

2026 年甘肃省专项债券（二十八期） ——天水市项目实施方案



目录

一、区域基本情况	- 3 -
二、项目概况	- 4 -
三、项目投资估算及资金筹措方案	- 5 -
四、项目预期收益及融资平衡情况	- 7 -
（一）项目收益、成本预计本期债券	- 7 -
（二）项目还本付息情况	- 10 -
（三）资金平衡测算	- 11 -
（四）其他需要说明的事项	- 13 -
（五）小结	- 13 -
五、事前绩效评估	- 13 -
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	- 13 -
（二）项目投资合规性与项目成熟度	- 14 -
（三）项目资金来源和到位可行性	- 14 -
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	- 14 -
（五）项目偿债计划可行性	- 14 -
（六）项目存在的风险及预防措施	- 15 -

一、区域基本情况

天水，甘肃省下辖地级市，位于甘肃省东南部，毗邻关中平原，是关中平原城市群重要节点城市关中——天水经济区次核心城市。天水曾名上邽、成纪、秦州，据传是伏羲和女娲诞生地，华夏文明的重要发祥地之一，素有“羲皇故里”之称。天水市下辖 2 区 5 县，总面积 1.4325 万平方公里，总人口 290.7 万。天水市现辖秦州区、麦积区两个市辖区，甘谷县、武山县、秦安县、清水县和张家川回族自治县 5 个县。

2022-2025 年天水市分别实现生产总值 813.88 亿元、856.78 亿元、952.25 亿元、980.88 亿元，一般公共预算收入 45.38 亿元、46.34 亿元、47 亿元、42.56 亿元，政府性基金收入 31.54 亿元、15.65 亿元、12.93 亿元，国有资本经营收入 0.31 亿元、0.08 亿元、2.39 亿元。2025 年地方政府债务余额 534.93 亿元，地方政府债务限额 580.50 亿元。

表 1：天水市 2022-2025 年财政经济数据表

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	813.88	856.78	952.25	980.88
一般公共预算收支				
一般公共预算收入	45.38	46.34	47	42.56
一般公共预算支出	321.14	350.79	339.9	332.16
政府性基金预算收支				
政府性基金收入	31.54	15.65	12.93	/
政府性基金支出	92.58	53.63	69.04	/
国有资本经营预算收支				

国有资本经营收入	0.31	0.08	2.39	/
国有资本经营支出	0.31	0.09	0.74	/
地方政府债务状况				
截至 2025 年底地方政府债务余额			534.93	
2025 年地方政府债务限额			580.50	

二、项目概况

2026 年甘肃省专项债券（二十八期）天水市发行专项债券金额合计 5000.00 万元，期限 7 年，对应 1 个项目。项目具体情况如下：

（一）秦州区：太京古镇经济适用住房建设项目

太京古镇经济适用住房建设项目主要建设内容为：建设用地面积 37216 m²，总建筑面积 152408.55 m²，其中：地上建筑面积 105858.1 m²（住宅建筑面积 103131.85 m²，幼儿园建筑面积 2700 m²，社区服务用房面积 26.25 m²），地下建筑面积 46550.45 m²（汽车库建筑面积 33484.45 m²，住宅地下室建筑面积 7766 m²，人防建筑面积 5300 m²），新建经济适用住房 984 套，其中包含 400 套棚改住房，涉及拆迁人数 1400 人。并建设物业用房、社区卫生服务中心、绿化、道路硬化、路灯、管网等配套设施。

该项目项目为在建项目，建设期 7 年，已在 2018 年 8 月开工，预计 2027 年 6 月竣工验收投入使用。该项目收入主要为房屋出售收入、地下库停车位出售收入及土地出让收入。

建设期限：该项目于 2018 年 8 月开工，预计建设期 7 年，项目正在建设中。

项目实施单位基本情况

单位名称：天水城乡改造投资有限公司

单位性质：有限责任公司

单位住所：甘肃省天水市秦州区大城街道阳光丽景湾 C 栋 2 楼

负责人：张永东

三、项目投资估算及资金筹措方案

本期债券天水市共 1 个项目，项目总投资合计 60112.64 万元，其中建设资金 59574.08 万元，发行费用 22.44 万元，建设期利息 516.12 万元。项目资金筹措合计 60112.64 万元，其中发行债券 22440 万元（前期已发行 7000.00 万元，本期发行 5000.00 万元，未来发行 10440.00 万元），财政资金 1243.76 万元，企业自筹及其他方式融资 36428.88 万元。详见下表 2。

资金筹措遵循以下原则：

一是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。

二是发行专项债券从社会筹资。

表 2：投资及资金筹措表

单位：万元

区域	项目名称	总投资				资金筹措方案							
		建设资金	债券发行费用	建设期利息	投资总额	财政资金	银行借款	自有资金及其他筹资	发行专项债				筹资总额
									小计	其中：已发行债券	本期申请债券	未来拟发行	
秦州区	太京古镇经济适用住房建设项目	59,574.08	22.44	516.12	60,112.64	1,243.76	0	36,428.88	22,440	7,000.00	5,000.00	10,440.00	60,112.64
合计		59,574.08	22.44	516.12	60,112.64	1,243.76	0	36,428.88	22,440	7,000.00	5,000.00	10,440.00	60,112.64

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收益、成本预计本期债券

本期债券天水市共 1 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项目收入、运营成本、税金等进行预测，其中收入主要包括房屋出售收入、地下库停车位出售收入、土地出让收入等；经营成本主要包括外购原材料费用、燃料动力费用、人员薪酬、修理费、其他费用等；税金主要包括城镇土地使用税、土地增值税、契税、企业所得税。具体情况如下：

1、太京古镇经济适用住房建设项目

（1）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2032 年 12 月，收入合计 78309.60 万元，包括经营性收入及土地出让收入。经营性收入合计 44309.60 万元，包括房屋出售收入 35289.60 万元，地下库停车位出售收入 9020.00 万元；土地出让收入 34000.00 万元。具体预测明细如下：

房屋出售收入：太京古镇经济适用住房建设项目剩余出售房屋 584 套，出售面积为 58816 m²。根据项目实施进度计划，出售用房在开工建设的同时开展销售工作。该项目建成后，主要用于师家崖片区棚户区改造项目安置，剩余住房严格按照经济适用住房相关政策规定，由秦州区房地产管理局组织，统一向符合条件的保障家庭配售，每平方米约售价 6000 元。

地下库停车位出售收入：共有地下库车位 902 个，考虑到某些情况的不确定性，售卖价格预测相对保守，预计地下库停车位 10 万元/个。

土地出让收入：太京古镇经济适用住房建设项目征收完成后共腾出土地 245 亩，其中 85 亩用于安置房建设，160 亩用于出让平衡项目征收成本。

（2）付现运营成本预测

本项目运营成本合计 9502.12 万元，包括：外购燃料及动力费支出 189.35 万元，工资及福利支出 392.00 万元，管理维护支出 420.77 万元，土地出让收入计提基金 8500.00 万元。

外购燃料及动力费：外购原材料及动力是指项目建成投产后在一定时期内需耗费的各种动力费用，包括水、电、气等。本项目为经营类项目，根据本项目的建筑面积及秦州区用水用电收费标准，初步估算本项目外购原材料及动力费为 27.05 万元/年。

工资及福利：销售人员工资包括基本工资、提成及奖金，本项目预计销售人员 8 名，销售人员工资主要由底薪+提成+奖金构成，工资标准按 7.0 万元/人·年，则职工年工资为 56.00 万元/年。

管理维护支出：管理及维护修理费按总投资额的 0.10% 估算，本项目管理及维护修理费为 60.11 万元/年。

土地出让收入计提基金：项目运营期从土地出让收益中计提的各项基金主要为 5% 用于农业土地开发、10% 用于农田水利建设、10% 用于教育资金（重点用于农村基础教育）。

本项目土地出让收入基金 2027 年计提 4500.00 万元，2033 年计提 4000.00 万元，合计 8500.00 万元。

（3）各项税金预测

该项目涉及的税种主要有：增值税及其附加税、土地增值税、契税、印花税、所得税；根据《甘肃省财政厅国家税务总局甘肃省税务局关于明确免征土地增值税执行标准的公告》（2025 年第 1 号）文件要求，本项目免征土地增值税；经过测算，项目债券存续期内累计待抵扣进项税额大于销项税额，无需缴纳增值税及附加。土地增值税产生转让房地产收入金额为：78309.60 万元，建房成本以及土地价款等成本金额为：60112.64 万元，因此土地增值额金额为：18196.96 万元，增值率为：30.27%，增至率未超过 50%，因此按照 30% 计算得出总土地增值税应缴纳 5459.09 万元；公司所得税率为 25%。因此，项目债券存续期内需要缴纳城镇土地使用税、土地增值税、契税、企业所得税，预测税费支出合计为 22080.71 万元。

按照上述情况，项目在专项债券存续期 7 年内收入、成本（含税费）和收益如下：

表 3：分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本（含税费）	净收益
2026			
2027	29,902.60	11,950.71	17,951.89
2028	10,512.00	3,323.06	7,188.94
2029	8,850.00	2,907.56	5,942.44

年度	收入	成本（含税费）	净收益
2030	6,375.00	2,288.81	4,086.19
2031	3,057.47	1,459.43	1,598.04
2032	2,372.47	1,288.18	1,084.29
2033	17,240.06	8,365.08	8,874.98
合计	78,309.60	31,582.83	46,726.77

（二）项目还本付息情况

1、太京古镇经济适用住房建设项目

太京古镇经济适用住房建设项目计划发行专项债券金额 22440.00 万元，前期已发行 7000.00 万元，本期拟发行 5000.00 万元，未来拟发行 10440.00 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 7000.00 万元，票面利率为 1.64%，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，债券发行费用率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表 4:

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府专项债券(二十一期)	7,000.00	1.64%	7	803.60	7803.60

（2）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 5000.00 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 5:

单位：万元

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府专项债券（二十八期）	5,000.00	2.30%	7	805.00	5,805.00

（3）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 10440.00 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 6:

单位：万元

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年及以后	10,440.00	2.30%	7	1,680.84	12,120.84

（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）等相关规定，对 2026 年甘肃省政府专项债券（二十八期）天水市 1 个项目进行资金平衡测算。本期债券天水市共 1 个项目，总投资合计 60112.64 万元，共计发行债券 22440 万元，发行费用 22.44 万元。项目债券存续期内可实现收入合计 78309.60 万元，扣除成本及税金后合计 31582.83 万元，扣除发行费用 22.44 万元后，可用于还款金额为 46704.33 万元。本期债券项目融资本息累计支付本息 25729.44 万元，项目整体收益覆盖融资本息总额的综合保障倍数为 1.82，具体情况如下：

表 7：项目收益平衡表

单位：万元

项目名称	项目收入	成本及税金	收益	债券发行费用	可还款金额	借款本息	债券本息	与项目收益相关的其他筹资还本付息	覆盖倍数
太京古镇经济适用住房建设项目	78,309.60	31,582.83	46,726.77	22.44	46,704.33	0	25,729.44	0	1.82
合计	78,309.60	31,582.83	46,726.77	22.44	46,704.33	0	25,729.44	0	1.82

综上，2026 年甘肃省专项债（二十八期）天水市发行债券项目可实现预期收益与融资本息平衡。

（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。

（五）小结

2026 年甘肃省专项债券（二十八期）天水市发行债券 5000 万元，期限 7 年，用于天水市 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.82 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

天水市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。天水市本期 1 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保障性安居工程建设领域项目。项目收益已通过大华会计师事务所（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，债券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。天水市财政局委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、北京德恒（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、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，发行专项债券从社会筹资的原则。天水市财政局委托大华会计师事务所（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。天水市财政局委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所对本期发债项目进行了评估，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

天水市本期发行债券 5000.00 万元，期限 7 年，用于天水市 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.82 倍，

项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府性基金收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

（六）项目存在的风险及预防措施

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和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。