

# 2018 年甘南州土地储备专项债券 项目情况说明



## 前 言

党的十九大报告指出，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期，要突出抓重点、补短板、强弱项，特别是要坚决打好防范化解重大风险的攻坚战。同时也以战略和全局的站位对新型城镇化作出部署，提出了今后一个时期推进城镇化的总体要求和主要任务，为城镇化更稳更好发展提供思想指南。土地储备是做好城镇化工作的基础和先决条件，在我国城镇化发展过程中发挥了重要作用。

2018 年甘南藏族自治州土地储备专向债券计划发行 2.19 亿元，项目共 19 个，总面积约 2556.35 亩，由夏河、迭部、玛曲、临潭四个县的土储部门负责项目实施，四家土储部门均已被纳入甘肃省土地储备名录中。

甘南藏族自治州各县储备地块是列入甘南州重点规划发展的重点区域，实施建设本项目，有利于增强政府对土地市场的调控能力，有利于盘活存量低效用地，确保各项建设的用地需求，对甘南州的社会、经济、生态建设均具有十分重要的意义。

新预算法实施以来，甘南藏族自治州政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。

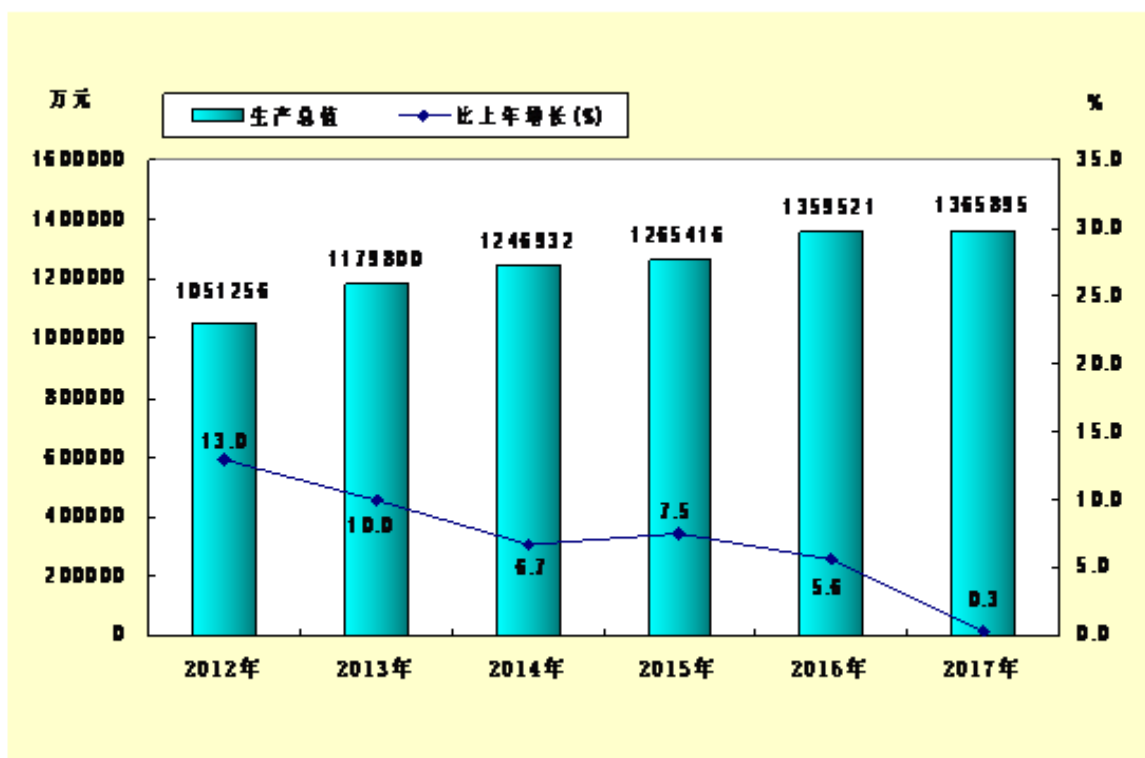
本次发行甘南州土地储备项目地方政府专项债券（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43号文件、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预2017年62号文），在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”。本次土地储备专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 一、基本情况

甘南藏族自治州是全国十个藏族自治州之一，地处青藏高原与黄土高原过渡的甘、青、川三省结合部。全州分为三个自然类型区，南部为岷迭山区，气候温和，是全国“六大绿色宝库”之一；东部为丘陵山地，农牧兼营；西北部为广阔的草甸草原，是全国“五大牧区”之一，境内海拔 1100—4900 米，大部分地区在 3000 米以上。自治州辖夏河、碌曲、玛曲、迭部、舟曲、临潭、卓尼七县及合作市，共有 99 个乡镇（街道办）、661 个行政村，国土总面积 4.5 万平方公里。总人口 73.69 万人，其中藏族占总人口的 55.8%；常住人口 71.02 万人，其中城镇人口 22.73 万人，城镇化率 32%。

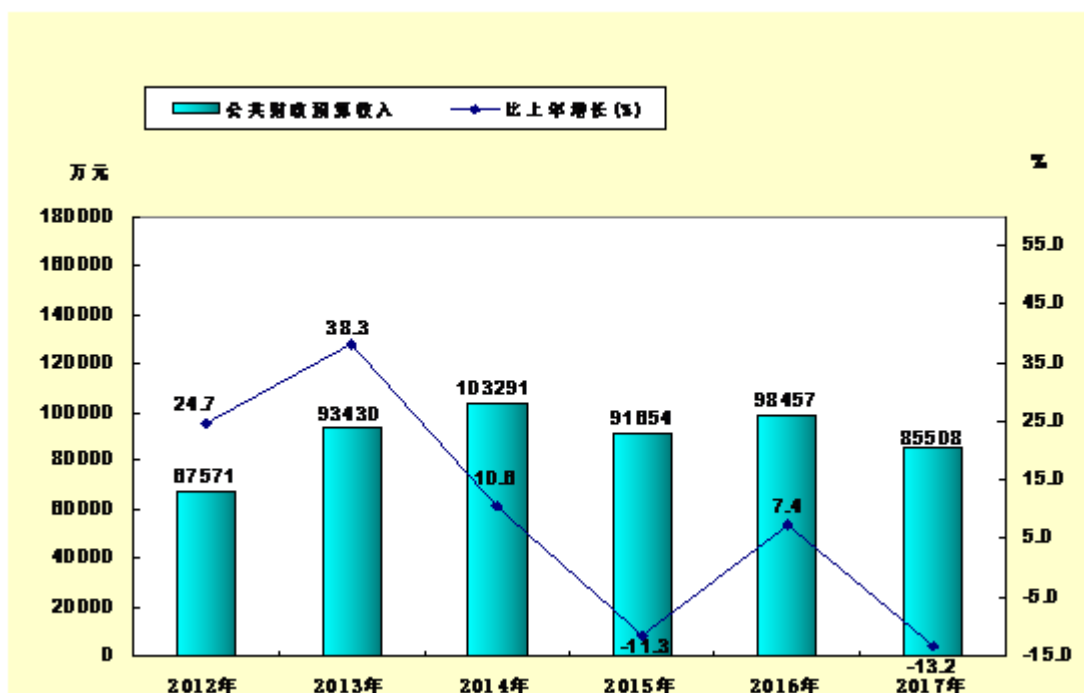
2017 年，甘南州预计完成地区生产总值 142.8 亿元，增长 3%；固定资产投资 213 亿元，增长 2%；社会消费品零售总额 48.9 亿元，增长 8%；一般公共预算收入 8.29 亿元，下降 15.8%；城镇居民人均可支配收入 23030 元，增长 8%；农村居民人均可支配收入 6960 元，增长 8.5%；新增就业 4637 人，城镇登记失业率控制在 3.03%以内；居民消费价格指数 101.2。

### 2012 年—2017 年甘南州生产总值及其增长速度



2017 年甘南州完成大口径财政收入 16.23 亿元，比上年下降 3.9%。完成地方公共财政收入 8.55 亿元，下降 13.2%，其中：增值税 1.88 亿元，增长 42.0%；企业所得税 0.38 亿元，下降 9.6%；个人所得税 0.19 亿元，增长 13.4%。全年完成一般公共财政支出 171.07 亿元，增长 14.6%，其中：财政八项支出 96.89 亿元，下降 3.7%。

### 2012 年—2017 年甘南州地方公共财政收入及其增长速度



夏河县位于甘肃省西南部，甘南藏族自治州西北部，东经  $102^{\circ} 31'$ ，北纬  $35^{\circ} 12'$ ，地处青藏高原的东部边缘，处于甘南高原和黄土高原的过渡带，东南面分别与州属合作市、碌曲县相邻，北依临夏州临夏县及青海省循化县、同仁县，全县土地总面积为 6274 平方公里。辖 10 个乡，3 个镇，65 个村委会，4 个社区（居委会），439 个村民小组，有藏、汉、回、撒拉、蒙古、朝鲜、土等 14 个民族。2016 年，全县实现地区生产总值 15.67 亿元，同比增长 2%。其中：第一产业完成增加值 47907 万元，增长 5%，对经济的贡献率为 30.5%，拉动经济增长 1.5 个百分点；第二产业完成增加值 12652 万元，下降 13.3%，对经济的贡献率为 9%；第三产业完成增加值 96098 万元，同比增长 3.2%，对经济的贡献率为 60.5%，拉动经济增长 1.9 个百分点。大口径财政收入 2.14

亿元,下降 8.7%;一般公共财政支出 16.45 亿元,增长 6.1%。  
完成固定资产投资 25 亿元,增长 23%;完成工业增加值 1.24 亿元,下降 13.8%;实现社会消费品零售总额 5.90 亿元,增长 10.1%;实现城镇居民人均可支配收入 21242 元,增长 8.4%。农村居民人均可支配收入 6439 元,增长 7.8%。人口自然增长率 8.37‰。

迭部县位于甘肃省南部,地处白龙江上游的甘肃和四川两省结合部,土地总面积 5108 平方公里。全县辖 11 个乡镇、52 个村委会、233 个村民小组,总人口 5.36 万人。2016 年,全县实现地区生产总值 113436 万元,同比增长 6.3%。其中:第一产业增加值 26338 万元,增长 5.3%,对经济的贡献率 13.47%,拉动经济增长 1.56 个百分点;第二产业增加值 23244 万元,增长 5.5%,对经济的贡献率 12.31%,拉动经济增长 1.23 个百分点;第三产业增加值 63854 万元,增长 7.1%,对经济的贡献率为 43.01%,拉动经济增长 5.56 个百分点。三次产业结构比由 2015 年的 23.59:20.97:55.44,调整为 23.2::20.5: 56.3。完成工业增加值 12232 万元,增长 6.3%;建筑企业增加值 11012 万元,增长 4.7%;实现社会消费品零售总额 32526 万元,增长 10.2%;大口径财政收入 16114 万元,增长 6.2%;财政总支出 138202 万元,下降 7.2%;金融机构各项存款余额 238213 万元,增长 5.5%;各项贷款余额 18357 万元,下降 18%。

临潭县，古称洮洲，位于甘肃省南部，甘南藏族自治州东部，北接临夏回族自治州康乐县和定西市渭源县，东临定西市岷县，西南两侧均与卓尼县接壤，行政区域面积 1557.7 平方公里。辖 5 镇 11 乡，3 个社区居委会，141 个村委会，705 个村民小组，全县常住人口 13.99 万人，城镇化率 32.24%，有汉、回、藏、蒙古等 15 个民族，其中：汉族占 62.6%、回族 20.2%、藏族 17%、其他少数民族 0.2%。2016 年，全县实现地区生产总值 181303 万元，按可比价计算，同比增长 3.3%。其中：第一产业增加值 34480 万元，增长 4.8%；第二产业增加值 21217 万元，增长 6.2%；第三产业增加值 125606 万元，增长 2.5%。三次产业结构比为 19：11.7：69.3。完成固定资产投资 32 亿元，同比增长 10.3%。一般预算收入 8180 万元，下降 13.1%。公共财政支出 214808 万元，增长 18.6%。全县金融机构各项贷款余额 31.22 亿元，增长 22.1%。各项存款余额 38.14 亿元，增长 10%。

玛曲县位于甘南藏族自治州西南部，青藏高原东端，甘、青、川三省结合部。全县辖 7 乡 1 镇 1 场 1 站，2 个居民委员会，36 个村民委员会。2016 年，全县常住人口 5.75 万人。2016 年，全县实现地区生产总值 14.75 亿元，同比增长 6.9%，其中：第一产业完成增加值 5.08 亿元，增长 5.1%；第二产业完成增加值 2.6 亿元，增长 10.6%；第三产业完成增加值 7.07 亿元，增长 6.9%。完成大口径财政收入 1.61 亿元，增

长 27.3%；财政支出 14.98 亿元，增长 20.4 %。完成全社会固定资产投资 17.19 亿元，增长 23%。实现社会消费品零售总额 3.5 亿元，增长 10%。

## 二、项目概况

### 1. 总体情况

2018 年，甘南藏族自治州拟开展 4 个土地储备项目，储备总面积 2556.35 亩，土地储备项目具体情况如下：

#### （1）夏河县土地储备项目

2018 年夏河县土地储备专项债券募集资金用于夏河县拉卜楞公用型汽车站建设、县电力公司综合楼建设、县民族唐卡餐饮综合开发、县仁和五金建材市场建设、县拉德林卡精品度假酒店建设、县央嘎尔藏族服饰展览加工建设、县更腾大酒店建设、县勒吉合综合市场建设、县惠民现代物流中心建设和县甘加秘境文化旅游产业综合开发等 10 个土地储备项目。具体情况见表 1。

表 1 夏河县土地储备项目概况

单位：公顷、万元

| 序号 | 土地储备<br>项目名称               | 面积    | 四至范围                        | 规划<br>用途   | 计划发行专<br>项债券额度 |
|----|----------------------------|-------|-----------------------------|------------|----------------|
| 合计 |                            | 28.95 |                             |            | 6000           |
| 1  | 夏河县拉卜楞公用<br>型汽车站建设项目       | 2     | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 机关团<br>体用地 | 600            |
| 2  | 夏河县电力公司综<br>合楼建设项目         | 0.4   | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 机关团<br>体用地 | 120            |
| 3  | 夏河县民族唐卡餐<br>饮综合开发项目        | 0.67  | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 住宿餐<br>饮用地 | 200            |
| 4  | 夏河县仁和五金建<br>材市场建设项目        | 0.67  | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 批发零<br>售用地 | 200            |
| 5  | 夏河县拉德林卡精<br>品度假酒店建设项<br>目  | 1.07  | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 住宿餐<br>饮用地 | 320            |
| 6  | 夏河县央嘎尔藏族<br>服饰展览加工建设<br>项目 | 0.67  | 东邻耕地、西邻耕<br>地、南邻耕地、北<br>邻耕地 | 批发零<br>售用地 | 200            |

|    |                     |      |                     |        |      |
|----|---------------------|------|---------------------|--------|------|
| 7  | 夏河县更腾大酒店建设项目        | 0.8  | 东邻耕地、西邻耕地、南邻耕地、北邻耕地 | 住宿餐饮用地 | 240  |
| 8  | 夏河县勒吉合综合市场建设项目      | 0.67 | 东邻耕地、西邻耕地、南邻耕地、北邻耕地 | 批发零售用地 | 200  |
| 9  | 夏河县惠民现代物流中心建设项目     | 2    | 东邻耕地、西邻耕地、南邻耕地、北邻耕地 | 批发零售用地 | 600  |
| 10 | 夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发项目 | 20   | 东邻河滩、西邻山坡、北邻山坡、南邻村道 | 商服用地   | 3320 |

## (2) 玛曲县土地储备项目

2018 年玛曲县土地储备专项债券募集资金用于玛曲县通用机场建设和雪顿乳业建设的两个土地储备项目，地块规划用于交通用地和工业用地。具体情况见表 2。

表 2 玛曲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 |
|----|-------------|------|-------------------------|------|------------|
| 合计 |             | 59.9 |                         |      | 4600       |
| 1  | 玛曲县通用机场建设项目 | 53.3 | 东邻牧草地、西邻牧草地、南邻牧草地、北邻牧草地 | 交通用地 | 4000       |

|   |             |     |                        |      |     |
|---|-------------|-----|------------------------|------|-----|
| 2 | 玛曲县雪顿乳业建设项目 | 6.6 | 东临街道、南临街道、西临保洁公司、北临家属院 | 工业用地 | 600 |
|---|-------------|-----|------------------------|------|-----|

### （3）迭部县土地储备项目

2018 年迭部县土地储备专项债券募集资金用于迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇，地块规划用于商服用地。具体情况见表 3。

表 3 迭部县土地储备专项债券募投项目概况

单位：亩、万元

| 土地储备<br>项目名称    | 面积     | 坐落位置    | 规划<br>用途 | 土地储备专项债券规模 |
|-----------------|--------|---------|----------|------------|
| 迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇 | 423.85 | 迭部县滨江南岸 | 商服用地     | 2900       |
|                 | 423.85 |         |          | 2900       |

### （4）临潭县土地储备项目

2018 年临潭县土地储备专项债券募集资金用于临潭县工业园区建设等六个项目。具体情况见表 4。

表 4 临潭县土地储备专项债券募投项目概况

单位：亩、万元

| 项目名称                 | 规划用途   | 预期收<br>储面积 | 四至范围                                                    | 土地储备专<br>项债券规模 |
|----------------------|--------|------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| 临潭县工业园区建<br>设项目      | 工业用地   | 300.00     | 东邻河道、西邻塔那<br>村耕地、南邻长川村<br>耕地、北邻长川村村<br>道                | 1500           |
| 冶力关旅游温泉建<br>设项目      | 商服用地   | 300.00     | 东邻关街村耕地、西<br>邻池沟村耕地、南邻<br>池沟村耕地、北邻关<br>街村耕地             | 3500           |
| 古战旅游建设项目             | 旅游用地   | 50.00      | 东邻古战村耕地、西<br>邻山崖、南邻村道、<br>北邻卓尼县耕地                       | 750            |
| 煤炭二级市场建设<br>项目       | 商业用地   | 50.00      | 东邻郊口村耕地、西<br>邻城关古城村耕地、<br>南邻申藏公路、北邻<br>城关古城村耕地          | 650            |
| 新城、羊永商业用<br>地建设项目    | 商业用地   | 50.00      | 东邻新城镇耕地、西<br>邻羊永镇耕地、南邻<br>新城镇、羊永镇耕<br>地、北邻新城镇、羊<br>永镇耕地 | 500            |
| 临潭县城关、卓洛<br>仓储用地建设项目 | 工业仓储用地 | 50.00      | 东邻河道、西邻塔那<br>村耕地、南邻长川村<br>耕地、北邻长川村村<br>道                | 1500           |
| 合计                   |        | 800.00     |                                                         | 8400           |

## 2、土地储备整理情况

甘南藏族自治州土地储备项目宗地外基本达到了“三通”，即通道路、上水、电，项目整体的重要工程量在宗地内场地平整。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

1、夏河县土地储备中心 2018 年 10 宗土地储备项目计划总投资金额为 6,000.00 万元,总融资金额 6,000.00 万元。各地块投资额见表 5。

表 5 夏河县土地储备项目投资估算表

| 序号 | 项目名称                  | 总投资（万元）  |
|----|-----------------------|----------|
| 1  | 夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目      | 600.00   |
| 2  | 夏河县电力公司综合楼建设项目        | 120.00   |
| 3  | 夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目     | 200.00   |
| 4  | 夏河县仁和五金建材市场建设项目       | 200.00   |
| 5  | 夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目     | 320.00   |
| 6  | 夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目    | 200.00   |
| 7  | 夏河县更腾大酒店建设项目          | 240.00   |
| 8  | 夏河县勒吉合综合市场建设项目        | 200.00   |
| 9  | 夏河县惠民现代物流中心建设项目       | 600.00   |
| 10 | 夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目 | 3,320.00 |
|    | 合计                    | 6,000.00 |

2、玛曲县土地储备中心 2018 年 2 宗土地储备项目计划总投

资金额为 4,600.00 万元，总融资金额 4,600.00 万元。各地块投资额见表 6。

表 6 玛曲县土地储备项目投资估算表

| 序号 | 项目名称        | 总投资（万元）  |
|----|-------------|----------|
| 1  | 玛曲县通用飞机场    | 4,000.00 |
| 2  | 玛曲县雪顿乳业用地项目 | 600.00   |
| 合计 |             | 4,600.00 |

3、迭部县2018年土储债券包含1个储备项目，项目总投资2,900.00万元，地块投资额2,900.00万元。各地块投资额见表7。

表 7 迭部县土地储备项目投资估算表

| 序号 | 项目名称            | 总投资（万元） |
|----|-----------------|---------|
| 1  | 迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇 | 2900.00 |
| 合计 |                 | 2900.00 |

4、临潭县 2018 年土地储备项目总投资为 8400 万元，共计 6 个项目。各地块投资额见表 8。

表 8 临潭县土地储备项目投资估算表

| 序号 | 项目名称             | 总投资（万元） |
|----|------------------|---------|
| 1  | 临潭县工业园区建设项目      | 1500    |
| 2  | 冶力关旅游温泉建设项目      | 3500    |
| 3  | 古战旅游建设项目         | 750     |
| 4  | 煤炭二级市场建设项目       | 650     |
| 5  | 新城、羊永商业用地建设项目    | 500     |
| 6  | 临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目 | 1500    |
|    | 合计               | 8400    |

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

夏河县土地储备中心、玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）、迭部县土地储备中心、临潭县土地储备中心系经批准成立，具有独立的法人资格，且被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，具备土地整理、储备的主体资格。

### 2、资金来源与融资计划

（1）夏河县土地储备项目资金筹措方式为夏河县土地储备专项债券资金。具体见表 9。

表 9 夏河县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 土地储备<br>项目名称               | 计划出<br>让时间 | 项目总需求 | 资金来源 |            |      |
|----|----------------------------|------------|-------|------|------------|------|
|    |                            |            |       | 小计   | 争取财<br>政资金 | 土储债券 |
| 1  | 夏河县拉卜楞<br>公用型汽车站<br>建设项目   | 2018       | 600   | 600  | —          | 600  |
| 2  | 夏河县电力公<br>司综合楼建设<br>项目     | 2018       | 120   | 120  | —          | 120  |
| 3  | 夏河县民族唐<br>卡餐饮综合开<br>发项目    | 2019       | 200   | 200  | —          | 200  |
| 4  | 夏河县仁和五<br>金建材市场建<br>设项目    | 2019       | 200   | 200  | —          | 200  |
| 5  | 夏河县拉德林<br>卡精品度假酒<br>店建设项目  | 2019       | 320   | 320  | —          | 320  |
| 6  | 夏河县央嘎尔<br>藏族服饰展览<br>加工建设项目 | 2019       | 200   | 200  | —          | 200  |
| 7  | 夏河县更腾大<br>酒店建设项目           | 2019       | 240   | 240  | —          | 240  |
| 8  | 夏河县勒吉合<br>综合市场建设<br>项目     | 2019       | 200   | 200  | —          | 200  |
| 9  | 夏河县惠民现                     | 2019       | 600   | 600  | —          | 600  |

|    |                     |      |      |      |   |      |
|----|---------------------|------|------|------|---|------|
|    | 代物流中心建设项目           |      |      |      |   |      |
| 10 | 夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发项目 | 2019 | 3320 | 3320 | - | 3320 |

(2) 玛曲县土地储备项目资金筹措方式为土地储备专项债券资金。具体见表10。

表 10 玛曲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 |        |      |
|----|-------------|--------|-------|------|--------|------|
|    |             |        |       | 小计   | 争取财政资金 | 土储债券 |
| 1  | 玛曲县通用机场建设项目 | 2018   | 4000  | 4000 | -      | 4000 |
| 2  | 玛曲县雪顿乳业建设项目 | 2019   | 600   | 600  | -      | 600  |

(3) 迭部县本次融资涉及1个储备项目，项目总投资2,900.00万元，地块投资额2,900.00万元。土地储备专项债券资金2,900.00万元。具体见表11。

表 11 迭部县土地储备项目投资资金来源

| 序号 | 土地储备<br>项目名称    | 计划<br>出让<br>时间 | 项目总需<br>求 | 资金来源 |            |      |
|----|-----------------|----------------|-----------|------|------------|------|
|    |                 |                |           | 小计   | 争取财<br>政资金 | 土储债券 |
| 1  | 迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇 | 2020           | 2900      | 2900 | -          | 2900 |

(4) 临潭县土地储备中心 2018 年 6 宗土地储备项目计划总投资金额为 8,400.00 万元，总融资金额 8,400.00 万元。具体见表 12。

表 12 临潭县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 项目名称             | 面积<br>(亩) | 土地收储<br>成本 | 拟使用债权<br>金额 |
|----|------------------|-----------|------------|-------------|
| 1  | 临潭县工业园区建设项目      | 300       | 1500       | 1500        |
| 2  | 冶力关旅游温泉建设项目      | 300       | 3500       | 3500        |
| 3  | 古战旅游建设项目         | 50        | 750        | 750         |
| 4  | 煤炭二级市场建设项目       | 50        | 650        | 650         |
| 5  | 新城、羊永商业用地建设项目    | 50        | 500        | 500         |
| 6  | 临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目 | 50        | 1500       | 1500        |
|    | 合计               | 800       | 8400       | 8400        |

### （三）项目融资还本付息情况

#### 1、夏河县土地储备项目

夏河县土地储备中心 2018 年 10 宗土地储备项目使用土地储备债券资金 6,000.00 万元。假设融资利率为 4.5%，期限为 5 年，按年支付利息，第五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度  | 借贷本息支付   |          |          |
|-----|----------|----------|----------|
|     | 本金归还     | 利息支付     | 本息合计     |
| 第一年 |          | 270.00   | 270.00   |
| 第二年 |          | 270.00   | 270.00   |
| 第三年 |          | 270.00   | 270.00   |
| 第四年 |          | 270.00   | 270.00   |
| 第五年 | 6,000.00 | 270.00   | 6,270.00 |
| 合计  | 6,000.00 | 1,350.00 | 7,350.00 |

#### 2、玛曲县土地储备项目

2018 年玛曲县土地储备项目使用土地储备专项债券 4600 万元。假设融资利率为 4.5%，期限为 5 年，按年支付利息，第五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度   | 期初本金余额 | 本期新本金 | 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 |
|------|--------|-------|--------|--------|--------|----------|
| 2019 |        | 4600  |        | 4600   |        |          |

|      |      |  |      |      |      |      |
|------|------|--|------|------|------|------|
| 2020 | 4600 |  |      | 4600 | 207  | 270  |
| 2021 | 4600 |  |      | 4600 | 207  | 270  |
| 2022 | 4600 |  |      | 4600 | 207  | 270  |
| 2023 | 4600 |  | 4600 |      | 207  | 4807 |
| 合计   |      |  | 4600 |      | 1035 | 5635 |

### 3、迭部县土地储备项目

2018 年迭部县土地储备项目使用土地储备专项债券 2900 万元。假设融资利率为 4.5%，期限为 5 年，按年支付利息，第五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金<br>金额 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|------------|------------|------------|-------|--------|
| 第一年 | 2,900.00   |            | 2,900.00   | 4.50% | 130.50 |
| 第二年 | 2,900.00   |            | 2,900.00   | 4.50% | 130.50 |
| 第三年 | 2,900.00   |            | 2,900.00   | 4.50% | 130.50 |
| 第四年 | 2,900.00   |            | 2,900.00   | 4.50% | 130.50 |
| 第五年 | 2,900.00   | 2,900.00   |            | 4.50% | 130.50 |
| 合计  |            | 2,900.00   |            |       | 652.50 |

### 4、临潭县土地储备项目

2018 年临潭县土地储备项目使用土地储备专项债券 8400 万元。假设融资利率为 4.5%，期限为 5 年，按年支付利息，第五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金<br>金额 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息    |
|-----|------------|------------|------------|-------|---------|
| 第一年 | 8,400.00   |            | 8,400.00   | 4.50% | 378.00  |
| 第二年 | 8,400.00   |            | 8,400.00   | 4.50% | 378.00  |
| 第三年 | 8,400.00   |            | 8,400.00   | 4.50% | 378.00  |
| 第四年 | 8,400.00   |            | 8,400.00   | 4.50% | 378.00  |
| 第五年 | 8,400.00   | 8,400.00   |            | 4.50% | 378.00  |
| 合计  |            | 8,400.00   |            |       | 1890.00 |

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）的相关规定，对项目进行资金平衡测算。

##### 1、夏河县土地储备项目

经测算，夏河县土地储备债券项目可实现土地出让收入合计 11992.50 万元，扣除债券发行费用 6 万元后，可用于还款的资金为 11986.50 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券融资成本总额的保障倍数为 1.63 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 13。

表 13 夏河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<br>储面积 | 预计地块<br>出让收入 | 债券发<br>行额 | 债券本<br>息合计 | 土地出让对<br>融资成本覆<br>盖倍数 |
|--------|-----------------------------|------------|--------------|-----------|------------|-----------------------|
| 1      | 夏河县拉卜楞公用型<br>汽车站建设项目        | 2          | 900          | 600       | 735        | 1.22                  |
| 2      | 夏河县电力公司综合<br>楼建设项目          | 0.4        | 180          | 120       | 147        | 1.22                  |
| 3      | 夏河县民族唐卡餐饮<br>综合开发项目         | 0.67       | 502.5        | 200       | 245        | 2.05                  |
| 4      | 夏河县仁和五金建材<br>市场建设项目         | 0.67       | 502.5        | 200       | 245        | 2.05                  |
| 5      | 夏河县拉德林卡精品<br>度假酒店建设项目       | 1.07       | 802.5        | 320       | 392        | 2.05                  |
| 6      | 夏河县央嘎尔藏族服<br>饰展览加工建设项目      | 0.67       | 502.5        | 200       | 245        | 2.05                  |
| 7      | 夏河县更腾大酒店建<br>设项目            | 0.8        | 600          | 240       | 294        | 2.04                  |
| 8      | 夏河县勒吉合综合市<br>场建设项目          | 0.67       | 502.5        | 200       | 245        | 2.05                  |
| 9      | 夏河县惠民现代物流<br>中心建设项目         | 2          | 1500         | 600       | 735        | 2.04                  |
| 10     | 夏河县甘加秘境文化<br>旅游产业综合开发项<br>目 | 20         | 6000         | 3320      | 4067       | 1.48                  |
| 合<br>计 |                             | 28.95      | 11992.50     | 6000      | 7350       | 1.63                  |

## 2、玛曲县土地储备项目

经测算，玛曲县土地储备债券项目可实现土地出让收入合计 8375.41 万元，扣除债券发行费用 4.6 万元后，可用于还款的资金为 8370.81 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券融资成本总额的保障倍数为 1.49 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 14。

表 14 玛曲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 | 预计地块出让收入 | 债券发行额 | 债券本息合计 | 土地出让对融资成本覆盖倍数 |
|----|-------------|--------|----------|-------|--------|---------------|
| 1  | 玛曲县通用机场建设项目 | 53.3   | 7176.2   | 4000  | 4900   | 1.46          |
| 2  | 玛曲县雪顿乳业建设项目 | 6.6    | 1199.21  | 600   | 735    | 1.63          |
| 合计 |             | 59.9   | 8375.41  | 4600  | 5635   | 1.49          |

## 3、迭部县土地储备项目

经测算，迭部县土地储备债券项目可实现土地出让收入

合计 12357.44 万元，扣除债券发行费用 2.9 万元后，可用于还款的资金为 12354.54 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券融资成本总额的保障倍数为 3.48 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 15。

表 15 迭部县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

| 序号 | 项目名称            | 规划收储面积 | 预计地块出让收入 | 债券发行额 | 债券本息合计  | 土地出让对融资成本覆盖倍数 |
|----|-----------------|--------|----------|-------|---------|---------------|
| 1  | 迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇 | 423.85 | 12357.44 | 2900  | 3552.50 | 3.48          |
| 合计 |                 | 423.85 | 12357.44 | 2900  | 3552.50 | 3.48          |

#### 4、临潭县土地储备项目

经测算，临潭县土地储备债券项目可实现土地出让收入合计 12481.53 万元，扣除债券发行费用 8.4 万元后，可用于还款的资金为 12473.13 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.21 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目

收益与融资测算表见表 16。

**表 16 临潭县土地储备专项债券募投项目平衡情况**

单位：亩、万元、倍

| 序号 | 项目名称             | 规划收储面积 | 预计地块出让收入 | 债券发行额 | 债券本息合计  | 土地出让对融资成本覆盖倍数 |
|----|------------------|--------|----------|-------|---------|---------------|
| 1  | 临潭县工业园区建设项目      | 300.00 | 2464.81  | 1500  | 1837.50 | 1.34          |
| 2  | 冶力关旅游温泉建设项目      | 300.00 | 5463.67  | 3500  | 4287.50 | 1.27          |
| 3  | 古战旅游建设项目         | 50.00  | 1129.71  | 750   | 918.75  | 1.23          |
| 4  | 煤炭二级市场建设项目       | 50.00  | 890.07   | 650   | 796.25  | 1.12          |
| 5  | 新城、羊永商业用地建设项目    | 50.00  | 1608.97  | 500   | 612.50  | 2.63          |
| 6  | 临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目 | 50.00  | 924.30   | 1500  | 1837.50 | 0.50          |
| 合计 |                  | 800    | 12481.53 | 8400  | 10290   | 1.21          |

综上，2018 年甘南藏族自治州土地储备专项债券项目由四家土储中心负责实施，共计 19 宗地块，预计实现土地出让收入合计 45206.88 万元，扣除债权发行费 21.9 万元，可用于还本付息资金为 45184.98 万元。项目共计发行专项债券资金 21900 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 4.5% 的利率测算，本息合计 26827.50 万元。项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.68 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 17。

表 17：项目期资金平衡总表

单位：万元

| 收支费用     | 金额       |
|----------|----------|
| 土地出让收入合计 | 45206.88 |
| 发行费用     | 21.9     |
| 可用还款额    | 45184.98 |
| 债券本金合计   | 21900.00 |
| 债券利息合计   | 4927.50  |
| 债券本息合计   | 26827.50 |
| 保障倍数     | 1.68     |

## 五、小结

2018 年甘南藏族自治州土地储备专项债券计划发行 21900 万元，期限 5 年，共计 19 宗地块，由 4 家土地储备机构负责项目实施，且 4 家机构均纳入国土资源部名录管理，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）的要求。经测算，甘南藏族自治州土地储备项目预期收益与融资可达平衡，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.68 倍。

## 六、其他需要说明的事项

甘南藏族自治州政府有权调整项目资本金比例。项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。同时，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的

通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

备注：债券发行方案详见本期债券发行文件。