

2018 年白银市土地储备专项债券 项目情况说明



2018年白银市土地储备专项债券项目 情况说明

一、基本情况

2018年白银市土地储备专项债券拟发行债券5亿元。此次发行的2018年白银市土地储备专项债券共涉及白银市4个县区共23个土地储备项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

白银市是甘肃省下辖的地级市，位于丝绸古道、陇中腹地、黄河上游、甘肃中部，距离省会兰州60多公里，区域总面积2.12万平方公里，现辖靖远、会宁、景泰三县和白银、平川两区，共69个乡镇、8个街道办事处，全市总人口177万人。白银1956年成立县级市，1958年升格为地级市，1963年撤销，1985年经国务院批准又恢复建市。

白银市因矿得名，因企设市，是新中国最早投资建设的大型有色金属工业基地，曾经创造了铜产量和产值利税连续18年全国第一的辉煌业绩，是甘肃省重要的能源化工基地。同时，白银又是一个农业大市，灌溉农业区和干旱山区反差较大，占总耕地28%的水浇地承担了全市80%以上的农业产出，农村区域发展很不平衡，城乡二元结构特点突出。从当前来看，煤炭、电力、有色和化工是全市的经济支柱产业，也是全市的重点税源。自上世纪80年代以来，白银主体矿山进入开采后期，铜、锌、铅等资源面临枯竭，城市发展面临

“矿竭城衰”的严重危机。针对存在的困难，市委、市政府创新发展思路，培育接续产业，狠抓项目建设，努力保障和改善民生，有力推动了资源枯竭型城市可持续发展。

2015-2017年，白银市分别实现一般公共预算收入25.49亿元、28.72亿元、29.94亿元。政府性基金收入分别19.60亿元、6.32亿元、5.88亿元。

白银市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）	434.28	442.21	449.89
其中：白银区	191.79	187.93	199.57
平川区	63.80	70.97	67.96
景泰县	50.37	51.49	50.24
会宁县	57.08	61.42	62.76
一般公共预算收入（亿元）	25.49	28.72	29.94
其中：白银区	6.70	7.35	8.14
平川区	2.66	2.87	3.49
景泰县	1.99	2.16	2.24
会宁县	2.41	2.61	2.65
政府性基金收入（亿元）	19.6	6.32	5.88
其中：白银区	0.67	0.02	0.20
平川区	0.05	0.04	0.02
景泰县	0.73	0.34	0.28
会宁县	1.71	2.26	1.17
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.92	5.43	5.1
其中：白银区	0	0	0
平川区	0	0	0
景泰县	0.66	0.24	0.25
会宁县	1.59	2.20	1.11
政府性基金支出（亿元）	22.87	7.88	16.14
其中：白银区	2.75	0.39	1.49
平川区	0.90	0.57	1.58
景泰县	1.17	0.42	3.49
会宁县	2.27	3.02	4.08
其中：国有土地出让支出（亿元）	18.72	5.35	14.84
其中：白银区	2.07	0.28	1.32
平川区	0.38	0.16	1.51
景泰县	0.81	0.22	3.40
会宁县	1.60	2.72	3.96

（二）项目情况

此次发行的2018年白银市土地储备专项债券涉及23个储备项目，分别位于白银市白银区、平川区、景泰县和会宁县。目前，上述土地储备项目已通过甘肃法翔律师事务所合法性审核。

白银市土地储备项目概况

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	景泰县城区国有农场土地储备项目	景泰县城区	东至省道 201 线（环城路），西至一条山镇石门村耕地，南至兰州军区兰院字第 3342 号坐落土地，北至甘肃省农牧业良种场耕地	工业用地	472.05	景泰县土地储备整理中心
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	景泰县北城区	东至省道 201 线（环城路），西至县城后八十户住宅区，南至县城建材路，北至兰州军区景泰农场耕地	仓储用地	1095.00	景泰县土地储备整理中心
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	景泰县城东南城区	东至兰州大学兰州医学院景泰农场、兰大二人民医院景泰农场，西至白银军分区景泰农场东围墙，南至芦阳镇石城村后山根，北至甘肃省农牧业良种场耕地	仓储用地	720.00	景泰县土地储备整理中心
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	景泰县芦阳镇石城村南片区	东至拟建的景中高速公路，西至芦阳镇石城村乡村公路，南至县城南沙河，北至芦阳镇石城村水泥路	工业用地	1050.00	景泰县土地储备整理中心
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	白银区	东至矿业院实验基地、西至白石头湾、南至南环路、北至 109 国道	零售商业及批发市场用地	167.46	白银区土地收购储备整理中心
6	金沟游客服务中心土地储备项目	白银区	东至白榆公路、西至荒山、北至东星村吊地沟社耕地、南至金沟	风景名胜设施用地	30.09	白银区土地收购储备整理中心
7	金沟生态商业圈土地储备项目	白银区	东至滨河东路、西至金岭公园、北至建设西路、南至北京路	商务金融用地	671.53	白银区土地收购储备整理中心
8	新东台物流中心土地储备项目	白银区	东至粮库、西至武川小区、南至东台村宅基地、北至北环路	商业物流仓储用地	38.25	白银区土地收购储备整理中心

9	红星商业圈土地储备项目	白银区	东至滨河西路、西至张家台子、南至南外环路、北至红心小区	商务金融用地	235.39	白银区土地收购储备整理中心
10	水川黄河风情园土地储备项目	白银区	东至桦皮川村村道、西至湿地公园游客服务中心、南至黄河、北至湿地公园湖	商服用地	82.60	白银区土地收购储备整理中心
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	会师镇南十村和月牙社区	东至东山，西至西山，南至古城变电站，北至桃林路	商服用地	675.00	会宁县国土资源储备中心
12	会宁县红色旅游土地储备项目	会师镇、丁沟镇、中川镇	东至石虎山，西至南咀水库，南至大墩梁，北至会南桥	商服用地	570.00	会宁县国土资源储备中心
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	柴家门镇二十村	东至长征北路，西邻祖厉河，南至雨浓教育港，北至何家崖边	商服用地	645.00	会宁县国土资源储备中心
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	河畔镇北大街	东至四六社道路，西至三社农路，南至会宁三中，北至河畔医院	商服用地	105.00	会宁县国土资源储备中心
15	甘沟驿镇土地储备项目	甘沟驿镇甘沟村	东区东至东山，西至 247 线，南至韩集路口，北至小河沟	商服用地	195.00	会宁县国土资源储备中心
16	柴家门镇土地储备项目	柴家门镇	东至东山，西至长征北路，南至妇幼保健站，北至何家崖边	商服用地	375.00	会宁县国土资源储备中心
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	平川区	东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线	工业用地	50.00	白银市平川区土地储备整理中心
18	甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目	平川区	东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线	工业用地	80.00	白银市平川区土地储备整理中心
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	平川区	东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线	工业用地	50.00	白银市平川区土地储备整理中心
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	平川区	东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线	工业用地	70.00	白银市平川区土地储备整理中心
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	平川区	东至排洪渠；南至民房；北至平川公租房小区；西至沙河	安居工程	70.00	白银市平川区土地储备整理中心
22	平川职业技术学校土地储备项目	平川区	东至规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路	文教用地	70.00	白银市平川区土地储备整理中心

23	体育中心土地储备项目	平川区	东至规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路	文教用地	40.00	白银市平川区土地储备整理中心
合计		-	-	-	7,557.37	

（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7,557.37亩，涉及23个地块，项目计划总投资金额为 82,102.00万元，其中自筹资金32,102.00万元，本次拟发行债券5亿元。

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自筹资金支付。土地预计自融资开始日起五年内挂牌交易，且交易完毕，预计土地出让收入为19.34亿元。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5.00亿元，融资利息为1.00亿元，本息合计为6.00亿元。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为3.22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2.90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2.58倍。

2018年白银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	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	项目融资	
1	景泰县城区国有农场土地储备项目	2021	2106	2106	403	1703	2043.6
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	2021	4887	4887	937	3950	4740
3	景泰县建材装潢批发城土地储备	2021	3214	3214	616	2598	3117.6

	项目						
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	2021	4638	4638	889	3749	4498.8
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	2023	5605	5605	1244	4361	5233.2
6	金沟游客服务中心土地储备项目	2020	564	564	0	564	676.8
7	金沟生态商业圈土地储备项目	2023	14000	14000	0	14000	16800
8	新东台物流中心土地储备项目	2023	100	100	0	100	120
9	红星商业圈土地储备项目	2023	3343	3343	813	2530	3036
10	水川黄河风情园土地储备项目	2023	1445	1445	0	1445	1734
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	2023	11000	11000	8620	2380	2856
12	会宁县红色旅游土地储备项目	2023	5700	5700	2700	3000	3600
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	2023	10000	10000	7800	2200	2640
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	2023	1400	1400	1000	400	480
15	甘沟驿镇土地储备项目	2023	2300	2300	1600	700	840
16	柴家门镇土地储备项目	2023	6600	6600	5280	1320	1584
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	2021	500	500	0	500	600
18	甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目	2021	800	800	0	800	960
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	2021	500	500	0	500	600
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	2021	700	700	0	700	840
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	2021	1050	1050	50	1000	1200
22	平川职业技术学校土地储备项目	2021	1050	1050	50	1000	1200
23	体育中心土地储备项目	2021	600	600	100	500	600
合计			82102	82102	32102	50000	60000

2018年白银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	景泰县城区国有农场土地储备项目	2018		1703		1703		
		2019	1703			1703	68.12	68.12
		2020	1703			1703	68.12	68.12
		2021	1703			1703	68.12	68.12
		2022	1703			1703	68.12	68.12
		2023	1703		1703		68.12	1771.12
		合计			1703		340.6	2043.6
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	2018		3950		3950		
		2019	3950			3950	158	158
		2020	3950			3950	158	158
		2021	3950			3950	158	158
		2022	3950			3950	158	158
		2023	3950		3950		158	4108
		合计			3950		790	4740
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	2018		2598		2598		
		2019	2598			2598	103.92	103.92
		2020	2598			2598	103.92	103.92
		2021	2598			2598	103.92	103.92
		2022	2598			2598	103.92	103.92
		2023	2598		2598		103.92	2701.92
		合计			2598		519.6	3117.6
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	2018		3749		3749		
		2019	3749			3749	149.96	149.96
		2020	3749			3749	149.96	149.96
		2021	3749			3749	149.96	149.96
		2022	3749			3749	149.96	149.96
		2023	3749		3749		149.96	3898.96
		合计			3749		749.8	4498.8
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	2018		4361		4361		
		2019	4361			4361	174.44	174.44
		2020	4361			4361	174.44	174.44
		2021	4361			4361	174.44	174.44
		2022	4361			4361	174.44	174.44
		2023	4361		4361		174.44	4535.44
		合计			4361		872.2	5233.2
6	金沟游客服务中心土地储备项目	2018		564		564		
		2019	564			564	22.56	22.56

		2020	564			564	22.56	22.56
		2021	564			564	22.56	22.56
		2022	564			564	22.56	22.56
		2023	564		564		22.56	586.56
		合计			564		112.8	676.8
7	金沟生态商业圈土地储备项目	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
8	新东台物流中心土地储备项目	2018		100		100		
		2019	100			100	4	4
		2020	100			100	4	4
		2021	100			100	4	4
		2022	100			100	4	4
		2023	100		100		4	104
		合计			100		20	120
9	红星商业圈土地储备项目	2018		2530		2530		
		2019	2530			2530	101.2	101.2
		2020	2530			2530	101.2	101.2
		2021	2530			2530	101.2	101.2
		2022	2530			2530	101.2	101.2
		2023	2530		2530		101.2	2631.2
		合计			2530		506	3036
10	水川黄河风情园土地储备项目	2018		1445		1445		
		2019	1445			1445	57.8	57.8
		2020	1445			1445	57.8	57.8
		2021	1445			1445	57.8	57.8
		2022	1445			1445	57.8	57.8
		2023	1445		1445		57.8	1502.8
		合计			1445		289	1734
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	2018		2380		2380		
		2019	2380			2380	95.2	95.2
		2020	2380			2380	95.2	95.2
		2021	2380			2380	95.2	95.2
		2022	2380			2380	95.2	95.2
		2023	2380		2380		95.2	2475.2

		合计			2380		476	2856
12	会宁县红色旅游土地储备项目	2018		3000		3000		
		2019	3000			3000	120	120
		2020	3000			3000	120	120
		2021	3000			3000	120	120
		2022	3000			3000	120	120
		2023	3000		3000		120	3120
		合计			3000		600	3600
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	2018		2200		2200		
		2019	2200			2200	88	88
		2020	2200			2200	88	88
		2021	2200			2200	88	88
		2022	2200			2200	88	88
		2023	2200		2200		88	2288
		合计			2200		440	2640
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	2018		400		400		
		2019	400			400	16	16
		2020	400			400	16	16
		2021	400			400	16	16
		2022	400			400	16	16
		2023	400		400		16	416
		合计			400		80	480
15	甘沟驿镇土地储备项目	2018		700		700		
		2019	700			700	28	28
		2020	700			700	28	28
		2021	700			700	28	28
		2022	700			700	28	28
		2023	700		700		28	728
		合计			700		140	840
16	柴家门镇土地储备项目	2018		1320		1320		
		2019	1320			1320	52.8	52.8
		2020	1320			1320	52.8	52.8
		2021	1320			1320	52.8	52.8
		2022	1320			1320	52.8	52.8
		2023	1320		1320		52.8	1372.8
		合计			1320		264	1584
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	2018		500		500		
		2019	500			500	20	20
		2020	500			500	20	20

		2021	500			500	20	20
		2022	500			500	20	20
		2023	500		500		20	520
		合计			500		100	600
18	甘肃省易通源新型建材有限公司土地储备项目	2018		800		800		
		2019	800			800	32	32
		2020	800			800	32	32
		2021	800			800	32	32
		2022	800			800	32	32
		2023	800		800		32	832
		合计			800		160	960
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	2018		500		500		
		2019	500			500	20	20
		2020	500			500	20	20
		2021	500			500	20	20
		2022	500			500	20	20
		2023	500		500		20	520
		合计			500		100	600
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	2018		700		700		
		2019	700			700	28	28
		2020	700			700	28	28
		2021	700			700	28	28
		2022	700			700	28	28
		2023	700		700		28	728
		合计			700		140	840
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	2018		1000		1000		
		2019	1000			1000	40	40
		2020	1000			1000	40	40
		2021	1000			1000	40	40
		2022	1000			1000	40	40
		2023	1000		1000		40	1040
		合计			1000		200	1200
22	平川职业技术学校土地储备项目	2018		1000		1000		
		2019	1000			1000	40	40
		2020	1000			1000	40	40
		2021	1000			1000	40	40
		2022	1000			1000	40	40
		2023	1000		1000		40	1040
		合计			1000		200	1200

23	体育中心土地储备项目	2018		500		500		
		2019	500			500	20	20
		2020	500			500	20	20
		2021	500			500	20	20
		2022	500			500	20	20
		2023	500		500		20	520
		合计			500		100	600

2018年白银市土地储备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	本期债券利息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	景泰县城区国有农场土地储备项目	2106	472.05	14000.00	1703	340.6	6.85
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	4887	1095.00	20000.00	3950	790	4.22
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	3214	720.00	12000.00	2598	519.6	3.85
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	4638	1050.00	8000.00	3749	749.8	1.78
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	5605	167.46	10013.93	4361	872.2	1.91
6	金沟游客服务中心土地储备项目	564	30.09	2607.67	564	112.8	3.85
7	金沟生态商业圈土地储备项目	14000	671.53	17620.27	14000	2800	1.05
8	新东台物流中心土地储备项目	100	38.25	2500.00	100	20	20.83
9	红星商业圈土地储备项目	3343	235.39	9541.16	2530	506	3.14
10	水川黄河风情园土地储备项目	1445	82.60	2501.54	1445	289	1.44
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	11000	675.00	24826.00	2380	476	8.69
12	会宁县红色旅游土地储备项目	5700	570.00	14711.00	3000	600	4.09

13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	10000	645.00	23723.00	2200	440	8.99
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	1400	105.00	2269.00	400	80	4.73
15	甘沟驿镇土地储备项目	2300	195.00	3654.00	700	140	4.35
16	柴家门镇土地储备项目	6600	375.00	13792.00	1320	264	8.71
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	500	50.00	1000.00	500	100	1.67
18	甘肃省易通源新型建材有限公司土地储备项目	800	80.00	1600.00	800	160	1.67
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	500	50.00	1000.00	500	100	1.67
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	700	70.00	1400.00	700	140	1.67
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	1050	70.00	2800.00	1000	200	2.33
22	平川职业技术学校土地储备项目	1050	70.00	2450.00	1000	200	2.04
23	体育中心土地储备项目	600	40.00	1400.00	500	100	2.33
合计		82102	7557.37	193409.57	50000	10000	3.22

综上所述，本次发行债券的白银市23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。