

2018 年金昌市土地储备专项债券 项目情况说明



2018年金昌市土地储备专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年金昌市土地储备专项债券拟发行规模1亿元，全部用于金昌市5个土地储备项目。

(一)区域情况

金昌市隶属于甘肃省，位于甘肃省河西走廊东段，祁连山北麓，阿拉善台地南缘。北、东与民勤县相连，东南与武威市相靠，南与肃南裕固族自治县相接，西南与青海省门源回族自治县搭界，西与张掖市山丹、民乐县接壤，西北与内蒙古自治区阿拉善右旗毗邻。全市总国土面积896平方公里。常住人口46.98万人。2015~2017年，金昌市分别实现一般公共预算收入18.47亿元、20.75亿元、22.22亿元，政府性基金收入分别为2.56亿元、3.38亿元、2.35亿元。

金昌市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）	224.52	207.82	224.29
其中：金川区	160.7	141.9	149.89
永昌县	63.82	65.92	74.4
一般公共预算收入（亿元）	18.47	20.75	22.22
其中：金川区	4.07	3.89	4.51
永昌县	3.24	3.5	3.078
政府性基金收入（亿元）	2.56	3.38	2.35
其中：金川区	0.16	0.01	0
永昌县	0.39	0.97	0.78
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.56	3.38	2.35
其中：金川区	-	-	-
永昌县	0.36	0.87	0.70

政府性基金支出（亿元）	3.89	3.63	4.75
其中：金川区	0.14	0.15	0.27
永昌县	0.69	1.28	0.93
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.31	1.8	1.44
其中：金川区	-	-	-
永昌县	0.18	0.9	0.72

（备注：金昌市金川区没有土地出让资质，剩余部分为市本级）

（一）项目情况

此次发行的2018年金昌市土地储备项目包含5宗土地，分别位于金昌市、永昌县，具体如下：金昌市土地储备项目2宗土地，分别是：紫金云大数据产业园项目用地、金源项目用地。永昌县土地储备项目3宗土地，分别是：黄家学停车场项目用地、西津南苑项目用地、重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目用地，目前，上述土地储备项目已通过甘肃甘肃经纶律师事务所合法性审核。

金昌市土地储备项目概况

序号	项目概况	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	紫金云大数据产业园项目用地	金川区	东至福州路、南至成都路、西至河雅路、北至北环路	工业用地	3,000.00	金昌市土地储备中心
2	金源项目用地	金川区	东至新华路西北侧、南至永昌路与南京路之间、西至延安西路南侧、北至金源小区	住宅用地	205.5	金昌市土地储备中心
3	黄家学停车场项目用地	永昌县	东至永皇公路、南至连霍高速公路、西至 G570、北至黄家学新村东苑	其他商服用地	180	永昌县土地储备中心
4	西津南苑项目用地	永昌县	东至中庄子村六社、南至连霍高速公路、西至西二环路、北至西津家园	城镇住宅用地	340.05	永昌县土地储备中心
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目用地	永昌县	东至黄家学村六社耕地、南至黄家学村四社耕地、西至黄家学村一社耕地、北至连霍高速公路。	其他商服用地	400.05	永昌县土地储备中心
	合计				4125.60	

（二）资金平衡

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约4,125.60亩，项目

总投资23,572.00万元，其中：自筹资金13,572.00万元，融资总额10,000.00万元。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自筹资金支付，项目建。

上述土地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。预计土地出让收入为31,714.00万元，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10,000.00万元，融资利息为2,000.00万元，本息合计为12,000.00万元。

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%的100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.64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2.38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2.11倍。

2018年金昌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	自有资金	债券融资	
1	紫金云大数据产业园项目用地	2023年	16,000.00	16,000.00	10,500.00	5,500.00	6,600.00
2	金源项目用地	2023年	1,500.00	1,500.00	0	1,500.00	1,800.00
3	黄家学停车场项目用地	2023年	900.00	900.00	276.00	624.00	748.80
4	西津南苑项目用地	2023年	1,582.00	1,582.00	404.00	1,178.00	1,413.60
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目用地	2023年	3,590.00	3,590.00	2,392.00	1,198.00	1,437.60
合计		-	23572.00	23572.00	13,572.00	10,000.00	12000

2018年金昌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	紫金云大数据产业园项目用地	2018			5,500.00			
		2019	5,500.00		5,500.00	4.00%	220.00	220.00
		2020	5,500.00		5,500.00	4.00%	220.00	220.00
		2021	5,500.00		5,500.00	4.00%	220.00	220.00
		2022	5,500.00		5,500.00	4.00%	220.00	220.00
		2023	5,500.00	5,500.00	-	4.00%	220.00	5,720.00
		合计		5,500.00			1,100.00	6,600.00
2	金源项目用地	2018			1,500.00			
		2019	1,500.00		1,500.00	4.00%	60.00	60.00
		2020	1,500.00		1,500.00	4.00%	60.00	60.00
		2021	1,500.00		1,500.00	4.00%	60.00	60.00
		2022	1,500.00		1,500.00	4.00%	60.00	60.00
		2023	1,500.00	1,500.00	-	4.00%	60.00	1,560.00
		合计		1,500.00			300.00	1,800.00
3	黄家学停车场项目用地	2018			624.00			
		2019	624.00		624.00	4.00%	24.96	24.96
		2020	624.00		624.00	4.00%	24.96	24.96
		2021	624.00		624.00	4.00%	24.96	24.96
		2022	624.00		624.00	4.00%	24.96	24.96
		2023	624.00	624.00	-	4.00%	24.96	648.96
		合计		624.00			124.80	748.80
4	西津南苑项目用地	2018			1,178.00			
		2019	1,178.00		1,178.00	4.00%	47.12	47.12
		2020	1,178.00		1,178.00	4.00%	47.12	47.12
		2021	1,178.00		1,178.00	4.00%	47.12	47.12
		2022	1,178.00		1,178.00	4.00%	47.12	47.12
		2023	1,178.00	1,178.00	-	4.00%	47.12	1,225.12
		合计		1,178.00			235.60	1,413.60
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园	2018			1,198.00			
		2019	1,198.00		1,198.00	4.00%	47.92	47.92
		2020	1,198.00		1,198.00	4.00%	47.92	47.92

	项目用地	2021	1,198.00		1,198.00	4.00%	47.92	47.92
		2022	1,198.00		1,198.00	4.00%	47.92	47.92
		2023	1,198.00	1,198.00	-	4.00%	47.92	1,245.92
		合计		1,198.00			239.60	1,437.60

2018年金昌市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：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	本期债券利息	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	紫金云大数据产业园项目用地	16,000.00	3,000.00	13,180.00	5,500.00	1,100.00	2.00
2	金源项目用地	1,500.00	205.50	3,661.00	1,500.00	300.00	2.03
3	黄家学停车场项目用地	900.00	180.00	998.00	624.00	124.8	1.33
4	西津南苑项目用地	1,582.00	340.05	11,656.00	1,178.00	235.60	8.25
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目用地	3,590.00	400.05	2,219.00	1,198.00	239.60	1.54
合计		23,572.00	4,125.60	31,714.00	10,000.00	2,000.00	2.64

根据上述测算，在相关土地储备项目实施项目收益预测及其依据的各项假设前提下，金昌市5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%)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。