

2018 年嘉峪关市土地储备专项债券 项目情况说明



2018年嘉峪关市土地储备专项债券

项目情况说明

一、债券情况

2018年嘉峪关市土地储备专项债券拟发行规模1亿元，全部用于嘉峪关市土地储备项目。

二、项目情况

（一）区域情况

嘉峪关市位于甘肃省西北部，河西走廊中部，东临河西重镇酒泉市，距省会兰州776公里；西连石油城玉门市，至新疆哈密650公里；南倚终年积雪的祁连山与肃南裕固族自治县接壤，与青海相距300余公里；北枕色如铸铜的黑山，与酒泉金塔县、酒泉卫星发射基地和内蒙额济纳旗相连接，中部为酒泉绿洲西缘。嘉峪关是中国丝路文化和长城文化的唯一交汇点，是依托国家“一五”计划重点项目“酒泉钢铁公司”的建设而新兴的工业旅游城市。曾先后获得了“全国卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“全国园林绿化先进城市”、“全国双拥模范城”五连冠、“国家卫生城市”、“国家环保模范城市”、“全国文明城市”等称号。2017年末全市常住人口为24.98万人，城镇人口23.34万人，城镇化率为93.45%。全年城镇居民人均可支配收入36491元，农村居民人均可支配收入17796元。2015-2017年，嘉峪关市分别实现一般公共预算收入15.13亿元、17.09亿元、18.37亿元，政府性基金收入分别为2.66亿元、1.96亿元、2.19

亿元。

嘉峪关市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）	190	153.41	210.99
一般预算收入（亿元）	15.13	17.09	18.37
政府性基金收入（亿元）	2.66	1.96	2.19
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.63	1.39	1.25
政府性基金支出（亿元）	3.27	3.93	7.87
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.64	3.15	6.73

（二）项目情况

此次发行的2018年嘉峪关市土地储备债券1亿元，募集资金拟用于嘉峪关市3个区6个土地储备项目。目前，上述土地储备项目已通过甘肃殷剑宏律师事务所合法性审核。

2018年嘉峪关市土地储备项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	项目位置	土地用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	高精度交通用铝板项目	雄关区	位于嘉北工业园区，东至战备公路，南至北环路，西至天成路，北至嘉北纬六路	工业	324.94	嘉峪关市土地储备中心
2	旧城区商业改造项目	长城区	位于河口西路，河口西路两侧、共和路以东文化路以西范围内	商服	44.55	嘉峪关市土地储备中心
3	南市区商业及配套开发建设项目	镜铁区	位于南市区城投公司用地，东至石关路，南至观礼北路，西至雄关大道，北至花海路	商业	757.05	嘉峪关市土地储备中心
4	汽车装备生产项目	长城区	位于金港路汇丰公司用地，东至嘉东工业园道路，南至创业大道，西至嘉东工业园区道路，北至工业园区预留地	工业	601.35	嘉峪关市土地储备中心
5	手机生产配装项目	长城区	位于嘉东工业园，东至嘉东工业园道路，南至创业大道，西至嘉东工业园区道路，北至工业园区预留地	工业	209.91	嘉峪关市土地储备中心
6	空港物流园项目	长城区	位于酒钢宏丰种植园，东至机场路，南至峪新路，西至嘉策铁路，北至嘉峪关机场	工业	6092.22	嘉峪关市土地储备中心
	合计				8030.02	

（三）资金平衡情况

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约8,030.02亩，项目总投资为10000.00万元，全部为债券融资。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财政资金垫付。预计在五年内出让完毕，预计土地出让收入为66,996.00万元。

融资成本测算方面，总融资金额为10,000.00万元，债券利率按每年4%测算，融资利息2,000.00万元，本息合计12,000.00万元。假设相关土地储备单位的6块储备项目，自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，按照保守性原则预计土地挂牌交易收入，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6.5%的100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为5.58倍；按2018年GDP目标增速6.5%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为5.02倍；按2018年GDP目标增速6.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为4.47倍。

2018年嘉峪关市土地储备项目预期收入情况

序号	项目	按 2018 年 GDP 增 6.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 增 速 6.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 80%
1	高精度交通用铝板项目	1,708.00	1,537.20	1,366.40
2	旧城区商业改造项目	2,131.00	1,917.90	1,704.80
3	南市区商业及配套开发 建设项目	32,920.00	29,628.00	26,336.00
4	汽车装备生产项目	2,634.00	2,370.60	2,107.20
5	手机生产配装项目	919.00	827.10	735.20
6	空港物流园项目	26,684.00	24,015.60	21,347.20
合计		66,996.00	60,296.40	53,596.80

2018年嘉峪关市土地储备专项债券项目投资资金来源

序号	土地储备项目名称	计划出让时间	项目总投资（万元）	资金来源	预计项目融资到期本息（万元）
				项目融资	
1	雄关区高精度交通用铝板项目	2023	1,542.95	1,542.95	308.59
2	长城区南市区商业及配套开发建设项目	2023	2,227.50	2,227.50	445.5
3	镜铁区南市区商业及配套开发建设项目	2023	757.05	757.05	151.41
4	长城区汽车装备生产项目	2023	2,205.24	2,205.24	441.05
5	长城区手机生产配装项目	2023	601.73	601.73	120.34
6	长城区空港物流园项目	2023	2,665.53	2,665.53	533.11
合计		2023	10000	10000	12000

2018年嘉峪关市土地储备专项债券项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增余额	本期偿还金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018		10000		10000		0
2019	10000			10000	400	400
2020	10000			10000	400	400
2021	10000			10000	400	400
2022	10000			10000	400	400
2023	10000		10000	0	400	400
合计		10000	10000		2000	12000

2018年嘉峪关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	本期债券本息合计	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	高精度交通用铝板项目	1542.95	292.44	1708	1851.54	0.92	0.92

2	旧城区商业改造项目	2227.5	36.74	2131	2673	0.80	0.80
3	南市区商业及配套开发建设项目	757.05	567.59	32920	908.46	36.24	36.24
4	汽车装备生产项目	2205.24	451.01	2634	2646.28	1.00	1.00
5	手机生产配装项目	601.73	15.43	919	722.08	1.27	1.27
6	空港物流园项目	2665.53	4569.16	26684	3198.64	8.34	8.34
	合计	10000	8030.02	66996	10000	12000	5.58

根据上述测算，在相关土地储备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，本次嘉峪关市2018年土地储备项目分别以2018年GDP增速（6.5%）的100%、90%、80%比例增长时，预期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。