

**2025 年第二批甘肃省政府专项债券资金
用途调整兰州市项目实施方案**

兰州市财政局
二〇二五年十一月

A red circular official seal of the Lanzhou City Finance Bureau. The seal features a five-pointed star in the center. The words "兰州市财政局" (Lanzhou City Finance Bureau) are written in a circular arrangement around the star. At the bottom of the seal, the identification number "0201025154541" is visible.

兰州市新增专项债券资金用途调整信息公开表											
区划	债券 全称	债券 类型	发行 年度	发行额度 （万元）	调整前项目情况			调整后项目情况			
					原项 目名 称	项目 类型	调减金额 （万元）	区划	拟调整项目名 称	项目 类型	调整金 额（万 元）
七里 河区	2024 年甘 肃省 政府 棚户 区改 造专 项债 券 （四 期）- 2024 年甘 肃省 政府 专项 债券 （十 三期）	专项	2024 年	20000	兰州 市七 里河 区崔 家大 滩安 置点 项目	棚户 区改 造	16000	城关 区	兰州市九州片 区保障性住房 建设项目	保障 性住 房	3637
								七里 河区	兰州市七里河 区晏家坪村安 置项目	城中 村改 造	2909
								榆中 县	甘肃榆中农产 品加工产业园 建设项目	产业 园区 基础 设施	2182
								高新 区	兰州高新区飞 天创新港一科 创育成产业园 项目	市政 和产 业园 区基 础设 施	3636
								安宁 区	兰州市安宁区 安宁堡街道棚 户区（城中村） 改造重建安置 小区西区（二 期）项目	棚户 区改 造	2909
								安宁 区	安宁区沙井驿 街道棚户区 （城中村）改 造重建安置小 区	棚户 区改 造	727

目 录

一、兰州市区域基本情况	1
二、项目概况	2
三、项目投资估算及资金筹措方案	13
四、项目预期收益、成本及融资平衡等情况	14
（一）项目收入、成本预测	14
（二）项目还本付息情况	30
（三）资金平衡测算	40
（四）其他需要说明的事项	41
（五）小结	41
五、事前绩效评估	42
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	42
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度	42
（三）项目资金来源和到位可行性	43
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	43
（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点	43
六、本次债券调整项目存在的风险及预防措施	44
（一）市场风险	44
（二）财务风险	44
（三）管理风险	44
（四）经营风险	45

一、兰州市区域基本情况

兰州市是甘肃省省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，优势西北铁路、公路、交通枢纽，位于中国大陆版图的几何中心，是我国内地通往宁夏、青海、新疆、西藏等少数民族地区的交通要道，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚和欧洲的国际大通道和陆路口岸。现辖永登、榆中、皋兰三县及城关、七里河、安宁、西固、红古五区，由 90 个乡镇、40 个街道办事处，804 个行政村，343 个社区居委会。兰州市地形呈东西狭长带状盆地特征，黄河穿城而过，南北群山环抱，东西最长处 153 公里，南北最宽处 130 公里。因 2024 年部分决算数尚未公布，近三年数据中 2024 年数据按照执行数披露。2024 年，全市实现地区生产总值 3742.3 亿元。如下表 1 所示：

表 1：兰州市 2022-2024 年财政经济数据表

单位：亿元

2022-2024年经济基本状况			
年份	2022年	2023年	2024年（执行数）
地区生产总值（亿元）	3343.5	3487.3	3742.3
一般预算收支			
一般公共预算收入	220.98	255.33	251.91
一般公共预算支出	498.79	502.92	547.64
政府性基金预算收支			
政府性基金收入	80.79	64.56	251.91
政府性基金支出	340.87	129.90	547.64

国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	1.62	1.06	73.33
国有资本经营支出	2.63	2.4	1.93
地方政府债务状况（亿元）（含兰州新区）			
截止 2024 年底地方政府债务余额	1609.72		
截止 2024 年地方政府债务限额	1621.75		

二、项目概况

本次调整兰州市专项债券资金用途的项目共 1 个，兰州市人民政府《关于调整兰州市项目建设专项债券额度用途的请示》的批复，同意将 2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省政府专项债券(十三期)发行的兰州市七里河区崔家大滩安置点项目专项债券额度 16000 万元调整至兰州市城关区、七里河区、安宁区、榆中县、高新区 6 个项目。上述棚改项目因瘦身，建设规模大幅缩减，专项债资金无法形成支出，经兰州市政府同意，调整至下列项目：

区划	拟调整项目名称	项目类型	调整金额(万元)
城关区	兰州市九州片区保障性住房建设项目	保障性住房	3637
七里河区	兰州市七里河区晏家坪村安置项目	城中村改造	2909
榆中县	甘肃榆中农产品加工产业园建设项目	产业园区基础设施	2182
高新区	兰州高新区飞天创新港一科创育成产业园项目	市政和产业园区基础设施	3636
安宁区	兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目	棚户区改造	2909

安宁区	安宁区沙井驿街道棚户区(城中村)改造重建安置小区	棚户区改造	727
-----	--------------------------	-------	-----

具体项目情况如下：

城关区

1. 兰州市九州片区保障性住房建设项目

1、项目实施单位

项目实施单位：兰州市城关区润博建设投资发展有限公司。

项目业主：兰州市城关区润博建设投资发展有限公司。

2、项目概况

1) 项目名称

兰州市九州片区保障性住房建设项目。

2) 项目基本信息

①项目区位

本项目建设地点位于城关区九州片区,具体四至范围为 T459#规划路以东 B467-3#规划路以南、B456#规划路以西、B467#规划路以北。

②建设规模

为保障项目顺利实施,拟将该项目进行整体规划,分四期建设,其中:目前主体施工的 6 栋住宅楼为农业转移人口市民化租赁住房作为一期项目。

项目总用地面积为 118,746.80 平方米,其中:代征道路面积 17,653.60 平方米,代征绿地面积 1,717.90 平方米,建设用地面积

为 99,375.3 平方米，项目总建筑面积为 363,163.22 平方米，其中：地上建筑面积为 288,137.87 平方米(包括保障性住宅建筑面积为 276,796.39 平方米配套商业建筑面积 4,616.81 平方米,公建配套(不含幼儿园)建筑面积 2,419.98 平方米,幼儿园建筑面积 4,094.5 平方米,门房及出地面楼梯间建筑面积 210.19 平方米),地下人防及车库面积 75,025.35 平方米(地下车库面积为 57,220.05 平方米,人防面积 17,805.30 平方米)。其中：兰州市九州片区保障性住房建设项目(农业转移人口市民化租赁住房)建设用地面积 31,302.39 平方米(约合 46.95 亩)。新建住宅楼 6 栋,层数 23-26 层,新建配套商业 4 栋,层数均为 1 层,新建大门 1 座新建地下汽车车库 1 座。一期总建筑面积 98,151.76 平方米,其中地上总建筑面积为 76,965.19 平方米(其中：住宅建筑面积 73,044.74 平方米、配套商业建筑面积 3,583.45 平方米、公建配套建筑面积 284.64 平方米、门房建筑面积 52.36 平方米),地下总建筑面积为 21,186.57 平方米,一期建筑基底面积 5,920.16 平方米,一期户数为 863 户,一期停车数 549 辆。

一期初设批复建设规模及内容：

本项目总用地面积为 118,746.80 平方米,其中：代征道路面积 17,653.6 平方米,代征绿地面积 1717.9 平方米,建设用地面积为 99,375.3 平方米。项目建设 6 栋高层保障房及地下车库,总建筑面积 98,151.76 平方米,其中：地上建筑面积 76,965.19 平方米,地下 21,186.57 平方米,总户数 863 户(均为配租型保障房),机动车停车

位 549 辆。

本次收入、成本测算，以项目一期为准，项目一期即兰州市九州片区保障性住房建设项目(农业转移人口市民化租赁住房)，概算总投资为 51,803.50 万元，其中：建筑安装工程费用 44,876.80 万元，工程建设其他费 5,520.42 万元，预备费 1,406.28 万元。

③项目实施进度安排

本项目建设期为 44 个月，2023 年 5 月初至 2026 年 12 月底

七里河区

2. 兰州市七里河区晏家坪村安置项目

(1) 项目建设内容

兰州市七里河区晏家坪村安置项目建设内容包括：

该项目总建筑面积为 67107.28m²，其中地上建面积 53831.36m²，地下建筑面积 13275.92m²。地上建筑中住宅建筑面积为 50089.34m²，服务设施建筑面积为 1713.96m²，幼儿园建筑面积为 2028.06m²；地下建筑中丙二类库房 4406.83m²，地下汽车库建筑面积 8186.5m²（含人防 2841.75m²），设备层建筑面积 682.59m²。本项目设计户数为 488 户，居住人数为 1562 人，容积率为 3.75，建筑密度为 19.77%，绿地率为 30%，停车位为 490 个。

(2) 项目建设期

项目已于 2021 年 10 月开工建设，计划于 2027 年 12 月完工。

(3) 项目实施单位

项目实施单位为兰州市七里河区城中村改造工作办公室，法定代表人为李建晓，统一社会信用代码为 1262010367592325X2，机构类型为事业单位。业务范围：组织起草编制城中村改造规划；研究制定城中村改造政策、制度、措施；研究制定并执行城中村改造方案；负责城中村改造宣传教育、调查研究工作；督促协调区级相关职能部门的城中村改造工作；完成其它城中村改造有关工作。

榆中县

3. 甘肃榆中农产品加工产业园建设项目

项目实施单位基本情况

单位名称：榆中建投振兴乡村发展有限公司

单位住所：甘肃省兰州市榆中县城关镇兴隆山大道 31 之 9 号二层 207.

法定代表人：于俊伟

注册资本：人民币 5,000.00 万元

经营范围：餐饮服务。（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：农村集体经济组织管理；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；游览景区管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；乡镇经济管理服务；市政设施管理；名胜风景区管理；花卉绿植租借与代管理；自然遗迹保护管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；生态保护区管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；

集贸市场管理服务；生活垃圾处理装备销售；信息技术咨询服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；自然生态系统保护管理；森林公园管理；文化场馆管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；规划设计管理。（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）***

项目实施内容

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，主要建设内容为：项目总用地面积为 51,1343.24 m² (约合 766.97 亩)，其中：建设总用地面积 388,442.15 m² (约合 582.63 亩) 代征河道及绿地 122,901.09 m² (约合 184.34 亩)。本项目规划总建筑面积 236,720.40 m² (地上建筑面积为 233,982.40 m²，地下建筑面积为 2738.00 m²)，其中：一期工程建筑面积 86,568.40 m²，二期工程建筑面积 65,307.00 m²，三期工程建筑面积 84,845.00 m²。

建设内容：主要包括“一心、两轴、两区”的智慧农业中心、生产保供区、农特产品加工区，同时建设基础配套服务区，远期规划生活配套服务区，配套园区内道路及硬化、人行桥、停车位。具体为：

(1) 生产保供区：位于地块二、地块四，占地面积为 146,767.42 m² (约合 220.14 亩)，规划建筑面积为 67,866.00 m²，在地块二布置 6 栋生产车间，主要布置净菜分级分拣、高原夏菜精深加工、小杂粮/粮油加工、中央厨房及冻干蔬菜生产等业态；在地块四主要布置畜禽肉制品精深加工及预留拓展肉制品加工等业态，配套智慧冷链物流

仓储系统。

(2) 农特产品加工区：位于地块三、地块五，占地面积为 174,884.71 m² (约合 262.31 亩)，规划建筑面积为 80,133.40 m²，在地块三主要布置中药材深加工区、百合加工区及仓储物流配送区；在地块五主要布置农特产品加工区，主要作为预留拓展区根据后期招商业态调整具体功能设计。

(3) 智慧农业中心：分别位于地块二~地块五内，由四栋多层建筑围合而成，联系园区的各个板块，其主要功能为园区提供办公、信息展示、交流、研发、电子商务、数据中心及住宿餐饮等综合服务。包括 1#~4#配套服务用房，建筑面积 19,192.00 m² (已计入生产区)。

(4) 基础配套服务区：位于地块一，占地面积为 24,322.00 m² (约合 36.48 亩)，规划建筑面积为 3876.00 m²，主要包括燃气锅炉房、供热机房、开关站、柴油发电机房、消防水池一体化泵站、蓄水池、污水及尾菜处理设施等。规划污水处理规模为 1000 m³/d，蓄水池 5000m³。

(5) 生活配套服务区：位于地块六、地块七，远期规划建筑面积为 84,845.00 m² (地上建筑面积 82,107.00 m²，地下建筑面积 2738.00 m²)，主要为园区提供人才公寓、研发、办公、餐饮、休闲娱乐等生活配套服务。其中：地块六占地面积为 25,655.72 m² (约合 38.48 亩)，规划建筑面积为 48,667.00 m² (地上建筑面积 47,298.00 m²，地下建筑面积 1369.00 m²)；地块七占地面积为 16,811.30 m² (约合 25.21 亩)，

规划总建筑面积为 36,178.00 m² (地上建筑面积 34,809.00 m², 地下建筑面积 1369.00 m²)。人才住宿为地上六层多层居住建筑, 公寓及科技中心为地上十三层、地下一层二类高层建筑, 地下室均为甲类核六级二等人员掩蔽所。

配套建设园区内道路及硬化 173,994.00 m², 人行桥两座 (桥面宽度 6 m, 长度 60 m), 标准停车位 520 个。

本次拟发债项目为已取得施工许可证的 4 个子项目, 分别为甘肃榆中农产品加工产业基地建设马铃薯深加工车间、甘肃榆中农产品加工产业园高原夏菜精深加工车间项目、甘肃榆中农产品加工产业园农产品精深加工及配送一体化建设项目、智慧农业中心 1#楼质检中心、2#综合服务中心。

项目建设期限

该项目于 2022 年 9 月开工, 预计建设期 51 个月, 项目正在建设中

高新区

4. 兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目

项目实施单位基本情况

单位名称: 兰州高新发展集团有限公司

单位住所: 甘肃省兰州市城关区高新雁南路 1258 号科技孵化大厦 2006 室。

法定代表人: 马英凯

注册资本：人民币 50,000.00 万元

经营范围： 许可项目：建筑劳务分包；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；林木种子生产经营；动物饲养；文物保护工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程施工。（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：土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；草种植；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；植物园管理服务；大气环境污染防治服务；园林绿化工程施工；生态恢复及生态保护服务；城市绿化管理；休闲观光活动；城市公园管理；中草药种植；食用菌种植；土石方工程施工；市政设施管理；花卉种植；土地整治服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理咨询；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；企业管理；以自有资金从事投资活动；公共事业管理服务；园区管理服务；建筑材料销售；第一类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；医学研究和试验发展。（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）

项目实施内容

兰州高新区飞天创新港-科创育成产业园项目，主要建设内容为：该项目建设地点位于兰州高新区定连片区经四路延伸段以西。总用地

面积为 166,329.90 m²，建设用地面积为 166,329.90 m²。总建筑面积为 194,097.13 m²，其中地上建筑为 191,146.88 m²（总计容面积 236,999.53 m²），包括检测研发楼建筑面积 27,349.39 m²，园区管理中心建筑面积 2,151.28 m²，配套宿舍楼建筑面积 10,174.28 m²，标准厂房建筑面积 141,397.63 m²，标准仓库建筑面积 7,769.30 m²，配套食堂建筑面积 2,280.00 m²，门卫建筑面积 25.00 m²，地下室建筑面积为 2,950.25 m²，建筑密度：35.67%；容积率：1.42；绿地率 19.84%。

项目建设期限

该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 40 个月，项目中正在建设

安宁区

5. 兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目

项目实施单位基本情况

单位名称：兰州市安宁区安宁堡街道办事处

单位住所：兰州市安宁区安宁堡街道仓院街 54 号

法定代表人：臧百平

项目实施内容

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），主要建设内容：位于安宁区 B534#规划路以东，T511#规划道路以南、

S531#规划道路以东、T536#规划路两侧；总建筑面积为 572,715.39 m²，地上建筑面积为 384,282.01 m²，地下建筑面积为 188,433.38 m²，住宅总套数 3190 户，规划建设 1 栋高层办公楼、1 栋多层商业、12 栋高层住宅楼及相对应的地下车库。

项目建设期限

该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 81 个月，项目正在建设中。

6. 安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区

项目实施单位基本情况

单位名称：兰州市安宁区沙井驿街道办事处

单位住所：兰州市安宁区北滨河西路 1651 号

法定代表人：付广平

项目实施内容

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，主要建设内容为：位于安宁区沙井驿街道河湾村，北滨河路的(517#)道路绿化带的北侧，北临 505#规划路，东面紧临规划的 525#道路，西面紧临现有方正包装材料公司；总建筑面积为 156,369.10 m²，新建地上建筑面积 115,669.10 m²，地下建筑面积 40,700.00 m²，新建 6 栋带商业裙楼的住宅楼和 2 栋住宅楼、地下车库及配套设施。

项目建设期限

该项目于 2020 年 3 月开工，预计建设期 75 个月，项目正在建设

中。

三、项目投资估算及资金筹措方案

本次兰州市专项债券资金用途调整后项目共 6 个项目，项目总投资合计 827094.58 万元，其中建设资金 803488.51 万元，发行费用 233.04 万元，建设期利息 23373.03 万元。项目资金筹措合计 827094.58 万元，其中，发行专项债 243231 万元，前期已发行 166431 万元，本次调整债券 16000 万元，后期拟发行 60800 万元，财政资金 98601.76 万元，企业自筹及其他方式融资 475227.82 万元，银行借款 10034 万元。详见下表：

表2：投资及资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资（万元）				资金筹措方案							
					专项债券				财政资金	自有资金及其他融资	银行借款	小计
	建设资金	发行费用	建设期利息	小计	已发行	本次调整	后期发行	小计				
兰州市九州片区保障性住房建设项目	186309.15	11.36	381.72	186702.23	0	3637	11,363.00	15000	0	171,702.23	0	186702.23
兰州市七里河区晏家坪村安置项目	39,281.85	13	351.95	39646.8	0	2909	10,091.00	13000	26,646.80	0.00	0	39646.8
甘肃榆中农产品加工产业园建设项目	151,586.85	3	1,021.75	152611.6	0	2182	818.00	3000	0	147,611.60	2000	152611.6
兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目	105,975.08	66.36	3,150.44	109191.88	42,800.00	3636	23,564.00	70000	24,845.17	14,346.71	0	109191.88
兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目	255,341.75	101.82	12,587.66	268031.23	94,731.00	2909	7,091.00	104731	41,400.79	121,899.44	0	268031.23
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造	64,993.83	37.50	5,879.51	70910.84	28,900.00	727	7,873.00	37500	5,709.00	19,667.84	8,034.00	70910.84

重建安置小区												
合计	80348 8.51	233 .04	23373 .03	82709 4.58	16643 1	160 00	60800	243 231	98601 .76	475227 .82	1003 4	82709 4.58

四、项目预期收益、成本及融资平衡等情况

（一）项目收入、成本预测

本期调整部分地方政府债券资金用途的项目兰州市共 6 个项目，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。各项税金根据可行性研究报告预测。具体情况如下：

1. 兰州市九州片区保障性住房建设项目

项目收入

兰州市九州片区保障性住房建设项目预期收入来自于住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入。

参考可行性研究报告、相关行业报告及兰州市九州片区保障性住房建设项目报表，收入预测具体为：

（1）住宅出租收入

出租面积为 73,044.74 m²，出租单价为 216.00 元/m²·年，年出租收入为 1,577.77 万元。

（2）商业租金收入

商业出租面积为 3,583.45 m²，出租单价为 960.00 元/m²·年，年商业租金收入为 344.01 万元。

(3) 停车费收入

停车位数量 549.00 个，停车费单价为 4,800.00 元/个·年，空置率 20%，年停车费收入为 210.82 万元。

(4) 物业费收入

物业收费面积为 76,628.19 m²，物业收费单价为 1.90 元/m²·月，年物业费收入为 174.71 万元。

经测算，预计债券存续期间内项目收入为 42,685.25 万元。

本项目债券存续期内各年项目收入具体如下：

表 5：项目收入表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅出租收入			1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入			344.01	344.01	344.01
停车费收入			210.82	210.82	210.82
物业费收入			174.71	174.71	174.71
合计			2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71
合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71
合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
住宅出租收入	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77	1,577.77
商业租金收入	344.01	344.01	344.01	344.01	344.01
停车费收入	210.82	210.82	210.82	210.82	210.82
物业费收入	174.71	174.71	174.71	174.71	174.71
合计	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31	2,307.31
项目	2045 年	合计			

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅出租收入	788.89	29,188.75			
商业租金收入	172.01	6,364.19			
停车费收入	105.41	3,900.17			
物业费收入	87.36	3,232.14			
合计	1,153.67	42,685.25			

项目成本

1、运营成本

参考项目一期初步设计报告、相关行业报告及兰州市九州片区保障性住房建设项目报表，成本预测具体为：

项目运营成本主要包括外购原材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、维修费、管理费用、其他费用。

经测算，预计债券存续期间内运营成本为 6,141.63 万元，以下费用均按正常年份计算。

1) 外购燃料及动力费

年耗电量为 74.00 万度，单价 0.60 元/度，年电费为 44.40 万元。

年耗水量为 1.00 万吨，单价 3.80 元/吨，年水费为 3.80 万元。

年耗暖气为 300.00 m³，单价 30.00 元/ m³，年暖气费为 4.50 万元。

燃料动力费年合计为 52.70 万元。

2) 工资及福利费

本项目定员 4 人，按每人每年平均工资标准 4.20 万元计算，工资及福利费合计为 16.80 万元。

3) 固定资产折旧费

项目固定资产折旧采用平均年限法计算，固定资产原值 51,803.50 万元(一期初设投资额)，按 20 年折旧，残值率均为 5%。经测算，年折旧额为 1,640.44 万元。

4) 维修费

根据固定资产原值(一期初设投资额)和综合维护率计算，工程综合维护率取 0.50%。

经测算，年维修费为 259.02 万元。

5) 管理费用

按收入的 0.10%计提。经测算，项目投入运营正常年管理费用 2.31 万元。

6) 其他费用

为简化计算，采用收入的 0.05%计取。经测算，项目投入运营正常年其他费用 1.15 万元。

7) 经营成本费用

经营成本是指从总成本中扣除折旧费后的成本费用。

项目年经营成本 331.98 万元。

经测算，运营期内各年项目预计运营成本具体如下：

表 6：项目运营成本表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
外购原材料					
外购燃料及动力			52.70	52.70	52.70
人员薪酬			16.80	16.80	16.80

固定资产折旧			1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费			259.02	259.02	259.02
管理费用			2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用			1.15	1.15	1.15
总计	-	-	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	-	-	331.98	331.98	331.98
项目	2030 年	2031 年	2032	2033 年	2034 年
外购原材料	-	-	-	-	-
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
外购原材料					
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
外购原材料					
外购燃料及动力	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
人员薪酬	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
固定资产折旧	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44	1,640.44
维修费	259.02	259.02	259.02	259.02	259.02
管理费用	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31
摊销费					
其他费用	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
总计	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42	1,972.42
其中：经营成本	331.98	331.98	331.98	331.98	331.98
项目	2045 年	合计			
外购原材料					
外购燃料及动力	26.35	974.95			
人员薪酬	8.40	310.80			
固定资产折旧	820.22	30,348.14			
维修费	129.51	4,791.87			
管理费用	1.15	42.73			
摊销费					
其他费用	0.58	21.28			

总计	986.21	36,489.77			
其中：经营成本	165.99	6,141.63			

2、财务费用

本项目融资成本为 22,625.44 万元，其中：

发行专项债券本金 15,000.00 万元，其中：本期调整债券本金 3,637.00 万元，期后拟发行专项债券本金 11,363.00 万元。

债券利息 7,614.08 万元，其中：本期调整债券利息 1,478.08 万元，期后拟发行债券利息 6,136.00 万元。

债券发行费用 11.36 万元，其中：本期调整债券发行费用已被调整项目承担，期后拟发行债券发行费用 11.36 万元。

债券存续期内的财务费用详见表 3：项目还本付息表，表 4：项目期后还本付息表。

3、税费

本项目收入主要来源于住宅出租收入、商业租金收入、停车费收入及物业费收入。根据国家现行税法规定，项目相关的主要税种及计税依据具体如下：

表 7：项目税费表

项目	税率	计税基数	备注
增值税	9%、6%	按应税收入的 6%、9%计缴	
城市维护建设税	7%	按照增值税的 7%计缴	
教育费附加	3%	按照增值税的 3%计缴	
地方教育费附加	2%	按照增值税的 2%计缴	
房产税	12%	按应税收入的 12%计缴	
企业所得	25%	按照应纳税所得额的 25%计缴	

在项目运营期间，年利润总额-450.11 万元，故无需缴纳企业所

得税。

在项目运营期间各年项目预计相关税费具体如下：

表 8：项目税费明细表

单位：万元

项目	销项税额	进项税额	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育费附加	房产税	合计
2025 年								
2026 年								
2027 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2028 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2029 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2030 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2031 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2032 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2033 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2034 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2035 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2036 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2037 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2038 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2039 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2040 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2041 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2042 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2043 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2044 年	185.97	35.59	150.38	10.53	4.51	3.01	211.57	380.00
2045 年	92.98	17.80	75.18	5.26	2.26	1.50	105.79	189.99
合计	3,440.44	658.42	2,782.02	194.80	83.44	55.68	3,914.05	7,029.99

按照上述情况，项目在专项债券存续期 20 年内收入、成本和收益如下表：

表 9：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

年度	收入	成本	税金	收益
2025 年	0	0	0	0
2026 年	0	0	0	0
2027 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2028 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2029 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2030 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2031 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2032 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2033 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2034 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2035 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2036 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2037 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2038 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2039 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2040 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2041 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2042 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2043 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2044 年	2,307.31	331.98	380	1595.33
2045 年	1,153.67	165.99	189.99	797.69
合计	42685.25	6141.63	7029.99	29513.63

2. 兰州市七里河区晏家坪村安置项目

项目收入预测

项目收益来源主要为腾退土地出让收入，项目建设完成后形成的房屋全部用于安置本地块拆迁安置户以及七里河区其他地块的拆迁待安置户，因此不考虑房屋销售收入。

可用于本项目还本付息来源的拆迁腾空未供应地共 245.1 亩，根据兰州市七里河区相似用途地块出让成交价考虑位置因素及出让时间因素调整后按照 200.00 万元/亩计算，预测本项目在债券存续期间

土地出让金 49,020.00 万元。

项目成本预测

本项目成本主要为土地出让收入计提基金。

土地出让收入中按照规定比例计提农业土地开发基金、农田水利建设资金和教育资金，预测本项目债券存续期内应计提基金 17,157.00 万元。

项目税金预测

本项目建设完成后全部用于安置拆迁户，因此不产生税金。

项目收益

根据上述测算，兰州市七里河区晏家坪村安置项目债券存续期内预计实现收入 49,020.00 万元，发生成本 17,157.00 万元，项目净收益 31,863.00 万元。

表10：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

序号	年度	收入预测	成本预测	税金预测	项目收益
	合计	49,020.00	17,157.00	0.00	31,863.00
1	2025 年				
2	2026 年				
3	2027 年				
4	2028 年	12,260.00	4,291.00		7,969.00
5	2029 年	25,340.00	8,869.00		16,471.00
6	2030 年	11,420.00	3,997.00		7,423.00
7	2031 年				
8	2032 年				

3. 甘肃榆中农产品加工产业园建设项目

(1) 项目收入预测

本项目运营后收入主要有厂房出租收入、办公楼出租收入。

厂房出租收入：项目建成后，可出租厂房面积 27,602.29 m²，出租价格依据项目单位提供周边厂房出租价格，本项目租金按照 16 元/m²/月计算，按照项目单位提供周边厂房出租价格增长率，本项目出租价格每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；本项目运营期运营负荷率第一年按 70%计算，每年增长 10%，第四年达到满负荷，预计债券存续期内厂房出租平均收入 618.12 万元。

办公楼出租收入：项目建成后，可出租办公楼面积 10,489.03 m²，出租价格依据项目单位提供周边办公楼出租价格，本项目租金按照 28 元/m²/月计算，按照项目单位提供周边办公楼出租价格增长率，本项目出租价格每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；本项目运营期运营负荷率第一年按 70%计算，每年增长 10%，第四年达到满负荷，预计债券存续期内厂房出租平均收入 412.28 万元。

(2) 付现运营成本预测

本项目运营后成本主要有工资及福利、其他费用。

工资及福利：本项目预计新增人员 6 人，人均工资按照当地同行业工资水平为 6 万元/人/年，依据收入增长率，每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；预计债券存续期内工资及福利总额为 820.70 万元。

其他费用：主要为发生的办公费、取暖费、差旅费，按销售收入的 3%计算，依据收入增长率，每三年增长 10%，增长三次以后在不增长；预计债券存续期内其他费用为 797.88 万元。

（3）各项税金预测

依据国家税务总局《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）厂房出租增值税按 9%。城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，房产税为 12%。

表11：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
2025 年	0	0	0
2026 年	0	0	0
2027 年	617.67	178.63	439.04
2028 年	705.92	199.02	506.90
2029 年	794.16	221.77	572.39
2030 年	970.50	269.81	700.69
2031 年	970.50	269.81	700.69
2032 年	970.50	269.81	700.69
2033 年	1,067.27	300.61	766.66
2034 年	1,067.27	300.61	766.66
2035 年	1,067.27	300.61	766.66
2036 年	1,173.77	335.31	838.46
2037 年	1,173.77	335.31	838.46
2038 年	1,173.77	335.31	838.46
2039 年	1,173.77	335.31	838.46
2040 年	1,173.77	335.31	838.46
2041 年	1,173.77	335.31	838.46
2042 年	1,173.77	335.31	838.46
2043 年	1,173.77	335.31	838.46
2044 年	1,173.77	335.31	838.46

2045 年	782.51	223.53	558.98
合计	19,577.50	5,552.00	14,025.50

4. 兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目

(1) 项目收入预测

项目建成后收入来源主要有检测研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、标准厂房租赁收入、标准仓库租赁收入、停车位收入及物业管理费收入。

检测研发楼租赁收入：检测研发楼可出租总面积 27,349.39 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 1,640.96 万元。

宿舍楼租赁收入：宿舍楼可出租总面积 10,174.28 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 610.46 万元。

标准厂房租赁收入：标准厂房可出租总面积 141,397.63 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目为 50 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 8,483.86 万元。

标准仓库租赁收入：标准仓库可出租总面积 7,769.30 m²，根据项目建设情况及出租计划，建成后第一年至第五年出租率分别为 50%、60%、70%、80%及 90%，第六年起达到 100%。出租单价参考类似项目

为 30 元/月/m²，预计稳定年度年出租收入 279.69 万元。

停车位收入：停车位共 485 个，参考周边可比情况每个停车位收费为 10 元/天，第一年至第五年负载率分别为 50%、60%、70%、80% 及 90%，第六年起达到 100%，预计稳定年度年收入 145.50 万元。

物业管理费收入：物业管理费参考类似项目为 3.50 元/月/m²，预计稳定年度年收入 784.10 万元。

（2）付现运营成本预测

付现运营成本主要包括原辅料、燃料及动力费、人工成本、维修费用及其他费用。

原辅料：项目原辅料主要是维护易耗材料，按照销售收入的 1% 预测，预计稳定年度年 119.45 万元。

燃料及动力费：项目年用水量 2.843 万 m³，水费为 1.30 元/m³，预计年水费 3.70 万元；项目年用电量 465.84 万度，电费为 0.56 元/度，预计年电费 260.87 万元；项目每年所需燃料 12 吨，收费 8,645.00 元/吨，预计年燃料费用 10.37 万元。

人工成本：项目拟投入 30 人，每人平均 5.40 万元/年，预计年人工成本 162.00 万元。

维修费用：维修费用按照年折旧费的 10% 预计，预计每年 524.88 万元。

其他费用：其他费用包括销售费用和其他费用，销售费用按照销售收入的 1% 预测，其他费用按照工资福利的 20% 预计，预计每年共计

151.85 万元。

(3) 各项税金预测

项目运营后，增值税税率为 9%和 6%。城市维护建设税税率为 7%，教育费附加费率为 3%，地方教育附加费率为 2%，房产税税率为 12%，所得税税率为 25%。

表12：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

年度	收入	成本	税金	收益
2027 年	5,972. 29	2,258. 78	0. 00	3,713. 51
2028 年	7,166. 74	2,511. 69	0. 00	4,655. 05
2029 年	8,361. 20	2,764. 60	0. 00	5,596. 60
2030 年	9,555. 67	3,017. 53	0. 00	6,538. 14
2031 年	10,750. 12	3,270. 42	114. 60	7,365. 10
2032 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2033 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2034 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2035 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2036 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2037 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2038 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2039 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2040 年	11,944. 57	3,523. 34	349. 98	8,071. 25
2041 年	11,944. 57	3,523. 34	398. 78	8,022. 45
2042 年	11,944. 57	3,523. 34	472. 69	7,948. 54
2043 年	11,944. 57	3,523. 34	558. 21	7,863. 02
2044 年	11,944. 57	3,523. 34	643. 73	7,777. 50
2045 年	11,944. 57	3,523. 34	744. 79	7,676. 44
2046 年	7,963. 05	2,348. 89	517. 14	5,097. 02
合计	216,993. 05	65,498. 67	6,599. 76	144,894. 62

5. 兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目

（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)	销售单价(万元/平方米、万元/个、万元/亩)	销售收入(万元)
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	车位	3,869.00	9.50	36,755.50
	商铺	69,312.00	0.80	55,449.60
	住宅用地	804.70	600.00	482,820.00
合计		—	—	575,025.10

（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、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
安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）	24,141.00	128,470.36	922.07	11,293.04	75,274.27	240,100.74

表13：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
2025 年			
2026 年			
2027 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2028 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2029 年	115,005.02	48,020.13	66,984.89
2030 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2031 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2032 年	57,502.51	24,010.09	33,492.42
2033 年	57,502.51	24,010.08	33,492.43
合计	575,025.10	240,100.74	334,924.36

6. 安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区

（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)
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目	车位	912.00	6.00	5,472.00
	商铺	5,909.00	0.80	4,727.20
	土地-住宅	300.00	600.00	180,000.00
合计		——	——	190,199.20

（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
安宁区沙井驿街道棚户区(城中村)改造重建安置小区项目	9,000.00	47,895.00	102.00	1,249.20	22,574.00	80,820.20

表14: 项目收入、成本、收益预测表

单位: 万元

年度	收入	成本	净收益
2025 年	0	0	0
2026 年	38,039.84	16,164.04	21,875.80
2027 年	38,039.84	16,164.04	21,875.80
2028 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2029 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2030 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2031 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2032 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
2033 年	19,019.92	8,082.02	10,937.90
合计	190,199.20	80,820.20	109,379.00

(二) 项目还本付息情况

1. 兰州市九州片区保障性住房建设项目

本项目应付本息情况具体如下:

1) 拟调整专项债券本息情况

本项目拟调整的3,637.00万元的债券资金自2024年9月10日至2025年9月10日期间的利息由兰州市七里河区崔家大滩安置点项目的实施单位承担,自2025年11月10日起由兰州市城关区润博建设投资发展有限公司于每年9月10日支付利息,并在2031年9月10日到期偿还本金。

该债券到期后,申请再融资,假设再融资利率2.70%,期限十年,

每半年支付一次利息，第十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表：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
2025 年			3,637.00	2.06%	
2026 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2027 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2028 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2029 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2030 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2031 年	3,637.00		3,637.00	2.06%	74.92
2032 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2033 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2034 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2035 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2036 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2037 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2038 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2039 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2040 年	3,637.00		3,637.00	2.70%	98.2
2041 年	3,637.00	3,637.00			98.2
合计		3,637.00			1,431.52

2) 期后拟发行专项债券本息情况

本项目债券期后拟发行规模11,363.00万元，假设债券融资利率2.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，第二十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表：期后还本付息表

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
2025 年					
2026 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2027 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80

2028 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2029 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2030 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2031 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2032 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2033 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2034 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2035 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2036 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2037 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2038 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2039 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2040 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2041 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2042 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2043 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2044 年	11,363.00		11,363.00	2.70%	306.80
2045 年	11,363.00	11,363.00		2.70%	306.80
合计		11,363.00			6,136.00

2. 兰州市七里河区晏家坪村安置项目

兰州市七里河区晏家坪村安置项目，拟发行专项债券13,000.00万元，本期调整前期已发行的2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024年甘肃省政府专项债券（十三期）专项债券2,909.00万元，票面利率2.06%，期限自2025年11月10日至2031年9月10日，共5年10个月。未来拟发行专项债券10,091.00万元，假设票面利率为2.30%，未来债券计划于2026年2月发行，期限7年。债券存续期内，每年支付债券利息，到期一次还本，债券发行费率0.10%。债券存续期内还本付息情况详见下表：

本期调整2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券（四期）-2024
年甘肃省政府专项债券（十三期）债券还本付息情况

序号	年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本 金金额	融资 利率 (%)	应付利 息	应付本息
	合计		2,909.00	2,909.00		2.06	359.58	3,268.58
1	2025 年		2,909.00		2,909.00	2.06		
2	2026 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
3	2027 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
4	2028 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
5	2029 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
6	2030 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
7	2031 年	2,909.00			2,909.00	2.06	59.93	59.93
8	2032 年	2,909.00		2,909.00		2.06	59.93	2,968.93

单位：万元

本项目未来拟发行债券还本付息情况

单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本 金金额	融资 利率 (%)	应付利 息	应付本息
	合计		10,091.00	10,091.00		2.30	1,624.63	11,715.63
1	2026 年	10,091.00			10,091.00	2.30		
2	2027 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
3	2028 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
4	2029 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
5	2030 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
6	2031 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
7	2032 年	10,091.00			10,091.00	2.30	232.09	232.09
8	2033 年	10,091.00		10,091.00		2.30	232.09	10,323.09

3. 甘肃榆中农产品加工产业园建设项目

甘肃榆中农产品加工产业园建设项目，计划发行专项债券金额 3,000.00 万元。其中。本期拟调整 2,182.00 万元，未来拟发行 818.00 万元。

(1) 本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 2,182.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期续发在融资债券。债券调整情况付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	调整金额	发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省政府专项债券(十三期)	2,182.00	2.06%	6		269.70	269.70

(2) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 818.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，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

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
2025	818.00	2.70%	20	441.72	1,259.72

4. 兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目

兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目，计划发行专项债

券金额 70,000.00 万元。其中前期已发行 42,800.00 万元。本期拟调整 3,636.00 万元，未来拟发行 23,564.00 万元。

(1) 前期已发行债券及还本付息安排

前期已发行债券金额为 42,800.00 万元，票面利率为 2.44%、2.22%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，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	预计调整时间	应付利息	本息合计
2024 年甘肃省政府专项债券(六期)	40,000.00	2.44%	20		17,568.00	57,568.00
2024 年甘肃省政府专项债券(二十期)	2,800.00	2.22%	20		1,243.20	4,043.20
合计	42,800.00	——	——		18,811.20	61,611.20

(2) 本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 3,636.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本付息。债券调整付息情况详见下表：

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
2024 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省政府专项债券(十三期)	3,636.00	2.06%	6		449.40	4,085.40

(3) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 23,564.00 万元，假设票面利率为 2.70%，期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后五年每年偿还本金的 20%，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

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
2026 年	23,564.00	2.70%	20	11,452.14	35,016.14

5. 兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目

安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期），计划发行专项债券金额 104,731.00 万元。其中前期已发行 94,731.00 万元。本期拟调整 2,909.00 万元，未来拟发行 7,091.00 万元。

(1) 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 94,731.00 万元，票面利率分别为：3.40%、3.35%、2.94%、2.86%、2.78%、3.02%、1.77%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 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	预计调整时间	应付利息	本息合计
2020 年甘肃省棚户区改造专项债券（一期） —2020 年甘肃省专项债券（十三期）	22,938.00	3.40%	7		5,459.24	28,397.24
2021 年甘肃省棚户区改造专项债券（一期） —2021 年甘肃省专项债券（四期）	6,188.00	3.35%	7		1,451.09	7,639.09
2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（二期） —2022 年甘肃省专项债券（八期）	23,500.00	2.94%	7		4,836.30	28,336.30
2022 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期） —2022 年甘肃省专项债券（十九期）	9,229.00	2.86%	7		1,847.65	11,076.65
2023 年甘肃省棚户区改造专项债券（三期） —2023 年甘肃省专项债券（十四期）	10,000.00	2.78%	7		1,946.00	11,946.00
2023 年甘肃省棚户区改造专项债券(四期)— —2023 年甘肃省专项债券(二十期)	7,876.00	3.02%	7		1,664.99	9,540.99
2025 年甘肃省棚户区改造专项债券（二期） —2025 年甘肃省专项债券（十二期）	15,000.00	1.77%	7		1,858.50	16,858.50
合计	94,731.00	——	——		19,063.77	113,794.77

（2）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 2,909.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 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	发行年限	预计调整	应付利息	本息合计
------	------	------	------	------	------	------

		利率		时间		
2024 年甘肃省棚户区改造专项债券(四期)-2024 年甘肃省专项债券(十三期)	2,909.00	2.30%	6 年		359.58	3,268.58

(3) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 7,091.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 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

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
2026	7,091.00	2.30%	7	1,141.63	8,232.63

6. 安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区

安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区项目，计划发行专项债券金额 37,500.00 万元。其中前期已发行 28,900.00 万元，本期拟调整 727.00 万元，未来拟发行 7,873.00 万元。

(1) 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 28,900.00 万元，票面利率分别为：3.35%、3.13%、2.94%、2.86%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 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	预计调整时间	应付利息	本息合计
------	------	--------	------	--------	------	------

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
2021年甘肃省政府棚户区改造专项债券（一期） —2021年甘肃省政府专项债券（四期）	14,800.00	3.35%	7		3,470.60	18,270.60
2021年甘肃省政府棚户区改造专项债券（二期） —2021年甘肃省政府专项债券（十一期）	3,000.00	3.13%	7		657.30	3,657.30
2022年甘肃省政府棚户区改造专项债券（二期） —2022年甘肃省政府专项债券（八期）	6,500.00	2.94%	7		1,337.70	7,837.70
2022年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期） —2022年甘肃省政府专项债券（十九期）	4,600.00	2.86%	7		920.92	5,520.92
合计	28,900.00	——	——		6,386.52	35,286.52

（2）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 727.00 万元，票面利率为 2.06%，期限为 6 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
2024年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)-2024年甘肃省政府专项债券(十三期)	727.00	2.06%	6		89.88	816.88

（3）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行金额为 7,873.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限 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

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
2026	7,873.00	2.30%	7	1,267.55	9,140.55

（三）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，对本次调整资金用途的兰州市项目进行资金平衡测算。

本次政府专项债券用途调整项目共涉及 6 个项目，项目总投资 827094.58 万元，其中建设资金 803488.51 万元，发行费用 233.04 万元，发行专项债 243231 万元，本次调整债券 16000 万元，前期已发行 166431 万元，后期发行 60800 万元，企业自筹及其他方式融资 475227.82 万元，银行借款 10034 万元，财政资金 98601.76 万元。项目债券存续期内项目可实现收入合计 1093500.1 万元，扣除成本及税金合计 428900 万元和发行费用 233.04 万元后，可用于还款金额为 664367.07 万元。本期债券项目融资本息累计支付本息 331069.19 万元，项目可用于资金平衡的项目收益覆盖融资本息总额的保障倍数为 2.01。具体情况如下：

表 20：项目收益平衡表

单位：万元

项目名称	项目收入	成本	税金	收益	债券发行费用	可还款金额	银行借款本息	债券本息	其他融资本息	覆盖倍数
兰州市九州片区保障性住房建设项目	42685.25	6141.63	7029.99	29513.63	11.36	29502.27	0	22,614.08	0	1.30
兰州市七里河区晏家坪村安置项目	49020	17157	0	31863	13	31850	0	14,984.21	0	2.13
甘肃榆中农产品加工产业园建设项目	19577.5	5552	0	14025.5	3	14022.5	3,227.43	4256.92	3,799.14	1.24
兰州高新区飞天创新港—科创育成产业园项目	216993.05	65498.67	6599.76	144894.62	66.36	144828.26	0	100,712.74	0	1.44
兰州市安宁区安宁堡街道棚户区（城中村）改造重建安置小区西区（二期）项目	575025.1	240100.74	0	334924.36	101.82	334822.54	0	125,295.98	0	2.67
安宁区沙井驿街道棚户区（城中村）改造重建安置小区	190199.2	80820.2	0	109379	37.5	109341.5	10,934.74	45243.95	0	1.95
合计	1093500.1	415270.24	13629.75	664600.11	233.04	664367.07	14162.17	313107.88	3799.14	2.01

（四）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。

（五）小结

本次兰州市调整部分地方政府债券资金用途，调整金额为 16000

万元，调整至各区县 6 个项目，调整后项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.01 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

五、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

兰州市本次调整资金用途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，项目为有一定收益的公益性项目。本次兰州市调整 6 个项目已通过国家发改委、财政部审核。申请专项债券资金用于棚户区改造、保障房、城中村改造、产业园区项目建设。项目收益已通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃天一会计师事务所有限公司、甘肃广合会计师事务所有限公司评估。

（二）项目建设的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。兰州市、七里河区、城关区财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃天一会计师事务所有限公司、甘肃广合会计师事务所有限公司、北京京师（兰州）律师事务所、甘肃诚域律师事务所针对本债券对应项目建设投资及其资金来源的合规性进行分析，并出具对应《财务评估报告》、《法律意见书》。

本期债券对应项目已取得了可行性研究报告批复等，债券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。兰州市、七里河区、城关区财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃天一会

计师事务所、甘肃广合会计师事务所有限公司、北京京师（兰州）律师事务所、甘肃诚域律师事务所针对本债券对应项目成熟度进行分析并出具《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，同时发行专项债券从社会筹资的原则。兰州市、七里河区、城关区财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃天一会计师事务所有限公司、甘肃广合会计师事务所有限公司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项目《财务评估报告》。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本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。兰州市、七里河区、城关区财政局委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃天一会计师事务所有限公司、甘肃广合会计师事务所有限公司作为本债券的评估机构，出具项目收入、成本、收益预测及收益与融资自求平衡的《财务评估报告》。

（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次资金用途调整后，该项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.01 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府基金性收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

六、本次债券调整项目存在的风险及预防措施

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。