

2018 年陇南市土地储备专项债券 项目情况说明



陇南市财政局

2018 年 9 月 5 日

2018年陇南市土地储备专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年甘肃省陇南市土地储备专项债券拟发行总额3.038亿元，共涉及陇南市下属5个县区20个土地储备项目。

二、募投项目情况

陇南，甘肃省辖地级市，位于甘肃省东南部，地处秦巴山区，东接陕西，南通四川，扼陕甘川三省要冲，素称“秦陇锁钥，巴蜀咽喉”。现辖1个区（武都区）、8个县（成县、文县、宕昌县、康县、西和县、礼县、徽县、两当县）。全市共195个乡镇，其中140个镇、55个乡（含4个民族乡），3167个村委会，140个城市社区，总面积2.79万平方公里，总人口287.42万（2017年）。

陇南是甘肃省唯一属于长江水系并拥有亚热带气候的地区，被誉为“陇上江南”。境内高山、河谷、丘陵、盆地交错，气候垂直分布，地域差异明显，有水杉、红豆杉等国家保护植物和大熊猫、金丝猴等20多种珍稀动物。

陇南历史悠久，是秦族、秦文化的发祥地，秦第一陵园——秦西垂陵园位于礼县大堡子山；陇南也是中国古代西部民族氐人和羌人活动的核心地区，文县白马人被誉为“东亚最古老的部族”。此外，陇南还是中国主要中药材和油橄榄产地之一。

1.宕昌县

（1）县域情况。陇南市宕昌县，位于甘肃省南部，陇南市西北

部，距省会兰州市约320公里，省财政直管县。县域面积约3331平方公里，辖11镇14乡336个行政村，总人口31.94万人。宕昌县是甘肃为数不多的集红、绿、古三色旅游于一身的旅游资源富县，风景如画的官鹅沟自然风光、古老神秘的宕昌国遗址、神奇险峻的三国古栈道、闻名全国的“红军长征加油站”哈达铺红军长征会议旧址，加上独特的羌藏民俗风情、多彩的民间艺术等使宕昌独具魅力，发展前景十分广阔。2015年官鹅沟被列为甘肃省重点建设的18个大景区之一,宕昌县也先后被国家有关行业协会评为“中国绿色名县”、“中国最佳文化生态旅游目的地”、“中国低碳旅游示范县”、“中国红色经典旅游胜地”等。2015-2017年，宕昌县分别实现一般公共预算收入1.51亿元、1.5亿元和1.62亿元，政府性基金收入分别为0.3亿元、0.54亿元和0.7亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017年，宕昌土地出让均价快速增长，分别为22万元/亩、35万元/亩和53万元/亩。

宕昌县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	21.16	23.43	24.21
一般预算收入（亿元）	1.51	1.5	1.62
政府性基金收入（亿元）	0.3	0.54	0.7
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.29	0.52	0.67
政府性基金支出（亿元）	0.52	0.89	1.66
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.28	0.76	0.66

（2）项目情况。2018年陇南市宕昌县拟使用本期土地储备专项债券规模0.1亿元，募集资金计划用于宕昌县玉地河片区开发土地储备项目，地块规划用于工业用地。目前，上述土地储备项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

宕昌县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

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	项目实施方
合计		13.3			0.1	
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	13.3	东至新城子村三社耕地，西至灌溉水渠、新城子村土崖坎，南至旅游快速通道，北至新城子村土崖坎。	工业	0.1	宕昌县土地储备中心

（3）资金平衡。此次债券发行对应的宕昌县玉地河片区开发土地储备项目地块计划收储土地13.3公顷，项目计划总投资0.22亿元，争取财政资金0.12亿元，拟使用本期土地储备专项债券募集0.1亿元。地块预计将于2019年以后进行出让，预计土地出让收入0.29亿元。土地出让前，项目债券还本付息资金通过该县国有土地使用权出让净收益安排或在该县专项债务限额内发行债券周转偿还。融资成本测算方面，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.1225亿元，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.36-2.39之间，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见附表）。同时，宕昌县玉地河片区开发土地储备项目融资平衡情况已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本。

宕昌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			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	2023 年	2234.4	2234.4	1234.4	1000	1225

宕昌县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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
宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	2018		1000		1000		
	2019	1000			1000	45	45
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000		1000		45	1045
	合计			1000		225	1225

宕昌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	项目资金总 需求	预计地块 出让收入	计划发 行额	预计融资 成本	土地出让 对融资成 本覆盖倍 数
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	13.3	2234.4	2922.63	1000	1225	2.39

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 计算。

2. 西和县

(1) 县域情况。陇南市西和县位于甘肃省东南部，陇南市北部，西秦岭南侧，系长江流域嘉陵江水系西汉水上游，气候湿润，四季分明，属暖温带半湿润性气候。年平均气温8.4℃，平均无霜期183天，平均日照期为1842小时，年均降水量为533毫米。全县辖9镇11乡，384个村委会，10个社区居委会。总人口44.2万人，其中农业人口39.5万人，总面积1861平方公里。西和县历史悠久，是人文始祖伏羲的诞生地，境内物产丰富，素有“宝贝的复杂地带”之称。先后被评为“中国半夏之乡”和“中国乞巧文化之乡”。2015-2017年，

西和县分别实现一般公共预算收入18114万元、18244万元和15763万元，政府性基金收入分别为3417万元、4926万元和14855万元。2015-2017年，西和县土地出让均价为80万元/亩左右。

西和县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	29.98	30.0939	32.047
一般公共预算收入（亿元）	1.8114	1.8244	1.5763
政府性基金收入（亿元）	0.3417	0.4926	1.4855
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.0797	0	0.3485
政府性基金支出（亿元）	0.3353	0.4387	1.3845
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.0779	0	0.3485

（2）项目情况。2018年陇南市西和县拟使用本期土地储备专项债券规模1亿元，募集资金计划用于西和县城城区5个地块的土地储备项目，地块规划用于普通商品住房用地、批发零售用地、科教用地、公共管理与公共服务用地、商服用地。目前，上述土地储备项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

西和县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

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	项目实施方
合计		51.793			1	
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	12.3277	东至陈山居民区，西至国道 567 线，南至伏羲公馆，北至兴隆河。	普通商品住房用地	0.36	西和县土地储备中心
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	20.9849	东至滨河西路，西至叶大村居民区，南至兰天安置楼，北至城北家具城。	普通商品住房用地、批发零售用地、科教用地	0.14	西和县土地储备中心

3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	2.2687	东至朝阳村居民区，西至西晒公路，南至朝阳村居民区，北至卢河河。	公共管理与公共服务用地	0.065	西和县土地储备中心
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	11.711	东至国道 567 线，西至下寨村居民点，南至十天高速连接线，北至小杜村居民区。	商服用地	0.35	西和县土地储备中心
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	4.5007	东至国道 567 线，西至下寨村居民点，南至上寨村耕地，北至十天高速连接线。	商服用地	0.085	西和县土地储备中心

（3）资金平衡。此次债券发行对应的西和县地块计划收储土地面积合计51.793公顷，项目计划总投资1.55亿元，争取财政资金0.55亿元，拟使用本期土地储备专项债券募集1亿元。地块将于2019年以后进行出让，预计土地出让收入11.47亿元。土地出让前，项目债券还本付息资金通过该县国有土地使用权出让净收益安排或在该县专项债务限额内发行债券周转偿还。融资成本测算方面，以西和县2018年度城区土地储备项目地块一为例，该项目总投资0.37亿元，预计土地出让收入2.74亿元，此次发行债券0.36亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.44亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为6.21。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券转贷发行及现有其他融资成本，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）的100%、90%、80%比例增长时，可以得出此次西和县土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数在9.27-9.36之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，西和县2018年度城区土地储备项目5个地块融资平衡情况已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，债券偿还安全度较高。

西和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			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
合计			15536.43			10000	12250
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	2023 年	3698.31	3698.31	98.31	3600	4410
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	2023 年	6294	6294	4894	1400	1715
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	2023 年	680.61	680.61	30.61	650	796.25
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	2023 年	3513.3	3513.3	13.3	3500	4287.5
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	2023 年	1350.21	1350.21	700.21	850	1041.25

西和县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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
西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	2018		3600		3600		
	2019	3600			3600	162	162
	2020	3600			3600	162	162
	2021	3600			3600	162	162
	2022	3600			3600	162	162
	2023	3600		3600		162	3762
	合计			3600		810	4410
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
西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	2018		1400		1400		
	2019	1400			1400	63	63
	2020	1400			1400	63	63
	2021	1400			1400	63	63

	2022	1400			1400	63	63
	2023	1400		1400		63	1463
	合计			1400		315	1715
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
西和县 2018年度 城区土地储 备项目地块 三	2018		650		650		
	2019	650			650	29.25	29.25
	2020	650			650	29.25	29.25
	2021	650			650	29.25	29.25
	2022	650			650	29.25	29.25
	2023	650		650		29.25	679.25
	合计			650		146.25	796.25
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
西和县 2018年度 城区土地储 备项目地块 四	2018		3500		3500		
	2019	3500			3500	157.5	157.5
	2020	3500			3500	157.5	157.5
	2021	3500			3500	157.5	157.5
	2022	3500			3500	157.5	157.5
	2023	3500		3500		157.5	3657.5
	合计			3500		787.5	4287.5
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
西和县 2018年度 城区土地储 备项目地块 五	2018		850		850		
	2019	850			850	38.25	38.25
	2020	850			850	38.25	38.25
	2021	850			850	38.25	38.25
	2022	850			850	38.25	38.25
	2023	850		850		38.25	888.25
	合计			850		191.25	1041.25

西和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	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
合计		51.793	15536.4	114715.43	10000	12250	9.36
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	12.3277	3698.31	27378.86	3600	4410	6.21
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	20.9849	6294	46605.83	1400	1715	27.18
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	2.2687	680.61	5089.50	650	796.25	6.39
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	11.711	3513.3	25746.50	3500	4287.5	6.01
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	4.5077	1350.21	9894.74	850	1041.25	9.50

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 计算。

3. 徽县

(1) 县域情况。陇南市徽县位于甘肃省东南部、陇南市东北部，因城北隅徽山下有徽山驿而得县名，地处秦岭山脉南麓、嘉陵江上游秦巴山地中的徽成盆地，素有“陇上小江南”美誉，气候温暖湿润，丘陵、盆地相间，境内有徽县三滩风景区、嘉陵江漂流、青泥岭等风景名胜。徽县下辖 13 个镇、2 个乡，213 个村、10 个社区，总面积 2722.9 平方千米，总人口 22.35 万人。现拥有一家大型白酒上市企业金徽酒股份有限公司和一家集生态文明与工业文明相结合的徽县金徽矿业公司。2015-2017 年，徽县分别实现一般公共预算收入 3.67 亿元、3.07 亿元和 2.88 亿元，政府性基金收入分别为 0.27 亿元、0.85 亿元和 1.4 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017 年，徽县土地出让均价快速增长，分别为 40 万元/亩、

45万元/亩和50万元/亩。

徽县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	42.06	45.53	48.19
一般预算收入（亿元）	3.67	3.07	2.88
政府性基金收入（亿元）	0.27	0.85	1.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.20	0.82	1.34
政府性基金支出（亿元）	0.55	0.73	1.42
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.35	0.50	1.33

（2）项目情况。2018年陇南市徽县拟使用本期土地储备专项债券规模0.55亿元，募集资金计划用于徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目、徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目、徽县城北新区土地收储项目。徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目、徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目、徽县城北新区土地收储项目地块规划用于商业用地。目前，上述土地储备项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

徽县土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

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	项目实施方
合计		71.8			0.55	
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	50	东至天河，西至徽成公路，南至李磨张庄农路，北至伏家镇至成县公路。	商业用地	0.35	徽县土地统征储备交易中心
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储	11.8	东至十天高速连接线，西至杜公村、栗亭村耕地，南至栗川至李河通村公路，北至十天高速连接线。	商业用地	0.1	
3	徽县城北新区土地收储	10	东至 316 国道，西至河堤，南至汽车站，北至高速公路。	商业用地	0.1	

（3）资金平衡。此次债券发行对应的徽县地块计划收储土地面

积合计71.8公顷，项目计划总投资1.7亿元，争取财政资金1.15亿元，拟使用本期土地储备专项债券募集0.55亿元。地块将于2019年以后进行出让，预计土地出让收入1.83亿元。土地出让前，项目债券还本付息资金通过该县国有土地使用权出让净收益安排或在该县专项债务限额内发行债券周转偿还。融资成本测算方面，以徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目为例，该项目总投资1.2亿元，预计土地出让收入1.31亿元，此次发行债券0.55亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.67375亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.05。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券转贷发行及现有其他融资成本，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）的100%、90%、80%比例增长时，可以得出此次徽县工业集中区伏家镇范围土地收储等三个项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数在2.68-2.71之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，徽县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，债券偿还安全度较高。

徽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			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
合计			17000	17000	11500	5500	6737.5
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	2023 年	12000	12000	8500	3500	4287.5
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储	2023 年	2000	2000	1000	1000	1225
3	徽县城北新区土地收储	2023 年	3000	3000	2000	1000	1225

徽县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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
徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	2018		3500		3500		
	2019	3500			3500	157.5	157.5
	2020	3500			3500	157.5	157.5
	2021	3500			3500	157.5	157.5
	2022	3500			3500	157.5	157.5
	2023	3500		3500		157.5	3657.5
	合计			3500		787.5	4287.5
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
徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	2018		1000		1000		
	2019	1000			1000	45	45
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000		1000		45	1045
	合计			1000		225	1225
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
徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	2018		1000		1000		
	2019	1000			1000	45	45
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000		1000		45	1045
	合计			1000		225	1225

徽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	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
合计		71.8	17000	18246.94	5500	6737.5	2.71
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储	50	12000	13066.66	3500	4287.5	3.05
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储	11.8	2000	1960	1000	1225	1.60
3	徽县城北新区土地收储	10	3000	3220.28	1000	1225	2.63

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 计算。

4.武都区

（1）区域情况。陇南市武都区位于甘肃省东南部、陇南市中部、白龙江中游，陇南市下辖市辖区。武都作为地名始于先秦，西汉置武都郡，唐改称阶州，民国改置武都县，2004年撤县设区。武都区是陇南政治、经济、文化、交通中心和军事重镇，陇东南区域中心城市之一。武都区地处秦巴山地结合部，素有“巴蜀咽喉、秦陇锁钥”之称，是甘肃、陕西、四川三省交通要道。气候温和、四季分明，素有“陇上江南”和“植物大观园”之称，被著名地质学家李四光誉为“宝贝的复杂地带”。境内有水杉、红豆杉等国家保护植物和大熊猫、金丝猴、羚牛等珍稀动物，拥有甘肃白水江自然保护区（红土河保护站）、甘肃裕河国家级自然保护区2个国家级自然保护区。武都区是“中国油橄榄之乡”、“中国花椒之乡”、“千年药乡”，名优特产有“武都油橄榄之乡”、“武都花椒”、“陇南

绿茶”、“武都崖蜜”、“米仓红芪”等。风景名胜有万象洞、水濂洞、朝阳洞、姚寨沟、五凤山森林公园、千坝草原等。武都区先后荣获“最美中国·目的地城市”、“最美中国·生态、自然旅游城市和文化魅力、特色魅力旅游城市”、“中国最美生态宜居旅游名区”、“中国民间文化艺术之乡”等称号。2015-2017年，武都区分别实现一般公共预算收入4.31亿元、5.9亿元和5.09亿元，政府性基金收入分别为0.814亿元、0.85亿元和0.39亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017年，武都区土地出让均价快速增长，分别为12万元/亩、13万元/亩和15万元/亩。

武都区2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	92.58	103.7	110.9
一般公共预算收入（亿元）	4.31	5.9	5.09
政府性基金收入（亿元）	0.814	0.85	0.39
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.79	0.8	0.39
政府性基金支出（亿元）	1.45	1.06	2.48
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.16	0.77	2.4

（2）项目情况。2018年陇南市武都区拟使用本期土地储备专项债券规模0.9亿元，募集资金计划用于武都区城市道路及仓储物流项目、武都区教育基地项目、武都区商贸物流绿化项目。武都区城市道路及仓储物流项目地块规划用于城市住宅、仓储物流用地、城镇村道路用地，武都区教育基地项目地块规划用于教育用地和医疗用地，武都区商贸物流绿化项目地块规划用于商贸、物流和绿化用地。目前，上述土地储备项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

武都区土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷、亿元

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	项目实施方
合计		75.73			0.9	
1	武都区城市道路及仓储物流项目	40.43	东至经八路、南至纬三路、西至经四路、北至居民区。	公共设施、住宅、商业	0.55	武都区土地收购储备中心
2	武都区教育基地项目	10	东至经七路、南至长江大道、西至经五路、北至纬二路。	教育用地和医疗用地	0.3	
3	武都区商贸物流绿化项目	25.3	东至崔家梁为界、南至村庄道路为界、西至高速公路进口为界、北至白龙江河道为界。	商贸、物流和绿化用地	0.05	

（3）资金平衡。此次债券发行对应的武都区地块计划收储土地面积合计75.73公顷，项目计划总投资4.98亿元，争取财政资金4.08亿元，拟使用本期土地储备专项债券募集0.9亿元。地块将于2019年以后进行出让，预计土地出让收入1.95亿元。土地出让前，项目债券还本付息资金通过该县国有土地使用权出让净收益安排或在该县专项债务限额内发行债券周转偿还。融资成本测算方面，以武都区城市道路及仓储物流项目为例，该项目总投资3.21亿元，预计土地出让收入1.02亿元，此次发行债券0.55亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.67375亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.52。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券转贷发行及现有其他融资成本，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）的100%、90%、80%比例增长时，可以得出此次武都区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.75-1.77之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，武都区土地储备专项债券融资平衡情况

已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，债券偿还安全度较高。

武都区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			预计项目融资到期本息
				小计	争取财政资金	项目融资	
合计			49800	49800	40800	9000	11025
1	武都区城市道路及仓储物流项目	2023 年	32100	32100	26600	5500	6737.5
2	武都区教育基地项目	2023 年	6700	6700	3700	3000	3675
3	武都区商贸物流绿化项目	2023 年	11000	11000	10500	500	612.5

武都区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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
武都区武都区城市道路及仓储物流项目	2018		5500		6000		
	2019	5500			5500	247.5	247.5
	2020	5500			5500	247.5	247.5
	2021	5500			5500	247.5	247.5
	2022	5500			5500	247.5	247.5
	2023	5500		5500		247.5	5747.5
	合计			5500		1237.5	6737.5
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
武都区教育基地项目	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000		3000		135	3135
	合计			3000		675	3675

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
武都区教育基地项目	2018		500		500		
	2019	500			500	22.5	22.5
	2020	500			500	22.5	22.5
	2021	500			500	22.5	22.5
	2022	500			500	22.5	22.5
	2023	500		500		22.5	522.5
	合计			500		112.5	612.5

武都区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	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
合计		75.73	49800	19531.44	9000	11025	1.77
1	武都区城市道路及仓储物流项目	40.43	32100	10221.24	5500	6737.5	1.52
2	武都区教育基地项目	10	6700	3313.80	3000	3675	0.90
3	武都区商贸物流绿化项目	25.3	11000	5996.40	500	612.5	9.79

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 计算。

5. 礼县

(1) 县域情况。陇南市礼县位于甘肃省东南部、陇南市西北部、长江流域嘉陵江水系西汉水上游，县域面积约4299.92平方公里，辖29个乡镇568个行政村，总人口54.29万人。礼县矿产资源富集，经济林果、畜牧、中药材产业开发优势明显，是全国苹果生产重点县、优质水果生产基地县，全省无公害苹果生产基地、牛羊产业大县，“礼县苹果”、“礼县大黄”是国家地理标志保护产品。礼县历史悠久，文化底蕴深厚，是秦人的发祥地，先秦文化与中华原生文明

的摇篮，素有“秦皇故里·三国胜地”之美誉。礼县是国家扶贫开发工作重点县，也是全省58个集中连片特困县和23个深度贫困县之一。全县有313个贫困村。2017年全县实现脱贫21021人，贫困人口减少到72527人，贫困发生率下降到15.45%；全县完成生产总值30.7亿元，固定资产投资39.4亿元，社会消费品零售总额15.4亿元，城镇居民人均可支配收入20877元，农村居民人均可支配收入5960元。2015-2017年，礼县分别实现一般公共预算收入1.8亿元、2.1亿元和1.9亿元，政府性基金收入分别为0.5亿元、1.4亿元和1.1亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入大体呈现增长态势。2015-2017年，礼县土地出让均价分别为115万元/亩、38万元/亩（当年出让主要为工业用地）和98万元/亩。

礼县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	30.9	33.1	30.7
一般预算收入（亿元）	1.8	2.1	1.9
政府性基金收入（亿元）	0.4998	1.4638	1.1587
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.4889	1.4099	1.1255
政府性基金支出（亿元）	0.6319	1.3918	1.7682
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.4547	1.055	1.1255

（2）项目情况。2018年陇南市礼县拟使用本期土地储备专项债券规模0.488亿元，募集资金计划用于礼县西城区工业园区、城区、城关镇油坊村等9个地块的土地储备项目。西城区工业园区和礼县江口工业园区储备项目地块规划工业用地；城区供水工程，盐官镇A片区住宅、道路工程储备项目，城关镇油坊村储备项目、永兴镇商服用地储备项目、盐官镇B片区商服用地储备项目地块规划用于基础设施用地及商业用地；祁山镇储备项目地块规划用于工业及商服用地；

礼县东城区物流仓储储备项目地块规划用于工矿仓储及物流用地。
目前，上述土地储备项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

礼县土地储备专项债券募投项目概况

序号	土地储备项目名称	面积（公顷）	四至范围	规划用途	土地储备专项债券规模（万元）	项目实施方
合计		36.6638			4880	
1	礼县西城区工业园区储备项目	8	东至城关镇新关村耕地，西至城关镇新关村耕地，南至礼武公路过境段，北至城关镇新关村耕地。	工业用地	1500	礼县土地统征储备中心
2	礼县城关镇油坊村储备项目	0.6667	东至燕子河河堤，西至洛礼公路，南至城关镇油坊村耕地，北至城关镇油坊村耕地。	商服用地	100	礼县土地统征储备中心
3	礼县祁山镇储备项目	8.7	东至祁山镇赵家村耕地，西至祁山镇赵家村耕地，南至西汉水河堤，北至祁山镇赵家村耕地。	工业及商服用地	760	礼县土地统征储备中心
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	8	东至盐官镇滨河东路，西至盐官镇新联村耕地，南至盐官镇南滨河路，北至盐官镇新联村村庄。	基础设施及商住用地	960	礼县土地统征储备中心
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	0.649	东至田间道路，西至永兴镇捷地村耕地，南至永兴镇捷地村耕地，北至省道 306 线。	商服用地	100	礼县土地统征储备中心
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	2	东至盐官镇新合村耕地，西至盐官镇新合村耕地，南至盐官镇新合村耕地，北至西汉水南侧河堤。	商服用地	240	礼县土地统征储备中心
7	礼县东城区物流仓储储备项目	5.3481	东至排洪沟，西至城关镇冯崖村耕地，南至城关镇冯崖村耕地，北至南滨河路。	工矿仓储及物流用地	960	礼县土地统征储备中心
8	礼县江口工业园区储备项目	3.3	东至洮坪河，西至江口乡掌关村村庄，南至江口乡掌关村耕地，北至江口乡掌关村耕地。	工业用地	260	礼县土地统征储备中心

（3）资金平衡。此次债券发行对应的礼县地块计划收储土地面积合计36.66公顷，项目计划总投资0.488亿元，拟使用本期土地储备专项债券募集0.488亿元。地块将于2019年以后进行出让，预计土地

出让收入1.1亿元。土地出让前，项目债券还本付息资金通过该县国有土地使用权出让净收益安排或在该县专项债务限额内发行债券周转偿还。融资成本测算方面，以礼县西城区工业园区储备项目为例，该项目总投资0.15亿元，预计土地出让收入0.21亿元，此次发行债券0.15亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.185亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.17。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券转贷发行及现有其他融资成本，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）的100%、90%、80%比例增长时，可以得出此次礼县土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.81-1.83之间，项目收益可以覆盖融资成本。同时，礼县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，债券偿还安全度较高。

礼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		预计项目融资到期本息
				小计	项目融资	
合计			4880	4880	4880	5978
1	礼县西城区工业园区储备项目	2023 年	1500	1500	1500	1837.5
2	礼县城关镇油坊村储备项目	2023 年	100	100	100	122.5
3	礼县祁山镇储备项目	2023 年	760	760	760	931
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	2023 年	960	960	960	1176
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	2023 年	100	100	100	122.5
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	2023 年	240	240	240	294

7	礼县东城区物流仓储储备项目	2023 年	960	960	960	1176
8	礼县江口工业园区储备项目	2023 年	260	260	260	318.5

礼县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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
礼县西城区 工业园区储 备项目	2018		1500		1500		
	2019	1500			1500	67.5	67.5
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			1500		337.5	1837.5
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
礼县城关镇 油坊村储备 项目	2018		100		100		
	2019	100			100	4.5	4.5
	2020	100			100	4.5	4.5
	2021	100			100	4.5	4.5
	2022	100			100	4.5	4.5
	2023	100		100		4.5	104.5
	合计			100		22.5	122.5
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
礼县祁山镇 储备项目	2018		760		760		
	2019	760			760	34.2	34.2
	2020	760			760	34.2	34.2
	2021	760			760	34.2	34.2
	2022	760			760	34.2	34.2
	2023	760		760		34.2	794.2
	合计			760		171	931

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
礼县盐官镇 A 片区住 宅、道路工 程储备项目	2018		960		960		
	2019	960			960	43.2	43.2
	2020	960			960	43.2	43.2
	2021	960			960	43.2	43.2
	2022	960			960	43.2	43.2
	2023	960		960		43.2	1003.2
	合计			960		216	1176
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
礼县永兴镇 商服用地储 备项目	2018		100		100		
	2019	100			100	4.5	4.5
	2020	100			100	4.5	4.5
	2021	100			100	4.5	4.5
	2022	100			100	4.5	4.5
	2023	100		100		4.5	104.5
	合计			100		22.5	122.5
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
礼县盐官镇 B 片区商服 用地储备项 目	2018		240		240		
	2019	240			240	10.8	10.8
	2020	240			240	10.8	10.8
	2021	240			240	10.8	10.8
	2022	240			240	10.8	10.8
	2023	240		240		10.8	250.8
	合计			240		54	294
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
礼县东城区 物流仓储储 备项目	2018		960		960		
	2019	960			960	43.2	43.2
	2020	960			960	43.2	43.2
	2021	960			960	43.2	43.2
	2022	960			960	43.2	43.2

	2023	960		960		43.2	1003.2
	合计			960		216	1176
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
礼县江口工业园区储备项目	2018		260		260		
	2019	260			260	11.7	11.7
	2020	260			260	11.7	11.7
	2021	260			260	11.7	11.7
	2022	260			260	11.7	11.7
	2023	260		260		11.7	271.7
	合计			260		58.5	318.5

礼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	项目资金 总需求	预计地块出 让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让 对融资成 本覆盖倍 数
合计		33.6638	4880	10926.27	4880	5978	1.83
1	礼县西城区工业园区储备项目	8	1500	2148.24	1500	1837.5	1.17
2	礼县城关镇油坊村储备项目	0.6667	100	541.08	100	122.5	4.42
3	礼县祁山镇储备项目	8.7	760	2070.73	760	931	2.22
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	8	960	3029.76	960	1176	2.58
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	0.649	100	212.40	100	122.5	1.73
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	2	240	686.75	240	294	2.34
7	礼县东城区物流仓储储备项目	5.3481	960	1857.90	960	1176	1.58
8	礼县江口工业园区储备项目	3.3	260	379.41	260	318.5	1.19

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 计算。

综合陇南市全部土地储备项目情况，据《专项评价报告》反应，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5.2%的100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为4.47倍，其中：宕昌县2.39，西和县9.36，徽县2.71，武都区1.77，礼县1.83；按2018年GDP目标增速5.2%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为4.45倍，其中：宕昌县2.37，西和县9.32，徽县2.69，武都区1.76，礼县1.82；按2018年GDP目标增速5.2%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为4.43倍，其中：宕昌县2.36，西和县9.27，徽县2.68，武都区1.75，礼县1.81。

根据上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的陇南市5个县区20个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（5.2%）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。

三、风险评估

（一）利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观经济、金融货币政策以及国家经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期专项债券转贷发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，转贷发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券流动性。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿还风险极低。但土地出让收益的实现容易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

近年来，陇南市委、市政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，积极践行五大发展理念，深化实施“433”发展战略，开拓创新，砥砺奋进，全市呈现出经济平稳发展、民生持续改善、社会和谐稳定、脱贫攻坚稳步推进的良好局面。全市财政收入稳定增长，地方政府债务风险整体可控，特别是公益性基础设施建设领域取得了多项突破性进展。基于陇南市整体发展情况，本期专项债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致陇南市经济增速放缓、政

府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

（五）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5号)规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。