

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）

临夏回族自治州项目实施方案

临夏回族自治州财政局

2024 年 9 月

临夏回族自治州住房
和城乡建设局

2024 年 9 月

一、区域基本情况

临夏回族自治州位于黄河上游、甘肃省中部西南面，成立于 1956 年 11 月，是全国两个回族自治州和全省两个少数民族自治州之一。总面积 8169 平方公里，下辖临夏市、临夏县、永靖县、和政县、广河县、康乐县、积石山保安族东乡族撒拉族自治县、东乡族自治县等 1 市 7 县、124 个乡镇、7 个街道办、1149 个行政村，总人口 220 万，有回、汉、东乡、保安、撒拉等 31 个民族，东乡族和保安族是以临夏为主要聚居区的甘肃特有少数民族。

表 1：临夏州 2021-2023 年财政经济数据表

单位：亿元			
年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值 (亿元)	373.8	408.6	439.7
一般预算收支			
一般公共预算收入	23.12	20.9	22.08
一般公共预算支出	307.58	320.79	334.23
地方政府一般债券收入	7.25	8.27	6.48
政府性基金预算收支			
政府性基金收入	34.29	16.55	17.82
政府性基金支出	91.77	79.89	70.13
地方政府专项债券收入	68.2	55.9	61.2
地方政府债券状况 (亿元)			
截止 2023 年底地方政府债务余额	378.22		
2023 年地方政府债务限额	384.63		

二、项目基本情况

临夏回族自治州本期债券项目共计 1 个，本期拟发行专项债券融资 9500 万元。项目概况如下：

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

（1）项目位置：临夏市环西三路东侧

（2）建设内容：项目建设用地面积 68650 m²（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 m²，其中地上建筑为 199,083.49 m²（包括住宅建筑面积 183777.35 m²，商业及配套公建建筑面积 15306.14 m²，地下室建筑面积为 53184.27 m²，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。该项目预计于 2023 年 6 月开工建设，预计建设期 2 年半。该项目收入来源主要为住宅销售收入、商铺销售收入和车位销售收入。

（3）建设期限：2023-2025 年

（4）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

单位地址：甘肃省临夏市东区街道建设大厦 911 室

单位性质：国有企业

法定代表人：马晶磊

机构性质：国有企业

统一社会信用代码：91622901MA7FCDE978

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）

三、项目投资估算及资金筹措方案

本期债券临夏州共 1 个项目，项目总投资合计 105884.98 万元，其中建设资金 104845.08 万元，发行费用 26.50 万元，建设期利息 1013.40 万元。项目资金筹措合计 105884.98 万元，其中：财政资金 79384.98 万元，发行专项债券 26500.00 万元。资金筹措遵循以下原则：

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能；

（2）发行专项债券从社会筹资；

详见表 2：投资及资金筹措表。

表 2：投资及资金筹措表

单位：万元

区划	项目名称	总投资					资金筹措方案					已完成市场化融资	
		建设资金	发行费用	建设期利息	小计	已完成项目投资总额	专项债券			自有资金及其他融资	小计		
							已发行	本期发行	后期发行				
临夏市	临夏市城发芳馨园（环西路东侧）棚户区改造安置小区项目	104845.08	26.50	1013.40	105884.98	0	17000	9500	0	79384.98	0	105884.98	0
	合计	104845.08	26.50	1013.40	105884.98	0	17000	9500	0	79384.98	0	105884.98	0

四、项目预期收益及融资平衡情况

本期债券临夏州共 1 个项目，项目收入、成本等数据根据项目所在地区发展和改革委员会批复的可行性研究报告、物价局批复的文件等规定的价格进行预测，销售量根据可行性研究报告预测的数据进行预测。具体情况如下：

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

（1）项目收入及成本

该项目建成后，有商铺11356.14平方米、住宅面积22248.41平方米、停车位2073个。项目成本为销售税金，税率按照可研报告计算。

表 3：项目收入表

项目收入	可销售面积（平方米/亩） / 数量（个）	单价(万元/平方米、个、亩)	销售收入
车位	2073.00	10.00	20730.00
商铺	11356.14	1.20	13627.37
住宅	22248.41	0.75	16686.31
合计	——	——	51043.68

（2）分年度实现收益如下表

表 4：分年度收益表

单位：万元

年度	收入	成本	收益
2024 年	0	0	0
2025 年	10208.73	3873.73	6335.00
2026 年	10208.73	1353.40	8855.33
2027 年	10208.73	1353.40	8855.33

表 4：分年度收益表

单位：万元

年度	收入	成本	收益
2028 年	10208.73	1353.40	8855.33
2029 年	10208.76	1353.41	8855.35
2030 年	0	0	0
合计	51043.68	9287.34	41756.34

五、项目还本付息情况

临夏州本期拟发行专项债券共涉及项目 1 个，计划投资金额为 105884.98 万元，其中：过去已发行债券 17000.00 万元，本期拟发行专项债券融资 9500 万元。

1、本期发行的 1 个项目曾经发行过专项债，合计金额 17000 万元，发行期限均为 7 年，还本付息明细如下：

表 5：存量债券还本付息情况表

单位：万元

序号	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
1	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）	2000.00	2.78%	7		389.2	2389.20
2	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)	5000.00	3.02%	7		1057.00	6057.00
3	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）	10000.00	2.35%	7		1645.00	11645.00
合计		17000.00	——	——		3091.20	20091.20

2、本期拟发行专项债券融资 9500 万元，假设融资利率为 2.30%，期限为 7 年。本次拟发行专项债券应还本付息情况表如下：

表 6：本期债券还本付息情况表

单位：万元

序号	项目名称	本期拟发行	预测利率	预计债券利息	年还息 频次	本次发行债券本息合计	未来拟发行债券	未来拟发行债券 本息合计
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	9500.00	2.3%	1529.50	1	11029.50	0	0
	合计	9500.00		1529.50	1	11029.50	0	0

六、其他需要说明的事项

根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。项目建设期利息通过企业自筹和列入财政预算方式解决。

七、资金平衡测算

根据《地方政府专项债务预算管理办法》财预[2016]155号相关规定，对临夏州本期债券项目进行资金平衡测算。

本期债券共1个项目，计划发行债券26500万元，其中前期已发行17000万元，本期发行9500万元。项目债券存续期7年内项目可实现收入合计51043.68万元，扣除成本和发行费合计9287.34万元，可用于还款金额为41756.34万元。项目可用于资金平衡的项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.30倍。具体情况如下：

表 7：项目融资平衡表

单位：万元

项目名称	收入	成本	收益	发行费	可用于偿还债券本息的项目收益	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	本息合计	本息覆盖倍数
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	51043.68	9287.34	41756.34	26.5	41756.34	19317.85	10789.54	0	0	30107.30	1.30
合计	51043.68	9287.34	41756.34	26.5	41756.34	19317.85	10789.45	0	0	30107.30	1.30

综上，临夏回族自治州本期发行债券项目可实现预期收益与融资本息平衡。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

临夏回族自治州本期发行债券涉及项目是群众期盼、经济社会效益明显、政府当前急需实施的政府投资项目，项目均为有一定收益的基础设施和公共服务项目。临夏州本期2个项目均已通过国家发改委、财政部审核。申请专项债券资金用于棚户区改造项目建设。项目收益已通过大信会计事务所（特殊普通合伙）甘肃分所评估。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本期债券对应项目已取得了可行性研究报告批复等相关前期准备材料文件。临夏州财政局委托大信会计事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、北京大成（兰州）律师事务所针对本期债券对应项目投资及其资金来源的合规性进行分析，并出具《财务评估报告》《法律意见书》。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。临夏州财政局委托大信会计事务所（特殊普通合伙）甘肃分所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，针对项目资金来源和到位可行性出具《财务评估报告》。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本期债券根据项目所在地区发展和改革委员会批复的可行性研究报告、物价局批复的文件以及企业财务数据等进行项目收入、成本、收益预测。临夏州财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所作为本期债券的审计机构，出具项目收入、成本、收益预测及收益与融资自求平衡评估报告。

（五）项目偿债计划可行性

临夏州本期发行债券 9500 万元，期限 7 年，用于临夏州 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.30 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府基金性收入作为债券还本付息的资金来源。

九、风险及预防措施

1、市场风险

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密

切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2、财务风险

财务风险：由于部分项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

3、管理风险

管理风险：债券项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4、经营风险

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场价格变动情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

十、小结

临夏回族自治州本期发行债券 9500 万元，期限 7 年，用于临夏市 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.30 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

备注：债券发行方案详见甘肃省财政厅披露的本期债券发行文件。

附件：地方政府新增专项债券项目信息披露模板

