

2018 年酒泉市棚户区改造专项债券 项目情况说明



2018年酒泉市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年酒泉市棚改专项债券拟发行总额为3.5亿元，涉及酒泉市3个县区5个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况：

酒泉市是甘肃省省辖市，位于甘肃省西北部河西走廊西端的阿尔金山、祁连山与马鬃山之间，总面积19.2万平方公里，占甘肃全省面积的42%。酒泉为汉代河西四郡之一，自古是中原通往西域的交通要塞，丝绸之路的重镇。地势南高北低，自西南向东北倾斜，属大陆性干旱气候。酒泉因城下有泉、其水若酒而得名，是敦煌艺术的故乡、现代航天的摇篮、新中国石油工业和核工业的发祥地，也是国家风电基地、全国重要的石油化工基地、矿产品采选冶炼基地、商品粮棉基地、瓜果蔬菜基地，为甘肃服务业综合改革试点城市，先后荣获影响世界的中国文化旅游名城、中国最具国际影响力旅游目的地等荣誉称号。

2015年—2017年，酒泉市分别实现一般公共预算收入34,5580万元、36,2187万元、34,5025万元，政府性基金收入分别为11,9602万元、10,4440万元、15,9624万元。

酒泉市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）	544.8	577.9	580.3
其中：敦煌市	102.17	110	100.09
阿克塞哈萨克族自治县	14.85	15.7	8.5
玉门市	109.6	119	133.6
肃州区	160.99	168.71	178.16
金塔县	69.6	75.9	72.8
瓜州县	68	67.9	70.4
一般预算收入（亿元）	22.31	25.14	22.64
其中：敦煌市	5.3	5.85	5.0
阿克塞哈萨克族自治县	1.19	1.29	0.71
玉门市	4.82	5.2	3.69
肃州区	5.25	7.07	7.49
金塔县	1.97	2.24	2.46
瓜州县	3.78	3.49	3.29
政府性基金收入（亿元）	7.69	7.03	10.37
其中：敦煌市	2.84	3.29	3.54
阿克塞哈萨克族自治县	0.51	0.14	0.28
玉门市	1.19	0.82	0.83
肃州区	0.32	1.31	3.65
金塔县	0.87	0.99	1.25
瓜州县	1.96	0.48	0.82
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.91	7.72	10.47
其中：敦煌市	2.42	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.45	0.14	0.27
玉门市	1.11	0.82	0.71
肃州区	0.25	1.26	3.6
金塔县	0.86	0.97	1.23
瓜州县	1.82	0.39	0.79
政府性基金支出（亿元）	10.22	10.64	18.71
其中：敦煌市	3.47	4.62	5
阿克塞哈萨克族自治县	0.56	0.19	1.15
玉门市	1.17	0.84	0.8
肃州区	1.47	2.57	7.34
金塔县	0.95	1.11	2.76
瓜州县	2.6	1.31	1.66
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.46	7.96	16.08
其中：敦煌市	2.64	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.46	0.15	1.13
玉门市	1.13	0.84	0.68
肃州区	0.39	1.35	6.65
金塔县	0.81	0.84	2.49
瓜州县	2.03	0.64	1.26

（二）项目情况

此次发行的2018年酒泉市棚改专项债券涉及5个项目，分别位于肃州区、瓜州县、敦煌市。目前，上述棚改项目已通过甘肃正天合律师事务所合法性审核。项目具体如下：

酒泉市棚户区改造项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	涉及区域(亩)	实施单位
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	肃州区	586.35	肃州区房地产管理局
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	14.17	瓜州县房屋征收补偿管理局
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	79.50	瓜州县房屋征收补偿管理局
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	18.75	瓜州县房屋征收补偿管理局
5	敦煌市棚户区改造项目	敦煌市	834.71	敦煌市房地产管理局
合计		-	1533.48	-

（三）资金平衡

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约1533.48亩，项目总投资224,036.06万元，其中：自筹资金189,036.06万元，发行债券总额 35,000.00万元。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上述土地自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕，预计土地出让收入为121,790万元。融资成本测算方面，假设本次债券利率水平为4%，总融资金额为35,000.00 万元，融资利息为 9800.00 万元，本息合计为44,800.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.72倍。

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%的100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.72倍；按2018年GDP目标增速4%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.45倍；按2018年GDP目标增速4%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.17倍。同时，2018年酒泉市棚改

项目融资平衡情况已通过甘肃广合会计师事务所有限公司审计通过，债券偿还安全度较高。

2018年酒泉市棚户区改造专项债券项目投资资金来源

单位：亿元

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	自有资金	债券资金	
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	2023 年	6.14	6.14	5.64	0.50	0.64
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.20	0.20	0.02	0.18	0.2304
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.85	0.85	0.03	0.82	1.0496
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.21	0.21	0.01	0.20	0.256
5	敦煌市棚户区改造项目	2023 年	15.01	15.01	13.21	1.80	2.304
合计			22.40	22.40	18.91	3.50	4.48

2018年酒泉市棚户区改造专项债券项目融资还本付息情况

单位：亿元

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	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	2018		0.5		0.5		
		2019	0.5			0.5	0.02	0.02
		2020	0.5			0.5	0.02	0.02
		2021	0.5			0.5	0.02	0.02
		2022	0.5			0.5	0.02	0.02
		2023	0.5			0.5	0.02	0.02
		2024	0.5			0.5	0.02	0.02
		2025	0.5		0.5		0.02	0.52
		合计			0.5		0.14	0.64
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.18		0.18		
		2019	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2020	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2021	0.18			0.18	0.0072	0.0072

		2022	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2023	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2024	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2025	0.18		0.18		0.0072	0.0072
		合计			0.18		0.0504	0.2304
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.82		0.82		
		2019	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2020	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2021	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2022	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2023	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2024	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2025	0.82		0.82		0.0328	0.8528
		合计			0.82		0.2296	1.0496
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.2		0.2		
		2019	0.2			0.2	0.008	0.008
		2020	0.2			0.2	0.008	0.008
		2021	0.2			0.2	0.008	0.008
		2022	0.2			0.2	0.008	0.008
		2023	0.2			0.2	0.008	0.008
		2024	0.2			0.2	0.008	0.008
		2025	0.2		0.2		0.008	0.208
		合计			0.2		0.056	0.256
5	敦煌市棚户区改造项目	2018		1.8		1.8		
		2019	1.8			1.8	0.072	0.072
		2020	1.8			1.8	0.072	0.072
		2021	1.8			1.8	0.072	0.072
		2022	1.8			1.8	0.072	0.072
		2023	1.8			1.8	0.072	0.072
		2024	1.8			1.8	0.072	0.072
		2025	1.8		1.8		0.072	1.872
		合计			1.8		0.504	2.304

2018年酒泉市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、亩、亿元、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	到期债券本息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	6.14	586.35	2.58	0.50	0.64	4.03
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	0.20	14.17	0.22	0.18	0.2304	0.95
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	0.85	79.50	1.06	0.82	1.0496	1.01
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	0.21	18.75	0.29	0.20	0.256	1.13
5	敦煌市棚户区改造项目	15.01	834.71	8.03	1.80	2.304	3.49
	合计	22.40	1533.48	12.18	3.5	4.48	2.17

根据上述测算，酒泉市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(4%)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。

2018年酒泉市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年酒泉市棚改专项债券拟发行总额为3.5亿元，涉及酒泉市3个县区5个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况：

酒泉市是甘肃省省辖市，位于甘肃省西北部河西走廊西端的阿尔金山、祁连山与马鬃山之间，总面积19.2万平方公里，占甘肃全省面积的42%。酒泉为汉代河西四郡之一，自古是中原通往西域的交通要塞，丝绸之路的重镇。地势南高北低，自西南向东北倾斜，属大陆性干旱气候。酒泉因城下有泉、其水若酒而得名，是敦煌艺术的故乡、现代航天的摇篮、新中国石油工业和核工业的发祥地，也是国家风电基地、全国重要的石油化工基地、矿产品采选冶炼基地、商品粮棉基地、瓜果蔬菜基地，为甘肃服务业综合改革试点城市，先后荣获影响世界的中国文化旅游名城、中国最具国际影响力旅游目的地等荣誉称号。

2015年—2017年，酒泉市分别实现一般公共预算收入34,5580万元、36,2187万元、34,5025万元，政府性基金收入分别为11,9602万元、10,4440万元、15,9624万元。

酒泉市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）	544.8	577.9	580.3
其中：敦煌市	102.17	110	100.09
阿克塞哈萨克族自治县	14.85	15.7	8.5
玉门市	109.6	119	133.6
肃州区	160.99	168.71	178.16
金塔县	69.6	75.9	72.8
瓜州县	68	67.9	70.4
一般预算收入（亿元）	22.31	25.14	22.64
其中：敦煌市	5.3	5.85	5.0
阿克塞哈萨克族自治县	1.19	1.29	0.71
玉门市	4.82	5.2	3.69
肃州区	5.25	7.07	7.49
金塔县	1.97	2.24	2.46
瓜州县	3.78	3.49	3.29
政府性基金收入（亿元）	7.69	7.03	10.37
其中：敦煌市	2.84	3.29	3.54
阿克塞哈萨克族自治县	0.51	0.14	0.28
玉门市	1.19	0.82	0.83
肃州区	0.32	1.31	3.65
金塔县	0.87	0.99	1.25
瓜州县	1.96	0.48	0.82
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.91	7.72	10.47
其中：敦煌市	2.42	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.45	0.14	0.27
玉门市	1.11	0.82	0.71
肃州区	0.25	1.26	3.6
金塔县	0.86	0.97	1.23
瓜州县	1.82	0.39	0.79
政府性基金支出（亿元）	10.22	10.64	18.71
其中：敦煌市	3.47	4.62	5
阿克塞哈萨克族自治县	0.56	0.19	1.15
玉门市	1.17	0.84	0.8
肃州区	1.47	2.57	7.34
金塔县	0.95	1.11	2.76
瓜州县	2.6	1.31	1.66
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.46	7.96	16.08
其中：敦煌市	2.64	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.46	0.15	1.13
玉门市	1.13	0.84	0.68
肃州区	0.39	1.35	6.65
金塔县	0.81	0.84	2.49
瓜州县	2.03	0.64	1.26

（二）项目情况

此次发行的2018年酒泉市棚改专项债券涉及5个项目，分别位于肃州区、瓜州县、敦煌市。目前，上述棚改项目已通过甘肃正天合律师事务所合法性审核。项目具体如下：

酒泉市棚户区改造项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	涉及区域(亩)	实施单位
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	肃州区	586.35	肃州区房地产管理局
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	14.17	瓜州县房屋征收补偿管理局
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	79.50	瓜州县房屋征收补偿管理局
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	瓜州县	18.75	瓜州县房屋征收补偿管理局
5	敦煌市棚户区改造项目	敦煌市	834.71	敦煌市房地产管理局
合计		-	1533.48	-

（三）资金平衡

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约1533.48亩，项目总投资224,036.06万元，其中：自筹资金189,036.06万元，发行债券总额 35,000.00万元。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上述土地自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕，预计土地出让收入为121,790万元。融资成本测算方面，假设本次债券利率水平为4%，总融资金额为35,000.00 万元，融资利息为 9800.00 万元，本息合计为44,800.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.72倍。

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%的100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.72倍；按2018年GDP目标增速4%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.45倍；按2018年GDP目标增速4%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.17倍。同时，2018年酒泉市棚改

项目融资平衡情况已通过甘肃广合会计师事务所有限公司审计通过，债券偿还安全度较高。

2018年酒泉市棚户区改造专项债券项目投资资金来源

单位：亿元

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	自有资金	债券资金	
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	2023 年	6.14	6.14	5.64	0.50	0.64
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.20	0.20	0.02	0.18	0.2304
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.85	0.85	0.03	0.82	1.0496
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2023 年	0.21	0.21	0.01	0.20	0.256
5	敦煌市棚户区改造项目	2023 年	15.01	15.01	13.21	1.80	2.304
合计			22.40	22.40	18.91	3.50	4.48

2018年酒泉市棚户区改造专项债券项目融资还本付息情况

单位：亿元

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	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	2018		0.5		0.5		
		2019	0.5			0.5	0.02	0.02
		2020	0.5			0.5	0.02	0.02
		2021	0.5			0.5	0.02	0.02
		2022	0.5			0.5	0.02	0.02
		2023	0.5			0.5	0.02	0.02
		2024	0.5			0.5	0.02	0.02
		2025	0.5		0.5		0.02	0.52
		合计			0.5		0.14	0.64
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.18		0.18		
		2019	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2020	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2021	0.18			0.18	0.0072	0.0072

		2022	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2023	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2024	0.18			0.18	0.0072	0.0072
		2025	0.18		0.18		0.0072	0.0072
		合计			0.18		0.0504	0.2304
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.82		0.82		
		2019	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2020	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2021	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2022	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2023	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2024	0.82			0.82	0.0328	0.0328
		2025	0.82		0.82		0.0328	0.8528
		合计			0.82		0.2296	1.0496
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2018		0.2		0.2		
		2019	0.2			0.2	0.008	0.008
		2020	0.2			0.2	0.008	0.008
		2021	0.2			0.2	0.008	0.008
		2022	0.2			0.2	0.008	0.008
		2023	0.2			0.2	0.008	0.008
		2024	0.2			0.2	0.008	0.008
		2025	0.2		0.2		0.008	0.208
		合计			0.2		0.056	0.256
5	敦煌市棚户区改造项目	2018		1.8		1.8		
		2019	1.8			1.8	0.072	0.072
		2020	1.8			1.8	0.072	0.072
		2021	1.8			1.8	0.072	0.072
		2022	1.8			1.8	0.072	0.072
		2023	1.8			1.8	0.072	0.072
		2024	1.8			1.8	0.072	0.072
		2025	1.8		1.8		0.072	1.872
		合计			1.8		0.504	2.304

2018年酒泉市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、亩、亿元、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	到期债券本息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	6.14	586.35	2.58	0.50	0.64	4.03
2	新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	0.20	14.17	0.22	0.18	0.2304	0.95
3	交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	0.85	79.50	1.06	0.82	1.0496	1.01
4	建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	0.21	18.75	0.29	0.20	0.256	1.13
5	敦煌市棚户区改造项目	15.01	834.71	8.03	1.80	2.304	3.49
	合计	22.40	1533.48	12.18	3.5	4.48	2.72

根据上述测算，酒泉市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(4%)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。