

2018年天津市滨海新区土地储备专项债券(三期)-2018年天津市政府专项债券(三十四期)项目情况

一、债券概况

2018年天津市滨海新区土地储备专项债券(三期)-2018年天津市政府专项债券(三十四期)品种为记账式固定利率付息债券,为新增债券。债券发行规模3亿元,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。

债券概况

债券名称	2018年天津市滨海新区土地储备专项债券(三期)-2018年天津市政府专项债券(三十四期)
发行规模	3亿元(RMB: 300,000,000.00元)
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息,到期后一次性偿还本金
债券发行方式	本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部政府债券发行系统组织招投标工作

二、项目介绍

（一）区域情况

滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是亚欧大路桥最近的东部起点。行政区划面积 2270 平方公里，海岸线 153 公里，海域面积 3000 平方公里。下辖开发区、保税区、高新区、东疆保税港区、生态城等五个经济功能区、19 个街镇，常住人口 298 万人。

滨海新区开发开放已纳入国家发展战略，为国家综合配套改革试验区，依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

2015 年至 2017 年，滨海新区分别实现一般公共预算收入 648.1 亿元、673 亿元、529 亿元，政府性基金收入分别为 99.5 亿元、138.5 亿元、177.5 亿元。其中，土地出让收入 94.4 亿元、120.5 亿元、163.2 亿元。

滨海新区 2015 年-2017 年财政收支情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共预算收入（亿元）	648.1	673	529
政府性基金收入（亿元）	99.5	138.5	177.5
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	94.4	120.5	163.2
政府性基金支出（亿元）	106.1	119	190.1

其中：国有土地使用权出让支出(亿元)	104.5	111	171.8
--------------------	-------	-----	-------

(二) 项目概况

此次滨海新区土地储备专项债券募集资金计划用于轻纺经济区土地整理储备项目，位于经济技术开发区内。上述土地储备项目已经通过天津四方君汇律师事务所合法性审核。

滨海新区土地储备专项债券项目情况

项目名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
轻纺经济区土地整理储备项目	东至规划中央大道，南至规划路，西至海景大道，北至上高速公路	地块现为天津经济技术开发区中区，地块内已完成土地整理，部分基础设施已建设完成，将建设成为北方轻纺工业基础和化工产品集散基地	2018年支付6亿元，剩余土地补偿款根据收储进度及出让进度支付	滨海新区土地发展中心

(三) 资金平衡方案

此次滨海新区债券发行对应地块计划收储土地面积 2722 万平方米，项目总投资 271.47 亿元，其中，项目融资 211.61 亿元。上述地块计划出让时间为 2019-2024 年，预计土地出让收入合计 303.43 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过本区土地出让金政府净收益安排。该地块已发行债券 23 亿元（其中第一次发行 20 亿元、融资利率 3.87%、期限 5 年；第二次发行 3 亿元、融资利率 4.13%、期限 5 年），此次发行债券 3 亿元，以后年度发行 185.61 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 46.93 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖 1.17 倍数。

滨海新区土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

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
------	--------	-------	------	--------

			小计	自有资金	项目融资	到期本息
轻纺经济区土地整理储备项目	2019-2024年	271.47	271.47	59.86	211.61	258.54

滨海新区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
轻纺经济区土地整理储备项目	2017	0	200000		200000		
	2018	200000	60000		260000	7740	7740
	2019	260000	1856100		2116100	10329	10329
	2020	2116100			2116100	93853.5	93853.5
	2021	2116100			2116100	93853.5	93853.5
	2022	2116100		200000	1916100	93853.5	293853.5
	2023	1916100		60000	1856100	86113.5	146113.5
	2024	1856100		1856100	0	83524.5	1939624.5
	合计			2116100	2116100		469267.5

滨海新区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	预计土地出让收入	计划发行金额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
					本次发行金额	未来发行金额		
轻纺经济区土地整理储备项目	2721.95	工业、居住商业	2714687	3034345	30000	1856100	469267.5	1.17

综上所述，2018年天津市滨海新区土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.17，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市滨海新区土地储备专项债券融资平衡情况已经通过联合资信评估有限公司审计通过，债券偿还安全度高。

三、信用评级

联合资信评估有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定2018年天津市滨海新区土地储备专项债券（三期）-2018年天津市政府专项债券（三十四期）信用等级为AAA。

四、风险评估

（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）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券流动性。

（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，联合资信评估有限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。