

2018 年武威市土地储备专项债券 项目情况说明



2018年武威市土地储备专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年甘肃省武威市土地储备专项债券拟发行总额为人民币9亿元，涉及武威市3县1区共9个土地储备项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

武威位于甘肃省中部、河西走廊东端，是中国旅游标志——马踏飞燕的出土地。1986年被国务院命名为全国历史文化名城和对外开放城市，2001年5月经国务院批准撤地设市，2005年被命名为中国优秀旅游城市，2012年10月被命名为中国葡萄酒城。现辖凉州区、民勤县、古浪县和天祝藏族自治县，总面积3.23万平方公里，有9个乡、84个镇、9个街道办事处、1126个行政村。常住人口182.53万人，其中城镇人口72.51万人、乡村人口110.02万人，聚居着汉、藏、回、蒙等38个民族。2017年实现生产总值439.58亿元，工业增加值65.88亿元，固定资产投资323.67亿元，大口径财政收入51.34亿元、其中一般公共预算收入28.62亿元，社会消费品零售总额192.05亿元，城镇居民人均可支配收入25572元，农村居民人均可支配收入10596元。

2015年-2017年武威市财政经济状况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	416.19	461.73	439.58
其中：凉州区	261.16	286.99	275.79
民勤县	69.56	77.25	75.19
古浪县	40.85	47.02	47.35

天祝县	44.65	49.97	41.25
一般公共预算收入	26.84	31.1	28.62
其中：凉州区	10.52	12.2	12.33
民勤县	3.37	4.05	3.54
古浪县	2.24	2.69	2.93
天祝县	3.95	4.56	2.68
政府性基金收入	26.05	19.59	25.47
其中：凉州区	13.68	13.57	17.44
民勤县	1.09	0.68	1.12
古浪县	2.51	0.7	0.99
天祝县	1.07	1.65	0.74
其中：国有土地出让收入	22.06	17.14	22.62
其中：凉州区	12.71	11.79	15.45
民勤县	0.29	0.58	0.95
古浪县	1.9	0.61	0.95
天祝县	1	1.62	0.72
政府性基金支出	30.3	24.32	32.08
其中：凉州区	17.58	15.71	17.32
民勤县	1.71	2.46	3.25
古浪县	2.07	1.23	2.8
天祝县	1.84	2.33	1.72
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项 债务收入安排的支出	23.63	18.96	26.9
其中：凉州区	15.43	12.57	13.93
民勤县	0.34	1.74	2.81
古浪县	1.05	0.95	2.53
天祝县	1.15	1.94	1.58

（二）项目情况

此次发行的2018年武威市土地储备专项债券涉及9个储备项目，分别位于武威市凉州区、民勤县、古浪县、天祝县。目前，上述土地储备项目已通过甘肃正天合律师事务所合法性审核。

序号	项目概况	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	方特熊出没小镇+ 动漫游乐主题公园 土地储备项目	凉州区	东至威龙公司、西至荣华 大道，南至清源镇蔡寨 村，北至荣华颐养园	工业用地， 拟调整为 商住用地	1,400	武威市 土地储 备中心

2	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目	凉州区	东至沿河路、西至雷台公园、南至新鲜北路、北至北二环路	商业、住宅用地	300	武威市土地储备中心
3	民勤县红星盛世广场建设项目	民勤县	东至景苏路，西至瑞安路，南至蔡旗路（原红崖路），北至夹河路（原夹河路）	商业、住宅用地	302.07	民勤县土地储备中心
4	古浪县城安居工程建设项目	古浪县	东至县城昌松路，西至丰泉村耕地，南至县城世纪路延伸段，北至建设用地	商业、住宅用地	458	古浪县土地储备中心
5	古浪县大靖镇安居工程建设项目	古浪县	东至东关村耕地，西至大靖镇安家大路，南至东关村耕地，北至省道 308 线	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地	374	古浪县土地储备中心
6	古浪县土门镇安居工程建设项目	古浪县	东至台子村村庄，西至省道 308 线，南至土门村村庄，北至土门镇公租房用地	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地	206	古浪县土地储备中心
7	古浪工业集中区招商引资建设项目	古浪县	古浪工业集中区(双塔): 东至古双路，西至空地，南至纬六路，北至纬五路； 古浪工业集中区(土门): 东至预留建设用地，西至规划道路，南为营双高速公路，北至国澄电子公司用地	工业用地	750	古浪县土地储备中心
8	天祝县城北新区土地储备项目	天祝县	东至华锐路、西至朵家窝、南至旦马路、北至华藏路	商服、公共设施用地	564	天祝藏族自治县土地收购储备中心
9	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目	天祝县	北至岔口驿村二组农宅、南至天互公路、西至石门镇红沙湾村、东至岔口驿开发区	其他商服用地	1090	天祝藏族自治县土地收购储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积约5444.07亩，项目总投资110411.00万元，其中：自筹资金20411.00万元，融资总额9.0亿元。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自筹资金支付。

预计土地出让收入为170677.98万元。融资成本测算方面，

预估本次债券利率水平为4%，总融资金额为9.0亿元，融资利息为18000.00万元，本息合计为108000.00万元。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按2018年GDP目标增速4.8%的100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.58倍；按2018年GDP目标增速4.8%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.42倍；按2018年GDP目标增速4.8%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.26倍。

2018年武威市土地储备专项债券项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	发债融资	
1	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目	14,000.00	14,000.00	0.00	14,000.00	16800
2	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目	36,000.00	36,000.00	0.00	36,000.00	43200
3	民勤县红星盛世广场建设项目	14,908.00	14,908.00	9,908.00	5,000.00	6000
4	古浪县城安居工程建设项目	5,490.00	5,490.00	0.00	5,490.00	6588
5	古浪县大靖镇安居工程建设项目	6,351.00	6,351.00	0.00	6,351.00	7621.2
6	古浪县土门镇安居工程建设项目	1,195.00	1,195.00	0.00	1,195.00	1434
7	古浪工业集中区招商引资建设项目	1,964.00	1,964.00	0.00	1,964.00	2356.8
8	天祝县城北新区土地储备项目	18,567.00	18,567.00	8,567.00	10,000.00	12000
9	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目	11,936.00	11,936.00	1,936.00	10,000.00	12000
合计		110,411.00	110,411.00	20,411.00	90,000.00	108,000.00

2018年武威市土地储备专项债券项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	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
1	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目	2018		14000		14000		
		2019	14000			14000	560	560
		2020	14000			14000	560	560
		2021	14000			14000	560	560
		2022	14000			14000	560	560
		2023	14000		14000		560	14560
		合计			14000		2800	16800
2	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目	2018		36000		36000		
		2019	36000			36000	1440	1440
		2020	36000			36000	1440	1440
		2021	36000			36000	1440	1440
		2022	36000			36000	1440	1440
		2023	36000		36000		1440	37440
		合计			36000		7200	43200
3	民勤县红星盛世广场建设项目	2018		5000		5000		
		2019	5000			5000	200	200
		2020	5000			5000	200	200
		2021	5000			5000	200	200
		2022	5000			5000	200	200
		2023	5000		5000		200	5200
		合计			5000		1000	6000
4	古浪县城安居工程建设项目	2018		5490		5490		
		2019	5490			5490	219.6	219.6
		2020	5490			5490	219.6	219.6
		2021	5490			5490	219.6	219.6
		2022	5490			5490	219.6	219.6
		2023	5490		5490		219.6	5709.6
		合计			5490		1098	6588
5	古浪县大靖镇安居工程建设项目	2018		6351		6351		
		2019	6351			6351	254.04	254.04
		2020	6351			6351	254.04	254.04

		2021	6351			6351	254.04	254.04
		2022	6351			6351	254.04	254.04
		2023	6351		6351		254.04	6605.04
		合计			6351		1270.2	7621.2
6	古浪县土门镇安居工程建设项目	2018		1195		1195		
		2019	1195			1195	47.8	47.8
		2020	1195			1195	47.8	47.8
		2021	1195			1195	47.8	47.8
		2022	1195			1195	47.8	47.8
		2023	1195		1195		47.8	1242.8
		合计			1195		239	1434
7	古浪工业集中区招商引资建设项目	2018		1964		1964		
		2019	1964			1964	78.56	78.56
		2020	1964			1964	78.56	78.56
		2021	1964			1964	78.56	78.56
		2022	1964			1964	78.56	78.56
		2023	1964		1964		78.56	2042.56
		合计			1964		392.8	2356.8
8	天祝县城北新区土地储备项目	2018		10000		10000		
		2019	10000			10000	400	400
		2020	10000			10000	400	400
		2021	10000			10000	400	400
		2022	10000			10000	400	400
		2023	10000		10000		400	10400
		合计			10000		2000	12000
9	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目	2018		10000		10000		
		2019	10000			10000	400	400
		2020	10000			10000	400	400
		2021	10000			10000	400	400
		2022	10000			10000	400	400
		2023	10000		10000		400	10400
		合计			10000		2000	12000

2018年武威市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：万元、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	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目	14,000.00	1,400.00	20,752.50	14,000.00	16,800.00	1.24
2	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目	36,000.00	300.00	46,820.28	36,000.00	43,200.00	1.08
3	民勤县红星盛世广场建设项目	14,908.00	302.07	36,373.68	5,000.00	6,000.00	6.06
4	古浪县城安居工程建设项目	5,490.00	458.00	12,184.52	5,490.00	6,588.00	1.85
5	古浪县大靖镇安居工程建设项目	6,351.00	374.00	15,868.24	6,351.00	7,621.20	2.08
6	古浪县土门镇安居工程建设项目	1,195.00	206.00	1,808.19	1,195.00	1,434.00	1.26
7	古浪工业集中区招商引资建设项目	1,964.00	750.00	3,045.88	1,964.00	2,356.80	1.29
8	天祝县城北新区土地储备项目	18,567.00	564.00	19,413.83	10,000.00	12,000.00	1.62
9	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目	11,936.00	1,090.00	14,410.86	10,000.00	12,000.00	1.2
合计		110,411.00	5,444.07	170,677.98	90,000.00	108,000.00	1.58

根据上述测算，武威市9个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(4.8%)的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府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。