车位出租为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、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，编制秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

1、《秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目可行性研究报告》；

（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、销售价格、销售量、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）项目收益及现金流入预测

1、分年度收入、成本和净收益情况表（单位：万元）

年度	收入	成本及税费合计	净收益
2025			
2026	3,059.45	1,344.93	1,714.52
2027	6,864.20	1,815.24	5,048.96
2028	7,476.92	2,071.66	5,405.26
2029	7,476.92	2,236.53	5,240.39
2030	9,804.45	2,369.52	7,434.93
合计	34,681.94	9,837.88	24,844.06

2、项目收益预测的说明

（1）项目运营收入预测

本项目收益预测期间为2026年1月至2030年12月，经营性收入34,681.94万元，包括：补交房款3,804.75万元，剩余住宅的销售收入25,998.53万元，商铺销售收入4,387.26万元，车位出租收入491.4万元。

①多余面积补交房款。根据拆迁补偿方案，本项目补交房款部分单价为7,480.00元/㎡，补交面积共计5086.56㎡。

②住宅销售。销售面积34400.69㎡，，本项目住宅销售单价7,500.00元/㎡测算，建设期第二年起预售。

③配套建筑出售。主要为配建的商业、便利店等出售，销售面积2832.02㎡,销售单价16,000.00元/㎡,建设期第二年起预售。

④车位出租。出租车位共计273个，出租单价3,600.00元/个,建设期第二年起租。

（2）项目运营成本预测

项目建设期成本为43,775.27万元，其中：建设投资为40,918.08万元，建设期利息1,296万元。营业成本为9,837.88万元，其中：销售费用为239.83万元，管理费用为87.87万元，财务费用为3,290万元，运营成本为1,524.06万元，税金及附加费用4,696.12万元。

统一社会信用代码

91620102MA745JTH6F

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。

名　　称　大华会计师事务所（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（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；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；工程管理服务；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　张海英

成立日期　2019年09月24日

经营场所　甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

此件仅用于业务报告专用，复印无效

登记机关

兰州市城关区市场监督管理局

2026 年 01 月 21 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负 责 人：张海英

经营场所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦北塔1301、1302、1303、1304室

分所执业证书编号：110101486201

批准执业文号：甘财会〔2020〕4号

批准执业日期：2020年01月22日

证书序号：5001514

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　年四　月十九　日

中华人民共和国财政部制

姓　　名　魏兴花
Full name
性　　别　女
Sex
出生日期　1973 年 10 月 29 日
Date of birth
工作单位　[illegible]
Working unit
身份证号码　620402197310291360
Identity card No



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.

2024

年　月　日
y　m　d

证书编号：110004230037
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　y　m　d

姓　　名　何凯雨
Full name

性　　别　女
Sex

出生日期　1999-06-22
Date of birth

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

身份证号码　620M221989062217 42
Identity card No.



大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所 6201028113369

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.

2023

2024

证书编号：110101481127
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：2022年 08月 09日
Date of Issuance