

2

2018 年武威市棚户区改造专项债券 项目情况说明



2018年武威市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年甘肃省武威市棚户区改造专项债券拟发行总额为人民币4.6亿元，涉及武威市3个县区3个棚户区改造项目。

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个乡镇、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年武威市棚户区改造专项债券涉及3个改造项目，分别位于武威市凉州区、民勤县、古浪县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃正天合律师事务所合法性审核。

武威市棚户区改造项目概况

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）	管理单位
1	凉州区 2018 年棚户区（城	凉州区	项目包括六个片区：①凉州区 西藏楼旧住宅楼片区：东至工	公共设施 用地、允	307.95	凉州区 住房和

	中村)改造项目		商银行,南至南关东路,西至富民便民市场,北至富民花园小区;②兰家庄旧住宅楼片区:东至三道巷南口,南至南关东路,西至工商银行,北至原财税局家属院;③原外贸公司家属院平房片区:东至三道巷南口,南至南关东路,西至工商银行,北至原财税局家属院;④原皮贸市场西侧水利局家属院片区:东至富阳路,南至富民路平房区域,西至四建大院,北至立安种子有限公司;⑤三道巷南口平房片区:东至水利工程局家属院,南至工艺美术社家属院,西至三道巷,北至金都丽景小区;⑥和平镇棚户区改造片区:东至南关中路,南至火车站,西至和平镇牌楼村,北至南二环路	许建设区、有条件建设区、限制建设区,无相关规划文件		城乡建设局
2	民勤县 2018 年棚户区(城中村)改造项目	民勤县	新关片区涉及居民 1,213 户,东至新民小学东墙、西至新关廉租房、南至新关中路、北至原毛纺厂;其他片区因无法测绘未提供四至范围。	住宅用地	209.71	民勤县住房和城乡建设局
3	古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目	古浪县	项目包括两个片区:①古浪镇片区:东至兰新铁路,西至平顶山脚,南至县城上城路,北至 S308;②土门镇片区:东至魁星阁,西至土门镇 2013 年公租房,南至唐家坡底,北至土门镇区主街道	商业、住宅用地	1,333.50	古浪县住房和城乡建设局

(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1851.16亩,本项目总投资187658.28万元,其中:自筹资金140658.28万元,债券融资46000.00万元。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建设金支付,项目建设金包括项目资本金及融资资金。

依据武威市近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率等各方面因素预计土地价格增长,预测得出计划出让土地收入100,596.23万元。融资成本测算方面,预估本次债券利率水平为4%,债券本金为4.6亿元,债券融资利息为12,880万元,债券本息

合计为5.888亿元。

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年武威市预计GDP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1.71；按2018年武威市预计GDP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1.54；按2018年武威市预计GDP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1.37。

2018年武威市棚户区改造专项债券项目投资资金来源

单位：万元

序号	棚户区改造项目名称	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	自筹资金	债券资金	
1	凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目	2020~2021 年	44,180.00	44,180.00	14,180.00	30,000.00	38,400.00
2	民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	2019 年	43,482.00	43,482.00	37,482.00	6,000.00	7,680.00
3	古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目	2019~2025 年	99,996.28	99,996.28	89,996.28	10,000.00	12,800.00
合计			187658.28	187658.3	140658.28	46,000.00	58,880.00

2018年武威市棚户区改造专项债券项目融资还本付息情况

单位：万元

项目	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
名称							
凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目	2018		30000		30000		
	2019	30000			30000	1200	1200
	2020	30000			30000	1200	1200
	2021	30000			30000	1200	1200
	2022	30000			30000	1200	1200
	2023	30000			30000	1200	1200
	2024	30000			30000	1200	1200

	2025	30000		30000		1200	31200
	合计			30000		7200	37200
民勤县 2018 年 棚户区（城中村） 改造项目	2018		6000		6000		
	2019	6000			6000	240	240
	2020	6000			6000	240	240
	2021	6000			6000	240	240
	2022	6000			6000	240	240
	2023	6000			6000	240	240
	2024	6000			6000	240	240
	2025	6000		6000		240	6240
	合计			6000		1680	7680
古浪县古浪镇、 土门镇棚户区改 造项目	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	400
	2024	10000			10000	400	400
	2025	10000		10000		400	10400
	合计			10000		2800	12800

2018年武威市棚户区改造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	凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目	44,180.00	307.95	55,599.33	30,000.00	38,400.00	1.45
2	民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	43,482.00	209.71	25,252.17	6,000.00	7,680.00	3.29
3	古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目	99,996.28	1,333.50	19,744.73	10,000.00	12,800.00	1.54
合计		187658.28	1851.16	100,596.23	46,000.00	58,880.00	1.71

根据上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的2018年武威市棚户区改

造项目，预计收益对融资成本覆盖倍数为1.71，预测土地出让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。