

2018 年第一批天津市政府土地储备

专项债券项目情况汇总

一、基本情况

2018 年第一批天津市政府土地储备专项债券发行总额为 162.02 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次天津市政府土地储备专项债券涉及 9 个地区，共发行 9 期债券，期限分为 3 年期和 5 年期。其中，3 年期债券 50.02 亿元，5 年期债券 112 亿元。

二、土地储备债券募投项目情况

(一)2018年天津市滨海新区土地储备专项债券(一期)-2018年天津市政府专项债券(五期)

1. 区域情况。滨海新区是天津市下辖的副省级区、国家级新区和国家综合配套改革试验区，国务院批准的第一个综合改革创新区。滨海新区依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为中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。2015-2017 年，滨海新区分别实现一般公共预算收入 648.1 亿元、673 亿元和 529 亿元，政府性基金收入分别为 99.5 亿元、138.5 亿元和 177.5 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017 年，滨海新区土地出让均价快速增长，分

别为 74 万元/亩、138 万元/亩和 186 万元/亩。

滨海新区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	9270	10002	6654
一般预算收入（亿元）	648.1	673.0	529.0
政府性基金收入（亿元）	99.5	138.5	177.5
其中：国有土地出让收入（亿元）	94.4	120.5	163.2
政府性基金支出（亿元）	106.1	119.0	190.1
其中：国有土地出让支出（亿元）	104.5	112.9	187.0

2. 债券情况。2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（五期）期限为 5 年，发行规模 54 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次滨海新区土地储备专项债券募集资金计划用于汉沽老城区、轻纺经济区等 9 个地块的土地储备项目。新塘公司土地整理储备项目、海河沿岸土地整理储备项目、汉沽老城区土地整理储备项目等 6 个项目所在区域定位为京津冀协同发展示范区、先进制造和研发创新基地、国际自由贸易示范区、国际航运核心区、金融创新运营先行区以及创新性的生态宜居地，主要规划用于居住、商业及工业发展。于家堡片区组团地块-10、于家堡片区组团地块-8 位于天津市于家堡金融区，是滨海新区展示国际大都市形象的标志区，预计在 2020 年成为集金融办公、

商业服务、配套公寓、文化娱乐、休闲旅游等功能于一体的国家级金融商务中心。天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块位于天津港保税区临港区域，该区域是国家循环经济示范区和国家新型工业化产业示范基地，地块规划用于商住用地、工业及港口用地。目前，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
海河沿岸土地整理储备项目	东至滨海龙都小区，南至海河，西至高辛庄，北至贻港城小区	地块原为新河船厂老厂区，企业搬迁后对土地进行收储整理，地块位于滨海新区核心区，周边公建配套完善，未来规划为居住、商业用地。	后续补偿费根据搬迁进度支付。	滨海新区土地发展中心
汉沽老城区土地整理储备项目	东至明达窗业，南至化工街，西至规划路三，北至现状滨河路，	该项目土地规划性质主要为工业用地。	2018年计划支付5.5亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	滨海新区土地发展中心
新塘公司土地整理储备项目	东至海兴路，南至腾飞路，西至饮水河，北至桃湖路	位于塘沽城区腾飞路以北，海兴路以西，土地规划性质主要为居住和商业	2018年计划支付10亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于2019-2021年随土地收储及土地出让进度支付	滨海新区土地发展中心
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，部分基础实施已建设完成，将建设成为北方轻纺工业基地和化工产品集散基地。	2018年度计划支付3亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	滨海新区土地发展中心
滨海新区塘沽海景大道（中部新城南部起步区）	东至西中环延长线，南至轻纺大道，西至海景大道，北至规划路	地块作为轻纺经济区配套生活区，已完成部分基础设施配套建设。	2018年度计划支付10亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	滨海新区土地开发有限公司

滨海新区塘沽新塘组团胡家园示范区建设项目地块	东至黑猪河东岸、南至津塘二线规划路中线、西至塘沽区西外环及中心桥干渠、北至陈圈水库北岸	该项目位于滨海新区塘沽胡家园街新塘组团胡家园示范区内，高速公路可与外省链接，未来规划为住宅、商业用地。	2018年计划支付8.5亿元。剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津滨海新塘建设发展有限公司
于家堡片区组团地块-8	东至新金融大道，南至友谊道，西至融义路，北至金昌道	位于于家堡金融区，地理位置优越，规划为金融商业用地。	2018年支付5.86亿元。剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津经济技术开发区规划和国土资源房屋管理局
于家堡片区组团地块-10	东至新华路，南至汇通道，西至融和路，北至金滨道	位于于家堡金融区，地理位置优越，规划为金融商业用地。	2018年支付4.44亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津经济技术开发区规划和国土资源房屋管理局
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	东至珠江二街，南至瑞丽江道，西至空地，北至空地等	该地块位于天津港保税区临港区域，目前已成陆，规划为商住用地、工业及港口用地。	2018年投资收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津港保税区管委会

4. 资金平衡。此次债券发行对应的9宗地块计划收储土地面积合计3265万平方米，项目总投资合计398.3亿元，其中自有资金71亿元，项目融资327.3亿元。地块大部分将于2019以后进行出让，预计土地出让收入合计493.2亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以海河沿岸土地整理储备项目为例，该项目总投资8.9亿元，预计土地出让收入12.4亿元，此次发行债券1.5亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平

为 4.5%，预计到期本息 1.8 亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 6.4 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 4.5%，预计到期本息 7.8 亿元，该项目总融资成本约为 9.7 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.3。同理，综合考虑滨海新区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次滨海新区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.1 至 2.6 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

滨海新区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
海河沿岸土地整理储备项目	2020 年	89060	89060	10000	79060	96849
汉沽老城区土地整理储备项目	2021 年	6396	6396	896	5500	6738
新塘公司土地整理储备项目	2023 年	161533	161533	2000	159533	189891
轻纺经济区土地整理储备项目	2019-2024 年	2714687	2714687	598599	2116088	2585908
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	2019-2022 年	97235	97235	12235	85000	104125
滨海新区塘沽海景大道（中部新城南部起步区）	2019-2024 年	677851	677851	59893	617958	756999
于家堡片区组团地块-10	2023 年	44375	44375	375	44000	53900
于家堡片区组团地块-8	2023 年	58568	58568	12568	46000	56350
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	2024 年	133809	133809	13809	120000	147000
合计		3983515	3983515	710375	3273140	3997759

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
海河沿岸 土地整理 储备项目	2018		15000		15000		
	2019	15000	64060		79060	675	675
	2020	79060			79060	3558	3558
	2021	79060			79060	3558	3558
	2022	79060			79060	3558	3558
	2023	79060		15000	64060	3558	18558
	2024	64060		64060		2883	66943
	合计				79060		17789
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
汉沽老城 区土地整 理储备项 目	2018		5500		5500		
	2019	5500			5500	248	248
	2020	5500			5500	248	248
	2021	5500			5500	248	248
	2022	5500			5500	248	248
	2023	5500		5500		248	5748
	合计				5500		1238
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
新塘公司 土地整理 储备项目	2018		100000		100000		
	2019	100000	59533		159533	4500	4500
	2020	159533			159533	7119	7119
	2021	159533			159533	7119	7119
	2022	159533		59533	100000	7119	66652
	2023	100000		100000		4500	104500
合计				159533		30358	189891
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		200000		200000		
	2018	200000	30000		230000	7740	7740
	2019	230000	1886088		2116088	9090	9090
	2020	2116088			2116088	93964	93964
	2021	2116088			2116088	93964	93964
	2022	2116088		200000	1916088	93964	293964
	2023	1916088		30000	1886088	86224	116224
	2024			1886088		84874	1970962
	合计				2116088		469820
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
塘沽区新 塘组团胡 家园示范 区建设项 目	2018		85000		85000		
	2019	85000			85000	3825	3825
	2020	85000			85000	3825	3825
	2021	85000			85000	3825	3825
	2022	85000			85000	3825	3825

	2023	85000		85000		3825	88825
				85000	425000	19125	104125
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
滨海新区塘沽海景大道(中部新城南部起步区)	2018		94500		94500		
	2019	94500	523458		617958	4253	4253
	2020	617958			617958	27808	27808
	2021	617958			617958	27808	27808
	2022	617958			617958	27808	27808
	2023	617958		94500		27808	122308
	2024			523458		23556	547014
合计				617958		139041	756999
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
于家堡片区组团地块-10	2018		44000		44000		
	2019	44000			44000	1980	1980
	2020	44000			44000	1980	1980
	2021	44000			44000	1980	1980
	2022	44000			44000	1980	1980
	2023	44000		44000		1980	45980
					44000	220000	9900
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
于家堡片区组团地块-8	2018		46000		46000		
	2019	46000			46000	2070	2070
	2020	46000			46000	2070	2070
	2021	46000			46000	2070	2070
	2022	46000			46000	2070	2070
	2023	46000		46000		2070	48070
					46000	230000	10350
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
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	2018		120000		120000		
	2019	120000			120000	5400	5400
	2020	120000			120000	5400	5400
	2021	120000			120000	5400	5400
	2022	120000			120000	5400	5400
	2023	120000		120000		5400	125400
					120000	600000	27000
总计							3997759

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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
海河沿岸土地整理储备项目	20.84	居住、商业	89060	123970	15000	96849	1.3
汉沽老城区土地整理储备项目	13.04	工业	6396	12900	5500	6738	1.9
新塘公司土地整理储备项目	35.98	居住、商业	161533	208320	100000	189891	1.1
轻纺经济区土地整理储备项目	2722	工业、居住、商业	2714687	3034345	30000	2585908	1.2
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	16.5	住宅、商业用地	97235	165479	85000	104125	1.6
滨海新区塘沽海景大道（中部新城南部起步区）	350	国有建设用地	677851	983808	94500	756999	1.3
于家堡片区组团地块-10	1.7	商业金融	44375	142356	44000	53900	2.6
于家堡片区组团地块-8	2.1	商业金融	58568	87447	46000	56350	1.6
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	103.03	商住用地、工业及港口用地	133809	173131	120000	147000	1.2
合计	3265	--	3983515	4931756	540000	3997759	1.2

综上所述，2018年天津市滨海新区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（五期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.2，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市滨海新区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（五期）融资平衡情况已经天津倚天会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

5. 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（一期）-2018 年天津市政府专项债券（五期）的信用等级为 AAA。

（二）2018 年天津市河东区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（六期）

1. 区域情况。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 54.5 亿元、58.9 亿元和 37.9 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（涉及区域下文不再重复）。河东区为天津市文化教育政治经济商业中心，与其他区相比，土地出让均价高，2015-2017 年市内六区土地出让均价分别为 1224 万元/亩、1772 万元/亩和 3593 万元/亩。

河东区 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）	286.05	290.98	296.31
一般预算收入	54.5	58.9	37.9
政府性基金收入			
其中：国有土地出让收入			
政府性基金支出	1.6	1.12	18.2
其中：国有土地出让支出			

2. 债券情况。2018年天津市河东区土地储备专项债券(一期)-2018年天津市政府专项债券(六期)期限为5年,发行金额7亿元,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目概况。此次河东区土地储备专项债券募集资金用于市级下放地块、河东区卫国道(向阳花园)地块和河东区万东路(际华3522厂)地块3个土地储备项目。市级下放地块位于海河沿岸及中环线地区,主要规划为住宅及商业,未来潜力巨大。河东区卫国道(向阳花园)地块位于迎宾西线卫国道南侧,地理优越,主要规划为住宅及商业。河东区万东路(际华3522厂)地块位于成林道沿岸,邻近万达商业广场等,地理位置优越,主要规划为住宅。上述土地储备项目已经通过天津市逻英律师事务所合法性审核。

河东区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
----	------	------	----------	-------

河东区 卫国道 (向阳 花园)地 块	东至泰兴路,南 至晨阳道,西至 林语居住小区, 北至卫国道	该地块位于迎宾西线卫国道 南侧,地理优越,主要规划为 住宅及商业	2018年投入1.16亿元,剩余土 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
市级下 放地块	下放地块共10 个地块,具体如 下: 1、汪庄子地块东 至快速昆仑路; 南至富民路;西 至消防队;北至 护仓河。 2、郑庄子地块东 至富民路;南至 现状楼房;西至 棉三;北至护仓 河。 3、天药集团地块 东至建新道;南 至成林道;西至 东风桥;北至大 通花园。 4、津龙湾地块东 至国家电网天津 电力公司送变电 公司;南至静墅 里住宅楼;西至 东风桥;北至成 林道。 5、阳光里东至靖 江路;南至广东 山庄路、红星路; 西至十六幼东侧 现状路;北至晨 阳道。 6、红星路地块东 至红星路;南至 华昌大街;西至 王串场一号路; 北至井冈山路。 7、棉一地块东至 福泽温泉公寓; 南至大直沽中 路;西至六纬路; 北至河东区国税 局。 8、唐口三角地、 启新水泥厂及华 昌大街地块均为 移交管理地块, 不实施整理出让 工作。”	下放地块所在地位于海河沿 岸及中环线地区,未来发展潜 力巨大,主要规划为住宅及商 业。	2018年投入5.34亿元,剩余土 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

河东区 万东路 (际华 3522 厂) 地块	东至万东路、局 部万东路住宅 楼，南至东局子 住宅楼，西至中 国人民解放军军 事交通学院，北 至现状住宅楼	该地块位于成林道沿岸，邻近 万达商业广场等，地理位置优 越，主要规划为住宅	2018 年投入 0.5 亿元，剩余土 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
------------------------------------	---	---	--	------------------

4. 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 95.5 万平方米，项目总投资 118.8 亿元，其中自有资金 96.1 亿元，项目融资 22.7 亿元。上述地块预计 2019 年底出让，预计土地出让收入合计为 148.2 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区市级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，以市级下放地块项目为例，项目总投资 107.4 亿元，预计土地出让收入 136.7 亿元，此次发行债券 5.34 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 6.5 亿元，同时该地块尚有其他融资成本 15.7 亿元，预计到期本息 19 亿元，该项目总融资成本约为 25.5 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.4。同理，综合考虑河东区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有融资成本，可以得出，此次河东区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.1 至 5.4 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

河东区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	

市级下放地块	2019年	1073758	1073758	863058	210700	254978
河东区卫国道(向阳花园)地块	2019年	58000	58000	46400	11600	14210
河东区万东路(际华3522厂)地块	2019年	56900	56900	51900	5000	51703
合计		1188658	1188658	961358	227300	320891

河东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
市级下放地块	2016		60000		60000		
	2017	60000	97300		157300	1860	1860
	2018	157300	53400		210700	5630	5630
	2019	210700			210700	8033	8033
	2020	210700			210700	8033	8033
	2021	210700			210700	8033	8033
	2022	210700		92300	118400	8033	100333
	2023	118400		113400	5000	4461	117861
	2024	5000		5000		198	5198
	合计			210700	210700		44281
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
河东区卫国道(向阳花园)地块	2018		11600		11600		
	2019	11600			11600	522	522
	2020	11600			11600	522	522
	2021	11600			11600	522	522
	2022	11600			11600	522	522
	2023	11600		11600		522	12122
	合计				11600		2610
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	应付利息	当年还本付息合计
河东区万东路(际华3522厂)地块	2015		39800		39800		
	2016	39800			39800	1926	1926
	2017	39800			39800	1926	1926
	2018	39800	5000	39800	5000	1926	41726
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225

	2023	5000		5000	0	225	5225
	合计			44800	144400	6903	51703
总计	320891						

河东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	预计地块出让收入	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
市级下放地块	74.73	住宅、商业	1073758	1367199	53400	254978	5.4
河东区卫国道（向阳花园）地块	13.47	住宅、商业	58000	58000	11600	14210	4.1
河东区万东路（际华3522厂）地块	7.33	住宅、商业	56900	56900	5000	51703	1.1
合计	95.53	--	1188658	1482099	70000	320891	4.6

综上所述，2018年天津市河东区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（六期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为4.6，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市河东区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（六期）融资平衡情况已经通过天津倚天会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

5. 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年天津市河东区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（六期）的信用等级为AAA。

(三)2018年天津市河西区土地储备专项债券(一期)-2018年天津市政府专项债券(七期)

1. 区域概况。河西区是天津市中心城区，位于中心东南部，海河西岸，经过多年的积累与发展，河西区已经成为天津市的市级行政中心、商务办公中心、文化艺术中心、对外开放和交流的窗口，具备巨大的发展潜力和广阔的发展空间。根据天津总体发展布局和河西区“十三五”规划，到2020年，河西区将初步建成天津市中心活动区、创新驱动先行区、和谐优质生活区，全面建成高质量小康社会。河西区财政收入以一般公共预算收入为主。2015-2017年，河西区一般公共预算收入分别为85亿元、89.4亿元和59.5亿元，政府性基金收入分别为0.1亿元、0.7亿元和23.2亿元。

河西区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)	770.07	819.85	849.82
一般公共预算收入	85	89.4	59.5
政府性基金收入	0.1	0.7	23.2
其中：国有土地出让收入			
政府性基金支出	0.1	0.7	23.2
其中：国有土地出让支出			

2. 债券情况。2018年天津市河西区土地储备专项债券(一期)-2018年天津市政府专项债券(七期)期限为5年，发行规模为7

亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次河西区土地储备专项债券募集资金用于河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块储备项目，该地块地理位置优越，主要商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地等。

河西区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块	东至微山路，西至规划洪泽路，北至郁江道，南至珠江道	该区域以工程设计和科技金融为主导产业，主要规划为商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地。	预计 2018 年投入 30.9 亿元；其他补偿费及土地整理储备费随土地收储及土地出让进度支付	天津市河西区土地整理中心

4. 资金平衡。上述项目对应的地块计划收储土地面积合计为 168.2 万平方米，项目总投资 131.1 亿元，其中自有资金 30.6 亿元，项目融资 100.5 亿元。该地块预计 2022 年出让，预计土地出让收入为 194 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区市级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 8.6 亿元，同时该地块尚有其他融资成本 93.5 亿元，预计到期本息 101.1 亿元，该项目总融资成本约为 109.7 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.8，项目收益完全可以覆盖债券发行本息。同时，2018 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（七期）融资平衡情况已经通过德勤华永

会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

河西区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块	2022年	1310927	1310927	305703	1005224	1097353

河西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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块	2017		935224		935224		
	2018	935224	70000	17080	988144	13030	30110
	2019	988144		58900	929244	25145	84045
	2020	929244		166150	763094	26453	192603
	2021	763094		69500	693594	13073	82573
	2022	693594		210000	483594	11277	221277
	2023	483594		483594		3150	486744
	合计				1005224		92129

河西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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块	168.2	商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地	1310927	1939503	70000	1097353	1.8

5.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 年天津市河西区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（七期）的信用等级为 AAA。

（四）2018年天津市东丽区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（八期）

1. 区域概况。东丽区位于天津市中心市区和滨海新区之间，境内有机场、海河航运、多条高速公路和城市轨道交通线路，交通发达，已完成华明示范镇的建设，正在进行军粮城示范镇、新立示范镇、金钟示范镇的建设。未来将建成津滨新城，高端装备制造基地、国际文化交流中心、航空航天产业基地和生态宜居城区。东丽区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 101.6 亿元、78.8 亿元和 61.2 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年东丽区政府性基金收入分别为 2.4 亿元、1.7 亿元和 7.2 亿元，其中国有土地出让收入分别为 2 亿元、1.6 亿元和 6.6 亿元。同期，东丽区土地出让均价分别为 31 万元/亩、46 万元/亩和 125 万元/亩。2015 年以来，东丽区土地出让均价和收入同比均大幅增长，政府性基金收入增长明显。

东丽区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	875	927.08	989.8
一般公共预算收入(亿元)	101.6	78.8	61.2

政府性基金收入(亿元)	2.4	1.7	7.2
其中：国有土地出让收入(亿元)	2	1.6	6.6
政府性基金支出(亿元)	9.29	11.41	40.6
其中：国有土地出让支出(亿元)	9.5	9.8	34.19

2. 债券情况。2018年天津市东丽区土地储备专项债券(一期)-2018年天津市政府专项债券(八期)期限为3年,发行规模为23亿元,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次东丽区土地储备专项债券募集资金计划用于金钟街出让地块(一区、二区)、丰年村小二楼地块、北站广场地块(一、二)、中街二期和中街三期地块的土地储备项目。出让一区地块位于3-4环范围内,属中心城区北部地区,以居住为主,未来将开设地铁站并形成商业圈,发展潜力巨大。出让二区地块位于3-4环范围内,属中心城区北部地区,以居住为主,周边已形成成熟商业区。丰年村小二楼地块东丽区核心及高端住宅区域,位置极佳。北站广场地块(一、二)、中央街二期和中央街三期地块依托军粮城北站,未来规划将整合周边资源,吸纳津滨双城外溢产业功能,将军粮城打造成京津冀节点交通枢纽,津滨产业商务中心,东丽新活力城。上述土地储备项目已经通过国浩律师(天津)事务所合法性审核。

东丽区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划(亿元)	项目实施方
----	------	------	--------------	-------

丰年村小二楼地块	东至富安路，南至二纬路，西至规划路 510，北至津塘公路	新立示范镇出让区范围内，位于东丽区核心区域，规划建成高端住宅区	2018 年 7.98 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	东丽区土地整理中心
北站广场地块一	东至贵雅路，南至后台道，西至昌盛路，北至茗华道	军粮城示范镇出让区范围内，依托军粮城北站，整合周边资源，吸纳津滨双城外溢产业功能，未来规划为商业中心和住宅。	2018 年 6 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	东丽区土地整理中心
北站广场地块二	东至贵善路，南至后台道，西至昌盛路，北至北旺道		2018 年 2.07 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	东丽区土地整理中心
中街三期地块	东至苗街，南至北旺道，西至东文路，北至茗华道		2018 年 7 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	东丽区土地整理中心
中街二期地块	东至军粮城大街，南至兴业道，西至东文路，北至北旺道		2018 年 3 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	东丽区土地整理中心
出让一区地块	东至闽中路，南至京津塘高速，西至思源东道，北至诚朴道		位于 3-4 环范围内，属中心城区北部地区，已居住为主，配合地铁上盖商业及配合沿街商业地块	2018 年 15 亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付
出让二区地块	东至胜捷西路，南至规划博明路，西至规划津围快速，北至金钟路	资金随土地收储及土地出让进度支付		东丽区土地整理中心

4. 资金平衡。上述项目对应地块计划收储土地面积合计 422.3 万平方米，项目总投资合计 200.6 亿元，其中，自有资金 8.7 亿元，项目融资 191.9 亿元。3 个地块的计划出让时间在 2018-2021 年，预计土地出让收入合计 273 亿元。土地出让前，

项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以丰年村小二楼地块项目为例，该项目总投资 8 亿元，预计土地出让收入 10.6 亿元，此次发行债券 4.1 亿元，假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.4%，预计到期本息 4.6 亿元，同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 2.3 亿元，假设债券期限为 3 年，利率水平 4.4%，预计到期本息 2.6 亿元，该项目总融资成本约为 7.2 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.5。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行及现有其他融资成本，可以得出此次东丽区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.2 至 1.6 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

东丽区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
出让一区地块	2018-2021	1571181	1571181		1571181	1778576
出让二区地块	2018-2019					
丰年村小二楼地块	2018-2021	79776	95752	15976	79776	72222
北站广场地块一	2018-2021	355270	355270	71270	284000	321488
北站广场地块二	2018-2021					
中街三期地块	2018-2021					
中街二期地块	2018-2021					
合计		2006227	2006227	87247	1918980	2172286

东丽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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
出让一区、二区地块	2018		150000		150000	6600	6600
	2019	150000	1421180		1571180	69132	69132
	2020	1571180		150000	1421180	69132	219132
	2021	1421180		1421180		62532	1483712
	合计	3142360	1571180	1571180	3142360	207396	1778576
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丰年村小二楼地块	2018		41000		41000	1804	1804
	2019	41000	22800		63800	2807	2807
	2020	63800		41000	22800	2807	43807
	2021	22800		22800		1003	23803
	合计	127600	63800	63800	127600	8421	72221
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
北站广场地块一、二、中街二期、三期地块	201		39000		39000	1716	1716
	2019	39000	245000		284000	12496	12496
	2020	284000		39000	245000	12496	51496
	2021年	245000		245000		10780	255780
	合计	568000	284000	284000	568000	37488	321488
总计	2172285						

东丽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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
金钟街出让一区地块	222.26	居住、商业	1571181	2094909	150000	1778576	1.2
金钟街出让二区地块	40.6	居住、商业					
丰年村小二楼地块	10.26	居住	79776	106368	41000	72222	1.5

北站广场地块一	43.33	居住、商业	355270	529164	39000	321488	1.6
北站广场地块二	21.9	居住					
中街三期地块	54.17	居住、商业					
中街二期地块	29.77	居住、商业					
合计	422.3	--	2006227	2730440	230000	2172285	1.3

综上所述，2018年天津市东丽区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（八期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.3，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市东丽区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（八期）融资平衡情况已经通过天津倚天会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还风险较低。

5. 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年天津市东丽区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（八期）的信用等级为AAA。

（五）2018年天津市西青区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（九期）

1. 区域概况。西青区位于天津市西南部，是天津市电子、汽车产业基地，科教研发基地，历史文化与生态宜居城区。未来西青区将发挥双重优势，加快推进城市化进程，明确“两城三带三区”的空间布局。西青区财政收入以一般公共预算收入为主，

2015-2017年分别为106.4亿元、116.6亿元和121.39亿元。政府性基金方面，2015-2017年西青区政府性基金收入分别为71.7亿元、67.7亿元和253.31亿元，呈快速增长趋势，其中，其中国有土地出让收入分别为71.6亿元、67.7亿元和192.15亿元。同期，西青区土地出让均价迅速增长，分别为160万元/亩、377万元/亩和1083万元/亩。总体看，西青区土地出让均价增幅较大，政府性基金收入增长较快。

西青区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	1015.06	1040.27	1072.67
一般预算收入	106.42	116.55	121.39
政府性基金收入	71.7	67.73	253.31
其中：国有土地出让收入	65.82	49.92	192.15
政府性基金支出	60.64	27.65	201.88
其中：国有土地出让支出	60.14	26.62	188.33

2. 债券情况。2018年天津市西青区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（九期）期限为5年，发行规模21亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次西青区土地储备专项债券募集资金计划用于西青区杨柳青镇元宝岛地块、周庄子出让地块和中兴道以北于台地块项目。3个地块位于西青区未来发展规划核心地带，位

置较好，元宝岛地块规划为商业中心，周庄子出让地块为居民小区及配套周边商业中心，中兴道以北于台地块为高端住宅区。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。

西青区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
元宝岛地块	东至成发馨苑；南至欣杨道；西至御河道；北至御河道	该地块位于杨柳青镇核心地带，发展潜力大，未来规划为商业中心。	2017年已投入20亿元，2018年计划投入10.474亿元，后续资金随土地收储及土地出让进度支付	西青区土地整理中心
周庄子出让地块	东至津港公路，南至民和道，西至兴华五支北路，北至梨双路	该地块位于大寺镇附近，是天津市外围八大组团之一，位于市区南部，主要规划为居民小区及配套周边商业中心。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	西青区土地整理中心
中兴道以北于台地块	东至大沽排污河；南至中兴道；西至秀川路；北至环秀道	该地块位于李七庄街，所处的地理位置紧靠市体育中心，高教中心，科研中心，高新技术产业园区，是天津市生态最好的地区未来规划为高端住宅区。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	西青区土地整理中心

4. 资金平衡。此次西青区债券发行对应地块计划收储土地面积 95.5 万平方米，项目总投资 59.7 亿元，其中自有资金 33.7 亿元，项目融资 26 亿元。上述地块计划出让时间均为 2023 年，预计土地出让收入合计 114.3 亿元。土地出让前，项目融资还本付

息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以元宝岛地块项目为例，项目总投资 30.5 亿元，预计土地出让收入 47.2 亿元，此次发行债券 10.3 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 12.6 亿元。同时该地块尚有其余融资成本 5 亿元，预计到期本息 6 亿元，该项目总融资成本约为 18.6 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.5。同理，综合考虑剩余地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有融资成本，可以得出此次西青区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.5 至 7.3 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

西青区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
元宝岛地块	2023	304740	304740	151740	153000	185975
周庄子出让地块	2023	167000	167000	97000	70000	85750
中兴道以北于台地块	2023	125600	125600	88600	37000	45325
合计		597340	597340	337340	260000	317050

西青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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
元宝岛地块	2017		50000		50000		
	2018	50000	103000		153000	1960	1960
	2019	153000			153000	6595	6595
	2020	153000			153000	6595	6595

	2021	153000			153000	6595	6595
	2022	153000		50000	103000	6595	56595
	2023	103000		103000		4635	107635
	合计			153000		32975	185975
周庄子出让地块	2018		70000		70000		
	2019	70000			70000	3150	3150
	2020	70000			70000	3150	3150
	2021	70000			70000	3150	3150
	2022	70000			70000	3150	3150
	2023	70000		70000		3150	73150
	合计			70000		15750	85750
中兴道以北于台地块	2018年		37000		37000		
	2019	37000			37000	1665	1665
	2020	37000			37000	1665	1665
	2021	37000			37000	1665	1665
	2022	37000			37000	1665	1665
	2023	37000		37000		1665	38665
	合计			37000		8325	45325
总计	317050						

西青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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
西青区杨柳青镇元宝岛地块	40	商业	304740	471600	103000	185975	2.5
西青区周庄子出让地块	31	居住、商业	167000	338700	70000	85750	3.9
西青区中兴道以北于台地块	24.52	居住	125600	332800	37000	45325	7.3
合计	95.52	--	597340	1143100	210000	317050	3.6

综上所述，2018年天津市西青区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（九期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为3.6，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市西青区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（九期）融资平衡情况已经通过天津倚天会计师事务所

有限公司审计通过，债券偿还安全度高。

5. 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 年天津市西青区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（九期）的信用等级为 AAA。

（六）2018年天津市北辰区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券（十期）

1. 区域概况。北辰区是天津市环城四区之一，是天津北部地区开发建设的重点区域，处于京津“双城记”的核心位置，向北可以承接首都生产要素转移，向南可以承接中心城区功能转移，是连接京津两个特大型城市的重要走廊和展示天津形象的重要门户。北辰区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 82 亿元、93 亿元和 80 亿元。政府性基金收入分别为 4.4 亿元、27.7 亿元和 3.8 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4.4 亿元、27.6 亿元和 4 亿元。2015-2017 年，北辰区土地出让均价分别为 47 万元/亩、130 万元/亩和 92 万元/亩。该地区可承接北京生产要素转移及中心城区功能转移，未来将发展为先进制造研发转化聚区，城市建设管理改革试点区及现代物流产业基地。

北辰区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年

地区生产总值（亿元）	924	1050	1060
一般预算收入	82	93	80
政府性基金收入	4.4	27.6	4
其中：国有土地出让收入	4	27	3
政府性基金支出	7	26	27
其中：国有土地出让支出	5	26	26

2. 债券情况。2018 年天津市北辰区土地储备专项债券（一期）—2018 年天津市政府专项债券（十期）期限为 5 年，发行规模 23 亿元，利息按年支付，到期偿还本金并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次北辰区土地储备专项债券募集资金计划用于高峰路沿线等 3 个地块的土地储备项目。核心区土地整理项目位于北辰区核心地带，位置极佳，未来规划为居住区及配套商业区用地。高峰路沿线土地整理项目位于交通要道，未来规划为居住、商业、科教等，产城融合示范区土地整理项目属于北辰区重点项目，未来规划为工业、居住、商业中心。上述土地储备项目已经通过国浩律师（天津）事务所合法性审核。

北辰区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
核心区土地整理项目	东至：外环线，南至：淮河道，西至：铁东路，北至：外环北路	位于北辰区核心地带，位置极佳，未来规划为居住区及配套商业区。	根据地块实际整理进度安排资金使用	北辰区土地整理中心

高峰路 沿线土地 整理项目	东至：铁 东路，南 至：普济 河道，西 至：京津 路，北 至：外环 北路	位于交通要道，未来规划为居住、商业、科教等。	根据地块实际整理进 度安排资金使用。	北辰区土地 整理中心
产城融 合示范 区土地 整理项 目	东至：津 武路，南 至：郊野 公园，西 至：京津 城际，北 至：九园 公路	属于北辰区重点项目，未来规划为工业、居住、 商业中心。	根据地块实际整理进 度安排资金使用。	北辰区土地 整理中心

4. 资金平衡。此次债券发行对应地块计划收储土地面积合计 404 万平方米，项目总投资合计 121.2 亿元，其中自有资金 73.2 亿元，项目融资 48 亿元。上述地块预计 2021 年至 2022 年出让，预计土地出让收入合计 402.7 亿元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。融资成本测算方面，以核心区土地整理项目为例，该项目总投资 20.1 亿元，预计土地出让收入 126.9 亿元，此次发行债券 10 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 12.3 亿元，同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 10 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 4.5%，预计到期本息 12.3 亿元，该项目预期融资成本约为 24.5 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.2。同理，综合考虑北辰区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次北辰区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.2 至 9.6 之间，项目收益

可以覆盖融资成本（明细见下表）。

北辰区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
核心区土地整理项目	2021	201095	201095	1095	200000	245000
高峰路沿线土地整理项目	2022	842652	842652	642652	200000	245000
产城融合示范区土地整理项目	2021	168343	168343	88343	80000	98000
合计		1212090	1212090	732090	480000	588000

北辰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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
核心区土地整理项目	2018		100000		100000		
	2019	100000	100000		200000	4500	4500
	2020	200000			200000	9000	9000
	2021	200000			200000	9000	9000
	2022	200000			200000	9000	9000
	2023	100000		100000	100000	9000	109000
	2024	100000		100000		4500	104500
	合计				200000		45000
高峰路沿线土地整理项目	2018		100000		100000		
	2019	100000	100000		200000	4500	4500
	2020	200000			200000	9000	9000
	2021	200000			200000	9000	9000
	2022	200000			200000	9000	9000
	2023	100000		100000	100000	9000	109000
	2024	100000		100000		4500	104500
	合计				200000		45000
产城融合示范区土地整理项目	2018		30000		30000		
	2019	30000	50000		80000	1350	1350
	2020	80000			80000	3600	3600
	2021	80000			80000	3600	3600
	2022	80000			80000	3600	3600
	2023	50000		30000	50000	3600	33600

	2024	50000		50000		2250	52250
	合计			80000		18000	98000
总计	588000						

北辰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	项目总需求	预计地块出让收入	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
核心区土地整理项目	67.03	居住、商业	201095	1268730	100000	243500	5.2
高峰路沿线土地整理项目	280.89	居住、商业、科教等	842652	2343244	100000	243500	9.6
产城融合示范区土地整理项目	56.11	工业、居住、商业	168343	415360	30000	97550	4.2
合计	404.03	--	1212090	4027335	230000	584550	6.8

综上所述，2018年天津市北辰区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为6.8，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市北辰区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十期）融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，融资安全性较高。

5. 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极低，评定2018年天津市北辰区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十期）的信用等级为AAA。

（七）2018年天津市宁河区土地储备专项债券（一期）—2018

年天津市政府专项债券（十一期）

1. 区域概况。宁河区位于天津市东北部，地处环渤海经济区核心区域，位居京津唐和曹妃甸工业区几何中心地带，与滨海新区接壤，与滨海新区一并纳入天津东部滨海发展带，区位优势明显。宁河区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 40.6 亿元、29.5 亿元和 26.2 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年，宁河区政府性基金收入分别为 18.8 亿元、0.6 亿元和 11.4 亿元，其中国有土地出让收入分别为 18.6 亿元、0.3 亿元和 7.1 亿元。同期，宁河区土地出让均价迅速增长，分别为 70 万元/亩、171 万元/亩和 309 万元/亩。

宁河区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	522.52	525.37	537.81
一般公共预算收入	40.56	29.46	26.19
政府性基金收入	18.8	0.6	11.4
其中：国有土地出让收入	18.6	0.3	7.1
政府性基金支出	20.39	1.36	3.15
其中：国有土地出让支出	19.67	1.1	2.73

2. 债券情况。2018 年天津市宁河区土地储备专项债券（一期）—2018 年天津市政府专项债券（十一期）期限为 3 年，发行规模为 7 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次宁河区土地储备债券发行募集资金计划用于北淮淀土地储备项目和桥北新区土地储备项目。北淮淀土地储备项目定位度假休闲文化娱乐、商务会展，生态宜居等多功能于一体的大型高档综合性休闲度假城镇。桥北新区土地储备项目定位文化行政中心、未来生态宜居新城。上述项目已经通过北京盈科（天津）律师事务所合法性审核。

宁河区土地储备专项债券募投项目概况

地块	坐落范围	项目概况（位置、优势、现状、发展规划）	预计分年投资计划	项目实施方
北淮淀示范小城镇项目	东至规划东环路，南至规划南环路，西至规划西环路，北至规划润海道、规划兴海道	项目区北邻国家级自然保护区七里海，是天津未来科技城组团之一。南依一汽大众华北生产基地。规划定位为：集度假休闲、文化娱乐、商务会展、康体疗养、生态宜居等多元功能于一体的大型高档综合性湿地旅游休闲度假城镇。	2018年7亿，后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	天津市宁河区土地整理中心
桥北新区土地	东至空地，天津市宁河区土地整理中心储备土地，南至规划津榆公路，西至规划滨水东路，北至空地	土地现状为农用地，定位：文化行政中心、未来生态宜居新城	预计2018年整理完成	天津市宁河区土地整理中心

4. 资金平衡。此次宁河区债券发行对应地块计划收储土地面积合计 212.9 万平方米，项目总投资合计 8.1 亿元，其中自有资金 1.1 亿元，项目融资 7 亿元。2 个地块计划出让时间分别为 2019 年和 2018 年，预计土地出让收入合计 81.3 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，北淮淀土地储备项目总投资 7.6 亿元，预计土地出让收入 68.3 亿元，此次发行债券 6.6 亿元，假设债券利率为

3年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.4%，预计到期本息7.5亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为9.1，项目收益可以覆盖债券发行本息。桥北新区土地储备项目总投资0.6亿元，预计土地出让收入12.9亿元，此次发行债券0.35亿元，假设债券利率为3年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.4%，预计到期本息0.4亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为31.9，项目收益可以覆盖债券融资成本，倍数极高。桥北新区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数过高，主要是因为该项目土地现状为农业用地，无地上建筑和其他设施，土地拆迁成本较低，未来规划为宁河区行政中心，发展前景较好，预计土地出让收入远大于项目投入（详见下表）。

宁河区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
北淮淀土地储备项目	2019	75560	75560	9138	66422	75190
桥北新区土地储备项目	2018	5581	5581	2003	3578	4050
合计		81141	81141	11141	70000	79240

宁河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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
北淮淀土地储备项目	2018		66422		66422		
	2019	66422			66422	2923	2923
	2020	66422			66422	2923	2923

	2021	66422		66422		2923	69345
	合计			66422		8768	75190
桥北新区土地 储备项目	2018		3578		3578		
	2019	3578			3578	157	157
	2020	3578			3578	157	157
	2021	3578		3578		157	3735
	合计			3578		472	4050
总计	79240						

宁河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	预计地块出 让收入	计划发行额	预计融资成 本	土地出让收入对 融资成本覆盖倍 数
北淮淀土地 储备项目	193	住宅、商 业	75560	683220	66422	75190	9.1
桥北新区土 地储备项目	19.91	住宅	5581	129540	3578	4050	31.9
合计	212.91	--	81141	812760	70000	79240	10.2

综上所述，2018年天津市宁河区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十一期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为10.2，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市宁河区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十一期）融资平衡情况已经天津倚天会计师事务所有限公司审计通过，融资安全性较高。

5.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极低，评定 2018 年天津市宁河区土地储备专项债券（一期）—2018 年天津市政府专项债券（十一期）的信用等级为 AAA。

（八）2018年天津市静海区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券（十二期）

1. 区域概况。静海区是国务院批准的沿海开放区之一，2015 年 7 月国务院批复撤销静海县，设立天津市静海区。静海区位于天津西南部、北京东南部，是“京津走廊”重镇，定位为京津冀健康产业基地、先进制造和物流基地，天津全方位对接服务雄安新区发展的产业示范基地，生态宜居的京津冀城镇体系中的现代化中等城市。从财政实力来看，2015-2017 年，静海区一般公共预算收入分别为 59.4 亿元、64.9 亿元和 69.51 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年静海区政府性基金收入分别为 10.5 亿元、25.1 亿元和 67.2 亿元，其中国有土地出让收入 10.4 亿元、25.1 亿元和 52.9 亿元，静海区土地出让均价有所增加，2015-2017 年分别为 62 万元/亩、186 万元/亩和 110 万元/亩。

静海区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	626.6	684.8	680.2
一般公共预算收入	59.4	64.9	69.5

政府性基金收入	10.5	25.1	67.2
其中：国有土地出让收入	10.4	25.1	52.9
政府性基金支出	11.2	25.9	68.6
其中：国有土地出让支出	10.2	24.5	62.7

2. 债券情况。2018年天津市静海区土地储备专项债券(一期)——2018年天津市政府专项债券(十二期)期限为3年,发行规模为11.17亿元,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次静海区土地储备专项债券发行募集资金计划用于中旺滨港铸造园整理项目等共7个项目。中旺滨港铸造园整理项目为工业和居住用地,未来重点发展高新精密铸锻造、航空制造产业。静海开发区整理项目为静海开发区工业用地,未来重点打造汽车零部件产业、电动车及零部件产业、现代生物医药产业、高档金属深加工产业、新能源新材料产业等主导产业。唐官屯加工物流园整理项目为唐官屯加工物流园工业、仓储用地,重点发展钢材、石化、电器加工配送和商贸物流产业。子牙经济技术开发区整理项目为静海区子牙经济技术开发区其他商务、居住用地和工业用地,未来以工业区、林下农业循环经济示范区、科研居住服务区构成了“三区联动”的循环经济发展格局。(国际商贸物流园整理项目为工业用地,重点发展农产品、加工配送和商贸物流产业。大邱庄镇小城镇项目和大邱庄工业区整理项目为大邱庄商务、居住用地和工业用地,规划为团泊新城南部公共服

务中心与生态新市镇以及重点发展优质钢材、金属制品制造和装配式建筑。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。

静海区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
中旺滨港铸造园整理项目	东至津淄公路，南至大庄子路，西至蔡中路，北至无疆道	处于天津市空间发展战略确定的“三轴、两带、六板块”中的两部产业扩展轴上，是联动京津冀区域共同发展的门户，直接受益于滨海新区经济发展和产业延伸。规划目标将工业区建设成为滨海新区装备制造业提供基础配套的产业基地。	2018年预计投入5960万元，后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	静海区土地整理中心
静海开发区整理项目	东至东外环、南至齐小王路，西至津沧高速、北至独流减河	处在团泊新城和静海新城之间，有着丰富的劳动力资源。园区以产业集聚为载体、以产业招商为依托，主要规划为工业用地。	2018年预计投入4120万元。后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	静海区土地整理中心
唐官屯加工物流园整理项目	东至高速铁路，南至马厂减河，北至唐官屯镇与西翟庄佟庄子村交界，西至津沧高速公路、津浦铁路	地处天津市西南部，距天津市区40公里，距北京120公里，位于京沪铁路、津沧高速、104国道等路网的交汇处，交通十分便利。重点发展新型建材、木材深加工、家具制造及加工物流，利用铁路交通及自身资源优势，目前已经建设成为以钢材、木材、新兴建材深加工为主，集生产加工和运输配送为一体的加工物流区。	2018年预计投入39206.4万元，后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	静海区土地整理中心
子牙经济技术开发区整理项目	东至山东道，西至福建道，南至园区一号路，北至园区二十一号路	与河北省大城县、文安县接壤。子牙开发区是目前中国最大的循环经济园区，是中日循环型城市合作项目。是经国务院批准的首家以循环经济为主导产业的国家级经济技术开发区。重点发展废旧机电产品拆解加工、废弃电器电子产品拆解加工、报废机动车拆解加工、废旧橡塑再生利用。	2018年预计投入18846万元，后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	静海区土地整理中心

国际商贸物流产业园整理项目	东至重庆道，西至北京道，南至新城一号路，北至新城十三号路	位于静海新城北部，紧邻静海区的几个核心发展区域，东侧为静海经济开发区北区，南部紧邻静海新城。重点发展农产品、加工配送和商贸物流产业，构建集生产、加工、商贸、物流等于一体的现代化国际化商贸物流中心和京津冀绿色农产品加工生产物流基地。	2018年投入19180万元。	静海区土地整理中心
大邱庄镇小城镇项目	东至津沧高速；南至北华路；西至津静路；北至十八排支	邱庄镇小城镇项目是依托大邱庄产业、生态、社会资源基础条件，充分挖掘区域创新升级、绿色发展、民生建设资源等优势建设的新型城镇。主要定位商业中心和住宅。	2018年预计投入3574万元。后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	静海区土地整理中心
大邱庄工业区整理项目	东至团泊大道，南至大邱庄主干道五，西至大邱庄次干道二，北至大邱庄支路十	产业定位为装配式建筑及相关配套服务。高端金属制品制造、工业研发、航空零部件制造等高端智能产业园区。	2018年投入7251万元。	静海区土地整理中心

4. 资金平衡。此次债券发行对应地块计划收储土地面积合计410.6万平方米，项目总投资合计38亿元，其中自有资金26.8亿元，项目融资11.2亿元。地块预计出让时间为2018年至2020年，预计土地出让收入合计25.1亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。融资成本测算方面，以中旺滨港铸造园整理项目为例，该项目总投资1.7亿元，预计土地出让收入3.6亿元，此次发行债券1.3亿元，假设债券利率为3年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.4%，预计到期本息1.5亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.7。同理，综合考虑静海区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次静海区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.3至6之间，项目收益可以覆盖融资成本（明细见下表）。

静海区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让	项目总需求	资金来源	预计项目融资
------	------	-------	------	--------

	时间		小计	自有资金	项目融资	到期本息
中旺滨港铸造园整理项目	2020	16341	16341	3171	13170	14908
静海开发区整理项目	2020	7620	7620		7620	8626
唐官屯加工物流园整理项目	2020	43152	43152	1812	41340	46797
子牙经济技术开发区整理项目	2019	31983	31983	12373	19610	22199
国际商贸物流园整理项目	2018	19180	19180		19180	21712
大邱庄镇小城镇项目	2019	3574	3574	34	3540	4007
大邱庄工业区整理项目	2018	7251	7251	11	7240	8196
合计		380037	380037	268337	111700	126444

静海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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
中旺滨港铸造园整理项目	2018		13170		13170		
	2019	13170			13170	579	579
	2020	13170			13170	579	579
	2021	13170		13170		579	13749
	合计			13170		1738	14908
静海开发区整理项目	2018		7620		7620		
	2019	7620			7620	335	335
	2020	7620			7620	335	335
	2021	7620		7620		335	7955
	合计			7620		1006	8626
唐官屯加工物流园整理项目	2018				41340		
	2019	41340			41340	1819	1819
	2020	41340			41340	1819	1819
	2021	41340		41340		1819	43159
	合计			41340		5457	46797
子牙经济技术开发区整理项目	2018		19610		19610		
	2019	19610			19610	863	863
	2020	19610			19610	863	863
	2021	19610		19610		863	20473
	合计			19610		2589	22199
国际商贸物流园整理项目	2018年		19180		19180		
	2019	19180			19180	844	844

目	2020	19180			19180	844	844
	2021	19180		19180		844	20024
	合计			19180		2532	21712
大邱庄镇小城镇项目	2018		3540		3540		
	2019	3540			3540	156	156
	2020	3540			3540	156	156
	2021	3540		3540		156	3696
	合计			3540		467	4007
大邱庄工业区整理项目	2018		7240		7240		
	2019	7240			7240	319	319
	2020	7240			7240	319	319
	2021	7240		7240		319	7559
	合计			7240		956	8196
总计	126444						

静海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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
中旺滨港铸造园整理项目	60.69	工业、居住用地	16341	35600	13170	14908	2.4
静海开发区整理项目	33.48	工业用地	7620	14585	7620	8626	1.7
唐官屯加工物流园整理项目	89.18	工业、仓储用地	43152	61408	41340	46797	1.3
子牙经济技术开发区整理项目	92.5	工业用地、其他商务、居住用地	31983	76698	19610	22199	3.5
国际商贸物流园整理项目	91.85	工业用地	19180	76698	19180		1.3
大邱庄镇小城镇项目	12.44	商业、居住用地	3574	24183	3540	21712	6.0
大邱庄工业区整理项目	30.44	工业用地	7251	10420	7240	4007	1.3
合计	410.58	--	380037	250936	111700	8196	2

综上所述,2018年天津市静海区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券(十二期)预计项目收益对融资成本覆盖倍数为2,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,2018年天津市静海区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券(十二期)融资平衡情况已经中审华会计师事务所审计通过,融资安全性较高。

5.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极低,评定2018年天津市静海区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券(十二期)的信用等级为AAA。

(九)2018年天津市蓟州区土地储备专项债券(一期)—2018年天津市政府专项债券(十三期)

1.区域概况。蓟州区位于天津市最北部,是天津市唯一的半山区县,也是天津市的“后花园”,被列为全国生态示范县和全国首家绿色食品示范区。2016年6月,《国务院关于同意天津市调整部分行政区划的批复》(国函〔2016〕98号):同意撤销蓟县,设立天津市蓟州区,以原蓟县的行政区域为蓟州区的行政区域。2015-2017年,蓟州区一般公共预算收入分别为38.6亿元、41.4亿元和25.3亿元。政府性基金方面,2015-2017年蓟州区政府性基金收入分别为11.8亿元、19.2亿元和37.34亿元,其中国有土地使用权出让收入11.8亿元、19.1亿元和31.4亿元。同期,近

三年蓟州区土地出让均价持续增长，2015-2017年分别为81万元/亩、248万元/亩和311万元/亩。

蓟州区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	390.54	422.98	397.07
一般预算收入	38.6	41.4	25.3
政府性基金收入	11.8	19.2	37.34
其中：国有土地出让收入	11.8	19.1	31.4
政府性基金支出	14.3	31.1	42.2
其中：国有土地出让支出	11.7	30.7	37.1

2. 债券情况。2018年天津市蓟州区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十三期）期限为3年，发行规模为8.85亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次蓟州区土地储备专项债券发行募集资金计划用于蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目、蓟县燕山西大街北侧两宗地土地收储项目和蓟州区兴华大街北侧地块土地收储项目，未来规划全部为商业和居住用地。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。

蓟州区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
----	------	------	----------	-------

<p>蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目</p>	<p>A 地块东至官庄镇邢家沟村土地，南至天津滨海盘山投资有限公司用地界，西至盘山大道，北至官庄镇邢家沟村土地。C 地块东至官庄镇莲花院村土地，南至官庄镇莲花院村土地，西至官庄镇莲花院村土地，北至盘山路。D 地块一：东至渔阳南路，南至人民西大街，西至蓟县对外贸易公司用地界，北至蓟县建筑材料工业总公司用地界。D 地块二：东至渔阳镇东北隅村土地，南至文昌街，西至渔阳镇东北隅村土地，北至天津华阳物产集团公司用地界。</p>	<p>本项目地处盘山风景名胜区东南部，位于蓟县规划的盘山文化旅游产业区范围内，属于盘山景区辐射范围，地块开发情况与盘山生态保护、盘山景区可持续发展、盘山景区旅游业发展、蓟县旅游业发展、蓟县经济发展具有较强的关联，主要定位为商业中心和住宅。</p>	<p>根据地块实际整理进度安排资金使用</p>	<p>天津市蓟州区土地整理中心</p>
<p>蓟县燕山西大街北侧两宗地块土地收储项目</p>	<p>B 地块位于蓟县燕山西大街北侧，地块一：东至官庄镇新马坊村土地，南至燕山西大街，西至官庄镇新马坊村土地，北至官庄镇新马坊村土地。地块二：东至官庄镇东后子裕村土地，南至燕山西大街，西至官庄镇新马坊村土地，北至东后子裕村土地。</p>	<p>本项目的建设通过小片区开发促进蓟县城镇建设加快、城镇功能完善、经济发展与产业结构优化，对于蓟县功能定位的实现有积极作用，能够使蓟县更好地发挥其在京津冀一体化中的作用和功能。主要定位为商业中心和住宅。</p>	<p>根据地块实际整理进度安排资金使用</p>	<p>天津市蓟州区土地整理中心</p>
<p>蓟州区兴华大街北侧地块土地收储项目</p>	<p>东至光明路，南至兴华大街，西至二径路，北至渔阳镇东北隅村土地。</p>	<p>本项目地块地处蓟州中心城区，地理位置优越。本项目的建设将加快蓟州古城旅游服务产业区的建设。本项目整理的土地发展规划为商业用地。</p>	<p>根据地块实际整理进度安排资金使用</p>	<p>天津市蓟州区土地整理中心</p>

4. 资金平衡。此次蓟州区债券发行对应地块计划收储土地面

积合计 103.5 万平方米，项目总投资合计 17.7 亿元，其中自有资金 4.9 亿元，项目融资 12.8 亿元。上述地块项目计划出让时间为 2019 年，预计土地出让收入合计 43 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目为例，该项目总投资 7.2 亿元，预计土地出让收入 17.3 亿元，此次发行债券 2.4 亿元，假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.4%，预计到期本息 2.7 亿元。按照该地块项目融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 0.25 亿元，假设债券期限为 3 年，利率水平 4.4%，预计到期本息 0.28 亿元。同时该项目还有其他融资成本 1.8 亿元，预计到期本息 2.1 亿元。总融资成本约为 5 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.4。同理，综合考虑蓟州区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次蓟州区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数分别为 1.2 至 4.3 之间，项目收益可以覆盖融资成本（明细见下表）。

蓟州区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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目	2019	70201	70201	26001	44200	50484
蓟县燕山西大街北侧两宗地块土地收储项目	2019	61983	61983	22563	39420	45990

蓟州区兴华大街北侧地块土地收储项目	2019	44546	44546	46	44500	50374
合计		176730	176730	48610	128120	146848

蓟州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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目2017年政府债券	2016		12700		12700	42	42
	2017	12700	5000	700	17000	343	1043
	2018	17000	26500		43500	548	548
	2019	43500			43500	1715	1715
	2020	43500			43500	1715	1715
	2021	43500		38500	5000	1715	40215
	2022	5000		5000		206	5206
	合计				44200	6284	50484
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
蓟县燕山西大街北侧两宗地快土地收储项目2017年债券	2016		420		420		0
	2017	420	19000	420	19000	25	445
	2018	19000	20000		39000	781	781
	2019	39000			39000	1661	1661
	2020	39000			39000	1661	1661
	2021	39000		20000	19000	1661	21661
	2022	19000		19000		781	19781
	合计				39420	6570	45990
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
蓟州区兴华大街北侧地块土地收储项目	2018		44500		44500		0
	2019	44500			44500	1958	1958
	2020	44500			44500	1958	1958
	2021	44500		44500		1958	46458
	合计				44500	5874	50374
总计				146848			

蓟州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	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
------	--------	--------	---------	----------	-------	--------	-----------------

蓟县盘山地区生态环境整治土地储备项目	46.8	商业、居住	70200	172670	24000	50484	3.4
蓟县燕山西大街北侧两宗地快土地收储项目	52.03	商业、居住	61982	197120	20000	45990	4.3
蓟州区兴华大街北侧地块土地收储项目	4.7	商业	44545	60000	44500	50374	1.2
合计	103.5	—	1767297	429790	88500	146848	2.9

综上所述，2018年天津市蓟州区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十三期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为2.9，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年天津市蓟州区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十三期）融资平衡情况已经中审华会计师事务所审计通过，融资安全性较高。

5. 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年天津市蓟州区土地储备专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十三期）的信用等级为AAA。

三、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。



2018年6月11日