

2018 年张掖市土地储备专项债券 项目情况说明



2018年张掖市土地储备专项债券 项目情况说明

一、债券情况

2018年张掖市土储专项债券拟发行规模5亿元，涉及4个县区20个土地储备项目。

二、项目情况

(一)区域情况

张掖市位于中国甘肃省西北部，河西走廊中段。古称“甘州”，即甘肃省名“甘”字由来地。总面积4.2万平方公里，人口130万，其中乡村人口82.3万。。以汉族为主，另有回族、裕固族、蒙古族等26个少数民族。辖甘州、山丹、民乐、临泽、高台和肃南裕固族自治县一区五县，是国务院公布的第二批历史文化名城和对外开放城市，也是甘肃省重要商品粮基地，自古就有“金张掖、银武威”之美誉。

2010年，国家全国主体功能区规划目录，将我市定为国家重点生态功能区中的祁连山冰川与水源涵养生态功能区，肃南县、民乐县、山丹县三县纳入支持范围。从2017年起，国家将我市高台县、临泽县、甘州区纳入国家重点生态功能区转移支付范围。至此，我市六县区及山丹马场全部列入《全国主体生态功能区规划》补助范围，根据《甘肃省主体功能区划》和《甘肃省生态功能区划》，肃南县、民乐县、山丹县为水源涵养生态功能区，甘州区、高台县、临泽县为防风固沙生态功能区。

2015年—2017年，张掖市分别实现一般公共预算收入24.7亿元、

27.1亿元、26.33亿元，政府性基金收入分别为12.62亿元、12.19亿元、12.54亿元。

张掖市2015—2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	373.53	399.91	404.14
一般预算收入（亿元）	24.7	27.1	26.33
政府性基金收入（亿元）	12.62	12.19	12.54
其中：国有土地出让收入（亿元）	10.3	10.7	11.17
政府性基金支出（亿元）	16.29	15.5	19.18
其中：国有土地出让支出	11.01	11.66	16.33

1、甘州区

甘州区地处甘肃省河西走廊中部，南依祁连山，北邻内蒙古阿拉善右旗接壤。东连镍都金昌，西接古郡酒泉。内地，西通新疆，南出扁口与唐蕃古道相交，可达青藏高原，北出镇夷峡，沿居延古道，可抵蒙古大漠，历来为兵家必争、商旅必经之地。东西长65公里，南北宽98公里，总面积4240平方公里。境内地势平坦，土壤肥沃，水源充足，黑河、山凡河、酥油口河、大野口河等河流贯穿而过，年径流量24亿立方米，水能蕴藏量达2.2亿千瓦，地下水储量10亿立方米。2015-2017年甘州区一般公共预算收入分别实现7.64亿元、8.42亿元、8.84亿元，政府性基金收入分别实现4.91亿元、4.66亿元、6.59亿元。

甘州区2015-2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	156.75	168.75	173.94
一般预算收入（亿元）	7.64	8.42	8.84
政府性基金收入（亿元）	4.91	4.66	6.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.48	4.19	5.94
政府性基金支出（亿元）	6.58	5.66	9.01
其中：国有土地出让支出	5.02	4.86	8.14

2、临泽县

临泽县地处河西走廊中部、全国第二大内陆河黑河流域地带，为古丝绸之路之要冲、欧亚大陆桥必经之地。汉武帝元鼎六年（公元前111年）建县，以汉将霍去病西征时昭功武德而得名“昭武”，又因水丰多泽而易名“临泽”。全县总面积2729平方公里，辖7个镇，总人口15万人，其中农业人口9.7万人。临泽是传统的灌耕农业区，曾获“全国粮食单产冠军县”称号，享有“中国枣乡”的美誉，境内有“全球最刻骨铭心的风景”之一“七彩丹霞”。2015-2017年，分别实现一般公共预算收入2.46亿元、2.74亿元、2.38亿元，政府性基金收入分别为1.1亿元、1.49亿元、1.68亿元。

临泽县2015—2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	46.71	50. 14	491241
一般预算收入（亿元）	2.46	2. 74	2.38
政府性基金收入（亿元）	1.10	1. 49	1.68
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.88	1.34	1. 53
政府性基金支出（亿元）	1.24	1. 71	2. 11
其中：国有土地出让支出	0.88	1.35	1. 51

3、山丹县

山丹县位于甘肃省西部河西走廊中段，东靠永昌，西邻民乐，南以祁连山与青海省为界，北与内蒙古自治区阿拉善右旗接壤，东南过西大河水库与肃南裕固族自治县皇城区毗邻，西北与张掖市碱滩乡相连。全县辖6镇2乡，110个行政村，6个社区委员会，辖区内常住人口16.73万人。全境自东南而西北缓斜坡降。山丹地处高原高寒地带，全境属大陆性高原高寒半湿润气候，具有寒冷、四季不分明、雨量集中、带有明显的垂直分带性的特点。冬季受西伯利亚冷

气团影响，气候严寒干燥，降水稀少。夏季受太平洋副热带高压和印度洋暖湿气流影响，气候温凉，雨量集中。降水随海拔的升高自北向南有明显的垂直分带性。2015年—2017年，山丹县分别实现一般公共预算收入3.12亿元、3.48亿元、2.54亿元，政府性基金收入分别为2.07亿元、1.67亿元、0.6亿元。

山丹县2015-2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	43.00	47.76	50.55
一般预算收入（亿元）	3.12	3.48	2.54
政府性基金收入（亿元）	2.07	1.67	0.60
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.51	1.49	0.48
政府性基金支出（亿元）	2.21	2.51	2.07
其中：国有土地出让支出	1.63	1.67	1.78

4、民乐县

民乐县地处祁连山北麓、河西走廊中段，区内总面积3687平方公里，有汉、回、藏、裕固等14个民族，总人口24.6万人，农业人口21.86万人。该县具有良好的生态环境和区位优势，交通便利，是出入甘青之间的重要通道；区域内光照充足，是培育天然绿色食品的理想之地，中药材、马铃薯、特色制种等以品质优良而闻名；民俗文化底蕴深厚，富有“中国美丽田园”之称；教育事业发展迅速，农村劳动力富裕。其比较劣势是：全县农村人口多，传统农业比重较高；工业基础薄弱，产业对拉动经济贡献率较低；经济总量偏小，公共财政保障能力和水平低。2010年被定为国家重点生态功能区中的祁连山冰川与水源涵养生态功能区，享受《全国主体生态功能区规划》补助。2015年—2017年，民乐县分别实现一般公共预算收入2.29亿元、2.64亿元、2.92亿元，政府性基金收入分别为1亿元、1.11

亿元、1.04亿元。

民乐县2015-2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	45.8	50.06	51.13
一般预算收入（亿元）	2.29	2.64	2.92
政府性基金收入（亿元）	1	1.11	1.04
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.96	0.91	0.92
政府性基金支出（亿元）	1.67	1.93	3.05
其中：国有土地出让支出	1.13	1.2	2.81

5、肃南县

肃南裕固族自治县成立于1954年，因地处肃州(酒泉)以南而得名，是全国唯一的裕固族自治县。地处河西走廊中部，祁连山北麓一线，东西长650公里，南北宽120—200公里，总面积23887平方公里，东邻天祝藏族自治县，西接肃北蒙古族自治县，南与青海省相邻，北与武威、永昌、山丹、民乐、张掖、临泽、高台、酒泉、嘉峪关、玉门等甘青2省7个市州15个县(市)区接壤，是一个地大物博，美丽富饶的地方。辖3镇5乡、102个村委会、3个社区和9个国有林牧场，是个多民族聚居的少数民族县，境内居有裕固、藏、蒙古、回及少量的满、东乡、保安等共18个少数民族。2015年-2017，肃南县分别实现一般公共预算收入2.05亿元、2.33亿元、2.37亿元；政府性基金收入分别为0.0657亿元、0.0901亿元、0.042亿元。

肃南县2015-2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	28.75	28.68	21.01
一般预算收入（亿元）	2.05	2.33	2.37
政府性基金收入（亿元）	0.0657	0.0901	0.042
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.0353	0.0746	0.0334
政府性基金支出（亿元）	0.1615	0.0967	0.0318
其中：国有土地出让支出	0.0317	0.0494	0.0002

6、高台县

高台县地处河西走廊中部，黑河中游下段。南抵祁连，北枕合黎，黑河纵贯东西。县辖9个乡镇，总面积4459.68平方公里，总人口15万人。境内地势南北高、中间低，形如马鞍，整体处于古丝绸之路和新欧亚大陆桥的咽喉要道和西进新疆、北入蒙古的战略要冲，是中国西部重要的生态安全屏障、丝绸之路的咽喉要道，自古被称为“河西锁钥、五郡咽喉”，是全国文明县城、国家级城市湿地公园，县城距省会兰州市约600公里。高台县是全国商品粮基地县之一，形成了蔬菜、制种、番茄、草畜、棉花、葡萄等六大主导产业。2017年被定为国家重点生态功能区中的防风固沙功能区，享受《全国主体生态功能区规划》补助。2015年—2017年，高台县分别实现一般公共预算收入2.41亿元、2.76亿元、2.10亿元，政府性基金收入分别为1.74亿元、1.56亿元、0.40亿元。

高台县2015-2017年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	52.41	54.34	55.92
一般预算收入（亿元）	2.41	2.76	2.1
政府性基金收入（亿元）	1.74	1.56	0.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.56	1.38	0.29
政府性基金支出（亿元）	1.98	1.91	0.84
其中：国有土地出让支出	1.58	1.34	0.5

（二）项目概述

张掖市各县区土地储备中心作为张掖市土地储备机构拟展开核心区域20个项目地块的土地储备工作，目前，上述项目已通过甘肃省振泽律师事务所合法性审核。

1、甘州区土地储备项目地块具体情况如下：

甘州区共7个地块，共计2,883.13亩，分别是张掖市新墩镇南华村土地征收项目用地953.83亩、张掖市新墩镇流泉村土地征收项目用地489.85亩、张掖市新墩镇白塔村土地征收项目333.59亩、张掖市新墩镇西关村土地征收项目用地91.74亩、张掖市新墩镇园艺村土地征收项目用地144.60亩、张掖市新墩镇青松村土地征收项目用地209.07亩、张掖市新墩镇花儿村土地征收项目用地660.45亩。

甘州区土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	预计出让面积(亩)	实施单位
1	张掖市新墩镇南华村土地征收项目	甘州区	东至南华村二社集体土地，南至园艺村集体土地、西至宝瓶河牧场用地、北至国有未利用地	953.83	甘州区土地储备中心
2	张掖市新墩镇流泉村土地征收项目	甘州区	东至流泉村二社集体土地，南至阿薛渠、西至居延路延伸段、北至流泉村六社集体土地	489.85	甘州区土地储备中心州区分局
3	张掖市新墩镇白塔村土地征收项目	甘州区	东至河西学院，南至昭武路延伸段、西至白塔村、西关村集体土地、北至白塔村六社集体土地	333.59	甘州区土地储备中心
4	张掖市新墩镇西关村土地征收项目	甘州区	东至西二环路，南至规划南华街、西至西关村三社集体土地、北至西关村五社集体土地	91.74	甘州区土地储备中心
5	张掖市新墩镇园艺村土地征收项目用地	甘州区	东至新墩村四社集体土地，南至G30高速公路、西至G30高速公路、北至南华一社集体土地	144.6	甘州区土地储备中心
6	张掖市新墩镇青松村土地征收项目	甘州区	东至西二环路，南至南闸四社集体土地、西至青松三社集体土地、北至青松村集体土地	209.07	甘州区土地储备中心
7	张掖市新墩镇花儿村土地征收项目	甘州区	东至兰新铁路第二双线，南至花儿村集体土地、西至城儿闸村集体土地、北至省道213线	660.45	甘州区土地储备中心
合计		-	-	2883.13	-

2、高台县共5个地块，共计752.00亩，分别是南湾片区商住开发及道路建设项目用地55.00亩、李家花园商住开发及道路建设项目用地133.00亩、湿地新区商住开发及道路建设项目用地142.00亩、月牙湖片区商住开发项目用地159.00亩、滨河新区商住开发及道路建设项目用地263.00亩。

高台县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	南湾片区商住开发及道路建设项目	高台县	东临汽车南站，西至巷道镇南湾村四社居民点，南至巷道镇南湾村四社耕地，北至巷正路	商住和城市基础设施建设	55	高台县土地收储中心
2	李家花园商住开发及道路建设项目	高台县	东临城关镇国庆村三社，西至巷道镇沙坡村耕地，南至站家渠，北至南苑小区	商住和城市基础设施建设	133	高台县土地收储中心
3	湿地新区商住开发及道路建设项目	高台县	东临居民小区，西至巷道镇高地村耕地，南至奇正嘉园小区，北至五福和园	商住和城市基础设施建设	142	高台县土地收储中心
4	月牙湖片区商住开发项目	高台县	东临金水湾小区，西至巷道镇小寺村，南至巷道镇五里墩村，北至高地村、小寺村	商住和城市基础设施建设	159	高台县土地收储中心
5	滨河新区商住开发及道路建设项目	高台县	东临西环路，西至巷道镇高地村，南至北环路村，北至污水处理厂	商住和城市基础设施建设	263	高台县土地收储中心
合计		-	-	-	752	-

3、民乐县共5个地块，共计1,043.00亩，分别是圣天寺文化产业园项目用地400.00亩、金山公园旅游娱乐项目用地200.00亩、城北新区房地产开发项目用地83.00 亩、高铁大道南物流项目用地260.00亩、高铁大道北商业开发项目用地100.00 亩。

民乐县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	圣天寺文化产业园项目	民乐县	东奎益民东干区、西至滨河路、南至圣天寺、北至集体土地	其他商服用地	400	民乐县土地储备中心
2	金山公园旅游娱乐项目	民乐县	民乐县金山公园	其他商服用地	200	民乐县土地储备中心
3	城北新区房地产开发项目	民乐县	东至同乐路、南至国有土地、西至益民东干区、北至嘉园路	普通商品住房用地	83	民乐县土地储备中心
4	高铁大道南物流项目	民乐县	东至汽贸城、南至水渠、西至集体土地、北至高铁大道	仓储用地	260	民乐县土地储备中心

5	高铁大道北商业开发项目	民乐县	东至规划道路、西至国道 227 线、南至高铁大道、北至集体土地	其他商服用地	100	民乐县土地储备中心
合计		-	-	-	1043	-

4、山丹县共3个地块，共计3,644.00亩，分别是张掖国际物流园区土地储备项目用地3,090.00亩、新城区土地储备项目用地354.00亩、西大街旧城区北环影院土地储备项目用地200.00亩。

山丹县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	张掖国际物流园区土地储备项目	山丹县	东至空地、西至空地、南至空地、北至 G30 连霍过高速公路山丹段	工业用地	3090	山丹县土地储备中心
2	新城区土地储备项目	山丹县	东至新城区道路，西至新城区道路，南至新城区道路，北至新城区道路		354	山丹县土地储备中心
3	西大街旧城区北环影院土地储备项目	山丹县	东至城镇居民点、西至城镇居民点、南至西大街，北至城镇居民点(37.55)		200	山丹县土地储备中心
			东至城镇居民点、西至新城区道路、南至西大街、北至城镇居民点(144.9)	城镇住宅用地，零售商业用地		
			东至城镇居民点、西至城镇居民点、南至城镇居民点、北至城区道路(17.55)			
合计		-	-	-	3644	-

(三) 投资估算与资金筹措方式

张掖市本次融资涉及20个地块，项目总投资98,304.07万元，其中建设成本93,984.92万元，债券发行费用50.00万元，建设期的债券利息4,269.15万元；筹资总额98,304.07万元，其中自筹资金48,304.07万元，发行债券50,000.00万元。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	投资总额	资金筹措方式	
				自筹资金	发行债券

序号	区划	地块	投资总额	资金筹措方式	
				自筹资金	发行债券
1	甘州区	南华村土地征收项目	18603.36	17,389.86	1,213.50
2	甘州区	流泉村土地征收项目	39987.89	6,993.46	2,994.43
3	甘州区	白塔村土地征收项目	6999.93	3,323.23	3,676.70
4	甘州区	西关村土地征收项目	1902.61	1,076.95	825.66
5	甘州区	园艺村土地征收项目	2929.23	1,844.73	1,084.50
6	甘州区	青松村土地征收项目	4329.9	2,497.91	1,831.99
7	甘州区	花儿村土地征收项目	133386	10,012.78	3,373.22
8	高台县	南湾片区商住开发及道路建设项目	813.45	60.95	752.50
9	高台县	李家花园商住开发及道路建设项目	1925.8	144.30	1,781.50
10	高台县	湿地新区商住开发及道路建设项目	1581.45	336.45	1,245.00
11	高台县	月牙湖片区商住开发项目	3502.56	378.06	3,124.50
12	高台县	滨河新区商住开发及道路建设项目	3595.04	498.54	3,096.50
13	民乐县	圣天寺文化旅游产业园	2136.82	447.82	1,689.00
14	民乐县	金山公园旅游娱乐项目	638.56	162.56	476.00
15	民乐县	城北新区商业开发项目	705.79	76.79	629.00
16	民乐县	高铁大道南物流项目	1954.13	298.13	1,656.00
17	民乐县	高铁大道北商业开发项目	666.55	116.55	550.00
18	山丹县	张掖国际物流园区土地储备项目	9654	654.00	9,000.00
19	山丹县	新城区土地储备项目	3663	663.00	3,000.00
20	山丹县	西大街土地储备项目	9328	1,328.00	8,000.00
小 计			98304.07	48,304.07	50,000.00
合 计			98,304.07	98,304.07	

（四）项目收益与融资平衡测算

本项目总投资98,304.07万元，其中土地储备专项债券筹集资金50,000.00万元，自筹资金48,304.07元。可出让面积8322.13亩，土地出让收入170,087.47万元，预估债券利率水平为4%，本次发行债券本金50,000.00万元，债券利息10,000.00万元，本项目的债券偿债覆盖率等于用于资金平衡的出让现金流入除以债券还本付息总额，债券偿债覆盖率为2.83。通过对土地出让收入按预测的销售价格下降20.00%的情况下债券偿债覆盖率仍大于1，项目收益能够覆盖债券还

本付息。

2018年张掖市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：万元、亩、倍

序号	项目名称	项目总需求	预计出让面积	预计地块未来出让收入	本期债券发行金额	本期债券利息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	南华村土地征收项目	18,603.36	953.83	23,845.75	1,213.50	242.7	16.37
2	流泉村土地征收项目	9,987.89	489.85	17,144.58	2,994.43	598.88	4.77
3	白塔村土地征收项目	6,999.93	333.59	11,675.65	3,676.70	735.34	2.65
4	西关村土地征收项目	1,902.61	91.74	3,210.90	825.66	165.13	3.24
5	园艺村土地征收项目	2,929.23	144.60	4,338.00	1,084.50	216.9	3.33
6	青松村土地征收项目	4,329.90	209.07	7,317.45	1,831.99	366.4	3.33
7	花儿村土地征收项目	13,386.00	660.45	23,115.75	3,373.22	674.64	5.71
8	南湾片区商住开发及道路建设项目	813.45	55.00	1,548.00	752.50	150.5	1.71
9	李家花园商住开发及道路建设项目	1,925.80	133.00	2,700.00	1,781.50	356.3	1.26
10	湿地新区商住开发及道路建设项目	1,581.45	142.00	2,160.00	1,245.00	249	1.45
11	月牙湖片区商住开发项目	3,502.56	159.00	5,364.00	3,124.50	624.9	1.43
12	滨河新区商住开发及道路建设项目	3,595.04	263.00	6,660.00	3,096.50	619.3	1.79
13	圣天寺文化旅游产业园	2136.82	400	4,000.00	1,689.00	337.8	1.97
14	金山公园旅游娱乐项目	638.56	200	1,174.00	476.00	95.2	2.05
15	城北新区商业开发项目	705.79	83	1,521.39	629.00	125.8	2.01
16	高铁大道南物流项目	1954.13	260	2,912.00	1,656.00	331.2	1.46
17	高铁大道北商业开发项目	666.55	100	1,120.00	550.00	110	1.69
18	张掖国际物流园区土地储备项目	9654	3090	18,540.00	9,000.00	1800	1.71

19	新城区土地储备项目	3663	354	21,240.00	3,000.00	600	5.9
20	西大街土地储备项目	9328	200	10,500.00	8,000.00	1600	1.09
合计		98304.07	8322.13	170087.47	50000	10000.00	2.83

3、还本付息的测算

张掖市土地储备项目拟发行债券50,000.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限五年。自发行之日起五年债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：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	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第三年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第四年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第五年	50,000.00	50,000.00		4.00	2,000.00
合 计		50,000.00			10,000.00

根据收益与融资平衡测算的结果，张掖市土地储备项目的债券偿债覆盖率为2.83，能够满足资金筹措充足性要求。通过对土地出让收入按预测的销售价格下降20.00%的情况下债券偿债覆盖率仍大于1，项目收益能够覆盖债券还本付息。