

天津市市级土地储备项目情况

一、基本情况

2019 年第一批天津市市级土地储备专项债券拟发行债券资金 7.3 亿元，期限为 5 年期，利息按年支付，到期还本并支付最后一期利息，全部为新增债券。

按照财政部相关政策规定，2019 年第一批天津市市级土地储备项目募集资金计划用于北辰区朝阳路土地整理项目。

二、土地储备债券募投项目情况

（一）天津市土地整理中心土地储备专项债券

1. 区域情况。北辰区朝阳路土地整理项目，位于北辰区，属于天津环城四区之一，位于天津市城北，北运河畔。东以北京排污河与宁河县相邻，边界线长 20.66 公里；东南隔金钟河、新开河与东丽区相望，边界线长 22.99 公里；南与河北区、红桥区相连，边界线正在勘定；西南以子牙河与西青区相界，边界线长 27.5 公里；西、北均与武清县相接，边界线长 25.14 公里。南北纬宽 20.8 公里，最窄处柳淮村南至刘马庄西北 14.4 公里；东西经长 43.2 公里，最宽处东堤头村东至线河村西 46.3 公里。区域面积 478 平方公里，辖 9 镇 7 街，常住人口近百万，是天津北部地区开发建设的重点区域，被誉为京津走廊的璀璨明珠、美丽天津北大门。

2018 年全区政府性基金收入 66.09 亿元，政府性基金支出 56.01 亿元。

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入（亿元）	77.40	39.43	66.09
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	27.49	2.83	17.17
政府性基金支出（亿元）	68.30	32.67	56.01
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	26.02	27.04	48.11

2. 项目情况。此次天津市土地整理中心土地储备专项债券募集资金计划用于北辰区朝阳路土地整理项目，位于北辰区。主要规划为住宅、商业金融用地，未来潜力巨大。目前，上述土地储备项目已经通过北京盈科（天津）律师事务所合法性审核。

天津市土地整理中心土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
北辰区朝阳路地块	东至南仓编组站，南至第二沥青混凝土厂，西至朝阳路，北至交通集团物流配送中心。	位于北辰区，地理位置优越，主要规划为住宅、商业金融用地	本期计划投入 7.3 亿元，实施单位自筹资金 1 亿元	天津市土地整理中心与天津市北辰区土地整理中心联合收储

3. 资金平衡。此次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 294,500 平方米，项目总需求 8.3 亿元，其中本期拟融资金额 7.3 亿元，实施单位自筹金额 1 亿元。土地未挂牌交易前需支付的资金利息 1.8675 亿元纳入政府性基金预算

管理。上述地块预计 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 19.489478 亿元（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益），土地出让前，项目融资还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，此次计划发行债券 7.3 亿元，假设利率水平为 4.5%，预计到期本息 8.9425 亿元，同时该地块实施单位自筹资金 1 亿元，预计到期本息 1.2250 亿元，该项目总融资本息约为 10.1675 亿元。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按 2018 年天津市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.05；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.64。

天津市土地整理中心土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			应付利息	预计项目融资到期本息
			小计	此次债券发行金额	实施单位自筹金额		
北辰区朝阳路土地整理项目	2023 年	83000	83000	73000	10000	18675	101675

天津市土地整理中心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	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	还本付息合计
北辰区朝阳路土地整理项目	第一年	73000		73000	3285	3285
	第二年	73000		73000	3285	3285
	第三年	73000		73000	3285	3285
	第四年	73000		73000	3285	3285
	第五年	73000	73000		3285	76285
	合计			73000		16425

天津市土地整理中心土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行额		预计到 期本息	土地出让收入对融 资成本覆盖 倍数
					本次发行金额	实施单位 自筹金额		
北辰区朝阳路土地整理项目	29.45	住宅、商业金融用地	83000	194894.78	73000	10000	101675	2.05

综上所述，天津市土地整理中心土地储备专项债券预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.05，项目收益可以覆盖融资本息。同时，天津市土地整理中心土地储备专项债券融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出

具的天津市土地整理中心土地储备项目收益与资金自求平衡专项评价报告审核，认为预期土地出让收入对应的政府性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、项目相关风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际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）经济环境风险

土地储备是指依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响土地出让所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、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，偿付风险极低。但土地出让收益的实现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

天津市作为中国四大直辖市之一、环渤海地区经济中心，是首批沿海开放城市 改革开放先行区，也是中国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区，在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。长期以来，天津市社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控。基于天津市整体发展情况及本期专项债券较低的偿付风险，中诚信国际信用评级有限责任公司给予本期专项债券信用等级评定为 **AAA**。本期专项债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致天津市经济增速放缓、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。

四、债券项目涉及单位

天津市土整中心是天津市人民政府批准成立的，隶属于天津市国土资源和房屋管理局，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。