

2025 年广东省政府专项债券（九期）  
保利香槟地块项目土地储备专项债券项目  
募投报告

实施单位盖章：佛山市南海区土地储备中心



主管部门盖章：佛山市自然资源局南海分局



市（县、区）财政局盖章：佛山市南海区财政局



日期：二〇二五年二月

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 项目情况 .....	2
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	2
(四) 项目主体 .....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	5
(一) 重要性分析 .....	5
(二) 经济效益分析 .....	5
(三) 社会效益分析 .....	6
三、项目资金筹措方案及使用计划 .....	7
(一) 投资估算 .....	7
(二) 资金筹措方案 .....	7
(三) 项目实施安排 .....	8
(四) 资金使用计划 .....	9
四、项目收益与融资平衡情况 .....	10
(一) 项目预期收益 .....	10
(二) 融资收益平衡情况 .....	12
五、专项债券管理 .....	14
(一) 债券资金概况 .....	14
(二) 债券资金管理 .....	15
(三) 职责分工 .....	15
六、项目风险控制 .....	16
(一) 潜在风险及控制措施 .....	16
(二) 还款保障措施 .....	17
七、其他需要说明事项 .....	18

# 2025 年广东省政府专项债券（九期）

## 保利香槟地块项目土地储备专项债券项目情况

保利香槟地块项目总投资 54,178 万元，拟申请发行地方政府专项债券共计 50,000 万元，本期拟申请发行地方政府专项债券 50,000 万元，假设债券利率为 2.28%，债券期限为 7 年，利息按年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次地方政府专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

### 一、项目基本情况

#### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目所在地为佛山市南海区，佛山市南海区地处粤港澳大湾区腹地，2022 年至 2024 年地区生产总值分别为 3730.59 亿元、3930.50 亿元、4003.35 亿元。2022 年至 2024 年一般公共预算收入分别为 258.46 亿元、261.21 亿元、249.61 亿元，政府性基金收入分别为 183.85 亿元、197.91 亿元、202.44 亿元。

表 1 近三年佛山市南海区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3730.59	3930.50	4003.35
一般公共预算收入（亿元）	258.46	261.21	249.61
政府性基金收入（亿元）	183.85	197.91	202.44
其中：国有土地出让收入（亿元）	172.27	186.61	187.67
政府性基金支出（亿元）	277.11	295.69	276.22
其中：国有土地出让支出（亿元）	139.36	131.54	100.89



## （二）项目情况

保利香槟地块项目的主要建设内容是由佛山市南海区土地储备中心回收狮山镇广云路段“保利香槟国际”地块，项目位于佛山市南海区狮山镇广云路北侧，虹岭路西侧，面积为 9.14 公顷，土地用途是住宅用地、商服用地。项目总投资 54,178.00 万元，其中申请专项债券 50,000 万元，按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。本项目计划于 2028 年进行土地出让。

表 2 土地储备项目概况

项目名称	项目概况			土地用途	项目总投资 (万元)	发债金额 (万元)	计划出让 时间
	四至范围	土地坐落	项目面积 (公顷)				
保利香槟 地块项目	南至广云路，东至虹岭路，西连佛山大学仙溪校区	南海区狮山镇广云路北侧，虹岭路西侧	9.14	住宅用地、商服用地	54,178	50,0000	2028 年
合计			9.14		54,178	50,0000	

## （三）项目立项情况或实施依据

2025 年 1 月，佛山市南海区人民政府发布《佛山市南海区人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复》（南府复〔2025〕42 号），同意将里水镇鲁岗村“大岗

头”地段土地储备项目、保利香槟地块项目和中兴新城项目(中集天达区域)三个项目作为土地储备领域项目申报 2025 年地方政府专项债券。

2024 年 1 月，佛山市南海区人民政府发布《区政府常务会议关于收购保利香槟国际地块解决历史遗留问题的决定通知》（南府会函〔2024〕7 号），南海区政府同意由区土地储备中心以 5.42 亿元收回保利香槟国际地块。

（四）项目主体

项目主管单位为佛山市自然资源局南海分局，项目实施单位为佛山市南海区土地储备中心，资产持有单位为佛山市南海区土地储备中心。基本信息如表 3、表 4：

表 3 项目主管单位情况

名称	佛山市自然资源局南海分局
统一社会信用代码	11440605MB2D29466H
机构地址	佛山市南海区桂城街道南海大道北 28 号
法定代表人	潘希明
类型	机关（派出机构）
登记机关	中共佛山市南海区委机构编制委员会办公室

表 4 项目实施单位及资产持有单位情况

名称	佛山市南海区土地储备中心（佛山市南海区集体土地整备中心）
----	------------------------------

统一社会信用代码	12440605745510507Q
机构地址	佛山市南海区桂城街道海四路5号
法定代表人	冯文初
类型	事业单位
登记机关	佛山市南海区事业单位登记管理局
经营范围	承担全区土地储备的有关工作

项目实施单位及资产持有单位的主要工作职能如下：

1. 贯彻执行土地储备的法律法规，受区政府委托，代表政府持有储备土地。

2. 根据区政府批复的年度土地储备计划，依照土地储备管理的有关规定对辖区内可收储的国有建设用地进行适时的收储。

3. 根据区政府的批复，负责储备辖区内依法征收、转用的集体土地或依法收回、收购、没收、置换的国有建设用地。

4. 根据区政府批复的储备土地年度供应计划，做好储备土地供应的相关工作。

5. 在行政主管部门的指导下，对储备土地进行前期整理开发、管护和临时利用。

6. 贯彻执行集体土地整备的法律法规和相关规定，根据区政府的批复和托管协议约定，托管集体土地使用权，适时对集体土地进行整合、前期整理开发和招商引资等工作。

7. 根据区政府批准的年度集体土地整备计划，筹措集体



土地整备专项资金。

8. 指导镇街集体土地整备中心开展集体土地整备具体工作。

9. 在区政府及相关职能部门的指导和监督下，管理、使用好各类专项资金。

10. 承办上级交办的其他任务。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

2007年11月19日，国土资源部、财政部、中国人民银行联合发布了《土地储备管理办法》；2020年4月10日，佛山市南海区人民政府发布了《佛山市南海区土地储备管理实施细则（2020年修订）的通知》（南府〔2020〕9号）文。上述政策的发布，重在完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场，促进土地节约集约利用，提高用地保障能力，为各行业发展服务。本土地储备项目是政府依法管理土地资产的必要措施，体现狮山镇人民政府的政治担当；是政府调控土地市场的客观需要；是改善投资环境、加快招商引资的需要；是完善狮山城市功能，打造湾区人才新高地的需要。

### **（二）经济效益分析**

本次拟回购项目位于总规划布局的产业集聚区，且属于佛中人才创新灯塔产业园范围。产业园区将形成“一核、三城、四园”的总体空间架构。其中，“一核”即创新灯塔社

区极核，通过建设一批研发总部、孵化平台、科研中心、人才公寓等高端载体，打造“人才+创新”驱动高质量发展动力源、增长极；“三城”即统筹推进智库科技城、佛山西站枢纽新城、博爱新城建设，形成功能各有侧重、开发联动、共生共创的“人产城文”融合发展新格局；“四园”即依据产业规划遴选四大主导战新产业，建设四大千亩以上规模战新产业科创园，即数字经济科创园、集成电路（半导体）科创园、人工智能（工业机器人）科创园、新材料科创园。总的来说，区域后续发展优势显著。

通过本次收储项目的实施，有利于实现低效土地资源的再配置，促进当地土地交易市场的活跃度，提振投资者的信心，带动市场投资的热度，长期来看，经济效益较好。

根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司于2023年12月25日出具的《土地估价报告》（评T23121180070号），该项目宗地按现状的商住规划条件的市场价格为7.4601亿元，高于土地回购价5.42亿元，即土地回购价远低于市场价格，该土地储备项目未来增值潜力较大，且短期经济效益良好。

### （三）社会效益分析

本项目实施可以提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善狮山镇的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善狮山城市功能，加快打造湾区人才新高地，提高城市的竞



争力。综合以上因素，社会影响良好，体现社会公益性，总的来说，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

### 三、项目资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

根据佛山市南海区人民政府《区政府常务会议关于收购保利香槟国际地块解决历史遗留问题的决定通知》（南府会函〔2024〕7号），保利香槟地块项目总投资 54,178 万元，具体投资明细构成见下表。

表 5 项目投资估算表

序号	项目内容	总金额（万元）
1	佛山市南海区狮山镇广云路段“保利香槟国际” 地块收地款	54,178.00
项目总投资		54,178.00

保利香槟地块项目于 2025 年 1 月开始实施，预计 2025 年 12 月完成收储，计划于 2028 年进行出让。

#### （二）资金筹措方案

本项目总投资金额 54,178 万元，项目资金来源为财政资金及专项债券资金，计划发行地方政府专项债券 50,000 万元。资金使用计划如下表。

表 6 资金使用计划表（单位：万元）

序号	年份	资本金	债券资金	合计	债券期限
1	2025 年	4,178.00	50,000.00	54,178.00	7 年

合计		4,178.00	50,000.00	54,178.00	
----	--	----------	-----------	-----------	--

1. 政府财政资金：4,178 万元，占总投资 54,178 万元的 7.71%。

2. 地方政府债券资金筹措：50,000 万元，占总投资 54,178 万元的 92.29%。

2025 年之前已安排资金 0 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 50,000 万元。其中本期拟申请发行专项债券 50,000 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（九期），债券期限 7 年，假设债券利率为 2.28%，利息按年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

表 7 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			财政性资金	其中：已到 位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	计划以后 发行金额
合计	54,178.00	0	4,178.00	0	0	0	50,000.00	0
2025 年	54,178.00	0	4,178.00	0	0	0	50,000.00	0

### （三）项目实施安排

#### 1. 前期手续进度情况

2023 年 12 月 25 日，广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司于出具《土地估价报告》（评 T23121180070 号），

该项目宗地按现状的商住规划条件的市场价格为 7.4601 亿元。2024 年 1 月，佛山市南海区人民政府发布《区政府常务会议关于收购保利香槟国际地块解决历史遗留问题的决定通知》（南府会函〔2024〕7 号），南海区政府同意由区土地储备中心以 5.42 亿元收回保利香槟国际地块。

2. 实施进度情况

本项目于 2025 年 1 月开始实施，预计 2025 年 12 月完成收储，计划于 2028 年进行出让。

2025 年 1 月，佛山市南海区人民政府发布《佛山市南海区人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复》（南府复〔2025〕42 号），同意将里水镇鲁岗村“大岗头”地段土地储备项目、保利香槟地块项目和中兴新城项目（中集天达区域）三个项目作为土地储备领域项目申报 2025 年地方政府专项债券。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表 8 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	2025 年计划用款金额	以后年度计划用款金额
54,178.00	0	54,178.00	0

2025 年申请的专项债券拟用于保利香槟地块的收地款。



## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期收益

#### 1. 项目收益情况预估

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。在债券存续期内，预计实现土地出让收入 87,102.33 万元。上述收益作为专项债券还本付息资金来源，预计收入来源不存在抵押、收入被占用及分成等情况。

根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司于 2023 年 12 月 25 日出具的《土地估价报告》（评 T23121180070 号），该项目宗地按现状的商住规划条件的市场价格为 74,601.00 万元，计提 10% “三金”（国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金）7,460.10 万元，该项目宗地出让净收益为 67,140.90 万元。

本项目地块预计 2028 年出让，折现率 5.3%，测算该宗地在 2028 年的出让净收益，具体过程如下。

折现率实质是一种投资风险率，采用累加法求折现率， $\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$ ，参考“中国债券信息网”（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）发布的近期“固定利率国债收益率曲线”，选取与收益年限 3 年期的国债收益率 1.3092% 作为无风险报酬率。投资风险率根据风险程度不同分为低、中、高，目前佛山地区投资房地产的风险相对于其他行业处于中等，我们确定风险调整值取 4.0%，则折现率为

1.3092%+4.0%=5.3092%≈5.3%。详细情况见下表。

项目	取值	说明
一、无风险投资的报酬率	1.3092%	3年期国债固定利率
二、风险调整值【1+2+3】	4.00%	
1 对投资风险的补偿	1.50%	市场需求一般
2 对管理负担的补偿	1.00%	管理较为简单
3 对缺乏流动性的补偿	1.50%	产权清晰
合计	5.3092%	

按折现率 5.3%测算，2028 年该宗地出让净收益为 78,392.10 万元。

表9 土地出让收入测算表 （单位：万元）

序号	土地位置	土地出让面积 (m <sup>2</sup> ) (1)	土地用途	土地出让收入 (万元) (2)	土地出让成本			土地出让净收益 (万元)	备注
					土地征收成本 (万元/亩) (3)	计提10%“三金” (万元) (4)=(2-3)*10%	小计 (5) = (3) + (4)		
1	佛山市南海区狮山镇广云路北侧、虹岭路西侧地块	91,378.60	商住用地	87,102.33	0.00	8,710.23	8,710.23	78,392.10	预计2028年出让
合计								78,392.10	

## 2. 融资成本

本项目计划发行债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 92.29%，2025 年计划发行债券资金 50,000.00 万元，债券期限 7 年，假设债券利率为 2.28%，债券利息均按年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表10 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

年度	债券期限	融资金额	应付本金	应付利息	本息合计
----	------	------	------	------	------

2025 年	7 年	50,000.00		0.00	0.00
2026 年		-		1,140.00	1,140.00
2027 年				1,140.00	1,140.00
2028 年				1,140.00	1,140.00
2029 年				1,140.00	1,140.00
2030 年				1,140.00	1,140.00
2031 年				1,140.00	1,140.00
2032 年			50,000.00	1,140.00	51,140.00
合计		50,000.00	50,000.00	7,980.00	57,980.00

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 平衡方案现金流测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2025 年至 2032 年现金流量情况。

表 11 项目现金流量表（单位：万元）



项目/年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	-
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-54,178.00		-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	54,178.00							
三、融资活动产生的现金流量净额	54,178.00	-1,140.00	-1,140.00	-1,140.00	-1,140.00	-1,140.00	-1,140.00	-51,140.00
1、收到项目资本金	4,178.00							
2、收到债券融资款	50,000.00							
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								50,000.00
5、支付债券利息	-	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00
四、土地收益净额				78,392.10				
1、土地出让收入				87,102.33				
2、土地出让成本				8,710.23				
五、现金及现金等价物净增加额	-	-1,140.00	-1,140.00	77,252.10	-1,140.00	-1,140.00	-1,140.00	-51,140.00
1、现金的期初余额		-	-1,140.00	-2,280.00	74,972.10	73,832.10	72,692.10	71,552.10
2、现金的期末余额	-	-1,140.00	-2,280.00	74,972.10	73,832.10	72,692.10	71,552.10	20,412.10

上述结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。项目未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

## 2. 还本付息保障倍数

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上,对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果,本项目债券存续期内还本付息资金充足。

项目实现可用于资金平衡的收益共计78,392.10万元,债券本息共计57,980.00万元,本息覆盖倍数为1.35,具体测算情况如下:

表12 项目本息覆盖倍数统计表 (单位: 万元)

年度	债券本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		-	-	
2026 年		1,140.00	1,140.00	
2027 年		1,140.00	1,140.00	
2028 年		1,140.00	1,140.00	78,392.10
2029 年		1,140.00	1,140.00	
2030 年		1,140.00	1,140.00	
2031 年		1,140.00	1,140.00	
2032 年	50,000.00	1,140.00	51,140.00	
合计	50,000.00	7,980.00	57,980.00	78,392.10
本息覆盖倍数		1.35		

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目总投资约 54,178 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 50,000 万元，占总投资 54,178 万元的 92.29%，2025 年计划发行广东省政府专项债券金额 50,000 万元，其中本期拟申请发行专项债券 50,000 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（九期），假设债券利率为 2.28%，债券期限为 7 年，利息按年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

## （二）债券资金管理

1. 专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。

2. 项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。

3. 项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。

4. 做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5. 规范债券资金支出使用工作，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

## （三）职责分工

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用。



用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

项目单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

资产持有单位负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如

下:

1. 建立定期评估机制, 根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等, 动态调整完善预算平衡方案, 保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统, 将专项债券项目全部纳入项目库管理, 涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

2. 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况, 按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入, 确保资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3. 充分考虑土地储备项目的特点, 保证按期完成土地收储工作, 以及确保后续收储后土地出让工作。

## (二) 还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定, 本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定, 及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金, 由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难, 将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式

筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

无。