

2019 年第一批河东区土地储备项目 基本情况

河东区位于天津市东部，是市区连接滨海新区的前沿，是实现天津市经济中心战略东移的要地。天津市未来城市发展方向是向东发展，城市商业区也将跨越海河向东拓展。河东区作为中心区向东发展的第一站，具有无可比拟的商贸区位优势。河东区财政收入以一般公共预算收入为主。2015-2017 年，河东区一般公共预算收入分别为 54.60 亿元、58.90 亿元和 37.95 亿元。因天津市市内六区土地整理中心仅有土地整理职能，不具备土地出让职能，由天津市土地整理中心进行统一出让并返还成本至各区，所以河东区无国有土地使用权出让收入，统一纳入到天津市本级基金收入核算。

一、基本情况

2019 年第一批天津市河东区土地储备项目拟发行债券规模 2 亿元，期限为 5 年期，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

2019 年第一批天津市河东区土地储备项目募集债券资金计划用于天津市河东区 2019 年土地储备项目地块，河东区计划收储地块为河东区津塘路（二纺机厂）项目，包括河东区津塘路（二纺机厂）9 号地块，10-A 地块，10-B 地块。

河东区土地储备专项债券募投项目概况

序号	土地储备项目名称	地块位置	项目概况	投资计划	项目实施方
1	河东区津塘路（二纺机厂）地块	二号桥	该项目包含河东区津塘路（二纺机厂）9号地块,10-A地块,10-B地块。规划建筑面积为17.94万平方米,土地规划性质为商业用地。	计划在2019年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	天津市河东区土地整理中心

二、资金平衡方案

此次土地储备项目对应的地块计划收储土地面积合计 8.54 公顷,拟使用本期债券 2.00 亿元。地块预计于 2020 年进行出让,预计土地出让收入(该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益)合计 24.16 亿元。土地出让前,项目融资还本付息资金通过项目所在区县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面,过往项目融资本息合计 66,986.00 万元;此次债券计划发行 20,000.00 万元,假设利率水平为 4.5%,期限为 5 年,预计到期本息 24,500.00 万元。预计总融资成本 91,486.00 万元。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 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.64;按 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.36;按 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.09。

河东区土地储备项目投资资金来源

单位:人民币万元

序	项目名称	预计土地	项目总需求	资金来源	预计项目融资
---	------	------	-------	------	--------

天津市河东区土地储备项目情况

号		出让时间		小计	自有资金	项目融资	到期本息
1	河东区津塘路（二纺机厂）地块	2020年	124,459.41	124,459.41	46459.41	78000.00	91486.00
合计			124,459.41	124,459.41	46459.41	78000.00	91486.00

河东区土地储备项目债券还本付息情况

天津市河东区本次拟债券发行额 2.00 亿元，假设债券发行利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00	—	20,000.00	4.50%	900.00
第二年	20,000.00	—	20,000.00	4.50%	900.00
第三年	20,000.00	—	20,000.00	4.50%	900.00
第四年	20,000.00	—	20,000.00	4.50%	900.00
第五年	20,000.00	20,000.00	—	4.50%	900.00
合计	—	20,000.00	—	—	4,500.00
债券本息合计		24,500.00			

河东区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷，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	本次债券计划发行预计本息和	过往项目融资本息和	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
河东区津塘路（二纺机厂）地块	8.54	商业	124,459.41	241,596.04	24,500.00	66,986.00	91,486.00	2.64
合计	8.54	—	124,459.41	241,596.04	24,500.00	66,986.00	91,486.00	2.64

综上所述，天津市河东区土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.64，项目收益可以覆盖融资成本。同时，天津市河东区土地储备专项债券融资平衡情况已经天津倚天会计师事务所有限公司出具的天津市河东区土地储备项目收益与资金自求平衡专项评价报告（倚天专评字（2019）第 002 号）审核，认为项目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、相关风险

1、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。

2、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。

3、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、项目实施方情况介绍

募投项目实施土地整理和储备的机构为天津市河东区土地整理中心（以下简称“河东土整中心”）。根据河东土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

名称	天津市河东区土地整理中心	统一社会信用代码	121200000698658467
业务范围	负责所辖区域土地整理工作	经费来源	财政补助
住所	天津市河东区建新路 25 号第三层 309 室	举办单位	天津市国土资源和房屋管理局

根据《关于土地整理储备工作备忘录》、《关于组建天津市河东区土地整理中心的批复》（津编办发【2013】82 号）和《关于成立天津市河东区土地整理中心的函》（津国土房用函字【2013】558 号），河东区同意成立天津市河东区土地整理中心，经天津市国土资源和房屋管理局（以下简称“市国土房管局”）与天津市河东区人民政府共同协商，拟将新成立的天津市河东区土地整理中心隶属于市国土房管局，主要职责是负责所辖区域土地整理工作，做好土地整理储备计划编制及实施工作。

五、主管部门责任

河东土整中心为天津市河东区人民政府批准设立的土地整理储

备机构，隶属于天津市国土资源和房屋管理局，负责河东区的土地整理工作，为具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，已被列入自然资源部土地储备机构名录，具备代表河东区实施土地整理和储备工作的主体资格。

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。