# 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）
# ——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）
# ——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 | 临夏市 | 临夏市城发·芳林园—棚户区改造安置小区项目 | 2,000.00 |
| 2 | 临夏市 | 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | 31,000.00 |
| 3 | 临夏市 | 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 2,000.00 |
| 4 | 广河县 | 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | 2,400.00 |
| 合 计 | | | 37,400.00 |

# 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）—临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00067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）——临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第 00067 号

**临夏回族自治州财政局：**

我们接受委托，对 2026 年临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目（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）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

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：本项目建设用地面积 25441.88 平方米，总建筑面积为 91246.82 平方米，其中地上建筑为 72630.32 平方米（包括住宅建筑面积 67594.82 平方米，商业建筑面积 4211.66 平方米，配套用房建筑面积为 823.84 平方米），地下室建筑面积为 18616.50 平方米，设计总住宅户数 598 户，其中棚户区还建户数 500 户，商品房户数 98 户，设计总停车位 686 辆，地上 36 辆，地下 650 辆。容积率 2.87，建筑密度 19.45%，绿地率 35.00%。本项目用地范围内新建包含 5 栋二类高层住宅楼及 1 座门房，住宅为棚户区安置房，并配套建设商品房，新建住宅 598 套，其中：棚户区安置房 500 套，配套商品房 98 套。棚户区包括 2#楼（1 一 11F、12F 东单元及西单元东侧 2 套）、3#楼、6#楼、7#楼，配套商品住宅区包括 1#楼、2#楼（西单元 12F 西侧 2 套、13F、14F、15F），另南大门设门房一座。本项目配套基础设施包括：公服配套设施面积 823.84 平方米（托老所、物业管理与服务用房、消控室、活动用房、小区大门等），敷设供热管网 1520 米，排水管网 2880 米，给水管网 1950 米，电气管网 3800 米，绿化面积 8900.00 平方米，道路及铺装硬化面积 9600.00 平方米，电子伸缩门（9m）2 樘，小区大门 2 座，垃圾桶 20 个，围墙 290 米。本工程地下室配建 I 类汽车库及设备用房，局部设计战时乙类常六级二等人员掩蔽所。项目实施单位为临夏城发置业有限责任公司。该项目于 2024 年 7 月开工，预计建设期 41 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为车位、住宅、商铺、差价销售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，投资总额 39,399.68 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、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。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 | 38,886.34 | 38,886.34 |
| 铺底流动资金 | | |

| 投资明细 | 初设批复投资估算 | 调整后投资估算 |
| --- | --- | --- |
| 债券发行费用 | | 14.00 |
| 建设期利息 | 979.19 | 499.34 |
| 其中:债券利息 | 979.19 | 499.34 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 39,865.53 | 39,399.68 |

2、项目筹资方式

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 39,399.68 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 3,981.98 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 21,417.70 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 3,981.98 |
| 发行专项债券 | 14,000.00 |
| 其中:已发行债券 | 9,000.00 |
| 本期申请债券 | 2,000.00 |
| 未来拟发行债券 | 3,000.00 |
| 筹资总额 | 39,399.68 |

## 二、债券发行及还本付息安排

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，计划发行专项债券金额 14,000.00 万元。其中前期已发行 9,000.00 万元，本期拟发行 2,000.00 万元，未来拟发行 3,000.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 9,000.00 万元，票面利率分别为 1.77%、1.84%、1.94%，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 | 调整时间 | 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） | 2,400.00 | 1.77% | 7 | | 297.36 | 2,697.36 |

| 债券名称 | 发行金额 | 发行利率 | 发行年限 | 调整时间 | 应付利息 | 本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2025 年甘肃省政府专项债券（二十一期） | 6,000.00 | 1.84% | 7 | | 772.80 | 6,772.80 |
| 2025 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（五期）—2025 年甘肃省政府专项债券（三十期） | 600.00 | 1.94% | 7 | | 81.48 | 681.48 |
| 合计 | 9,000.00 | —— | —— | | 1,151.64 | 10,151.64 |

**（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 2,000.00 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 | 预计调整时间 | 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） | 2,000.00 | 2.30% | 7 | | 322.00 | 2,322.00 |

**（三）未来拟发行债务及还本付息安排**

未来拟发行债券金额为 3,000.00 万元，假设票面利率 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

| 计划发行年份 | 计划发行金额 | 预测发行利率 | 计划发行年限 | 应付利息 | 本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2027 | 3,000.00 | 2.30% | 7 | 483.00 | 3,483.00 |

## 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车位、住宅、商铺、差价销售收入等。债券存续期内，临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目预测的项目收入 26,794.65 万元，项目净收益 20,177.17 万元。

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目总投资 39,399.68 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 9,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资

金 2,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 3,000.00 万元。应付本息之和 15,956.64 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目 | 26,794.65 | 6,617.48 | 20,177.17 | 20,177.17 | 10,151.64 |

续表 1

单位：万元

| 项目 | 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 | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目 | 2,322.00 | 3,483.00 | | | |

续表 2

单位：万元

| 项目 | 本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目 | 15,956.64 | 4.26 | | 4,715.61 | 1.26 |

## 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 10%、20% 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 10% | 预测的销售收入下降 20% |
|---|---|---|---|
| 债券偿债覆盖率 | 1.26 | 1.14 | 1.00 |

经分析临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区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 20% 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 年临夏回族自治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：

# 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： 临夏城发置业有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市东区街道建设大厦 911 室

法定代表人：杨国辉

注册资本：人民币 10,000.00 万元

经营范围： 许可项目：房地产开发经营。（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：承接总公司工程建设业务；房地产咨询；住房租赁；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房屋拆迁服务。（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）***

### （二）项目实施内容

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：本项目建设用地面积 25441.88 平方米，总建筑面积为 91246.82 平方米，其中地上建筑为 72630.32 平方米（包括住宅建筑面积 67594.82 平方米，商业建筑面积 4211.66 平方米，配套用房建筑面积为 823.84 平方米），地下室建筑面积为 18616.50 平方米，设计总住宅户数 598 户，其中棚户区还建户数 500 户，商品房户数 98 户，设计总停车位 686 辆，地上 36 辆，地下 650 辆。容积率 2.87，建筑密度 19.45%，绿地率 35.00%。本项目用地范围内新建包含 5 栋二类高层住宅楼及 1 座门房，住宅为棚户区安置房，并配套建设商品房，新建住宅 598 套，其中：棚户区安置房 500 套，配套商品房 98 套。棚户区包括 2#楼（1 一 11F、12F 东单元及西单元东侧 2 套）、3#楼、6#楼、7#楼，配套商品住宅区包括 1#楼、2#楼（西单元 12F 西侧 2 套、13F、14F、15F），另南大门设门房一座。本项目配套基础设施包括：公服配套设施面积 823.84 平方米（托老所、物业管理与服务用房、消控室、活动用房、小区大门等），敷设供热管网 1520 米，排水管网 2880 米，给水管网 1950 米，电气管网 3800 米，绿化面积 8900.00 平方米，道路及铺装硬化面积 9600.00 平方米，电子伸缩门

（9m）2 楹，小区大门 2 座，垃圾桶 20 个，围墙 290 米。本工程地下室配建 I 类汽车库及设备用房，局部设计战时乙类常六级二等人员掩蔽所。

### （三）项目建设期限

该项目于 2024 年 7 月开工，预计建设期 41 个月，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

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，投资总额 39,399.68 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、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。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 | 38,886.34 | 38,886.34 |
| 铺底流动资金 | | |
| 债券发行费用 | | 14.00 |
| 建设期利息 | 979.19 | 499.34 |
| 其中:债券利息 | 979.19 | 499.34 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 39,865.53 | 39,399.68 |

### （二）项目筹资方式

临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 39,399.68 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 3,981.98 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 21,417.70 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 3,981.98 |
| 发行专项债券 | 14,000.00 |
| 其中:已发行债券 | 9,000.00 |
| 本期申请债券 | 2,000.00 |

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 未来拟发行债券 | 3,000.00 |
| 筹资总额 | 39,399.68 |

## 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。

本次预测以临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目预期可实现的车位、住宅、商铺、差价销售收入为基础，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，编制临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目收益预测表。

### （二）项目收益及现金流入预测编制依据

1、《临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目可行性研究报告》；

2、《临夏市发展和改革局关于临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目可行性研究报告的批复》（临市发改发〔2022〕337 号）；

3、《临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目初步设计》；

4、《临夏市住房和城乡建设局关于<临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目初步设计>的批复》（临市建发〔2024〕27 号）；

5、《临夏市城发·芳林园保障性住房及棚户区改造安置小区项目集体土地上村民住宅安置补偿方案》；

6、《芳林园项目征收安置花名册》；

7、《拆迁安置协议》；

8、《临夏市自然资源局《关于申请将南龙镇妥家村 46.05 亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的请示》》（临市自然资源发〔2026〕195 号）；

9、《临夏市人民政府《关于同意将南龙镇妥家村46.05亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的批复》》（临市府发〔2026〕123号）；

10、《临夏市住房和城乡建设局便笔》；

11、《车位、商铺、住宅出售协议》；

12、《新建兰州至合作铁路征地拆迁协议书》；

13、《中华人民共和国增值税法》；

14、《中华人民共和国增值税法实施条例》。

**（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、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（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 | 净收益 |
|---|---|---|---|
| 以前年度 | | | |
| 2026 年 | | | |
| 2027 年 | | | |
| 2028 年 | 7,845.63 | 2,488.11 | 5,357.52 |
| 2029 年 | 7,845.63 | 2,488.09 | 5,357.54 |
| 2030 年 | 3,701.13 | 547.09 | 3,154.04 |
| 2031 年 | 3,701.13 | 547.09 | 3,154.04 |
| 2032 年 | 1,850.56 | 273.55 | 1,577.01 |
| 2033 年 | 1,850.57 | 273.55 | 1,577.02 |
| 合计 | 26,794.65 | 6,617.48 | 20,177.17 |

（2）分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表：

单位：万元

| 年度 | 资金筹措流入 | | | | | | 投资资金流出 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 财政资金 | 银行借款 | 前期债券 | 本期债券 | 未来债券 | 其他筹资 | 建设支出 | 铺底流动资金 | 发行费用 | 建设期利息 |
| 以前年度 | | | 9,000.00 | | | 3,981.98 | 12,903.56 | | 9.00 | |
| 2026 年 | 5,000.00 | | | 2,000.00 | | | 6,825.29 | | 2.00 | 164.52 |
| 2027 年 | 16,417.70 | | | | 3,000.00 | | 19,157.49 | | 3.00 | 210.52 |
| 2028 年 | | | | | | | | | | 124.30 |
| 2029 年 | | | | | | | | | | |
| 2030 年 | | | | | | | | | | |
| 2031 年 | | | | | | | | | | |
| 2032 年 | | | | | | | | | | |
| 2033 年 | | | | | | | | | | |
| 2034 年 | | | | | | | | | | |
| 合计 | 21,417.70 | | 9,000.00 | 2,000.00 | 3,000.00 | 3,981.98 | 38,886.34 | | 14.00 | 499.34 |

续表

单位：万元

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 以前年度 | | | | | | | | | | | | 69.42 | —— |
| 2026 年 | | | | | | | | | | | | 77.61 | —— |
| 2027 年 | | | | | | | | | | | | 124.30 | —— |
| 2028 年 | 5,357.52 | 5,357.52 | 95.10 | 37.81 | 22.31 | | | | 155.22 | | | 5,202.30 | —— |
| 2029 年 | 5,357.54 | 5,357.54 | 164.52 | 46.00 | 69.00 | | | | 279.52 | | | 10,280.32 | —— |
| 2030 年 | 3,154.04 | 3,154.04 | 164.52 | 46.00 | 69.00 | | | | 279.52 | | | 13,154.84 | —— |

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 2031年 | 3,154.04 | 3,154.04 | 164.52 | 46.00 | 69.00 | | | | 279.52 | | | 16,029.36 | —— |
| 2032年 | 1,577.01 | 1,577.01 | 9,164.52 | 46.00 | 69.00 | | | | 9,279.52 | | | 8,326.85 | —— |
| 2033年 | 1,577.02 | 1,577.02 | | 2,046.00 | 69.00 | | | | 2,115.00 | 4.26 | | 7,784.61 | —— |
| 2034年 | | | | | 3,069.00 | | | | 3,069.00 | | | 4,715.61 | —— |
| 合计 | 20,177.17 | 20,177.17 | 9,753.18 | 2,267.81 | 3,436.31 | | | | 15,457.30 | 4.26 | | | 1.26 |

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

2、项目收益预测的说明

（1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

（2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

| 项目名称 | 销售内容 | 面积（平方米/亩）/数量（个） | 销售/出租单价（万元/平方米、万元/个） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目 | 车位 | 585.00 | 10.00 | 5,850.00 |
| | 差价 | 3,094.72 | 1.00 | 3,094.72 |
| | 商铺 | 3,220.79 | 1.00 | 3,220.79 |
| | 商品房 | 11,527.52 | 0.55 | 6,340.14 |
| | 土地-住宅 | 46.05 | 180.00 | 8,289.00 |
| 合计 | | —— | —— | 26,794.65 |

（3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：上缴财政、四项政策基金、销售费用、销售税金及附加、其他扣除项目，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

| 项目名称 | 上缴财政 | 四项政策基金 | 销售费用 | 销售税金及附加 | 其他扣除项目 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳林园一棚户区改造安置小区项目 | 414.45 | 2,086.07 | 277.60 | 2,124.96 | 1,714.40 | 6,617.48 |

（4）项目收益与2025年甘肃省政府棚户区改造专项债券（五期）—2025年甘肃省政府专项债券（三十期）发生变化的原因

本次测算中，根据临夏市近期车位销售的成交记录，将车位销售均价由 6 万元/个提升至 10 万元/个；根据征拆情况以及临夏市已实施完毕的棚改项目实际缴费情况，将其他扣除由 3,792.39 万元下降至 986.00 万元。以上两项共计增加运营期收入 2,744.00 万元，减少运营期成本 2,333.14 万元。

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

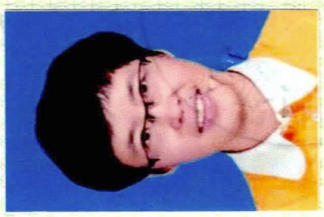
姓　　名　李积庆
Full name

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）—临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00068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）——临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00068号

**临夏回族自治州财政局：**

我们接受委托，对2026年临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目（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）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

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，主要建设内容为：项目总用地面积207.35 亩，建设用地面积 187.93 亩，总建筑面积 472831.71 平方米，地上建筑面积363202.98 平方米，地下建筑面积 109628.73 平方米，新建住宅 2449 套，停车位 3071 个，包括棚户区改造安置工程和商品住房工程两个部分，具体规模如下：

棚户区改造安置工程总建筑面积 273167.23 平方米，其中：地上建筑面积 196188.9 平方米，包括安置住宅建筑面积 171151.24 平方米，安置户数 1436 套，配套商业及公建建筑面积 25037.66 平方米，地下建筑面积 76978.33 平方米。

商品房总建筑面积 199664.48 平方米，其中：地上建筑面积 167014.08 平方米，包括住宅建筑面积 161833.78 平方米，商品住宅 1013 户，配套商业及公建 5180.3 平方米，地下建筑面积 32650.4 平方米。

棚改配套基础设施包括敷设供热管网 3840 米，排水管网 4560 米，给水管网 5660 米，电气管网 18100 米，煤气管网 3020 米，硬化路面 21352 平方米，绿化 50199 平方米，垃圾桶 120 个，围墙 88 米等。项目实施单位为临夏道合房地产开发有限责任公司。该项目于2025 年 8 月开工，预计建设期 24 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为住宅、商铺、车位、差价销售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，投资总额 177,606.16 万元。建设资金数据取自项目《可研批复》；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 | 可研批复投资估算 | 调整后投资估算 |
|---|---|---|
| 建设资金 | 175,960.23 | 175,960.23 |
| 铺底流动资金 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 债券发行费用 | | 32.00 |
| 建设期利息 | 3,115.57 | 613.93 |
| 其中:债券利息 | 3,115.57 | 613.93 |

| 投资明细 | 可研批复投资估算 | 调整后投资估算 |
| --- | --- | --- |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 180,075.80 | 177,606.16 |

2、项目筹资方式

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，项目筹资总额 177,606.16 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 19,682.85 万元，具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 125,923.31 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 19,682.85 |
| 发行专项债券 | 32,000.00 |
| 其中:已发行债券 | 1,000.00 |
| 本期申请债券 | 31,000.00 |
| 未来拟发行债券 | |
| 筹资总额 | 177,606.16 |

## 二、债券发行及还本付息安排

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，计划发行专项债券金额 32,000.00 万元。其中前期已发行 1,000.00 万元，本期拟发行 31,000.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 1,000.00 万元，票面利率为 1.55%，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 | 调整时间 | 应付利息 | 本息合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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） | 1,000.00 | 1.55% | 7 | | 108.50 | 1,108.50 |

**（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 31,000.00 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 | 预计调整时间 | 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） | 31,000.00 | 2.30% | 7 | | 4,991.00 | 35,991.00 |

## 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住宅、商铺、车位、差价销售收入等。债券存续期内，临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目预测的项目收入 59,219.23 万元，项目净收益 50,025.82 万元。

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目总投资 177,606.16 万元，其中前期已通过发行政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 31,000.00 万元。应付本息之和 37,099.50 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.31，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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | 59,219.23 | 9,193.41 | 50,025.82 | 50,025.82 | 1,108.50 |

续表 1

单位：万元

| 项目 | 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 | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | 35,991.00 | | | | |

续表 2

单位：万元

| 项目 | 本息合计 | 所得税 | 收回铺底 | 资金留存 | 偿债覆盖 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | 流动资金 | | 倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | 37,099.50 | 1,577.38 | 1,000.00 | 12,962.87 | 1.31 |

## 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 10%、20% 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 10% | 预测的销售收入下降 20% |
|---|---|---|---|
| 债券偿债覆盖率 | 1.31 | 1.18 | 1.05 |

经分析临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造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 20% 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 年临夏回族自治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：

# 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： 临夏道合房地产开发有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市解放路 12 号

法定代表人：王峰

注册资本：人民币 30,000.00 万元

经营范围：房地产开发，商品房销售，房屋租赁、中介服务;物业服务;室内装饰工程设计、施工;建筑材料、钢材、五金、装饰材料、水泥制品、电气产品销售;混凝土加工、销售;煤炭仓储、销售、运输;煤粉生产、销售、运输（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）****

### （二）项目实施内容

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，主要建设内容为：项目总用地面积 207.35 亩，建设用地面积 187.93 亩，总建筑面积 472831.71 平方米，地上建筑面积 363202.98 平方米，地下建筑面积 109628.73 平方米，新建住宅 2449 套，停车位 3071 个，包括棚户区改造安置工程和商品住房工程两个部分，具体规模如下：

棚户区改造安置工程总建筑面积 273167.23 平方米，其中：地上建筑面积 196188.9 平方米，包括安置住宅建筑面积 171151.24 平方米，安置户数 1436 套，配套商业及公建建筑面积 25037.66 平方米，地下建筑面积 76978.33 平方米。

商品房总建筑面积 199664.48 平方米，其中：地上建筑面积 167014.08 平方米，包括住宅建筑面积 161833.78 平方米，商品住宅 1013 户，配套商业及公建 5180.3 平方米，地下建筑面积 32650.4 平方米。

棚改配套基础设施包括敷设供热管网 3840 米，排水管网 4560 米，给水管网 5660 米，电气管网 18100 米，煤气管网 3020 米，硬化路面 21352 平方米，绿化 50199 平方米，垃圾桶 120 个，围墙 88 米等。

### （三）项目建设期限

该项目于 2025 年 8 月开工，预计建设期 24 个月，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

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，投资总额 177,606.16 万元。建设资金数据取自项目《可研批复》；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 | 可研批复投资估算 | 调整后投资估算 |
|---|---|---|
| 建设资金 | 175,960.23 | 175,960.23 |
| 铺底流动资金 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 债券发行费用 | | 32.00 |
| 建设期利息 | 3,115.57 | 613.93 |
| 其中:债券利息 | 3,115.57 | 613.93 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 180,075.80 | 177,606.16 |

### （二）项目筹资方式

临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目，项目筹资总额 177,606.16 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 19,682.85 万元，具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
|---|---|
| 财政资金 | 125,923.31 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 19,682.85 |
| 发行专项债券 | 32,000.00 |
| 其中:已发行债券 | 1,000.00 |
| 本期申请债券 | 31,000.00 |
| 未来拟发行债券 | |
| 筹资总额 | 177,606.16 |

## 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。

本次预测以临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目预期可实现的住宅、商铺、车位、差价销售收入为基础，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，编制临夏州临夏市道合·秦月府棚户区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、《临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目可行性研究报告》；

2、《临夏市发展和改革局关于临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（临市发改发〔2024〕115 号）；

3、《临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目初步设计》；

4、《临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目初步设计的批复》（临市建发〔2024〕185 号）；

5、《道合·秦月府房屋安置花名册》；

6、《临夏市道合·秦月府棚户区改造项目房屋征收补偿方案》；

7、《甘肃省住房和城乡建设厅关于临夏州临夏市棚户区改造项目的确认函》；

8、《道合·秦月府房屋补充征收协议》；

9、《住宅、车位、商铺出典合同》；

10、《中华人民共和国增值税法》；

11、《中华人民共和国增值税法实施条例》。

**（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、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（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 | 净收益 |
|---|---|---|---|
| 以前年度 | | | |
| 2026 年 | | | |
| 2027 年 | 7,535.98 | 1,157.38 | 6,378.60 |
| 2028 年 | 13,054.39 | 2,017.21 | 11,037.18 |
| 2029 年 | 11,036.82 | 1,719.66 | 9,317.16 |
| 2030 年 | 11,036.82 | 1,719.66 | 9,317.16 |
| 2031 年 | 11,036.82 | 1,719.66 | 9,317.16 |
| 2032 年 | 5,518.40 | 859.84 | 4,658.56 |
| 2033 年 | | | |
| 合计 | 59,219.23 | 9,193.41 | 50,025.82 |

（2）分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表：

单位：万元

| 年度 | 资金筹措流入 | | | | | | 投资资金流出 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 财政资金 | 银行借款 | 前期债券 | 本期债券 | 未来债券 | 其他筹资 | 建设支出 | 铺底流动资金 | 发行费用 | 建设期利息 |
| 以前年度 | 2,532.00 | | | | | 12,222.75 | 14,754.75 | | | |
| 2026 年 | | | 1,000.00 | 31,000.00 | | 7,460.10 | 39,297.18 | | 32.00 | |
| 2027 年 | 123,391.31 | | | | | | 121,908.30 | 1,000.00 | | 613.93 |
| 2028 年 | | | | | | | | | | |
| 2029 年 | | | | | | | | | | |
| 2030 年 | | | | | | | | | | |
| 2031 年 | | | | | | | | | | |
| 2032 年 | | | | | | | | | | |
| 2033 年 | | | | | | | | | | |
| 合计 | 125,923.31 | | 1,000.00 | 31,000.00 | | 19,682.85 | 175,960.23 | 1,000.00 | 32.00 | 613.93 |

续表

单位：万元

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 以前年度 | | | | | | | | | | | | | —— |
| 2026 年 | | | | | | | | | | | | 130.92 | —— |
| 2027 年 | 6,378.60 | 6,378.60 | 1.27 | 113.30 | | | | | 114.57 | 428.77 | | 5,835.26 | —— |
| 2028 年 | 11,037.18 | 11,037.18 | 15.50 | 713.00 | | | | | 728.50 | 609.66 | | 15,534.28 | —— |
| 2029 年 | 9,317.16 | 9,317.16 | 15.50 | 713.00 | | | | | 728.50 | 179.65 | | 23,943.29 | —— |
| 2030 年 | 9,317.16 | 9,317.16 | 15.50 | 713.00 | | | | | 728.50 | 179.65 | | 32,352.30 | —— |
| 2031 年 | 9,317.16 | 9,317.16 | 15.50 | 713.00 | | | | | 728.50 | 179.65 | | 40,761.31 | —— |

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 2032 年 | 4,658.56 | 4,658.56 | 15.50 | 713.00 | | | | | 728.50 | - | | 44,691.37 | —— |
| 2033 年 | | | 1,015.50 | 31,713.00 | | | | | 32,728.50 | - | 1,000.00 | 12,962.87 | —— |
| 2034 年 | | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 50,025.82 | 50,025.82 | 1,094.27 | 35,391.30 | | | | | 36,485.57 | 1,577.38 | 1,000.00 | | 1.31 |

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资）

2、项目收益预测的说明

（1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

（2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

| 项目名称 | 销售内容 | 面积（平方米/亩）/数量（个） | 销售/出租单价（万元/平方米、万元/个） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | 车位 | 1,104.00 | 15.00 | 16,560.00 |
| | 差价 | 4,035.14 | 1.00 | 4,035.14 |
| | 商铺 | 11,748.67 | 1.20 | 14,098.40 |
| | 住宅 | 36,605.50 | 0.67 | 24,525.69 |
| 合计 | | —— | —— | 59,219.23 |

注：车位、商铺、住宅、差价依据已开工（一期）项目面积进行测算，车位总数为1127个，商铺面积为11,748.67㎡，住宅面积为36,605.50㎡。车位根据周边市场行情按照90%销售率预测收入；商铺1层按照90%销售率预测收入，2-3层按照50%销售率预测收入。

（3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售费用、销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

| 项目名称 | 上缴财政 | 四项政策基金 | 销售费用 | 销售税金及附加 | 其他扣除项目 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 临夏州临夏市道合·秦月府棚户区改造项目 | | | 2,368.77 | 6,824.64 | | 9,193.41 |

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

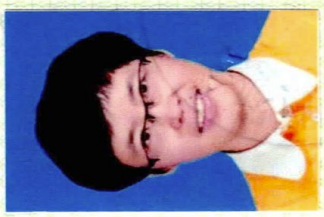
姓　　名　李积庆
Full name

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）—临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00069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）——临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00069号

**临夏回族自治州财政局：**

我们接受委托，对2026年临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目（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）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

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：项目建设用地面积 68650 ㎡（约 102.98 亩），容积率 2.90，建筑密度 19.93%，绿地率 35.00%，建筑限高 80m。项目总建筑面积为 252267.76 ㎡，其中地上建筑为 199,083.49 ㎡（包括住宅建筑面积 183777.35 ㎡，商业及配套公建建筑面积 15306.14 ㎡，地下室建筑面积为 53184.27 ㎡，设计总住宅户数 1668 户，其中棚户区还建户数 1478 户，商品房户数 190 户，设计总停车位 2073 辆，地下停车 1969 辆。项目实施单位为临夏城发置业有限责任公司。该项目于 2023 年 7 月开工，预计建设期 53 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商铺、车位、住宅、土地销售收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，投资总额 107,364.31 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 | 104,845.08 | 104,845.08 |
| 铺底流动资金 | | |
| 债券发行费用 | | 34.10 |
| 建设期利息 | 3,510.42 | 2,485.13 |
| 其中:债券利息 | 3,510.42 | 2,485.13 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 108,355.50 | 107,364.31 |

2、项目筹资方式

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 107,364.31 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及财政资金。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 73,264.31 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | |
| 发行专项债券 | 34,100.00 |
| 其中:已发行债券 | 26,500.00 |
| 本期申请债券 | 2,000.00 |
| 未来拟发行债券 | 5,600.00 |
| 筹资总额 | 107,364.31 |

## 二、债券发行及还本付息安排

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，计划发行专项债券金额 34,100.00 万元。其中前期已发行 26,500.00 万元，本期拟发行 2,000.00 万元，未来拟发行 5,600.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 26,500.00 万元，票面利率分别为 2.78%、3.02%、2.35%、1.97%，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 | 调整时间 | 应付利息 | 本息合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2023 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2023 年甘肃省政府专项债券（十四期） | 2,000.00 | 2.78% | 7 | | 389.20 | 2,389.20 |
| 2023 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）——2023 年甘肃省政府专项债券（二十期） | 5,000.00 | 3.02% | 7 | | 1,057.00 | 6,057.00 |
| 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期）—2024 年甘肃省政府专项债券（一期） | 10,000.00 | 2.35% | 7 | | 1,645.00 | 11,645.00 |
| 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（五期）——2024 年甘肃省政府专项债券（十八期） | 9,500.00 | 1.97% | 7 | | 1,310.05 | 10,810.05 |
| 合计 | 26,500.00 | —— | —— | | 4,401.25 | 30,901.25 |

**（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 2,000.00 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 | 预计调整时间 | 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） | 2,000.00 | 2.30% | 7 | | 322.00 | 2,322.00 |

**（三）未来拟发行债务及还本付息安排**

未来拟发行债券金额为 5,600.00 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

| 计划发行年份 | 计划发行金额 | 预测发行利率 | 计划发行年限 | 应付利息 | 本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2027 | 5,600.00 | 2.30% | 7 | 901.60 | 6,501.60 |

## 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商铺、车位、住宅、土地销售收入等。债券存续期内，临夏市城发•芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目预测的项目收入 66,864.83 万元，项目净收益 51,288.09 万元。

临夏市城发•芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目总投资 107,364.31 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 26,500.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 2,000.00 万元，未来拟通过发行政府专项债券筹集资金 5,600.00 万元。应付本息之和 39,724.85 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 66,864.83 | 15,576.74 | 51,288.09 | 51,288.09 | 30,901.25 |

续表 1

单位：万元

| 项目 | 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 | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 2,322.00 | 6,501.60 | | | |

续表 2

单位：万元

| 项目 | 本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 39,724.85 | 1,279.27 | | 12,769.10 | 1.26 |

## 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 10%、20% 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 10% | 预测的销售收入下降 20% |
|---|---|---|---|
| 债券偿债覆盖率 | 1.26 | 1.13 | 1.00 |

经分析临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区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 20% 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 年临夏回族自治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：

# 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： 临夏城发置业有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市东区街道建设大厦 911 室

法定代表人：杨国辉

注册资本：人民币 10,000.00 万元

经营范围： 房地产开发经营。（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：承接总公司工程建设业务；房地产咨询；住房租赁；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房屋拆迁服务。（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）***

### （二）项目实施内容

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，主要建设内容为：项目建设用地面积 68650 ㎡（约 102.98 亩），容积率 2.90，建筑密度 19.93%，绿地率 35.00%，建筑限高 80m。项目总建筑面积为 252267.76 ㎡，其中地上建筑为 199,083.49 ㎡（包括住宅建筑面积 183777.35 ㎡，商业及配套公建建筑面积 15306.14 ㎡，地下室建筑面积为 53184.27 ㎡，设计总住宅户数 1668 户，其中棚户区还建户数 1478 户，商品房户数 190 户，设计总停车位 2073 辆，地下停车 1969 辆。

### （三）项目建设期限

该项目于 2023 年 7 月开工，预计建设期 53 个月，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

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，投资总额 107,364.31 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 | 104,845.08 | 104,845.08 |
| 铺底流动资金 | | |
| 债券发行费用 | | 34.10 |
| 建设期利息 | 3,510.42 | 2,485.13 |
| 其中:债券利息 | 3,510.42 | 2,485.13 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 108,355.50 | 107,364.31 |

### （二）项目筹资方式

临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目，项目筹资总额 107,364.31 万元，筹资方式主要为发行专项债券以及财政资金。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
|---|---|
| 财政资金 | 73,264.31 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | |
| 发行专项债券 | 34,100.00 |
| 其中:已发行债券 | 26,500.00 |
| 本期申请债券 | 2,000.00 |
| 未来拟发行债券 | 5,600.00 |
| 筹资总额 | 107,364.31 |

## 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。

本次预测以临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目预期可实现的商铺、车位、住宅、土地销售收入为基础，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，编制临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目收益预测表。

**（二）项目收益及现金流入预测编制依据**

1、《临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目可行性研究报告》；

2、《临夏市发展和改革局关于临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目可行性研究报告的批复》（临市发改发〔2022〕260号）；

3、《临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目初步设计》；

4、《临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目初步设计的批复》（临市建发〔2022〕101号）；

5、《关于临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目集体上地上村民住宅安置补偿方案（征求意见稿）征求意见的公告》；

6、《临夏市人民政府上地征收须公告〔2022〕9号》；

7、《临夏市肖家棚户区改造安置小区（C区）集体土地上村民住宅安置补偿方案》；

8、《芳馨园安置楼房花名册》；

9、《车位出典协议》；

10、《商铺拍卖公告》；

11、《芳馨园周边商品房及商铺价格证明》；

12、《临夏市自然资源局《关于申请将城郊镇周家庄村105.3亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的请示》》（临市自然资源发〔2026〕194号）；

13、《临夏市人民政府《关于同意将城郊镇周家庄村105.3亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的批复》》（临市府发〔2026〕122号）；

14、《新建兰州至合作铁路征地拆迁协议书》；

15、《房屋回购协议》；

16、《住宅出让价格合同》；

17、《中华人民共和国增值税法》；

18、《中华人民共和国增值税法实施条例》。

**（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、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（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 | 净收益 |
|---|---|---|---|
| 以前年度 | | | |
| 2026 年 | | | |
| 2027 年 | 19,690.96 | 5,999.52 | 13,691.44 |
| 2028 年 | 19,690.96 | 5,999.51 | 13,691.45 |
| 2029 年 | 9,160.96 | 1,192.57 | 7,968.39 |
| 2030 年 | 4,580.48 | 596.28 | 3,984.20 |
| 2031 年 | 4,580.48 | 596.28 | 3,984.20 |
| 2032 年 | 4,580.48 | 596.28 | 3,984.20 |
| 2033 年 | 4,580.51 | 596.30 | 3,984.21 |
| 合计 | 66,864.83 | 15,576.74 | 51,288.09 |

（2）分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表：

单位：万元

| 年度 | 资金筹措流入 | | | | | | 投资资金流出 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 财政资金 | 银行借款 | 前期债券 | 本期债券 | 未来债券 | 其他筹资 | 建设支出 | 铺底流动资金 | 发行费用 | 建设期利息 |
| 以前年度 | 13,085.60 | | 26,500.00 | | | | 38,472.82 | | 26.50 | 835.35 |
| 2026 年 | 15,000.00 | | | 2,000.00 | | | 16,361.06 | | 2.00 | 628.75 |
| 2027 年 | 45,178.71 | | | | 5,600.00 | | 50,011.20 | | 5.60 | 674.75 |
| 2028 年 | | | | | | | | | | 346.28 |
| 2029 年 | | | | | | | | | | |
| 2030 年 | | | | | | | | | | |
| 2031 年 | | | | | | | | | | |
| 2032 年 | | | | | | | | | | |
| 2033 年 | | | | | | | | | | |
| 2034 年 | | | | | | | | | | |
| 合计 | 73,264.31 | | 26,500.00 | 2,000.00 | 5,600.00 | | 104,845.08 | | 34.10 | 2,485.13 |

续表

单位：万元

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 以前年度 | | | | | | | | | | | | 250.93 | —— |
| 2026 年 | | | | | | | | | | | | 259.12 | —— |
| 2027 年 | 13,691.44 | 13,691.44 | | | | | | | | 288.76 | | 13,748.96 | —— |
| 2028 年 | 13,691.45 | 13,691.45 | 377.82 | 37.81 | 41.64 | | | | 457.27 | 256.56 | | 26,380.30 | —— |
| 2029 年 | 7,968.39 | 7,968.39 | 628.75 | 46.00 | 128.80 | | | | 803.55 | 256.56 | | 33,288.58 | —— |
| 2030 年 | 3,984.20 | 3,984.20 | 7,628.75 | 46.00 | 128.80 | | | | 7,803.55 | 27.84 | | 29,441.39 | —— |

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 2031 年 | 3,984.20 | 3,984.20 | 19,922.15 | 46.00 | 128.80 | | | | 20,096.95 | 79.49 | | 13,249.15 | —— |
| 2032 年 | 3,984.20 | 3,984.20 | | 46.00 | 128.80 | | | | 174.80 | 185.03 | | 16,873.52 | —— |
| 2033 年 | 3,984.21 | 3,984.21 | | 2,046.00 | 128.80 | | | | 2,174.80 | 185.03 | | 18,497.90 | —— |
| 2034 年 | | | | | 5,728.80 | | | | 5,728.80 | | | 12,769.10 | —— |
| 合计 | 51,288.09 | 51,288.09 | 28,557.47 | 2,267.81 | 6,414.44 | | | | 37,239.72 | 1,279.27 | | | 1.26 |

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

2、项目收益预测的说明

（1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

（2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

| 项目名称 | 销售内容 | 面积（平方米/亩）/数量（个） | 销售/出租单价（万元/平方米、万元/个） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 车位 | 1,208.00 | 12.33 | 14,894.64 |
| | 差价 | 9,548.37 | 1.00 | 9,548.37 |
| | 商铺 | 8,757.13 | 0.99 | 8,626.65 |
| | 商品房 | 21,225.29 | 0.60 | 12,735.17 |
| | 土地-住宅 | 105.30 | 200.00 | 21,060.00 |
| 合计 | | —— | —— | 66,864.83 |

（3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：上缴财政、四项政策基金、销售费用、销售税金及附加、其他扣除项目，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

| 项目名称 | 上缴财政 | 四项政策基金 | 销售费用 | 销售税金及附加 | 其他扣除项目 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 临夏市城发·芳馨园（环西三路东侧）棚户区改造安置小区项目 | 1,053.00 | 5,401.89 | 687.07 | 5,275.78 | 3,159.00 | 15,576.74 |

（4）项目收益与2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券（五期）——2024年甘肃省政府专项债券（十八期）发生变化的原因

根据临夏市自然资源局《关于申请将城郊镇周家庄村 105.3 亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的请示》（临市自然资源发〔2026〕194 号）及临夏市人民政府《关于同意将城郊镇周家庄村 105.3 亩国有土地使用权出让收人用于专项债券还本付息的批复》（临市府发〔2026〕122号），本项目增加可出让住宅用地105.30亩，每亩200万元；商铺面积、车位、住宅根据市场行情调整了出售率及出售价格，根据《房屋征收安置补偿协议》、《房屋回购协议》及《新建兰州至合作铁路征地拆迁协议书》调整了差价收入；最终收入增加15,821.15万元，成本增加6,289.40万元。

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

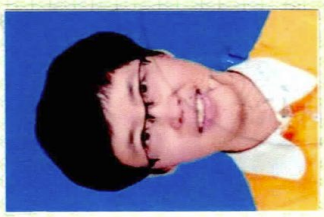
姓　　名　李积庆
Full name

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）—广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00073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）——广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2026]第00073号

**临夏回族自治州财政局：**

我们接受委托，对2026年广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目（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）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

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，主要建设内容为：本项目包括 1 栋二类高层住宅建筑与多层公共建筑的组合建筑，2 栋一类高层住宅建筑，5 栋一类高层住宅建筑与多层公共建筑的组合建筑，1 栋多层住宅建筑、单层门房及地下车库。项目总用地面积 36,675.018 平方米(55 亩)，总建筑面积 130,801.24 平方米，地上建筑面积 106,357.5 平方米，其中住宅建筑面积 97,865 平方米，商业及配套设施建筑面积 8,292.5 平方米，大门建筑面积 200 平方米。地下建筑面 24,443.74 平方米。建筑密度 19.95%，容积率 2.9，绿化率 35.2%，停车位总共 756 辆，其中地上 116 辆，地下停车位 640 辆，总居住户数 716 户。项目实施单位为广河县城乡基础设施建设投资有限责任公司。该项目于 2023 年 3 月开工，预计建设期 45 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为商铺、车位出让收入。

### （二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，投资总额 50,820.04 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、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。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 | 50,593.55 | 50,593.55 |
| 铺底流动资金 | | |
| 债券发行费用 | | 11.90 |
| 建设期利息 | | 214.59 |
| 其中:债券利息 | | 214.59 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 50,593.55 | 50,820.04 |

2、项目筹资方式

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，项目筹资总额 50,820.04 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 4,025.59 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 34,894.45 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 4,025.59 |
| 发行专项债券 | 11,900.00 |
| 其中:已发行债券 | 9,500.00 |
| 本期申请债券 | 2,400.00 |
| 未来拟发行债券 | |
| 筹资总额 | 50,820.04 |

## 二、债券发行及还本付息安排

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，计划发行专项债券金额 11,900.00 万元。其中前期已发行 9,500.00 万元，本期拟发行 2,400.00 万元。

### （一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额 9,500.00 万元，票面利率分别为 1.77%、1.55%，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 | 调整时间 | 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） | 6,500.00 | 1.77% | 7 | | 805.35 | 7,305.35 |
| 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)—2025 年甘肃省政府专项债券(四十四期） | 3,000.00 | 1.55% | 7 | | 325.50 | 3,325.50 |
| 合计 | 9,500.00 | —— | —— | | 1,130.85 | 10,630.85 |

### （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 2,400.00 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 | 预计调整时间 | 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） | 2,400.00 | 2.30% | 7 | | 386.40 | 2,786.40 |

## 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商铺、车位出让收入等。债券存续期内，广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目预测的项目收入 19,388.91 万元，项目净收益 16,919.51 万元。

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目总投资 50,820.04 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 9,500.00 万元，本期拟通过发行政府专项债券筹集资金 2,400.00 万元。应付本息之和 13,417.25 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.26，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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | 19,388.91 | 2,469.40 | 16,919.51 | 16,919.51 | 10,630.85 |

续表 1

单位：万元

| 项目 | 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 | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | 2,786.40 | | | | |

续表 2

单位：万元

| 项目 | 本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | 13,417.25 | 80.70 | | 3,636.15 | 1.26 |

## 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 10%、20% 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 10% | 预测的销售收入下降 20% |
| --- | --- | --- | --- |
| 债券偿债覆盖率 | 1.26 | 1.14 | 1.01 |

经分析广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造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 20% 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 年临夏回族自治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：

# 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： 广河县城乡基础设施建设投资有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州广河县城关镇城投大厦 B 座 3 楼

法定代表人：马俊贤

注册资本：人民币 67,900.00 万元

经营范围： 城市生活垃圾经营性服务；矿产资源（非煤矿山）开采；建设工程施工；建筑劳务分包；网络预约出租汽车经营服务；河道采砂；房地产开发经营；路基路面养护作业；城市公共交通；道路旅客运输经营；公路管理与养护；测绘服务；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；巡游出租汽车经营服务；水利工程质量检测；建设工程勘察；矿产资源勘查；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；水路普通货物运输；水利工程建设监理。（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：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动；物业服务评估；土地调查评估服务；企业管理；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；市政设施管理；物业管理；土地整治服务；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；企业形象策划；水利相关咨询服务；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；水泥制品销售；建筑用钢筋产品销售；居民日常生活服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；环保咨询服务；对外承包工程；社会稳定风险评估；企业总部管理；房地产咨询；房地产评估；机动车充电销售；土地使用权租赁；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；政府采购代理服务；资产评估；承包或接受委托经营管理企业（限外国（地区）企业在中国境内从事生产经营活动）；招投标代理服务；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；住房租赁；工程造价咨询业务；工业工程设计服务；树木种植经营；森林经营和管护；森林改培；花卉种植；园艺产品种植；中草药种植；草种植；水生植物种植；人工造林；竹材采运；林产品采集；农业专业及辅助性活动；林业有害生物防治服务；森林防火服务；林业专业及辅助性活动；

木材加工；园林绿化工程施工；林业产品销售；城市公园管理；森林公园管理；农业园艺服务。（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）***

**（二）项目实施内容**

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，主要建设内容为：本项目包括 1 栋二类高层住宅建筑与多层公共建筑的组合建筑，2 栋一类高层住宅建筑，5 栋一类高层住宅建筑与多层公共建筑的组合建筑，1 栋多层住宅建筑、单层门房及地下车库。项目总用地面积 36,675.018 平方米(55 亩)，总建筑面积 130,801.24 平方米，地上建筑面积 106,357.5 平方米，其中住宅建筑面积 97,865 平方米，商业及配套设施建筑面积 8,292.5 平方米，大门建筑面积 200 平方米。地下建筑面 24,443.74 平方米。建筑密度 19.95%，容积率 2.9，绿化率 35.2%，停车位总共 756 辆，其中地上 116 辆，地下停车位 640 辆，总居住户数 716 户。

**（三）项目建设期限**

该项目于 2023 年 3 月开工，预计建设期 45 个月，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**

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，投资总额 50,820.04 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、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。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 | 50,593.55 | 50,593.55 |
| 铺底流动资金 | | |
| 债券发行费用 | | 11.90 |
| 建设期利息 | | 214.59 |
| 其中:债券利息 | | 214.59 |
| 银行借款及其他筹资利息 | | |
| 投资总额 | 50,593.55 | 50,820.04 |

### （二）项目筹资方式

广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目，项目筹资总额 50,820.04 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 4,025.59 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

| 筹资方式 | 筹资金额 |
| --- | --- |
| 财政资金 | 34,894.45 |
| 银行借款 | |
| 其他筹资 | 4,025.59 |
| 发行专项债券 | 11,900.00 |
| 其中:已发行债券 | 9,500.00 |
| 本期申请债券 | 2,400.00 |
| 未来拟发行债券 | |
| 筹资总额 | 50,820.04 |

## 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。

本次预测以广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目预期可实现的商铺、车位出让收入为基础，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，编制广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区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、《广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目可行性研究报告》；

2、《广河县发展和改革局关于广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（广发改字〔2022〕343 号）；

3、《广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目初步设计》；

4、《广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目初步设计的批复》（广建字〔2022〕242 号）；

5、《设计方案核定通知书》；

6、《广河县三甲集镇人民政府《关于广河县三甲集镇石炭沟流域综合开发项目和其它重点项目安置情况的报告》》（三政发〔2024〕156 号）；

7、《三甲集镇重点项目安置工作明细表》；

8、《广河县三甲集镇石炭棚户区改造安置协议书》；

9、《关于印发广河县生态及地质灾害避险搬迁 2025 年度实施方案的通知》（广政办发〔2025〕10 号）；

10、《艾佳府生态搬迁 120 户明细》；

11、《车位、商铺、住宅出售价格文件》；

12、《广河县人民政府文件关于同意广河县三甲集镇石炭沟流域综合开发项目和其他重点项目安置情况的批复》（广政发〔2024〕82 号）；

13、《临夏回族自治州人民政府关于对 2023 年棚户区改造项目进行调整的函》（临州府函〔2023〕58 号）；

14、《中华人民共和国增值税法》；

15、《中华人民共和国增值税法实施条例》。

**（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、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（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 | 净收益 |
|---|---|---|---|
| 以前年度 | | | |
| 2026 年 | | | |
| 2027 年 | 3,877.79 | 493.88 | 3,383.91 |
| 2028 年 | 3,877.79 | 493.88 | 3,383.91 |
| 2029 年 | 3,877.79 | 493.88 | 3,383.91 |
| 2030 年 | 1,938.89 | 246.94 | 1,691.95 |
| 2031 年 | 1,938.89 | 246.94 | 1,691.95 |
| 2032 年 | 1,938.89 | 246.94 | 1,691.95 |
| 2033 年 | 1,938.87 | 246.94 | 1,691.93 |
| 合计 | 19,388.91 | 2,469.40 | 16,919.51 |

（2）分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表：

单位：万元

| 年度 | 资金筹措流入 | | | | | | 投资资金流出 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 财政资金 | 银行借款 | 前期债券 | 本期债券 | 未来债券 | 其他筹资 | 建设支出 | 铺底流动资金 | 发行费用 | 建设期利息 |
| 以前年度 | | | 6,500.00 | | | 4,025.59 | 10,441.23 | | 6.50 | |
| 2026 年 | 34,894.45 | | 3,000.00 | 2,400.00 | | | 40,152.32 | | 5.40 | 115.05 |
| 2027 年 | | | | | | | | | | 99.54 |
| 2028 年 | | | | | | | | | | |
| 2029 年 | | | | | | | | | | |
| 2030 年 | | | | | | | | | | |
| 2031 年 | | | | | | | | | | |
| 2032 年 | | | | | | | | | | |
| 2033 年 | | | | | | | | | | |
| 合计 | 34,894.45 | | 9,500.00 | 2,400.00 | | 4,025.59 | 50,593.55 | | 11.90 | 214.59 |

续表

单位：万元

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 以前年度 | | | | | | | | | | | | 77.86 | —— |
| 2026 年 | | | | | | | | | | | | 99.54 | —— |
| 2027 年 | 3,383.91 | 3,383.91 | 71.84 | 45.37 | | | | | 117.21 | 26.90 | | 3,239.80 | —— |
| 2028 年 | 3,383.91 | 3,383.91 | 161.55 | 55.20 | | | | | 216.75 | 26.90 | | 6,380.06 | —— |
| 2029 年 | 3,383.91 | 3,383.91 | 161.55 | 55.20 | | | | | 216.75 | 26.90 | | 9,520.32 | —— |
| 2030 年 | 1,691.95 | 1,691.95 | 161.55 | 55.20 | | | | | 216.75 | | | 10,995.52 | —— |
| 2031 年 | 1,691.95 | 1,691.95 | 161.55 | 55.20 | | | | | 216.75 | | | 12,470.72 | —— |

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还债券本息的净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 运营期本息合计 | 所得税 | 收回铺底流动资金 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 | | | | | | |
| 2032 年 | 1,691.95 | 1,691.95 | 6,661.55 | 55.20 | | | | | 6,716.75 | | | 7,445.92 | —— |
| 2033 年 | 1,691.93 | 1,691.93 | 3,046.50 | 2,455.20 | | | | | 5,501.70 | | | 3,636.15 | —— |
| 合计 | 16,919.51 | 16,919.51 | 10,426.09 | 2,776.57 | | | | | 13,202.66 | 80.70 | | | 1.26 |

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计）

2、项目收益预测的说明

（1）销售价格预测

①土地出让价格：根据项目地块所在地区近期出让价格进行预测。

②住宅、商铺及车位的销售价格：根据项目地块周边同类小区销售价格进行预测。

（2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类小区销售价格进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

| 项目名称 | 销售内容 | 面积（平方米/亩）/数量（个） | 销售/出租单价（万元/平方米、万元/个） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | 车位 | 576.00 | 5.00 | 2,880.00 |
| | 商铺 | 4,886.56 | 1.14 | 5,570.68 |
| | 商品房 | 27,345.57 | 0.40 | 10,938.23 |
| 合计 | | —— | —— | 19,388.91 |

（3）销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售费用、销售税金及附加，涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

| 项目名称 | 上缴财政 | 四项政策基金 | 销售费用 | 销售税金及附加 | 其他扣除项目 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 广河县三甲集镇城投艾佳府棚户区改造项目 | | | 290.83 | 2,178.57 | | 2,469.40 |

（4）项目收益与发生变化的原因

根据广河县三甲集镇人民政府《关于广河县三甲集镇石炭沟流域综合开发项目和其它重点项目安置情况的报告》（三政发〔2024〕156 号）、《临夏回族自治州人民政府关于对 2023 年棚户区改造项目进行调整的函》（临州府函〔2023〕58 号）、《三甲集镇重点项目安置工作明细表》、《关于印发广河县生态及地质灾害避险搬迁 2025 年度实施方案的通知》及《艾佳府生态搬迁 120 户明细》，本项目住宅建设面积 97,865.00 ㎡，拆迁安置及销售 70,519.43 ㎡，剩余 27,345.57 ㎡为可出售面积；调增后收入增加 8,525.66 万元，成本增加 1,048.20 万元。

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

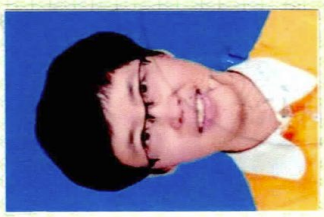
姓　　名　李积庆
Full name

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