

2025 年广东省政府专项债券（九期）  
中兴新城项目（中集天达区域）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 .....	6
(一) 投资估算 .....	6
(二) 资金筹措方案 .....	6
(三) 项目实施安排 .....	7
(四) 资金使用计划 .....	8
四、项目收益与融资平衡情况 .....	8
(一) 项目预期收益 .....	9
1. 项目收益情况预估 .....	9
2. 融资成本 .....	10
(二) 融资收益平衡情况 .....	11
五、专项债券管理 .....	11
(一) 债券资金概况 .....	11
(二) 债券资金管理 .....	12
(三) 职责分工 .....	12
六、项目风险控制 .....	13
(一) 潜在风险及控制措施 .....	13
(二) 还款保障措施 .....	14
七、其他需要说明事项 .....	15

## 2025 年广东省政府专项债券（九期）

### 中兴新城项目（中集天达区域）土地储备

#### 专项债券项目情况

中兴新城项目（中集天达区域）总投资 9,103 万元，2025 年申请地方政府专项债券 9,100 万元，发行期限为 7 年，预计债券利率为 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

中兴新城项目（中集天达区域）的主要建设内容是由佛山市南海区土地储备中心收回九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块，项目四至范围为东至樵江路西，南至南夏路，北至中兴路，项目面积 17.3387 公顷，土地用途为工业用地，项目总投资 9103 万元，其中申请专项债券 9100 万元，计划于 2032 年进行出让。

表 2 土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目面积 (公顷)	用地类型	项目总投资 (万元)	计划出让 时间	发债金额 (万元)
	项目座落	四至范围					
中兴新城项目 (中集天达区域)	九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块	东至樵江路西，南至南夏路，北至中兴路	17.3387	工业用地	9103.00	2032 年	9,100.00
合计			17.3387		9103.00		9,100.00

## （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 11 月，根据《区政府常务会议关于解除中集天达地块土地出让合同及监管协议的决定通知》（南府会函〔2024〕74 号），区政府原则同意请示内容，双方协商一致解除 2021 年 6 月 30 日签订的《佛山市南海区人民政府与中集天达控股有限公司合作协议》，解除 A 地块的《国有建设用地使用权出让合同》和《佛山市南海区九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块宗地国有建设用地开发利用监管协议》，中集天达装备（佛山）有限公司（以下简称“中集天达公司”）退还 A 地块。依法依规退还中集天达公司已缴纳的土地出让价款 9,103 万元。

（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

九江镇通过地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地，对于中兴新城项目的建设具有重要意义。这一策略不仅促进了土地资源的集约利用，还为九江镇的产业升级和经济发展注入新动力。项目所在地将成为新兴产业基地之一，通过引入新产业吸引新人才，进而激活新经济，提升区域竞争力。同时，项目的实施将加快九江镇实现产业集群化发展的战略目标，优化产业结构，带动国民经济增长，为九江镇的可持续发展和长期经济增长提供有力支撑。

### （二）经济效益分析

九江镇通过专项债券资金回购存量土地，对当地经济产生了显著的正面效应。这一行动不仅提高了土地使用效率，还推动了产业的高端化和集群化发展，增强了九江镇在区域经济中的竞争力。这些投资不仅直接带动了就业，还通过吸引更多社会资本参与，激发了科技创新和产业升级的活力，提升了整个区域的经济竞争力，为持续的经济增长和居民收

入提高提供了动力。

### （三）社会效益分析

本项目正是把握佛山市建设国家创新型城市，抓住粤港澳大湾区建设的历史机遇，全方位提升城市服务能力，实现高质量发展的切实需求。同时，为适应当地社会、经济、政治、交通发展，提升佛山市南海区产业工业优势，加强产业集聚发展，提升南海影响力。

## 三、项目资金筹措方案及使用计划

### （一）投资估算

根据《区政府常务会议关于解除中集天达地块土地出让合同及监管协议的決定通知》（南府会函〔2024〕74号），中兴新城项目（中集天达区域）总投资9,103.00万元，具体投资明细见下表：

表5 项目投资估算表

序号	项目内容	投资估算金额（万元）
1	中兴新城项目（中集天达区域）收地款	9,103.00
合计		9,103.00

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2032年进行出让。

### （二）资金筹措方案

1. 政府财政资金：3.00万元。
  2. 地方政府债券资金筹措：9,100.00万元。
- 2025年之前已安排资金0万元。



2025年计划申请专项债券资金9,100.00万元，其中本期拟申请发行专项债券9,100.00万元，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 6 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	非融资资金					地方政府专项债券融资	
		已到位金额	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	9,103.00	0	3.00	0	0	0	9,100.00	0
2025 年	9,103.00	0	3.00	0	0	0	9,100.00	0

### （三）项目实施安排

#### 1. 前期手续进展情况

根据 2024 年 11 月发布的《区政府常务会议关于解除中集天达地块土地出让合同及监管协议的决定通知》（南府会函〔2024〕74 号），区政府原则同意请示内容，双方协商一致解除 2021 年 6 月 30 日签订的《佛山市南海区人民政府与中集天达控股有限公司合作协议》，解除 A 地块的《国有建设用地使用权出让合同》和《佛山市南海区九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块宗地国有建设用地开发利用监管协议》，中集天达装备（佛山）有限公司（以下简称“中集天达公司”）退还 A 地块。依法依规退还中集天达公司已缴纳的土地出让价款 9,103 万元。

## 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 2032 年进行出让。

2025 年 1 月 24 日，广东明科资产评估土地房地产估价有限公司出具《土地估价报告》（佛明土估报字[2025]估字 0005 号），中兴新城项目（中集天达区域）位于九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块的土地评估总地价为 10,576.60 万元。

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 7 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
9,103.00	0	9,103.00	0

2025 年申请的专项债券拟用于中兴新城项目（中集天达区域）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

根据广东明科资产评估土地房地产估价有限公司于2025年1月24日出具的《土地估价报告》（佛明土估报字【2025】估字0005号），该项目宗地按现状条件的市场价格为10,576.60万元，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）1,057.66万元，该项目宗地出让净收益为9,518.94万元。

地块预计2032年出让，折现率7%，测算该宗地在2032年的出让净收益。折现率实质是一种投资风险率，采用累加法求折现率，折现率=无风险报酬率+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7年期的国债收益率1.5494%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5.50%，则折现率为 $1.5494\%+5.50\%=7.0494\%\approx 7\%$ 。详细情况见下表：

项目	取值	说明
一、无风险投资的报酬率	1.5494%	7年期国债固定利率
二、风险调整值【1+2+3】	5.50%	
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	2.00%	管理较为简单
3 对缺乏流动性的补偿	2.00%	产权清晰
合计	7.0494%	



按折现率 7%测算，2032 年该宗地出让净收益为 15,285.34 万元。

序号	土地位置	土地出让面积 (m <sup>2</sup> ) (1)	土地出让收入 (万元) (2)	土地出让成本			土地出让净收益 (万元)
				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	九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块	173,386.85	16,983.71	0.00	1,698.37	1,698.37	15,285.34
合计							15,285.34

## 2. 融资成本

本项目 2025 年计划发行债券资金 9,100 万元，债券期限 7 年，假设债券利率为 2.28%，债券利息按年支付，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 8 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限 (年)	融资金额	应付本金	应付利息	本息合计
2025	7 年	9,100.00	0	--	--
2026	7 年	0	0	207.48	207.48
2027	7 年	0	0	207.48	207.48
2028	7 年	0	0	207.48	207.48
2029	7 年	0	0	207.48	207.48
2030	7 年	0	0	207.48	207.48
2031	7 年	0	0	207.48	207.48

2032	7 年	0	9100.00	207.48	9307.48
合计		9,100.00	9100.00	1452.36	10552.36

## (二) 融资收益平衡情况

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，债务本息偿付保障倍数 1.45 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。本项目债券存续期内还本付息资金充足。

本息覆盖倍数为：1.45，具体是：

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0	0	0	15,285.34
2026 年	0	207.48	207.48	
2027 年	0	207.48	207.48	
2028 年	0	207.48	207.48	
2029 年	0	207.48	207.48	
2030 年	0	207.48	207.48	
2031 年	0	207.48	207.48	
2032 年	9,100.00	207.48	9307.48	
合计	9,100.00	1452.36	10552.36	
本息覆盖倍数	1.45			

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

本项目总投资额 9103.00 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 9,100.00 万元，占总投资 9103.00 万元的 99.97%，

2025 年计划发行广东省政府专项债券金额 9,100 万元,其中本期拟申请发行专项债券 9,100 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，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。



