

2018 年平凉市土地储备专项债券 项目情况说明



平凉市财政局

2018 年 9 月 5 日

2018年平凉市土地储备专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年平凉市土储专项债券拟发行规模为6.5亿元，涉及平凉市9个土地储备项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

平凉市属甘肃省辖地级市，地处陕、甘、宁三省（区）交汇处，东邻陕西咸阳，西连甘肃定西、白银，南接陕西宝鸡、甘肃天水，北倚宁夏固原、甘肃庆阳。平凉是甘肃东部重要的区域性中心城市和承接中东部省区产业转移与开放开发的“东大门”，是古“丝绸之路”东端的交通要塞，是甘肃东部重要的交通枢纽、商贸重镇和区域性中心城市，素有“陇上旱码头”之称。平凉不仅是西北地区重要的公路枢纽，也是欧亚大陆桥第二通道的重要中转站，312国道横穿全境，宝中铁路纵贯南北。特别是西平、天平铁路以及银武、平定、西长凤等高速公路的建成通车，平凉将成为贯通西兰银三条高速、三条铁路的重要交通枢纽。全市辖泾川、灵台、崇信、华亭、庄浪、静宁6县和崆峒区及平凉工业园区，总面积1.1万平方公里，2017年末全市常住人口211.28万人。2015-2017年，平凉市本级分别实现一般公共预算收入26.55亿元、27.59亿元和27.88亿元，政府性基金收入分别为14.13亿元、19.2亿元和14.34亿元。

平凉市2015-2017年财政经济数据

2015-2017 年经济基本状况						
年份	2015 年		2016 年		2017 年	
地区生产总值（亿元）	347.7		367.3		338.91	
一般预算收支						
一般公共预算收入	26.55	6.18	27.59	5.5	27.78	5.24
一般公共预算支出	172.9	20.35	192.02	23.49	185.04	31.3
地方政府一般债券收入	9.16	1.9	11.82	2.59	27.62	2.06
地方政府一般债券还本支出	2.26	0.1	6.63	1.19	1.15	0.14
政府性基金预算收支						
政府性基金收入	14.13	4.52	19.2	8.64	14.34	4.81
政府性基金支出	15.82	3.25	16.35	3.35	15.01	7.51
地方政府专项债券收入	6.97	2.17	5.03	1.3	15.11	3.65
地方政府专项债券还本支出	4.67	0.67	0.03		0.55	
国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	0.11		0.16		1.1	1.05
国有资本经营支出	0.14	0.02	0.01		1.1	1.05
地方政府债务状况（亿元）						
截止 2017 年底地方政府债务余额				78.9		
2017 年地方政府债务限额				90.33		
2018 年地方政府债务限额				113.63		

市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入（亿元）	5.55	6.18	5.5
政府性基金收入（亿元）	7.58	4.52	8.64
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.92	4.14	7.55
政府性基金支出（亿元）	3.34	3.25	3.35
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.21	2.33	2.78

泾川县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	47.44	51.10	50.77
一般预算收入（亿元）	1.85	1.81	1.85
政府性基金收入（亿元）	1.89	1.76	2.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.80	1.69	2.10
政府性基金支出（亿元）	2.90	2.11	2.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.11	1.04	0.53

崇信县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	25.4	24.8	27.9
一般预算收入（亿元）	2.53	2.56	2.93
政府性基金收入（亿元）	0.22	0.43	1.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.19	0.37	0.99
政府性基金支出（亿元）	0.38	0.59	2.48
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.2	0.25	2.39

庄浪县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	36.09	38.42	40.78
一般预算收入（亿元）	1.71	1.75	1.9
政府性基金收入（亿元）	2.31	5.29	4.42
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.86	2.49	3.61
政府性基金支出（亿元）	2.31	5.29	4.42
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.97	1.76	2.22

静宁县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	45.15	49.4	51.09
一般预算收入（亿元）	2.14	2.36	2.29
政府性基金收入（亿元）	1.99	1.66	1.68
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.93	1.6	1.62
政府性基金支出（亿元）	2.29	3.25	1.81
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.73	1.26	1.62

（二）项目基本情况

本期债券相关土地储备项目涉及九个项目，分别为平凉市天门塬新区综合开发建设项目、泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目、崇信县东塬子土综合项目、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目、静宁县宏远建材商贸交易中心项目、静宁县东关农贸市场项目、静宁县南环路二期住宅小区建设项目、静宁县西城区商业住宅小区建设项目。目前，上述土地储备项目已通过北京市普华（西安）律师事务所合法性审核。

市本级土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

序号	土地储备项目名称	面积	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模	项目实施方
1	天门源新区综合开发建设项目	33.9	东至甘沟河,西至太统路,南至高速公路,北至天门路	商住用地、公共服务用地	2.65	平凉市土地收购储备中心

市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	天门源新区综合开发建设项目	2023 年	39700	39700	13200	26500	32462.5

市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
天门源新区综合开发建设项目	2018		26500		26500		
	2019	26500			26500	1192.5	1192.5
	2020	26500			26500	1192.5	1192.5
	2021	26500			26500	1192.5	1192.5
	2022	26500			26500	1192.5	1192.5
	2023	26500		26500		1192.5	27692.5
	合计			26500		5962.5	32462.5

市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元、倍

序号	项目名称	规划收储面积	项目资金总需求	预计地块出让相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
----	------	--------	---------	------------	-------	--------	---------------

1	天门源新区综合开发建设项目	33.9	39700	60621.47	26500	32462.5	1.87
---	---------------	------	-------	----------	-------	---------	------

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 计算。

涪川县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

序号	土地储备项目名称	面积	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模	项目实施方
合计		23.2			0.85	
1	涪川县大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目	23.2	地块位于涪川县城城北新区，东临耕地，南临平定高速，西临大云寺博物馆，北临西平铁路。	商服用地	0.85	涪川县土地储备中心

涪川县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	涪川县大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目	2023 年	80000	80000	71500	8500	10412.5

涪川县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
涪川县大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目	2018		8500		8500		
	2019	8500			8500	382.5	382.5
	2020	8500			8500	382.5	382.5
	2021	8500			8500	382.5	382.5
	2022	8500			8500	382.5	382.5
	2023	8500		8500		382.5	8882.5
	合计			8500		1912.5	10412.5

涇川县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元、倍

序号	项目名称	规划收储面积	项目资金总需求	预计地块出让相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	涇川县大云寺王母宫景区旅游基础设施建设项目	23.2	80000	14346.37	8500	10412.5	1.38

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 100%计算。

崇信县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、万元

序号	土地储备项目名称	面积	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模	项目实施方
1	崇信县东塬子综合开发土地储备项目	22	东至县老年养护院西墙，南至正丰饲料公司、职中二部等北墙；西至龙泉寺游客接待服务中心，北至汭河南岸。	商业	5000	崇信县土地储备中心

崇信县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	崇信县东塬子片区综合开发土地储备项目	2023 年	5000	5000	0	5000	6125

崇信县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
崇信县东塬子片区综合开发土地储备项目	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225

	2023	5000		5000		225	5225
	合计			5000		1125	6125

崇信县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元、倍

序号	项目名称	规划收储面积	项目资金总需求	预计地块出让相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	崇信县东塬子片区综合开发土地储备项目	22	5000	10242.85	5000	6125	1.67

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 计算。

庄浪县土地储备专项债券募投项目概况

单位：万元

序号	土地储备项目名称	面积	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模	项目实施方
合计		33.6			0.5	
1	庄浪县水洛镇步行一条街土地储备项目	8.3	位于庄浪县水洛镇何马村，庄浪四小以东	商业	0.3	庄浪县土地储备中心
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	25.3	位于庄浪县循环产业园区，东至道路，西至滨河南路	工业	0.2	庄浪县土地储备中心

庄浪县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	庄浪县水洛镇步行一条街土地储备项目	2023 年	42000	42000	39000	3000	3675
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2023 年	80000	80000	78000	2000	2450

庄浪县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当 年 偿 还利息	当年还本 付息合计
庄浪县水洛镇步行一条街土地储备项目	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000		3000		135	3135
	合计			3000		675	3675
庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2018		2000		2000		
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000		2000		90	90
	合计			2000		450	2450

庄浪县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元、倍

序号	项目名称	规划收储 面积	项目资金总 需求	预计地块 出让相关 收益	计 划 发 行额	预计融资 成本	土地出让对 融资成本覆 盖倍数
1	庄浪县水洛镇步行一条街土地储备项目	8.3	42000	7159.03	3000	3675	1.95
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	25.3	80000	3614.86	2000	2450	1.48

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 计算。

静宁县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、万元

序号	土地储备项目名称	面积	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模	项目实施方
合计		121.04			20000	
1	宏远建材商贸交易中心项目	26.67	北至工业园区支路，南至姚柳大桥，西至高速路，东至次二路	商业	6000	静宁县土地储备中心
2	东关农贸交易市场项目	15.91	城关镇东关村东至静宁县供水公司、北至中街东路、西临东关东路、南临南河	商业	4000	静宁县土地储备中心
3	南环路二期住宅小区	21.73	静宁县教育园区南邻文凭山、东临峡门村部、西临教育园区道路、北临东关六社	商住	4000	静宁县土地储备中心
4	西城区商业住宅小区项目	56.73	北临建兴明珠小区、南临宝晟加油站、西临滨河路，东临南河	商住	6000	静宁县土地储备中心

静宁县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	宏远建材商贸交易中心项目		10125	10125	4125	6000	7350
2	东关农贸交易市场项目		6000	6000	2000	4000	4900
3	南环路二期住宅小区		8150	8150	4150	4000	4900
4	西城区商业住宅小区项目		21275	21275	15275	6000	7350

静宁县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
宏远建材商贸交易中心项目	2018		6000		6000		
	2019	6000			6000	270	270

	2020	6000			6000	270	270
	2021	6000			6000	270	270
	2022	6000			6000	270	270
	2023	6000		6000		270	6270
	合计			6000		1350	7350
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
东关农贸 交易市场 项目	2018		4000		4000		
	2019	4000			4000	180	180
	2020	4000			4000	180	180
	2021	4000			4000	180	180
	2022	4000			4000	180	180
	2023	4000		4000		180	4180
	合计			4000		900	4900
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
南环路二 期住宅小 区	2018		4000		4000		
	2019	4000			4000	180	180
	2020	4000			4000	180	180
	2021	4000			4000	180	180
	2022	4000			4000	180	180
	2023	4000		4000		180	4180
	合计			4000		900	4900
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
西城区商 业住宅小 区项目	2018		6000		6000		
	2019	6000			6000	270	270
	2020	6000			6000	270	270
	2021	6000			6000	270	270
	2022	6000			6000	270	270
	2023	6000		6000		270	6270
	合计			6000		1350	7350

静宁县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元、倍

序号	项目名称	规划收储面积	项目资金总需求	预计地块出让相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	宏远建材商贸交易中心项目	26.67	10125	12187.95	6000	7350	1.66
2	东关农贸市场项目	15.91	4000	8529.54	4000	4900	1.74
3	南环路二期住宅小区	21.73	8150	8,563.78	4000	4900	1.75
4	西城区商业住宅小区项目	56.73	21275	19599.59	6000	7350	2.67

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 计算。

（三）应付本息情况

甘肃省平凉市土地储备项目计划融资6.50亿元，期限五年，截至目前为止，2018年财政部发行的5年期国债利率为4.27%，按照谨慎性原则假设融资利率4.5%，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第二年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第三年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第四年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第五年	65,000.00	65,000.00		4.50%	2,925.00
合计		65,000.00			14,625.00

（四）项目出让产生的净现金流入情况

（1）基本假设条件及依据

甘肃省平凉市2015-2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.6%、7%和3.8%，近三年平均增速6.13%，在平凉

市政府工作报告中预计2018年GDP增速为6.5%，第一季度实际增幅3.6%。此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速、第一季度实际增速孰低计算土地价格的增长，即增速3.6%。

（2）出让产生的净现金流入

假设甘肃省平凉市涉及九个可出让项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。分别以2018年平凉市GDP增速3.6%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 80%
一	平凉市本级			
1	天门塬新区综合开发建设项目	60,621.47	55,710.70	50,799.92
二	泾川县			
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	14,346.37	13,225.01	12,103.66
三	崇信县			
1	东塬子土综合项目	10,242.85	9,392.16	8,541.48
四	庄浪县			
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	7,159.03	6,559.69	5,960.34
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	3,614.86	3,350.64	3,086.41
五	静宁县			
1	宏远建材商贸交易中心项目	12,187.95	11,350.16	10,512.36
2	东关农贸交易市场项目	8,529.54	7,902.26	7,274.99
3	南环路二期住宅小区建设项目	8,563.78	8,013.84	7,463.90
4	西城区商业住宅小区建设项目	19,599.59	18,439.57	17,279.55
	合计	144,865.43	133,944.02	123,022.61

三、项目预期收益与融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次发债总体覆盖情况：按2018年平凉市GDP增速3.6%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.82；按2018年GDP增速3.6%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.68；按2018年GDP增速3.6%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.55。

2018年平凉市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	借贷本息支付			项目收益 (土地相关收益)	本息覆盖倍数
		本金归还	利息支付	本息合计		
一	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	60,621.47	1.87
二	泾川县				-	
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	14,346.37	1.38
三	崇信县				-	
1	东塬子土综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,242.85	1.67
四	庄浪县			6,125.00	10,773.89	1.76
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	7,159.03	1.95
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,614.86	1.48
五	静宁县			24,500.00	48,880.85	2.00
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	12,187.95	1.66
2	东关农贸市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,529.54	1.74

3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,563.78	1.75
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	19,599.59	2.67
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	144,865.43	1.82

综上所述，按2018年平凉市GDP增速3.6%的100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，平凉市九个土地储备改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。