

2019 年辽宁省土地储备专项债券(一期)- 2019 年辽宁省政府专项债券(一期) 募投项目情况

本期债券情况：2019 年辽宁省土地储备专项债券(一期)-2019 年辽宁省政府专项债券(一期)共 9 亿元，为沈阳市募投项目，债券期限 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

一、基本情况

本次沈阳市本级参与发行的土地储备专项债券发行总额为 9 亿元，涉及沈阳市本级的 1 个项目。

二、募投项目情况

1. 区域情况

沈阳市是辽宁省省会，是全国 15 个副省级城市之一，国务院批准的综合改革配套试验区。沈阳市依托中央振兴东北老工业基地的各项支持政策，立足东北，努力建设成为影响东北亚的科技创新中心、金融商贸中心、信息文化中心，成为具有国际竞争力的先进装备制造业基地、国家新型工业化示范基地。2015 年-2017 年，沈阳市分别实现一般公共预算收入 606.2 亿元、620.9 亿元和 656.2 亿元，政府性基金收入分别为 154 亿元、196.6 亿元和 212.3 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上

升。

表 1 沈阳市 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）	7272.3	5546.4	5865
一般预算收入（亿元）	606.2	620.9	656.2
政府性基金收入（亿元）	154.04	196.59	212.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	113.31	167.87	181.74
政府性基金支出（亿元）	206.92	188.72	209.99
其中：国有土地出让支出（亿元）	166.53	162.15	178.61

2. 项目情况

按照财政部要求，此次沈阳市土地储备专项债券纳入 2019 年政府性基金管理。债券募集资金计划用于沈阳市本级的高官台街东土地储备项目建设，地块规划用于商业、居住。目前，该土地储备项目已经通过辽宁平安律师事务所合法性审核。

表 2 沈阳市土地储备项目概况

项目 名称	项目概况		项目总投资 （亿元）	计划出 让时间	项目 实施方
	四至范围	项目面积 （公顷）			
高 官 台 街 东 土 地 储 备 项目	东临用地界限，南向用地界限，西接高官台街，北向用地界限。	宗地面积 106.99 公顷，整理后可出让面积 56.98 公顷。	28.06	2024 年	沈阳市土地储备服务中心

3. 资金平衡

本次债券发行对应的 1 宗地块，计划收储面积 106.99 公顷，项目总投资合计 28.06 亿元，其中自有资金 18.03 亿元，项目融资 10.03 亿元。按照资金募集计划，本期债券 9 亿元，期限 5 年，再加上该项目以前年度银行贷款融资 1.03 亿元（10 年期，年利率 5.46%），预计上述债务存续期本息合计 12.15 亿元。

表 3-1 沈阳市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
高官 台街 东土 地储 备项 目	已融资				10,326		
	2019	10,326	90,000	0	100,326	3,271.63	3,271.63
	2020	100,326			100,326	4,173.20	4,173.20
	2021	100,326			100,326	4,171.63	4,171.63
	2022	100,326			100,326	4,171.63	4,171.63
	2023	100,326			100,326	4,171.63	4,171.63
	2024	100,326		100,326		1,186.60	101,512.6
合计				100,326		21,146.32	121,472.32

根据土地价格预测数据，沈阳市本级-高官台街东土地储备项目对应的土地出让收入 94.41 亿元，扣除 28.45 亿元后，预计用于资金平衡土地相关收益 65.95 亿元。

表 3-2 沈阳市本级-高官台街东土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	金额（万元）
一	土地出让收入	万元	944,067.44
1	可出让的土地面积	公顷	56.98
2	土地均价	万元/公顷	16,568.40
二	土地扣减项目	万元	284,521.36
三	用于资金平衡相关收益	万元	659,546.08

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 用于资金平衡相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.43 倍。