

2018 年张掖市棚户区改造专项债券 项目情况说明



2018年张掖市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年张掖市棚户区改造专项债券拟发行规模1.2亿元，涉及张掖市2个县区4个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

(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
一般公共预算收入（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
一般公共预算收入（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）项目情况

张掖市拟展开4个棚户区改造项目的规划建造及后续工作，目前，上述项目已通过甘肃振泽律师事务所合法性审核。项目具体情况如下：

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	土地用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	甘州区二中北门东侧文庙巷以西城市棚户区、西街小学北侧片区棚户区改造项目	甘州区	西街小学北侧、西城巷东侧、行军巷南侧、恒基小学西侧	商服用地	18.31	甘州区经济适用房发展中心
2	甘州区老城区东南片区棚户区改造项目	甘州区	东至北辰丽家房管局商品楼西山墙，南至民族小学北山墙，西至南大街，北至畜牧局家属楼、市物资局家属院北山墙	商服用地	24.90	张掖市城区投资有限责任公司
3	甘州区新乐小区管理委员会2018年棚户区改造项目	甘州区	北街小学北侧、北大街东侧、税亭街北侧、北环路南侧	商服用地	37.10	甘州区新乐小区管理委员会
4	山丹县2018年棚户区改造项目	山丹县	山丹县城，南邻北环路、东及北邻迎宾路、西邻龙首路	商服用地	160.75	山丹县城市建设投资有限责任公司
合计		-	-	-	241.06	-*

（三）资金平衡

张掖市本次融资涉及4个棚户区改造项目，具体包括：甘州区二中北门东侧文庙巷以西城市棚户区、西街小学北侧片区棚户区改造项目、甘州区老城区东南片区棚户区改造项目、甘州区新乐小区管理委员会2018年棚户区改造项目、山丹县2018年棚户区改造项目。项目总投资38,098.51万元，项目资金筹措38,098.51万元，其中自筹资金26,098.51万元，发行债券12,000.00万元。详见下表：

2018年张掖市棚户区改造专项债券项目投资资金来源

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
1	甘州区	甘州区二中北门东侧文庙巷以西城市棚户区、西街小学北侧片区棚户区改造项目	4,940.96	2,940.96	2,000.00
2	甘州区	甘州区老城区东南片区棚户区改造项目	12,704.8	9,704.80	3,000.00
3	甘州区	甘州区新乐小区管理委员会2018年棚户区改造项目	13,137.00	8,137.00	5,000.00
4	山丹县	山丹县2018年棚户区改造项目	7,315.75	5,315.75	2,000.00
小计			38,098.51	26,098.51	12,000.00
合计			38,098.51	38,098.51	

(四) 资金充足性

1、土地出让收入预测

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为配套商业地产为土地的土地出让收入。以张掖市棚户区改造项目的出让收入作为还本付息基础，出让土地面积共计241.06亩，分别为：甘州区出让土地面积80.31亩，山丹县出让土地160.75亩，全部为商服用地，根据项目地块周边可比物业销售均价进行合理调整后预测，甘州区的销售单价为235.00万元/亩，山丹县的销售单价为60.00万元/亩。

单位：万元

区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
一、收入估算									
甘州区	甘州区二中北门东侧文庙巷以西城市棚户区、西街小学北侧片区棚户区改造项目		4,303.00						4,303.00
甘州区	甘州区老城区东南片区棚户区改造项目	5,847.00							5,847.00
甘州区	甘州区新乐小区管理委员会2018年棚户区改造项目		8,719.00						8,719.00

山丹县	山丹县 2018 年棚户区改造项目	6,000.00	3,645.00						9,645.00
收入小计:		11,847.00	16,667.00						28,514.00

2、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资38,098.51万元，通过发行棚户区改造专项债券筹集资金12,000.00万元、自筹资金26,098.51万元。本项目债券存续期内项目出让收入28,514.00万元，预估本次债券发行利率水平为4%，债券累计支付本息15,360.00万元。本项目平均偿债覆盖率等于用于资金平衡的出让收入除以债券还本付息总额为1.86。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年张掖市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、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	本期债券本息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	甘州区二中北门东侧文庙巷以西城市棚户区、西街小学北侧片区棚户区改造项目	4,940.96	18.31	4,303.00	2,000.00	2560	1.68
2	甘州区老城区东南片区棚户区改造项目	12,704.80	24.90	5,847.00	3,000.00	3840	1.52
3	甘州区新乐小区管理委员会 2018 年棚户区改造项目	13,137.00	37.10	8,719.00	5,000.00	6400	1.36
4	山丹县 2018 年棚户区改造项目	7,315.75	160.75	9,645.00	2,000.00	2560	3.77
合计		38098.51	241.06	28514	12000	15360	1.86

3、还本付息的测算

张掖市棚户区改造项目发行债券12,000.00万元，假设债券票面

利率4.00%，期限七年。债券存续期还本付息情况详见下表：

2018年张掖市棚户区改造项目还本付息情况

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	12,000.00	-	12,000.00	4.00	480.00
第二年	12,000.00		12,000.00	4.00	480.00
第三年	12,000.00		12,000.00	4.00	480.00
第四年	12,000.00		12,000.00	4.00	480.00
第五年	12,000.00		12,000.00	4.00	480.00
第六年	12,000.00		12,000.00	4.00	480.00
第七年	12,000.00	12,000.00			480.00
合 计		12,000.00			3,360.00

根据收益与融资平衡测算的结果，张掖市棚户区改造项目的债券偿债覆盖率为1.86，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。