
2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况。

2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）发行额度 341.9 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券，5 年期。经财政部批准同意，广东省本次将粤港澳大湾区有关 5 个地市（分别为广州市、珠海市、佛山市、东莞市、中山市）土地储备项目集合发行 1 期债券。债券利息按年支付，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，债券到期后一次性偿还本金。

（二）发行方式。

2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）通过招标方式发行。广东省财政厅于招标日通过“财政部政府债券发行系统”组织

招投标工作，投标机构为 2018-2020 年广东省政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年广东省政府债券招标发行兑付办法》、《2018 年广东省政府债券招标发行规则》、《关于 2018 年广东省棚改、土地储备专项债券发行有关事宜的通知》。

（三）募集资金投向说明。

按照财政部要求，此次发行的 2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）资金纳入政府性基金预算管理，用于粤港澳大湾区有关 5 个地市（分别为广州市、珠海市、佛山市、东莞市、中山市）的土地储备项目（附件）。本期债券偿债来源全部为国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）信用级别均为 AAA。在本期债券存续期内，广东省财政厅将委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年开展一次跟踪评级。

三、粤港澳大湾区简介

粤港澳大湾区由“9+2”组成，即广东省的广州、深圳、

珠海、佛山、中山、东莞、肇庆、江门、惠州等九市，以及香港特别行政区、澳门特别行政区。粤港澳大湾区土地面积合计 5.6 万平方公里，占全国的 0.6%；2017 年经济总量约占全国的 12%；常住人口 6858 万，占全国的 4.9%。2015 年 3 月，“一带一路”倡议首次明确提出“粤港澳大湾区”概念。2016 年，“粤港澳大湾区”被写入国家“十三五”规划、国务院《关于深化泛珠三角区域合作的指导意见》、广东省“十三五”规划等。2017 年，首次被写入国务院政府工作报告。2017 年 7 月，国家发展和改革委员会牵头粤港澳三地政府签署《深化粤港澳合作 推进大湾区建设框架协议》，明确提出推进粤港澳大湾区建设，打造国际一流湾区和世界级城市群。目前，粤港澳大湾区建设已上升到国家战略，大湾区发展规划出台在即。凭借着“一国两制”的制度优势、承东启西的区位优势，以及城市间优势产业协同发展优势等，粤港澳大湾区经济有望呈现快速发展，引领中国新一轮对外开放和科技创新。

四、地方中长期经济规划情况

2016 年，广东省结合区域经济发展和本省实际情况，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划

纲要》、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》、《中共广东省委关于制定全省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，指出广东省“十三五”时期经济社会发展要实现率先全面建成小康社会，基本建立比较完善的社会主义市场经济体制，基本建立开放型区域创新体系，基本建立具有全球竞争力的产业新体系，基本建立绿色低碳发展新格局等主要目标。同时，结合区域经济的发展情况，近年来还出台了粤东、粤西、粤北地区经济社会发展纲要以及珠江三角洲一体化规划等区域发展规划，涉及基础设施建设、环境保护、城乡规划、产业布局等多个领域。各区域发展规划的内容参见广东省人民政府网和广东省发展与改革委员会网站政务公开栏目。

五、广东省经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
2015-2017 年经济基本状况				
项目	年份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）		74027.43	80854.91	89879.23
地区生产总值增速（%）		8.0	7.5	7.5
第一产业（亿元）		3345.54	3694.37	3792.40
第二产业（亿元）		33642.00	35109.66	38598.55
第三产业（亿元）		37039.89	42050.88	47488.28
产业结构				
第一产业（%）		4.5	4.6	4.2
第二产业（%）		45.4	43.4	43.0
第三产业（%）		50.0	52.0	52.8
固定资产投资（亿元）		30031.20	33008.86	37477.96
进出口总额（□亿元 ■亿美元）		10227.96	9552.86	10064.85
出口额（□亿元 ■亿美元）		6434.68	5985.64	6227.82
进口额（□亿元 ■亿美元）		3793.28	3567.21	3837.04
社会消费品零售总额（亿元）		31517.56	34739.00	38200.07
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）		34757	37684	40975
农村（常住）居民人均纯收入（元）		13360	14512	15780
居民消费价格指数（上年=100）		101.5	102.3	101.5
工业生产者出厂价格指数（上年=100）		96.8	99.4	103.3
工业生产者购进价格指数（上年=100）		95.3	98.0	105.3
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）		160388.22	179829.19	194535.75
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）		95661.12	110928.41	126031.95

二、财政收支状况（亿元）							
（一）近三年一般公共预算收支							
项目	年份	2016 年		2017 年		2018 年	
		省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入		2475.64	10390.35	2805.00	11315.21	3002.02	12230.17
一般公共预算支出		897.57	13446.09	1233.61	15043.09	5244.56	15943.26
地方政府一般债券收入		40	322.90	117.6	269.8		
地方政府一般债券还本支出		19	34.50	13.5	43	51	193.15
转移性收入		2013.10	1359.36	1599.23	1167.17	1632.22	1200.10
转移性支出		3354.56	148.89	3301.91	180.25	3876.13	151.62
（二）近三年政府性基金预算收支							
政府性基金收入		116.38	3869.99	55.65	5622.15	58.62	4337.9
政府性基金支出		44.02	3463.06	103.82	4963.11	42.69	3964.65
地方政府专项债券收入		0	309	63	671		
地方政府专项债券还本支出		0	0	0	0	0	0
（三）近三年国有资本经营预算收支							
国有资本经营收入		16.05	210.18	24.89	164.57		
国有资本经营支出		9.80	162.97	16.90	124.69		
（四）近三年国有土地使用权出让收支							
国有土地使用权出让收入		-	3383.14	-	5160.29	-	3930.96
国有土地使用权收入及对应专项债务收入安排的支出		-	3022.65	-	4447.63	-	3472.88
三、地方政府债务状况（亿元）							
截至 2017 年底地方政府债务余额（预计执行数）			8906.13				
2017 年地方政府债务限额			10398.5				
2018 年地方政府债务限额			11623.5				

注：2016 年数据为决算数，2017 年数据为快报数（因决算工作尚未完成，其中转移性收支为预算数），2018 年数据为预算数。转移性收支、债券和债务数据不包含深圳，其他数据均包含深圳。

六、地方政府债务状况

(一) 全省政府债务限额和余额情况。

2016 年，经国务院批准，财政部核定广东省 2016 年政府债务限额为 9779.6 亿元，广东省（不含深圳）2016 年政府债务限额为 9447.5 亿元。2017 年，经国务院批准，财政部核定广东省 2017 年政府债务限额为 10730.6 亿元，广东省（不含深圳）2017 年政府债务限额为 10398.5 亿元。

2016 年末，广东省政府债务余额为 8579.32 亿元，其中，一般债务余额 5426.8 亿元，专项债务余额 3152.52 亿元；广东省（不含深圳）政府债务余额为 8451.38 亿元，其中，一般债务余额 5298.85 亿元，专项债务余额 3152.52 亿元。2017 年末，广东省政府债务余额预计执行数为 9023.37 亿元，其中，一般债务 5297.35 亿元，专项债务 3726.02 亿元；广东省（不含深圳）政府债务余额预计执行数为 8906.13 亿元，其中，一般债务 5200.11 亿元，专项债务 3706.02 亿元。

(二) 全省债务风险情况。

广东省政府债务总体安全、风险可控，全省政府债务率低于全国平均水平，且低于国际通行的警戒线。

(三) 广东省加强债务管理、防范债务风险的政策措施。

按照党中央、国务院的部署，根据新预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的规定，广东省积极采取措施，全面规范地方政府举债融资行为，加强政府性债务管理，切实防控债务风险，取得积极成效，债务规模总量控制得当，存量债务化解积极有效，债务率指标低于警戒线，债务风险总体可控。

一是建立债务风险处置组织指挥体系。省政府成立政府性债务管理领导小组，由省长担任组长，常务副省长担任副组长，省财政厅等9个相关部门为成员单位，并要求各市县参照省的做法建立本级政府性债务管理领导小组，加强对债务工作统一领导。

二是修订债务风险应急预案。在保持与国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》总体框架和主要内容一致的基础上，结合广东实际，对2016年印发的《广东省政府性债务风险应急预案（试行）》进行修订完善，进一步明确有关政府和部门级次、职能等，构建省、市、县三级政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。

三是健全债务管理制度。按照严控增量，清理存量，化

解风险，确保平稳的原则，研究制定《关于进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见》，提出依法举借债务、合理控制政府债务规模、化解风险预警地区债务风险、建立统计监测和定期报告机制等十条措施，规范整体管理，防范局部风险。

四是开展清理整改。组织全省开展地方政府举债融资行为和以政府购买服务名义融资行为清理整改工作，并明确举债融资行为的政策边界和负面清单，坚决制止违法违规举债融资行为。

五是实施政府债务限额控制。2015年起实施政府债务限额管理，及时将国务院下达我省的政府债务限额研究制定分配方案，报省政府批准后下达地级以上市、省直管县，要求各地区政府举债不得突破上级批准的限额，有效控制全省债务规模。

六是积极稳妥推进发行试点改革。在圆满完成地方政府债券发行常规工作的基础上，积极探索多项发行试点创新工作，包括：试点发行全国首支政府收费公路专项债券 63 亿元、广东首批土地储备专项债券 190 亿元；深圳市发行轨道交通专项债券 20 亿元，为全国首例项目融资与收益自求平

衡的地方政府专项债券新品种；在深交所公开招标发行政府债券 101 亿元，吸引券商、个人投资者参与地方债投资，提高地方债二级市场流动性；续发行广东省地方政府债券 31 亿元，促进地方债市场化可持续发展。

附件：2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）

--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）募投
项目情况



附件：

2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券(一期)--2018 年广东省政府专项债券(二十九期) 募投项目情况

一、基本情况

2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期），期限为 5 年，发行规模 341.9 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期债券以粤港澳大湾区有关 5 个地市（分别为广州市、珠海市、佛山市、东莞市、中山市）土地储备项目集合发行，具体额度分配情况为：广州市 171 亿元、珠海市 45 亿元、佛山市 60 亿元、东莞市 38 亿元、中山市 27.9 亿元。

二、广州市

（一）区域情况。广州市是广东省省会、副省级市、国家中心城市，地处广东省中南部，珠江三角洲北缘，濒临南海，邻近香港、澳门，是中国通往世界的南大门。广州市总面积 7434 平方公里，辖 11 个市辖区，常住人口 1450 万人，是华南地区最大的城市。作为粤港澳大湾区、泛珠江三角洲经济区的核心城市以及一带一路的枢纽城市，广州市经济社

会发展稳中向好，2017 年全市地区生产总值突破 2 万亿元，并成功举办《财富》全球论坛，为构建全球经济新格局贡献了广州智慧和广州力量。福布斯 2017 年“中国大陆最佳商业城市排行榜”居第二位，中国百强城市排行榜居第三位。2015-2017 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,349.47 亿元、1,393.64 亿元和 1,536.74 亿元，政府性基金收入分别为 1,041.85 亿元、824.84 亿元和 1,308.1 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

广州市 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）	18100.41	19610.94	21503.15
一般公共预算收入（亿元）	1349.47	1393.64	1536.74
政府性基金收入（亿元）	1041.85	824.84	1308.1
其中：国有土地出让收入（亿元）	946.17	738.99	1232.92
政府性基金支出（亿元）	913.3	901.92	1298.68
其中：国有土地出让支出（亿元）	823.6	823.72	1230.34

（二）项目情况。本次广州市土储专项债券募集资金计划用于“广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块”、“广州市本级—中铁物流地块”、“广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块”、“广州市本级—从化 GS 地块”、“荔湾区—陆居路项目地块”、“白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园地块”、“白云区—石门街朝阳联新东街储备地块”、“番禺区—番禺汽车城土地储备项目地块”、“番

禺区—广州国际创新城土地储备项目地块”、“花都区—广花公路东一地块（中电科项目）”、“花都区—广州北站大陵片区地块”、“花都区—商业大道北地块”、“增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目地块”、“增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目地块”等 14 个地块的土地储备项目，地块分别规划用于居住、商业、工业用地。目前，上述土地储备项目已经通过广东华瑞兴律师事务所合法性审核。

广州市土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
广州市本级—荔湾区鹤洞东储备地块	北至鹤洞大桥，南至丫髻沙大桥，西至芳村大道，东临珠江。	该地块位于荔湾区芳村大道南 40 号，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 90.53 亿元，2018 年计划投入 25 亿元，后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。	广州市土地开发中心
广州市本级—中铁物流地块	东至科韵路，南至广园路，西至华南快速，北至五山地段。	该地块位于天河区广园东路与科韵路交叉路口，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 60.55 亿元，2018 年计划投入 27 亿元，后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。	广州市土地开发中心
广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	南临三元里大道，东临棠新街，西临棠溪街。	该地块位于白云区三元里大道 1375 号，规划为商业、住宅用地。	项目总投资 19.06 亿元，2017 年及以前已投入 5.79 亿元，2018 年计划投入 11 亿元，后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。	广州市土地开发中心
广州市本级—从化 GS 地块	北距 105 国道约 300 米，地铁 14 号线邓村站约 500 米，距离从化中心城约 5 公里。	该地块位于从化区太平镇邓村 105 国道以南地段土地，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 84 亿元，2017 年已投入 30 亿元，2018 年计划投入 30 亿元，后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。	广州市土地开发中心

荔湾区—陆居路项目	珠江隧道以东，珠江以南，明心路以西，芳村大道东以北。	该地块位于荔湾区，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 68.11 亿元，2018 年计划投入 32 亿元，2019 年计划投入 18.11 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市荔湾区土地开发中心
白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	鸦岗南大道北侧，广清高速西侧。	该地块位于白云区石门街，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 53.95 亿元，2017 年已投入 0.05 亿元，2018 年计划投入 25.4 亿元，2019 年计划投入 28.5 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市白云区土地开发中心
白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	广清高速东侧，华快三期北侧。	该地块位于于白云区石门街，规划为住宅用地。	项目总投资 12.46 亿元，2018 年计划投入 6 亿元，2019 年计划投入 6.46 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市白云区土地开发中心
番禺区—番禺汽车城土地储备项目	金山大道以南、京珠高速以东、利丰大道以北、六沙涌以西。	该地块位于番禺区化龙镇、石楼镇，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 60.87 亿元，2017 年及以前年度已投入 0.6 亿元，2018 年计划投入 9 亿元，2019-2023 年计划每年投入 10 亿元，2024 年计划投入 1.27 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市番禺区人民政府征用土地办公室
番禺区—广州国际创新城土地储备项目	东至新化快速、北至珠江边、西至南村东线路、南至兴业大道。	该地块位于番禺区新造镇、南村镇，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 137.97 亿元，2017 年及以前年度已投入 47.35 亿元，2018 年计划投入 14 亿元，2019-2025 年计划每年投入 10 亿元，2026 年计划投入 6.62 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。该项目目前已融资 5.12 亿元。	广州市番禺区人民政府征用土地办公室
花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	广花公路以东、雅瑶中路以南、凤凰南路以西、镜湖大道以北。	该地块位于花都区新雅街，规划为住宅、商业、工业用地。	项目总投资 10 亿元，2017 年已投入 5 亿元，2018 年计划投入 4 亿元，2019 年计划投入 1 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市花都区土地开发储备中心

花都区—广州北站大陵片区	天马河以东、白云区花都区行政交界以南、广清高速公路以西，工业大道以北。	该地块位于花都区新华街，规划为住宅、商业用地。	项目总投资 26 亿元，2018 年计划投入 7.2 亿元，2019 年计划投入 18.8 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市花都区土地开发储备中心
花都区—商业大道北地块	东至凤凰北路，南至商业大道，西至田美路，北至规划道路。	该地块位于花都区新华街，规划为住宅用地。	项目总投资 2 亿元，2017 年已投入 0.36 亿元，2018 年计划投入 1.64 亿元。实际支付数将按当年征地拆迁进度及时调整。	广州市花都区土地开发储备中心
增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	东至沙宁公路，南至广惠高速，西至新新公路，北至南香山。	该地块位于增城经济技术开发区核心区，规划为住宅、商业、工业用地。	项目总投资 56 亿元，2017 年已投入 22.6 亿元，2018 年计划投入 9 亿元，2019 年计划投入 24.4 亿元。后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。该项目目前已融资 17 亿元。	增城经济技术开发区管理委员会
增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	新塘镇广园快速路以南，汇太路以北、荔新公路以西。	该地块位于增城区新塘镇广园快速路以南，规划为住宅、商业、工业用地。	项目总投资 178.93 亿元，2017 年及以前已投入 29.47 亿元，2018 年计划投入 12.28 亿元，后续补偿费及土地整理储备费用按照土地收储及出让进度支付。该项目目前已融资 8 亿元。	广州市增城区土地开发储备中心

（三）资金平衡方案。本次债券发行对应的 14 宗地块计划收储土地面积合计 1725 万平方米，项目总投资合计 860.43 亿元，其中自有资金 659.33 亿元，项目融资 201.12 亿元，其中：本次债券融资 171 亿元，本次债券发行前已融资 30.12 亿元（包括：“番禺区—广州国际创新城土地储备项目”通过银行贷款融资 5.12 亿元，期限 5 年，利率 5.15%；“增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目”通过土储债券已融资 17 亿元，期限 5 年，利率 3.8%；

“增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目”通过土储债券已融资 8 亿元,期限 5 年,利率 3.8%)。各地块将于 2021-2023 年出让,预计用于资金平衡土地相关收益为 1080.14 亿元。土地出让前需支付的还本付息资金由项目建设金支付,项目建设金包含项目资本金及融资资金。融资成本测算方面,以广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块项目为例,该项目预计用于资金平衡土地相关收益 102.39 亿元,本次发行债券 25 亿元,假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%,即利率为 4%测算,该项目预计融资成本为 30 亿元,土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.41。同理,综合考虑广州市所有地块预计用于资金平衡土地相关收益、现有其他融资成本,可以得出,本次广州市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 1.32-12.49 之间,项目收益可以覆盖融资成本(详见下表)。

广州市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	
广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	2021 年	905300	905300	655300	250000	300000
广州市本级—中铁物流地块	2023 年	605500	605500	335500	270000	324000
广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	2021 年	190600	190600	80600	110000	132000

广州市本级—从化GS地块	2023 年	840000	840000	540000	300000	360000
荔湾区—陆居路项目	2023 年	681100	681100	611100	70000	84000
白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	2023 年	539500	539500	369500	170000	204000
白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	2023 年	124600	124600	84600	40000	48000
番禺区—番禺汽车城土地储备项目	2023 年	608700	608700	548700	60000	72000
番禺区—广州国际创新城土地储备项目	2023 年	1379700	1379700	1188523	191177	222976
花都区—广花公路东一地块(中电科项目)	2023 年	100000	100000	62100	37900	45480
花都区—广州北站大陵片区	2023 年	260000	260000	188000	72000	86400
花都区—商业大道北地块	2023 年	20000	20000	9900	10100	12120
增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	2023 年	560000	560000	300000	260000	310300
增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	2023 年	1789300	1789300	1619300	170000	203200
合计		8604300	8604300	6593123	201117 7	2404476

广州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
广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	2018		250,000		250,000		
	2019						

		250,000		-	250,000	10,000	10,000
	2020	250,000		-	250,000	10,000	10,000
	2021	250,000		-	250,000	10,000	10,000
	2022	250,000		-	250,000	10,000	10,000
	2023	250,000		250,000	-	10,000	-
	合计			250,000		50,000	300,000
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
广州市本级一中 铁物流地块	2018		270,000		270,000		
	2019	270,000		-	270,000	10,800	10,800
	2020	270,000		-	270,000	10,800	10,800
	2021	270,000		-	270,000	10,800	10,800
	2022	270,000		-	270,000	10,800	10,800
	2023	270,000		270,000	-	10,800	280,800
	合计			270,000		54,000	324,000
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
广州市本级一白 云区三元里大道 1375 号地块	2018		110,000		110,000		
	2019	110,000		-	110,000	4,400	4,400
	2020	110,000		-	110,000	4,400	4,400
	2021	110,000		-	110,000	4,400	4,400
	2022	110,000		-	110,000	4,400	4,400
	2023	110,000		110,000	-	4,400	114,400
	合计						

				110,000		22,000	132,000
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
广州市本级—从 化 GS 地块	2018		300,000		300,000		
	2019	300,000		—	300,000	12,000	12,000
	2020	300,000		—	300,000	12,000	12,000
	2021	300,000		—	300,000	12,000	12,000
	2022	300,000		—	300,000	12,000	12,000
	2023	300,000		300,000	—	12,000	312,000
	合计			300,000		60,000	360,000
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
荔湾区—陆居路 项目	2018		70,000		70,000		
	2019	70,000		—	70,000	2,800	2,800
	2020	70,000		—	70,000	2,800	2,800
	2021	70,000		—	70,000	2,800	2,800
	2022	70,000		—	70,000	2,800	2,800
	2023	70,000		70,000	—	2,800	72,800
	合计			70,000		14,000	84,000
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
白云区—黄金围 新一代信息技术、人工 智能产业园	2018		170,000		170,000		
	2019	170,000		—	170,000	6,800	6,800
	2020	170,000		—	170,000	6,800	6,800

	2021	170,000		-	170,000	6,800	6,800
	2022	170,000		-	170,000	6,800	6,800
	2023	170,000		170,000	-	6,800	176,800
	合计			170,000		34,000	204,000
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
白云区一石门街 朝阳联新东街储备地 块	2018		40,000		40,000		
	2019	40,000		-	40,000	1,600	1,600
	2020	40,000		-	40,000	1,600	1,600
	2021	40,000		-	40,000	1,600	1,600
	2022	40,000		-	40,000	1,600	1,600
	2023	40,000		40,000	-	1,600	41,600
	合计			40,000		8,000	48,000
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
番禺区一番禺汽 车城土地储备项目	2018		60,000		60,000		
	2019	60,000		-	60,000	2,400	2,400
	2020	60,000		-	60,000	2,400	2,400
	2021	60,000		-	60,000	2,400	2,400
	2022	60,000		-	60,000	2,400	2,400
	2023	60,000		60,000	-	2,400	62,400
	合计			60,000		12,000	72,000
项目名称	年度	期初 本金余额	本期 新增本	本期 偿还本金	期 末本金余	当 年偿还利	当年 还本付息合

			金		额	息	计
番禺区—广州国际创新城土地储备项目	2017		51,177		51,177		
	2018	51,177	140,000	10,000	181,177	2,548	12,548
	2019	191,177		41,177	140,000	6,851	48,028
	2020	140,000			140,000	5,600	5,600
	2021	140,000		-	140,000	5,600	5,600
	2022	140,000		-	140,000	5,600	5,600
	2023	140,000		140,000	-	5,600	145,600
	合计			191,177		31,799	222,976
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
花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	2018		37,900		37,900		
	2019	37,900		-	37,900	1,516	1,516
	2020	37,900		-	37,900	1,516	1,516
	2021	37,900		-	37,900	1,516	1,516
	2022	37,900		-	37,900	1,516	1,516
	2023	37,900		37,900	-	1,516	39,416
	合计			37,900		7,580	45,480
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
花都区—广州北站大陵片区	2018		72,000		72,000		
	2019	72,000		-	72,000	2,880	2,880
	2020	72,000		-	72,000	2,880	2,880

	2021	72,000		-	72,000	2,880	2,880
	2022	72,000		-	72,000	2,880	2,880
	2023	72,000		72,000	-	2,880	74,880
	合计			72,000		14,400	86,400
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
花都区一商业大 道北地块	2018		10,100		10,100		
	2019	10,100		-	10,100	404	404
	2020	10,100		-	10,100	404	404
	2021	10,100		-	10,100	404	404
	2022	10,100		-	10,100	404	404
	2023	10,100		10,100	-	404	10,504
	合计			10,100		2,020	12,120
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
增城区一富士康 配套项目开发区核心 区土地征收整理项目	2017		170,000		170,000		
	2018	170,000	90,000		260,000	6,460	6,460
	2019	260,000		-	260,000	10,060	10,060
	2020	260,000		-	260,000	10,060	10,060
	2021	260,000		-	260,000	10,060	10,060
	2022	260,000		170,000	90,000	10,060	180,060
	2023	90,000		90,000	-	3,600	93,600
	合计			260,000		50,300	310,300

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
增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	2017		80,000		80,000		
	2018	80,000	90,000		170,000	3,040	3,040
	2019	170,000		-	170,000	6,640	6,640
	2020	170,000		-	170,000	6,640	6,640
	2021	170,000		-	170,000	6,640	6,640
	2022	170,000		80,000	90,000	6,640	86,640
	2023	90,000		90,000	-	3,600	93,600
	合计			170,000		33,200	203,200
总计				2,011,177		393,298	2,404,476

广州市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	预计用 于资金平衡 土地相关收 益	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
广州市本级 —荔湾区鹤洞东 站储备地块	48.47	住 宅、商业	905300	1023935	250000	300000	3.41
广州市本级 —中铁物流地块	17.07	住 宅、商业	605500	437337	270000	324000	1.35
广州市本级 —白云区三元里 大道 1375 号地 块	10.53	住 宅、商业	190600	458089	110000	132000	3.47
广州市本级 —从化 GS 地块	139.66	住 宅、商业	840000	473563	300000	360000	1.32
荔湾区—陆 居路项目	13.22	住 宅、商业	681100	429510	70000	84000	5.11

白云区一黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	79.90	住宅、商业	539500	2174441	170000	204000	10.66
白云区一石门街朝阳联新东街储备地块	19.09	住宅	124600	410226	40000	48000	8.55
番禺区一番禺汽车城土地储备项目	357.53	住宅、商业	608700	209789	60000	72000	2.91
番禺区一广州国际创新城土地储备项目	207.92	住宅、商业	1379700	2785628	140000	222976	12.49
花都区一广花公路东一地块（中电科项目）	92.64	住宅、商业、工业	100000	176831	37900	45480	3.89
花都区一广州北站大陵片区	115.19	住宅、商业	260000	248831	72000	86400	2.88
花都区一商业大道北地块	9.47	住宅	20000	41546	10100	12120	3.43
增城区一富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	345.56	住宅、商业、工业	560000	708901	90000	310300	2.28
增城区一广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	269.13	住宅、商业、工业	1789300	1222727	90000	203200	6.02
合计	1725.39		8604300	10801354	1710000	2404476	4.49

综上所述，2018 年广州市土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 4.49，项目收益可以覆盖融资成本。2018 年广州市粤港澳大湾区土地储备专项债券融资平衡情况已经广东华审会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

三、珠海市

（一）区域情况。

珠海位于珠江口西岸，区位优势，濒临南海，东与香港水路相距 36 海里，南与澳门陆地相连，在建的港珠澳大桥通车后，珠海将成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市。珠海山水相间，人居环境一流，先后荣获“国家园林区”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐名城”称号和联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”，连续多年被评为全国十大宜居城市。2015-2017 年，珠海市分别实现一般公共预算收入 269.96 亿元、292.37 亿元和 314.38 亿元，政府性基金收入分别为 192.59 亿元、333.22 亿元和 389.08 亿元。

2015-2017 年珠海市主要财政经济指标如下 （单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2063.16	2265.39	2564.73
一般公共预算收入	269.96	292.37	314.38
政府性基金收入	192.59	333.22	389.08
其中：国土出让收入	179.02	321.00	374.33
政府性基金支出	199.79	329.98	319.12
其中：国土出让支出	188.80	316.97	309.73

（二）项目情况。珠海市本级及香洲区共 3 个土地储备项目，26 个地块，分别是交通集团名下 13 块土地收储项目（包括珠海大道南侧、机场北路东侧地块，机场北路东侧、湖滨路北侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，机场

北路东侧、湖滨路北侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，机场北路东侧、湖滨路北侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，珠海大道南侧、机场北路东侧地块，机场北路东侧、湖滨路北侧地块，机场北路东侧、湖滨路北侧地块，金湾区珠海大道/湖心路交角地块）、香洲片区旧工业用地收储项目（包括香洲区建业三路1号地块、香洲区前山兰埔工业区e区地块、珠海市唐家淇澳大桥东侧、香洲区紫荆路东侧、银香路北侧片区土地）以及红塔仁恒等格力周边地块收储项目（包括香洲区前山鹅槽山片区土地，香洲区金鸡西路南侧、南屏大桥西侧地块）。上述地块分别规划用于居住、商业、工业用地。目前，上述土地储备项目已经通过北京大成（珠海）律师事务所合法性审核。

珠海市土地储备募投项目概况

项目	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
交通集团名下13块土地收储项目	地块分别位于金湾区机场北路东侧、湖滨路北侧、金湾区珠海大道交湖心路夹角、珠海大道南侧、机场北路东侧等。	该项目土地13宗，总面积为129.06公顷，其中有约67.8公顷在土地利用现状中为农用地或未利用地，计划在按规定办理农用地转为建设用地后，于2020-2022年公开挂牌出让	2018年计划支出16.62亿元	珠海市土地储备发展中心
香洲片区旧工业用地收储项目	现珠海经济特区住宅有限公司用地，该用地位于香洲区建业三路1号；现珠海市商联兴华器件有限公司用地，该用地位于前山兰埔工业区；	珠海经济特区住宅有限公司用地、珠海市商联兴华器件有限公司用地、珠海市船舶制造有限公司用地、公交集团香洲总站片区土地共18.15公顷，土地收储后	根据土地征收进度和所需征地费用支付	珠海市土地储备发展中心

	现珠海市船舶制造有限公司用地，该用地位于唐家淇澳大桥东侧；现公交集团香洲总站片区土地，该地块部分位于紫荆路东侧、银香路北侧，部分位于紫荆路西侧、运通路北侧。	计划于 2020-2021 年挂牌出让		
红塔仁恒等格力周边地块收储项目	其中现珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司用地，位于前山鹅槽山片区翠屏路东侧；现岐关车路用地，位于金鸡西路南侧、南屏大桥西侧	其中珠海经济特区红塔仁恒纸业有限公司位于前山鹅槽山片区翠屏路东侧用地总面积约 33.28 公顷；岐关车路金鸡西路南侧、南屏大桥西侧地块面积约 2.3 公顷。该用地收回后作为香洲区产业用地，计划于 2019 年进行公开挂牌出让。	根据土地征收进度和所需征地费用支付	珠海市土地储备发展中心

（三）资金平衡方案。本次发债对应的珠海市 3 个项目地块计划收储土地面积合计 182.79 公顷，项目总投资合计 45 亿元，其中项目融资 45 亿元。地块预计分别将于 2019-2022 年进行出让，按照不同假设情形分析预计可用于资金平衡土地相关收益可能为 157.11-167.84 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等自筹资金安排。融资成本方面，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%，即利率为 4%测算，项目总融资成本约为 54 亿元，预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为：按珠海市预计 GDP 增速 9%的 100%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.16-6.23、按珠海市预计 GDP 增速 9%的 90%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数

为 1.13-6.03、按珠海市预计 GDP 增速 9%的 80%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.09-5.83，项目收益可以覆盖融资成本。

珠海市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	
交通集团名下 13 块土地收储项目	2020-2022 年	166,200	166,200	-	166,200	199,440
香洲片区旧工业用地收储项目	2020-2021 年	150,000	150,000	-	150,000	180,000
红塔仁恒等格力周边地块收储项目	2019 年挂牌出让	133,800	133,800	-	133,800	160,560
合计		450,000	450,000		450,000	540,000

珠海市土地储备项目融资还本付息情况（单位：万元，年利率：4%）

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
交通集团名下 13 块土地收储项目	2018		166,200		166,200		
	2019	166,200			166,200	6,648	6,648
	2020	166,200			166,200	6,648	6,648
	2021	166,200			166,200	6,648	6,648
	2022	166,200			166,200	6,648	6,648
	2023	166,200		166,200		6,648	172,848
	合计			166,200		33,240	199,440
香洲片区旧工业用地收储项目	2018		150,000		150,000		
	2019	150,000			150,000	6,000	6,000
	2020	150,000			150,000	6,000	6,000
	2021	150,000			150,000	6,000	6,000
	2022	150,000			150,000	6,000	6,000
	2023	150,000		150,000		6,000	156,000
	合计			150,000		30,000	180,000
红塔仁恒	2018		133,800		133,800		
	2019	133,800			133,800	5,352	5,352

等格力 周边地 块收储 项目	2020	133,800			133,800	5,352	5,352
	2021	133,800			133,800	5,352	5,352
	2022	133,800			133,800	5,352	5,352
	2023	133,800		133,800		5,352	139,152
	合计			133,800		26,760	160,560

珠海市土地储备募投项目平衡情况

(按预计 GDP 增速 9%的 100%)

单位: 万平方米、万元

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 益	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
交 通集团 名下 13 块土地 收储项 目	129.0 6	住宅、商 业、公共 绿地等	166,200.0 0	1,242,244.0 9	166,200.0 0	199,440.0 0	6.23
香 洲片区 旧工业 用地收 储项目	18.14	中学、广 场、文化 设施、交 通枢纽、 商业、商 务	150,000.0 0	209,697.19	150,000.0 0	180,000.0 0	1.16
红 塔仁恒 等格力 周边地 块收储 项目	35.59	商业、商 务、新型 产业	133,800.0 0	226,494.39	133,800.0 0	160,560.0 0	1.41
合计	182.7 9		450,000.0 0	1,678,435.6 7	450,000.0 0	540,000.0 0	3.11

珠海市土地储备募投项目平衡情况

(按预计 GDP 增速 9%的 90%)

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 让收益	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
交通集团名下13块土地收储项目	129.06	住宅、商业、公共绿地等	166,200.00	1,202,105.00	166,200.00	199,440.00	6.03
香洲片区旧工业用地收储项目	18.14	中学、广场、文化设施、交通枢纽、商业、商务	150,000.00	203,000.28	150,000.00	180,000.00	1.13
红塔仁恒等格力周边地块收储项目	35.59	商业、商务、新型产业	133,800.00	218,908.65	133,800.00	160,560.00	1.36
合计	182.79		450,000.00	1,624,013.93	450,000.00	540,000.00	3.01

单位：万平方米、万元

珠海市土地储备募投项目平衡情况

（按预计 GDP 增速 9%的 80%）

单位：万平方米、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收益	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
交通集团名下13块土地收储项目	129.06	住宅、商业、公共绿地等	166,200.00	1,163,023.83	166,200.00	199,440.00	5.83
香洲片区旧工业用地收储项目	18.14	中学、广场、文化设施、交通枢纽、商业、商务	150,000.00	196,522.82	150,000.00	180,000.00	1.09
红塔仁恒等格力周边地	35.59	商业、商务、新型产业	133,800.00	211,571.36	133,800.00	160,560.00	1.32

块收储项目							
合计	182.79		450,000.00	1,571,118.01	450,000.00	540,000.00	2.91

综上所述，2018 年珠海市土地储备项目预计净收益对融资成本覆盖倍数为：按预计 GDP 增速 9% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.11；按预计 GDP 增速 9% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.01；按预计 GDP 增速 9% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.91。项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年珠海市土地储备项目融资平衡情况已经珠海华天会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

四、佛山市

（一）区域情况。佛山市是广东省下辖地级市，是中国重要的制造业基地，国家历史文化名城，珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽。佛山市位于广东省中部，地处珠三角腹地，毗邻港澳，东接广州，是“珠江-西江经济带”、“广佛都市圈”、“佛山肇经济圈”的重要组成部分，也是全国先进制造业基地、广东重要的制造业中心，在广东省经济发展中处于领先地位。2015 年至 2017 年，佛山市分别实现一般公共预算收入 557.55 亿元、604.50 亿元和 661.58 亿元，政府性基金预算收入分别为 445.69 亿元、536.99 亿元和 1013.30 亿元，受到土地出让收入增长带动，政府性基金

预算收入逐年上升。

佛山市 2015-2017 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	8003.92	8630.00	9549.60
一般公共预算收入	557.55	604.50	661.58
政府性基金收入	366.12	578.51	979.16
其中：国有土地出让收入	322.97	542.09	936.84
政府性基金支出	445.69	536.99	1013.30
其中：国有土地出让支出	390.37	501.01	956.44

（二）项目情况。

此次佛山市土地储备项目涉及禅城区、南海区、顺德区、高明区、三水区 5 个区。具体如下：

1. 禅城区。禅城区方面，计划用于罗南村地块、化纤厂地块、诚通纸业片区地块、养老养生健康产业地块 4 个土地储备项目。目前，禅城区 4 个土地储备项目已经通过广东通建律师事务所合法审核。

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
罗南村地块土地储备项目	东至路，南至南发陶瓷原料精选厂，西至南粤陶瓷制品总厂，北至南庄大道中	该土地位于佛山一环以东、南庄大道以南，原为广东南海罗南陶瓷企业集团，2018 年已签订土地使用权收储协议，现正在处理土地前期整理工作，规划用途二类居住用地。	2018 年计划支付 1.91 亿元，后续土地整理储备费用按进度支付。	佛山市禅城区土地储备中心
化纤厂地块土地储备项目	东至路，南至佛山水道，西至佛罗公路 47 号，北至佛罗公路	该土地位于佛山市禅城区祖庙街道汾江河以北、佛罗路以南、佛山大道西侧，原为佛山化纤集团有限公司，2017 年已签订土地使用权收储协议，规	2018 年计划支付 6.91 亿元，后续土地整理储备费用按进度支付。	佛山市禅城区土地储备中心

		划用途为二类居住用地。		
诚通纸业片区地块土地储备项目	东至河滨路，南至货场东路，西至货站路，北至路	该地块位于货站东路以北、货站路以东，权利人原为佛山诚通纸业有限公司、佛山华新发展有限公司及佛山市康思达液压机械有限公司，规划用途为二类居住用地。	2018 年计划支付 9.5 亿元，后续土地整理储备费用按进度支付。	佛山市禅城区土地储备中心
养老养生健康产业地块土地储备项目	东至中山公园，南至汾江河，西至市发电厂有限公司，北至佛罗路	该土地规划用途医疗养老用地、社会福利用地，预计在 2019 年前后进行土地出让。	2018 年计划支付 9.1 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。	佛山市禅城区土地储备中心

2. 南海区。南海区方面，计划用于中兴新城地块、里水河片区土地前期整理项目等 9 个地块的土地储备项目。目前，南海区 9 个土地储备项目已经通过广东盈建律师事务所合法性审核。

南海区项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
南海区土地储备项目（中兴新城地块）	东至九江石江村，南至西樵大同村，西至西樵显岗村，北至西樵山根村	该地块位于西樵、九江两镇交界处，为村级工业园，初步规划用地范围约 2820 亩。	2018 年计划支付 4.28 亿元，后续土地整理储备费用按进度支付。	佛山市南海区土地储备中心
九江镇区域土地储备项目	地块一：东至临港国际产业社区 1000 亩土地，西至河清联合经济社土地，南至九江大道，北至临港国际产业社区 A 区；地块二：东至九江教育路北延线，南至九江大道，西至下西山	地块一：地块现为临港国际产业社区 B 区，地块内正办理相关用地手续，将建设成为中国无纺布产业示范基础和相关产品集散基地。 地块二：土地位于九江大道以北，土地规划性质主要为居住和商业。	地块一：2018 年计划支付 0.8 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。 地块二：2018 年计划支付 6 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。	佛山市南海区土地储备中心

	经济社，北至洛浦路			
西樵镇西岸银湖东区土地回购项目	东至中旅银湾花园、南至银湖、西至中旅威尼斯洲、北至美国公司地块	西樵镇西岸银湖东区土地回购项目位于西岸银湖别墅区范围内，土地规划性质为商品住宅用地，回购土地约 22 亩。	2018 年计划支付 0.2 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。	佛山市南海区土地储备中心
狮山镇博爱湖片区土地整理储备项目	东至科技路商住区，西至兴业路，南至红星路南油基地，北至原 321 国道。	该项目打造出以博爱湖为中心的地标性的城市水景公共开放空间，形成一个集观光、休闲、娱乐、办公、居住等为一体的大型都市生活片区。	2018 年计划支付 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。	佛山市南海区土地储备中心
大沥镇太平 438.95 亩征地项目	北至机场河，南至隔海工业区，东至白界西、西村工业区，西至机场河。	大沥镇太平 438.95 亩地块未来该项目土地规划性质主要为商住、工业用地。	2018 年计划支付 1.71 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。	佛山市南海区土地储备中心
大沥镇谢边“公区前”两宗国有土地收储项目	北面为大沥镇谢边村委会、南面及东面为佛山市人民警察训练学校、西面为佛山大道	大沥镇谢边“公区前”地块位于佛山大道边，交通便利，临近佛山机场、沈海高速路谢边立交，规划用途为商服用地。	2018 年计划支付 0.66 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。	佛山市南海区土地储备中心
丹灶物流中心国有土地储备项目	东至广珠铁路、南至季华路西延线、西至三水白泥接壤边界，北至西安路	该项目土地规划性质为工业用地。计划招商方向为机械装备制造业、新能源产业，预计在 2020 年前后进行土地出让。	2018 年计划支付 0.45 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。	佛山市南海区土地储备中心
里水河片区（大石大朗）土地前期整理项目	东至里水大道，南至里湖南路（规划），西至大同路（规划），北至里官路	里水河片区规划面积约合 8400 亩，是我区“一山两站三湖”及“梦里水乡”国家 4A 旅游景区的重要组成部分。	2018 年度计划支付 3.71 亿元，用于征地款、青苗补偿费等费用	佛山市南海区土地储备中心
南海信息产业园范	规划待建的环境镇北路两侧，园	位于里山镇待建的环境镇北路两侧，	2018 年度计划支付 2 亿元，用于征	佛山市南海区土地

围（里水、文教）	区涵盖里水、文教等村居	规划面积 2500 亩	地款、青苗补偿费等费用	储备中心
----------	-------------	-------------	-------------	------

3. 顺德区。顺德区方面，计划用于北部地块、东部地块该 2 宗地块的土地储备项目。其中北部片区拥有广佛地铁 7 号线、佛山地铁 3 号线贯穿腹地，沿线设置多个站点，带动沿线经济发展，且直接接受广州区位辐射的区域，区位优势十分优越。片区项目近期土地征收面积约为 1393680.3 平方米，涉及北滘镇、陈村镇及乐从镇所属村居。东部片区位于顺德城市中心范围，经济与文化的汇聚点，佛山地铁 3 号线串联各个沿线地方，带动各区域的经济。且东部片区交通便捷，距离广州及中山仅需 20 分钟。该片区项目近期土地征收面积约为 719976.9 平方米，涉及大良街道、容桂街道及伦教街道所属村居。目前，顺德区 2 个土地储备项目已经通过佛山市恒生会计师事务所合法性审核。

顺德区项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
北部地块	东至广珠西线、南至顺德水道，西至佛开高速、北至广明高速	该地块地理位置优越，直接接受广州区位辐射的区域。土地规划性质主要为二类居住用地、商业用地。	2018 年储备项目征地款及拆迁补偿款约 6.5 亿元，预计 2018 年 9 月支付； 剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	顺德区土地储备发展中心
东部地块	东至广珠西线、南至桂州水道，西至伦桂路、	该地块位于顺德城市中心范围，经济与文化的汇聚点，地理位置	2018 年储备项目征地款及拆迁补偿款约 6.5 亿元，预计 2018 年第	顺德区土地储备

	北至顺德水道	优越。及伦教街道所属村居。土地规划性质主要为二类居住用地、商业用地。	三季度支付； 剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	发展中心
--	--------	------------------------------------	------------------------------------	------

4. 高明区。高明区方面，计划用于收储高明建设投资有限公司地块、荷城街道荷富路以西地块等 6 个土地储备项目。高明建设投资有限公司地块、荷城街道荷富路以西地块两个项目位于高明区荷城街道、西江新城区域，主要规划用于城镇住宅、商服。佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 1、佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 2 位于高明区更合镇，主要规划用于工业。明城镇明七路 366 号（旧车站）地块位于高明区明城镇主要规划用于商住。明城镇中港建材地块位于高明区明城镇，主要规划用于工业、公园绿地。目前，高明区 6 个土地储备项目已经通过广东盈腾律师事务所合法性审核。

高明区项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
高明建设投资有限公司地块	高明建设投资有限公司地块包括 7 宗地，分别是：1、佛山市高明区荷城街道荷富大道西侧地块，面积 48.9 亩，位于东至荷富路，南至三宝路，西至大德路，北至丽江路；2、佛山市高明区荷城街道高明大道南地块，面积 12.47 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；3、佛山市高明区荷城街道高明大道南地块，面积 4.43 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；4、佛山市高明区荷城街道高明区专业市场南地块，面积 6.61 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；5、佛山市高明区荷	该项目收回高明建设投资公司债权的 12 宗地，资金需求 9.14 亿元，本次申请土地储备专项债券 6.5 亿元用于收回其中的 7 宗，包括：1、佛山市高明区荷城街道荷富大道西侧地块，面积 48.9 亩，位于东至荷富路，南至三宝路，西至大德路，北至丽江路；2、佛山市高明区荷城街道高明大道南地块，面积 12.47 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；3、佛山市高明区荷城街道高明大道南地块，面积 4.43 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；	2018 年 12 月底前一次性支付 65000 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心

	城街道高明大道北侧地块，面积 37.37 亩，位于东至明理路，南至高明大道，西至泰安路，北至荷香路；6、佛山市高明区荷城街道荷富路东侧地块，面积 51 亩，位于东至沿江路，南至明国路，西至荷富路，北至西江大道；7、佛山市高明区荷城街道荷富路以西，三宝路以北地块，面积 20 亩，位于东至荷富路，南至三宝路，西至大德路，北至丽江路。	4、佛山市高明区荷城街道高明区专业市场南地块，面积 6.61 亩，位于东至西岸桥，南至沧江河，西至文华路，北至高明大道；5、佛山市高明区荷城街道高明大道北侧地块，面积 37.37 亩，位于东至明理路，南至高明大道，西至泰安路，北至荷香路；6、佛山市高明区荷城街道荷富路东侧地块，面积 51 亩，位于东至沿江路，南至明国路，西至荷富路，北至西江大道；7、佛山市高明区荷城街道荷富路以西，三宝路以北地块，面积 20 亩，位于东至荷富路，南至三宝路，西至大德路，北至丽江路。上述地块均位于荷城街道、西江新城范围，目前闲置，土地规划性质为城镇住宅用地、商服用地。		
荷城街道荷富路以西地块	东至荷富路，南至明粤公司用地，西至西富路，北至空地。	该地块位于高明区荷城街道一环西拓以北、荷富路以西，收回土地面积 53,070.40 m ² ，使用权人为佛山市高明区荷城宝力资产管理有限公司及佛山市高明区明粤投资建设有限公司，目前是空地，土地规划性质为城镇住宅用地、商服用地。	2018 年度投入 18937 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 1	东至小洞新村集体用地，南至合和大道，西至广东同欣实业有限公司，北至原德丰电子厂地块。	该地块位于更合小洞工业园北区，为建设用地（计划以工业用地出让），面积为 83466.67 m ² ，已经完成“三通一平”。	2018 年 12 月底前一次性支付 2025 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 2	东至高铜线，南至合和大道，西至小洞新村经济合作社，北至小洞新村经济合作社。	该地块位于更合小洞工业园北区，为建设用地（计划以工业用地出让），面积为 96346.5034 m ² ，已经完成“三通一平”。	2018 年 12 月底前一次性支付 2338 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心
明城镇明七路 366 号（旧车站）地块	东至鸿晟豪庭，南至明七路，西至长江大排档，北至明城镇工商所。	该地块位于佛山市高明区明城镇明七路 366 号，已建有六栋建筑物，建筑面积约 2457.16 m ² 。该地块面积为 6597.52 m ² ，土地规划性质为商住用地。	2018 年投入 900 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心
明城镇中港建材地块	东至城七路，南至明二路，西至城十路，北至高田路。	该地块位于佛山市高明区明城镇城七路西侧，面积 324906.67 m ² ，现状主要是裸地、林地和采矿用地，目前闲置，拟规划为工业用地、公园绿地。	2018 年投入 800 万元。	佛山市高明区土地开发整理储备中心

5. 三水区。三水区方面，计划用于西南街道辖区范围内土地收储、云东海街道辖区范围内土地收储、白坭镇辖区范围内土地收储、乐平镇辖区范围内土地收储等 4 个土地储备项目。目前，三水区 4 个土地储备项目已经通过广东金桥百信律师事务所合法性审核。

三水区项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
西南街道辖区范围内土地收储项目	东至顺达工业园，西至木棉村委会黄竹坑村，北至 G321 国道，南至河口居委会城内村	项目计划征收面积 63.36 亩，土地规划性质为居住用地。	2018 年计划支付 6,000 万，其他补偿款及土地整理储备费用于 2019 年-2022 年随土地收储及土地出让进度支付。	三水区土地储备中心
云东海街道辖区范围内土地收储项目	1. 北湖东岸片区：东至南丰大道、南至碧云路、西至云东海北湖东岸、北至北湖大道。 2. 伏户收储片区：东至三水农场，南至三水中学，西至广东财经大学，北至云东海街道办事处。	该项目计划收储面积 1,836 亩，其中： 1. 北湖东岸片区地块以区域总部经济基地、企业孵化、科技研发为核心功能，土地规划性质主要为工业、商业用地； 2. 伏户收储片区地块土地规划性质主要为居住用地。	2018 年计划征收北湖东岸片区内下南村、新何村、西头村共 386 亩土地，及伏户片区内伏户联队 430 亩土地，剩余土地整理储备根据土地收储及出让实际进度推进	三水区土地储备中心
乐平镇辖区范围内土地收储项目	1. 格坑村地块一、地块二位于塘西大道西侧，东至塘西大道、南至西乐大道、西至兴业大道、北至南乐公路；地块三、地块四位于塘西大道东侧，东至三丫涌、南至西乐大道、西至塘西大道、北至南乐公路 2. 碧湖村地块东至珠二环高速公路、乐平大道，南至南乐公路，西至塘西大道，北至三花公路	该项目计划收储面积 3,835.69 亩，其中： 1. 格坑村片区规划收储土地面积为 1375.18 亩，计划建设佛山·航天军民融合协同创新智慧城项目。 2. 碧湖村片区规划收储土地面积为 2460.51 亩，计划建设“田园综合体”项目，	2018 年计划支付 400,00 万元，其他补偿款及土地整理储备费用于 2019 年-2022 年随土地收储及土地出让进度支付。	三水区土地储备中心

白坭镇辖区范围内土地收储项目	1. 白坭镇新中源旧车间(叶德林地块): 东至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社和佛山百利丰建材有限公司, 南至广东肯富来泵业股份有限公司, 西至白金大道, 北至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社。 2. 白坭镇新中源旧车间(佛山市三水中源陶瓷制品厂地块): 东至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社, 南至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社, 西至叶德林, 北至佛山市三水区白坭镇金竹股份合作经济社。 3. 佛山市纳瑞明珠科技有限公司地块: 东至银洲涌, 南至樵北涌, 西至佛山市三水区白坭镇银洲村股份合作经济社农民集体, 北至佛山市三水区白坭镇银洲村股份合作经济社。	该项目计划收储土地面积 308.33 亩, 其中: 1. 白坭镇新中源旧车间(叶德林地块)计划作为商服兼容居住用地出让。 2. 白坭镇新中源旧车间(佛山市三水中源陶瓷制品厂地块)计划作为商务设施用地出让。 3. 佛山市纳瑞明珠科技有限公司地块计划作为工业用地出让。	该项目所含地块均已签订土地收回协议, 预计项目总投资 38,594 万元。	三水区土地储备中心
----------------	---	---	--	-----------

(三) 资金平衡方案。

1. 禅城区。禅城区方面, 此次债券发行对应的计划收储土地面积合计 42.71 万平方米, 项目总投资合计为 57.82 亿元, 其中财政资金 45.82 亿元, 项目融资资金 12 亿元(土地储备专项债券资金)。4 个地块的计划出让时间为 2018-2019 年, 预计土地出让收入合计 120.12 亿元。土地出让前, 项目融资还本付息资金通过禅城区土地出让净收益安排。融资成本测算方面, 以罗南村地块为例, 该项目计划总投资 3.81 亿元, 预计土地出让收入 6.34 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 15%, 即利率水平为 4%, 预计到期本息为 1.8 亿元, 该项目总的融资成本约为 1.8 亿元, 预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.5。同理可得出, 此次禅城区土地储备项目对应地块

项目预计土地出让收入对预计成本覆盖倍数在 3.1 至 85.5 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

禅城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	
罗南村地块 土地储备项目	2018 年	38139.37	38139.37	23139.37	15000	18000
化纤厂地块 土地储备项目	2019 年	132289.95	132289.95	129289.95	3000	3600
诚通纸业片 区地块土地储备 项目	2018 年	120054.91	120054.91	45054.91	75000	90000
养老养生健 康产业地块土地 储备项目	2019 年	287735	287735	260735	27000	32400
合计		578219.23	578219.23	458219.23	120000	144000

禅城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
罗南村地 块土地 储备项 目	2018		15000		15000		
	2019	15000			15000	600	600
	2020	15000			15000	600	600
	2021	15000			15000	600	600
	2022	15000			15000	600	600
	2023	15000		15000	0	600	15600
	合计			15000		3000	18000
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
化 纤厂地 块土地 储备项 目	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	120	120
	2020	3000			3000	120	120
	2021	3000			3000	120	120
	2022	3000			3000	120	120
	2023	3000		3000		120	3120
	合计			3000		600	3600
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
诚	2018		75000		75000		

通纸业 片区地 块土地 储备项 目	2019	75000			75000	3000	3000
	2020	75000			75000	3000	3000
	2021	75000			75000	3000	3000
	2022	75000			75000	3000	3000
	2023	75000		75000	0	3000	78000
	合计			75000		1500 0	90000
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
养 老 养 生 健 康 产 业 地 块 土 地 储 备 项 目	2018		27000		27000		
	2019	27000			27000	1080	1080
	2020	27000			27000	1080	1080
	2021	27000			27000	1080	1080
	2022	27000			27000	1080	1080
	2023	27000		27000		1080	28080
	合计			27000		5400	32400

禅城区土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、万元）

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
罗南村地块 土地储备项 化纤厂地块土地储备 项目	2.9	二类 居住用地	38139. 37	63432.5 0	150 00	180 00	3.5
化纤厂地块 土地储备项目	7.35	二类 居住用地	132289 .95	307779. 14	300 0	360 0	85.5
诚通纸业片 区地块土地储备 项目	7.18	二类 居住用地	120054 .91	280340. 06	750 00	900 00	3.1
养老养生健 康产业地块土地 储备项目	25.28	医疗 养老用 地、社会 福利用地	287735	549620. 54	270 00	324 00	17
合计	42.71		578219 .23	1201172 .24	120 000	144 000	8.3

综上所述，此次禅城区方面的土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.3，项目收益可以覆盖融资成本。同时，禅城区方面的土地储备项目收益与融资平衡情

况业经佛山市鸿正会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

2. 南海区。南海区方面，此次债券发行对应的地块收储土地面积为 712.8 万平方米，项目总投资 202.29 亿元，其中目前计划使用自有资金 165.31 亿元，项目融资 36.98 亿元。融资的 36.98 亿元中，包括：2018 年计划申请土地储备专项债券 17 亿元，2019 年计划申请土地储备专项债券 8.17 亿元，2017 年及以前已申请土地储备专项债券等资金 11.81 亿元（包含：2016 年第 1 批公开发行专项置换债券 7.21 亿元，其中 5 年期 3.61 亿元、利率 2.90%；7 年期 1.44 亿元、利率 3.07%和 10 年期 2.16 亿元、利率 3.04%。2016 年第 2 批定向承销置换债券 2.89 亿元，其中 5 年期 1.44 亿元、利率 2.92%；7 年期 0.58 亿元、利率 3.15%和 10 年期 0.87 亿元、利率 3.11%。2017 年发行土地储备专项债券 1.7145 亿元，5 年期、利率 3.8%）。对应地块均于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入 356.26 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过南海区土地出让净收益安排。融资成本测算方面，以大沥镇太平 438.95 亩征地项目为例，该项目总投资 13.17 亿元，预计土地出让收入 24.5 亿元，此次发行债券 1.71 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%，即利率水平为 4%，预计到期本息 2.06 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 5.22

亿元，假设债券期限为 5 年，债券利率为 4%，预计到期本息 6.26 亿元。该项目总融资成本约为 8.31 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数 2.9。同理，考虑到南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，此次南海区方面的土地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.4 至 14.8 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

南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	
南海区土地储备项目（中兴新城地块）	2021	5633 00	5633 00	52048 4	42816	51381
九江镇区域土地储备项目	2020 - 2025 年	9940 0	9940 0	42900	56500	67800
西樵镇西岸银湖东区土地回购项目	2019 年	1500 0	1500 0	13000	2000	2400
狮山镇博爱湖片区土地整理储备项目	2021 年	6851 00	6851 00	55410 0	13100 0	154632
大沥镇太平 438.95 亩征地项目	2023 年	1316 91	1316 91	62410	69281	83136
大沥镇谢边“公区前”两宗国有土地收储项目	2019 年	6557	6557	0	6557	7867
丹灶物流中心国有土地储备项目	2020 年	4500	4500	0	4500	5400
里水河片区（大石大朗）土地前期整理项目	2021 年	4871 00	4871 00	44995 5	37145	44405
南海信息产业园范围（里	2019 年	3021 1	3021 1	10211	20000	24000

水、文教)						
合计		2022 859	2022 859	16530 60	36979 9	441021

南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	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
南海区土地储备项目(中兴新城地块)	2018		4281 6		4281 6		
	2019	4281 6			4281 6	1713	1713
	2020	4281 6			4281 6	1713	1713
	2021	4281 6			4281 6	1713	1713
	2022	4281 6			4281 6	1713	1713
	2023	4281 6		4281 6	0	1713	44529
	合计			4281 6		6965	51381
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
九江镇区域土地储备项目	2018		2700 0		2700 0		
	2019	2700 0	2950 0		5650 0	1080	1080
	2020	2700 0			5650 0	2260	2260
	2021	2700 0			5650 0	2260	2260
	2022	2700 0			5650 0	2260	2260
	2023	2700 0		2700 0	2950 0	2260	29260
	2024			2950 0	0	1180	30680
	合计			5650 0		1130 0	67800
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
西樵镇西岸银湖东区土地回购项目	2018		2000				
	2019	2000			2000	80	80
	2020	2000			2000	80	80
	2021	2000			2000	80	80

	2 022	2000			2000	80	80
	2 023	2000		2000	0	80	2080
	合 计			2000		400	2400
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
狮山 镇博爱湖 片区土地 整理储备 项目	2 018	1010 00	3000 0		1310 00	3019	3019
	2 019	1310 00			1310 00	4219	4219
	2 020	1310 00			1310 00	4219	4219
	2 021	1310 00		5050 0	8050 0	4219	54719
	2 022	8050 0			8050 0	2752	2752
	2 023	8050 0		5020 0	3030 0	2752	52952
	2 024	3030 0			3030 0	927	927
	2 025	3030 0			3030 0	927	927
	2 026	3030 0		3030 0	0	598	30898
	合 计			1310 00		2363 2	154632
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
大沥 镇太平 438.95 亩 征地项目	2 018		1712 7		1712 7		
	2 019	1712 7	5215 4		6928 1	685	685
	2 020	6928 1			6928 1	2771	2771
	2 021	6928 1			6928 1	2771	2771
	2 022	6928 1			6928 1	2771	2771
	2 023	6928 1		1712 7	5215 4	2771	19898
	2 024	5215 4		5215 4	0	2086	54240
	合 计			6928 1		1385 5	83136
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
大沥	2		6557		6557		

镇谢边“公 区前”两宗 国有土地 收储项目	018						
	2 019	6557			6557	262	262
	2 020	6557			6557	262	262
	2 021	6557			6557	262	262
	2 022	6557			6557	262	262
	2 023	6557		6557	0	262	262
	合 计			6557		1310	7867
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
丹灶 物流中心 国有土地 储备项目	2 018		4500		4500		
	2 019	4500			4500	180	180
	2 020	4500			4500	180	180
	2 021	4500			4500	180	180
	2 022	4500			4500	180	180
	2 023	4500		4500	0	180	4680
	合 计			4500		900	5400
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
里水 河片区(大 石大朗)土 地前期整 理项目	2 018	1714 5	2000 0		3714 5	652	652
	2 019	3714 5			3714 5	1452	1452
	2 020	3714 5			3714 5	1452	1452
	2 021	3714 5			3714 5	1452	1452
	2 022	3714 5		1714 5	2000 0	1452	18597
	2 023	2000 0		2000 0	0	800	20800
	合 计			3714 5		7260	44405
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
南海 信息产业	2 018		2000 0		2000 0		

园范围(里水、文教)	2019	20000			20000	800	800
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000		20000	0	800	20800
	合计			20000		4000	24000
总计				369799		71222	441021

南海区方面土地储备募投项目平衡情况(单位: 万平方米、万元)

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
南海区土地储备项目(中兴新城地块)	188	商住、工业	563300	700494	42816	51381	13.6
九江镇区域土地储备项目	71	商住、工业	99400	654018	27000	67800	9.6
西樵镇西岸银湖东区土地回购项目	1.47	商住	15000	15992	2000	2400	6.7
狮山镇博爱湖片区土地整理储备项目	53.61	商住	685100	1224442	30000	154632	7.9
大沥镇太平438.95亩征地项目	26.23	商住、工业	131691	244995	17127	83136	2.9
大沥镇谢边“公区前”两宗国有土地收储项目	0.71	商服	6557	15586	6557	7867	2.0
丹灶物流中心国有土地储备项目	19	工业	4500	7439	4500	5400	1.4
里水河	270	商住	4871	6552	200	4440	14.8

片区（大石大朗）土地前期整理项目	.93		00	58	00	5	
南海信息产业园范围（里水、文教）	81.85	工业	30211	44371	20000	24000	1.8
合计	712.8		2022859	3562595	170000	441021	8.1

综上所述，此次南海区方面的土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.1，项目收益可以覆盖融资成本。同时，此次南海区方面的土地储备项目融资平衡情况已经佛山市恒生会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

3. 顺德区。顺德区方面，此次债券发行对应的 2 宗地块计划收储土地面积合计 2833761 平方米，项目总投资合计 43.94 亿元，其中自有资金 13.18 亿元，项目融资 30.76 亿元。地块大部分将于 2021 年以后进行出让，预计土地出让收入合计 114.14 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，以北部地块和东部地块整理储备项目为例，该项目总投资 43.94 亿元，预计土地出让收入 114.14 亿元，此次北部地块和东部地块项目均分别安排发行债券 6.5 亿元，合共发行债券 13 亿元，假设债券期限为 5 年，债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%，即利率水平为 4%，预计到期本息 15.6 亿元。同时按照该两地块融资计划，预计未来年度发行地方

政府债券 17.76 亿元，假设债券期限为 5 年，债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%，即利率水平为 4%，预计到期本息 21.31 亿元，该项目总融资成本约为 36.91 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.09。综合考虑该两地块预计土地出让收入、未来债券发行计划，可以得出，此次顺德区方面的土地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.19 至 3.92 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

顺德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		
					本次发行债券	未来拟安排发行债券	
北部地块	2020 年	229415	229415	68824	65000	95591	321591
东部地块	2021 年	210000	210000	63000	65000	82000	333191

顺德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
北部地块	2018	0	65000	0	65000	0	0
	2019	65000	45000	0	110000	2600	2600
	2020	110000	35000	0	145000	4400	4400
	2021	145000	15591	0	160591	5800	5800

	2022	160591	0	0	160591	6423.64	6423.64
	2023	160591	0	65000	95591	6423.64	71423.64
	2024	95591	0	45000	50591	3823.64	48823.64
	2025	50591	0	35000	15591	2023.64	37023.64
	2026	15591	0	15591	0	623.64	16214.64
	合计		160591	160591		32118.2	192709.2
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
东部地块	2018	0	65000	0	65000	0	0
	2019	65000	45000	0	110000	2600	2600
	2020	110000	35000	0	145000	4400	4400
	2021	145000	2000	0	147000	5800	5800
	2022	147000	0	0	147000	5880	5880
	2023	147000	0	65000	82000	5880	70880
	2024	82000	0	45000	37000	3280	48280
	2025	37000	0	35000	2000	1480	36480
	2026	2000	0	2000	0	80	2080
	合计		147000	147000		29400	176400
总计			307591	307591		61518.2	369109.2

顺德区方面土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、万元）

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

北部地块	211 3752	二类居住 用地、 商业用 地	229 415	754987. 7475	65000	1927 09.2	3.92
东部地块	720 009	二类居住 用地、 商业用 地	210 000	386409	65000	1764 00	2.19
合计	283 3761		439 415	1141396 .7475	13000 0	3691 09.2	3.09

综上所述，此次顺德区方面的土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 3.09，项目收益可以覆盖融资成本。同时，顺德区方面的土地储备项目融资平衡情况已经由佛山市恒生会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

4. 高明区。高明区方面，此次债券发行对应的 6 个土地储备项目计划收储土地面积 68 万平方米，项目总投资合计 9 亿元，计划全部使用土地储备专项债券资金。地块预计 2019 年前均可进行出让，预计土地出让收入 18.61 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过高明区政府性基金预算安排。假设债券利率为年利率 4%，此次土地储备项目所有地块的土地出让收入对融资成本覆盖倍数在 1.39 至 4.35 之间，平均数为 1.72（详见下表）。

高明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 总需求表	资金来源			预计项目融 资到期本息
			小计	自 有资金	项 目融资	

高明建设投资有限公司地块	2018 年	6500 0	6500 0		650 00	78000
荷城街道荷富路以西地块	2018 年	1893 7	1893 7		189 37	22724
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 1	2019 年	2025	2025		202 5	2430
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块 2	2019 年	2338	2338		233 8	2806
明城镇明七路 366 号（旧车站）地块	2018 年	900	900		900	1080
明城镇中港建材地块	2018 年	800	800		800	960
合计		9000 0	9000 0		900 00	108000

高明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
高明建设投资有限公司地块	2019	65000			65 000	2600	2600
	2020	65000			65 000	2600	2600
	2021	65000			65 000	2600	2600
	2022	65000			65 000	2600	2600
	2023	65000		65 000		2600	67600
	合计			65 000		13000	78000
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
荷城街道荷富路以西地块	2019	18937			18 937	757	757
	2020	18937			18 937	757	757
	2021	18937			18 937	757	757
	2022	18937			18 937	757	757
	2023	18937		18 937		757	19694
	合计			18		3787	22724

				937			
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
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司 地块 1	2019	2025			20 25	81	81
	2020	2025			20 25	81	81
	2021	2025			20 25	81	81
	2022	2025			20 25	81	81
	2023	2025		20 25	20 25	81	2106
	合计			20 25		405	2430
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
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司 地块 2	2019	2338			23 38	94	94
	2020	2338			23 38	94	94
	2021	2338			23 38	94	94
	2022	2338			23 38	94	94
	2023	2338		23 38	23 38	94	2432
	合计			23 38		468	2806
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
明城镇明七路 366 号(旧车站)地块	2019	900			90 0	36	36
	2020	900			90 0	36	36
	2021	900			90 0	36	36
	2022	900			90 0	36	36
	2023	900		90 0		36	936
	合计			90 0		180	1080

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
明城镇中港建材地块	2019	800			800	32	32
	2020	800			800	32	32
	2021	800			800	32	32
	2022	800			800	32	32
	2023	800		800	800	32	832
	合计			800		160	960
合计	108000						

高明区土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、万元）

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
高明建设投资有限公司地块	180.78	城镇住宅用地、商服用地	65000	132385	65000	78000	1.70
荷城街道荷富路以西地块	79.61	城镇住宅用地（兼容商服用地）	18937	38846	18937	22724	1.71
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块1	125.20	建设用地（计划以工业用地出让）	2025	4111	2025	2430	1.69
佛山市顺德区乐华陶瓷洁具有限公司地块2	144.52	建设用地（计划以工业用地出让）	2338	4741	2338	2806	1.69
明城镇明七路366号（旧车站）地块	9.90	商住用地	900	4695	900	1080	4.35
明城镇中港建材地块	487.36	工业用地	800	1333	800	960	1.39
合计	1027.37		90000	186112	90000	108000	1.72

综上所述，此次高明区方面的土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.72，项目收益可以覆盖融资成本。同

时，高明区方面的土地储备项目融资平衡情况已经佛山市贝思特会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

5. 三水区。三水区方面，此次债券发行对应的4个项目计划收储土地面积合计6,043.38亩，项目总投资合计211,259万元，其中自有资金112,359万元，项目融资98,900万元（其中本次债券发行额90,000万元；其余8,900万元为2017年发行的5年期土地储备专项债券，年利率3.8%）。地块基本将于2018-2023年进行出让，预计土地出让收入合计483,026万元。土地出让前，债券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，以西南街道辖区范围内土地收储项目为例，该项目总投资26,670.49万元，预计土地出让收入38,400万元，此次发行债券6,000万元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮15%，即利率水平为4%，预计到期本息7,200万元。该项目总融资成本7,200万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为5.3。同理，综合考虑三水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，此次三水区土地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.62至5.83之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

三水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	小计	资金来源			预计项目融资到期本息
				自有资金	项目融资		
					小计	其中：本次发行债券	
西南街道辖区范围内土地收储项目	2023年	26,670	26,670	20,670	6,000	6,000	7,200
云东海街道辖区范围内土地收储项目	2021-2023年	50,101	50,101	35,101	15,000	15,000	18,000
乐平镇辖区范围内土地收储项目	2021-2023年	95,892	95,892	55,892	40,000	40,000	48,000
白坭镇辖区范围内土地收储项目	2018-2022年	38,594	38,594	694	37,900	29,000	45,205
合计		211,257	211,257	112,357	98,900	90,000	118,405

三水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	当年应付利息	当年还本付息合计
西南街道辖区范围内土地收储项目	2018		6,000		6,000		
	2019	6,000			6,000	240	240
	2020	6,000			6,000	240	240
	2021	6,000			6,000	240	240
	2022	6,000			6,000	240	240
	2023	6,000		6,000	0	240	6,240
	合计			6,000		1,200	7,200
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
云东海街道辖区范围内土地收储项目	2018		15,000		15,000		
	2019	15,000			15,000	600	600
	2020	15,000			15,000	600	600

	2 021	15,00 0			15,0 00	600	600
	2 022	15,00 0			15,0 00	600	600
	2 023	15,00 0		15,0 00	0	600	15,6 00
	合 计			15,0 00		3,00 0	18,0 00
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
乐 平镇辖 区范围 内土地 收储项 目	2 018		40,0 00		40,0 00		
	2 019	40,00 0			40,0 00	1,60 0	1,60 0
	2 020	40,00 0			40,0 00	1,60 0	1,60 0
	2 021	40,00 0			40,0 00	1,60 0	1,60 0
	2 022	40,00 0			40,0 00	1,60 0	1,60 0
	2 023	40,00 0		40,0 00		1,60 0	41,6 00
	合 计			40,0 00		8,00 0	48,0 00
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
白 坭镇辖 区范围 内土地 收储项 目	2 017		8,90 0		8,90 0		
	2 018	8,900	29,0 00		37,9 00	151. 7	151. 7
	2 019	37,90 0			37,9 00	1498 .4	1498 .4
	2 020	37,90 0			37,9 00	1498 .4	1498 .4
	2 021	37,90 0			37,9 00	1498 .4	1498 .4
	2 022	37,90 0		8,90 0	29,0 00	1498 .4	1039 8.4
	2 023	29,00 0		2,90 00		1,16 0	30,1 60
	合 计	189,5 00		3,79 00		7305 .3	4520 5.3
总 计	118,405.3						

三水区土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	计划出让面积	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
西南街道辖区范围内土地收储项目	63.36	居住用地	48	26,670.49	38,400	6,000	7,200	5.33
云东海街道辖区范围内土地收储项目	1,836	商业用地、工业用地、住宅用地	600	50,101	105,000	15,000	18,000	5.83
乐平镇辖区范围内土地收储项目	3,835.69	工业用地、农业用地、商住用地	1,325	95,892.25	266,250	40,000	48,000	5.55
白坭镇辖区范围内土地收储项目	308.33	商服兼容居住用地、商务设施用地、工业用地	296	38,594	73,376	29,000	45,205	1.62
合计	6,043.38	--	2,269	211,257.74	483,026	90,000	118,405	4.08

综上所述，此次三水区方面的土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 4.08，项目收益可以覆盖融资成本。同时，三水区方面的土地储备项目融资平衡情况已经佛山大诚会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、东莞市

（一）区域情况。东莞，位于广州东南、珠江口东岸，南邻深圳，国际花园城市，全国文明城市，同时也是岭南文明的重要发源地，中国近代史的开篇地和改革开放的先行地，广东重要的交通枢纽和外贸口岸，为“广东四小虎”之

首，号称“世界工厂”。被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区和广东历史文化名城。2018年，东莞入选科技部、国家发展改革委发布的支持新一批城市开展创新型城市建设的名单。2015-2017年，东莞市分别实现一般公共预算收入518亿元、545亿元、592亿元，政府性基金收入分别为157亿元、322亿元、217亿元，其中国有土地出让收入分别为121亿元、295亿元、186亿元。

东莞市 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）	6275	6828	7582
一般预算收入（亿元）	518	545	592
政府性基金收入（亿元）	157	322	217
其中：国有土地出让收入（亿元）	121	295	186
政府性基金支出（亿元）	155	312	226
其中：国有土地出让支出（亿元）	119	284	197

（二）项目情况。此次东莞市募集资金计划用于东莞火车站 TOD 综合开发项目、樟木头站 TOD 综合开发用地项目、虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目等共计 20 个土地储备项目。东莞火车站 TOD 综合开发项目位于东莞火车站 TOD 综合开发规划范围内，面积约 30 公顷，该项目利用轨道交通的便利，打造以商业、居住为主的综合开发项目。樟木头

站 TOD 综合开发用地项目位于樟木头站 TOD 综合开发规划范围内，面积约 48.39 公顷，该项目利用轨道交通的便利，打造以商业、居住、产业为主的综合开发项目。虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目位于虎门镇高铁虎门站东北侧，面积为 16.75 公顷，主要规划为二类居住用地，小部分为道路及绿化用地，未来该项目地块将利用高铁虎门站带来的交通便利，打造集商业、城际轨道等于一体的高尚住宅区。长安厦边站 TOD 项目位于长安镇厦边社区，面积为 4.1008 公顷，符合土地利用总体规划，城市规划为其他用地。长安金沙站 TOD 项目位于长安镇沙头社区，面积 24.8925 公顷，符合土地利用总体规划，城市规划为工矿仓库用地。厚街镇穗莞深厚街站 TOD 项目位于厚街镇穗莞深厚街站 TOD 综合开发规划范围内，包含绿地、广场、教育科研设施、文化设施及公共设施用地面积为 301.29 亩，商业用地面积为 221.55 亩，娱乐康体用地面积为 42.57 亩，居住用地面积为 290.96 亩，工业仓储用地面积 299.28 亩，剩下的 342.75 亩地块为路网、绿地面积。厚街镇运动小镇项目位于厚街镇新围、大迳两社区，商业用地面积为 325.66 亩，总投资为 6500 万元，预计收入 162774 万元。道滘镇莞惠城际轨道 TOD 城镇综合开发项目位于道滘镇厚德村和永庆村，面积为 643.6 亩，属于城际轨道 TOD 综合开发项目，符合镇土地利用总体规划，城市规划以二类居住用地和商业用地为主。佛莞 TOD 麻涌站 200

亩经营性用地项目位于佛莞城际轨道麻涌站 TOD 用地范围内，面积共 200 亩，符合镇土地利用总体规划，城市规划为居住用地，计划以佛莞 TOD 麻涌站为核心区，引入科技含量高、研发类等产业，努力打造成为以轨道交通为辐射的宜商、宜居区域。黄家山 R11-3 地块项目符合土规、城规，已办理国有土地证，土地性质为商住用地，计划对该地块进行收储并挂牌出让，规划用途为二类居住用地。嘉和公司地块项目符合土规、城规，已办理国有土地证，土地性质为商住用地，计划对该地块进行收储并挂牌出让，规划用途为二类居住用地。恒基江畔地块项目符合土规、城规，已取得用地批复，计划对该地块进行收储并进行挂牌出让，规划用途为二类居住用地。东糖热点联产项目位于中堂镇吴家涌村，面积为 232 亩。用地符合镇土地利用总体规划，城市规划为一类工业用地，已向市申请确认该项目为市 2018 年重大项目。豆豉洲滨江新城项目位于中堂镇豆豉洲，面积为 102.88 亩，计划于 2018 年 10 月将中堂镇豆豉洲滨江新城用地推出市场招拍挂，预计项目收益约为 34242 万元。沙田镇杨公洲居住地块一项目位于沙田镇杨公洲村，面积为 123.56 亩，符合土地利用总体规划，城市规划为二类居住用地，项目位置东江支流旁，环境优美，紧靠碧桂园柏丽湾。沙田镇杨公洲居住地块二项目位于沙田镇杨公洲村，面积为 243.97 亩，符合土地利用总体规划，城市规划为耕地用地，项目位置东江支流

旁，环境优美，紧靠碧桂园柏丽湾。谢岗南路眼口商住地块 A10 项目位于谢岗镇谢岗村谢岗南路，面积为 2.38 公顷，未来规划为居住用地，计划 2018 年推出市场，项目收益约为 26838.08 万元。谢岗镇曹乐吓角旧村项目位于谢岗镇曹乐村吓角，面积为 3.26 公顷，未来规划为居住用地，计划 2019 年推出市场，项目收益约为 34315.16 万元。TOD 金满湖谢山大厚地块收储项目位于谢岗镇大厚村和谢山村，面积为 31.7374 公顷。未来规划为居住和商业用地。计划 2019 年推出市场，项目收益为 428061.3 万元。青湖湾科创中心项目位于清溪镇青湖片区，项目总用地面积 14.5 万 m²、可建设用地面积 10.6 万 m²，总建筑面积 43.8 万 m²、计容建筑面积 33.8 万 m²，净容积率 3.2。拟规划建设集光电产业研发办公楼（18.6 万 m²）、中试基地厂房（5.1 万 m²）、青年人才公寓（6.6 万 m²）、园区配套商业（3.5 万 m²）等多业态于一体的复合型产业空间，项目总投资预计约 24 亿。目前，上述土地储备项目已通过东莞市巨成会计师事务所合法性审核。

东莞市土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计 分年 投资 计划	项目 实 施方
东莞 火车站 TOD 地块	东至站前 东路、南至茶兴 北路、西至站前	该项目在东莞火车站 TOD 综合开发规划范围内，面积约 30 公顷，该项目利用轨道交通的便利，打造以商业、居住为主的综合开	2018 年 计划投入 5.4 亿，2019 年	东 莞市土 地储备

	西路、北至环湖西路	发项目。该项目计划 2018 年 1 月开始实施，2019 年开始按规划分步出让项目用地，根据测算，该项目征地拆迁及其他费用约 75500 万，土地出让收入约 370000 万，净收益约 300000 万。	计划投入 2.1 亿	中心
樟木头站 TOD 综合开发用地项目	东至 31629 部队、西至从莞高速、南至省道 S357（莞惠公路）、北至谢岗南部（东莞国际塑胶城）	该项目在樟木头站 TOD 综合开发规划范围内，面积约 48.39 公顷，该项目利用轨道交通的便利，打造以商业、居住、产业为主的综合开发项目。根据测算，该项目征地拆迁、土地前期开发费用及其他费用约 6 亿元，土地出让收入约 15 亿元，净收益约 9 亿元。	该项目计划 2018 年 1 月开始实施，2019 年开始按规划分步出让项目用地，计划 2022 年完成供地	东莞市土地储备中心
虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目	东至虎门镇林场、南至新百路、西至沈海高速、北至机场路	该地块位于虎门镇高铁虎门站东北侧，面积为 16.75 公顷，地块临近高铁虎门站，高铁虎门站作为东莞深度融入珠三角经济圈、加快新型城镇化建设的重要平台，是集高铁、城轨、地铁 R2 线于一体的重要交通枢纽，未来该项目地块将直接受益于高铁虎门站带来的交通便利，打造集商业、城际轨道等于一体的高尚住宅区。项目地块现状大部分为平底，小部分为水塘及地上建筑物。地块规划主要为二类居住用地，小部分为道路及绿化用地。	补偿费按征地及拆迁进度进行支付。	东莞市土地储备中心
长安厦边站 TOD 项目	东至振安科技工业园、南至磨碟河、西至磨碟河、北至振安西路	该地块位于长安镇厦边社区，面积为 4.1008 公顷，符合土地利用总体规划。城市规划为其他用地，未办理征地报批手续，未纳入市土地储备信息管理系统管理，预计项目收益约为 12556 万元	预计 2023 年整理完成	东莞市土地储备中心
长安金沙站 TOD 项目	东至龙涌、南至海堤路、西至苗涌、北至建安路	该地块位于长安镇沙头社区，面积 24.8925 公顷，符合土地利用总体规划，城市规划为工矿仓库用地。未办理征地报批手续，未纳入市土地储备信息管理系统管理，预计项目收益约为 33405 万元	预计 2023 年整理完成	东莞市土地储备中心
厚街镇穗莞深厚街站 TOD 项目	东至厚街康乐南路、南至启泰制造厂、西至东引运河、北至厚街家具大道	地块位于厚街镇穗莞深厚街站 TOD 综合开发规划范围内，其中：绿地、广场、教育科研设施、文化设施及公共设施用地面积为 301.29 亩，商业用地面积为 221.55 亩，娱乐康体用地面积为 42.57 亩，居住用地面积为 290.96 亩，工业仓储用地面积 299.28 亩，剩下的 342.75 亩地块为路网、绿地面积；项目预计 2018 年 12 月开始实施，总投资为 30000 万元，预计收入 732366 万元。	2018 年 30000 万元，后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	东莞市土地储备中心

厚街镇运动小镇项目	运动小镇项目新围社区地块:东至大岭山森林公园厚街入口、南至新围新村、西至潘辉涂料有限公司、北至新溪路。 运动小镇项目大迳社区地块:东至大迳石马村、南至大迳工业园区、西至新溪路、北至厚大路	地块位于厚街镇新围、大迳两社区,商业用地面积为 325.66 亩,项目预计 2018 年 12 月开始实施,总投资为 6500 万元,预计收入 162774 万元。	2018 年 6500 万元,后续资金根据地块实际整理进度安排资金使用	东莞市土地储备中心
道滘镇莞惠城际轨道 TOD 城镇综合开发项目地块	东至永顺路、南至东莞水道、西至建业路、北至水乡大道	该项目位于道滘镇厚德村和永庆村,面积为 643.6 亩,属于城际轨道 TOD 综合开发项目,已落实用地规模和用地指标。该项目用地符合镇土地利用总体规划,城市规划以二类居住用地和商业用地为主。目前,正在编制征地补偿方案。	预计 2022 年整理完毕	东莞市土地储备中心
佛莞 TOD 麻涌站 200 亩经营性用地项目	东至规划路、南至农田、西至农田、北至佛莞 TOD 麻涌站	该项目用地符合镇土地利用总体规划,城市规划为居住用地,正在开展征地工作,待征地报批手续完成后推出市场“招拍挂”,项目预期收益约为 120000 万元。	预计 2020 年完成“招拍挂”	东莞市土地储备中心
黄家山 R11-3 地块	东至青林路、南至 8 米规划道路、西至 8 米规划道路、龙城国际北至方正中路	原权属人为石龙镇黄家山村经济联合社,已办理国有土地证,土地性质为商住用地,符合土规、城规。镇政府拟对该地块进行收储并挂牌出让,规划用途为二类居住用地。目前双方已达成收储意向,并已报市政府申请收储。	预计 2018 年整理完毕	东莞市土地储备中心
嘉和公司地块	东至龙中东路、南至西湖经济联合社(空地)、西至温泉路、北至东莞市食品药品监督管理局石龙分局	原权属人为东莞市嘉和贸易有限公司,已办理国有土地证,土地性质为商住用地,符合土规、城规。前期已由镇工业总公司与嘉和公司签订置换协议,现镇政府拟对该地块进行收储并进行挂牌出让,规划用途为二类居住用地。	预计 2019 年整理完毕	东莞市土地储备中心
恒基江畔地块	东至李屋园工业区、南至 22 米规划道路	原为集体建设用地,实际所有者为石龙镇工业总公司,符合土规、城规。2008 年申请办理批次报批手续,并于 2009 年 9 月取得	预计 2019 年整理完毕	东莞市土地储备中心

	李屋园、西至大园路、北至江南中路	市国土资源局的用地批复，至今未进行供地。现我镇拟对该地块进行收储并进行挂牌出让，规划用途为二类居住用地。		中心
东糖 热点联产 项目	东至庙水路、南至河涌、西至河涌、北至北海仔河	该项目位于中堂镇吴家涌村，面积为 232 亩。该项目于 2016 年 8 月已取得省发改部门同意项目立项批复，2017 年 2 月确认为镇重大项目，并已向市申请确认该项目为市 2018 年重大项目。目前，该项目用地符合镇土地利用总体规划，城市规划为一类工业用地。土地征收方面已和项目属地村达成共识，同意该项目征地报批，目前正在组织征地报批手续材料，待征地报批手续完成后即可进行供地，项目收益约为 5232 万元。	预计 2018 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心
豆豉 洲滨江新 城项目	东至空地、南至北海仔河、西至万利金工业城有限公司、北至规划路	该项目位于中堂镇豆豉洲，面积为 102.88 亩，项目用地已纳入中堂镇 2018 年土地供应台账，中堂镇府与项目属地村集体已签订土地征收合同，用地部门已整理征地报批材料并上报市政府审批，待征地报批手续完善后，计划于 2018 年 10 月将中堂镇豆豉洲滨江新城用地推出市场招拍挂，预计项目收益约为 34242 万元。	预计 2019 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心
沙田 镇杨公洲 居住 地块一项目	东至道路、南至滨江路、西至滨江路、北至杨公洲横二路	该地块位于沙田镇杨公洲村，面积为 123.56 亩，符合土地利用总体规划，城市规划为二类居住用地，已办理征地报批手续，批复号为东国土资（建）字〔2004〕104 号。项目位置东江支流旁，环境优美，紧靠碧桂园柏丽湾。	预计 2018 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心
沙田 镇杨公洲 居住 地块二项目	东至道路、南至杨公洲横二路、西至滨江路、北至道路	该地块位于沙田镇杨公洲村，面积为 243.97 亩，符合土地利用总体规划，城市规划为耕地用地，正准备调整为居住用地及办理征地手续，沙田镇政府与江畔公司、杨公洲村委会、镇房地产公司签订协议书，纳入 2018 年度土地收储计划。项目位置东江支流旁，环境优美，周边已建碧桂园柏丽湾。	预计 2018 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心
谢岗 南路眼口 商住地块 A10 项目	东至谢岗南路、南至东风街、西至空地、北至规划路	该地块位于谢岗镇谢岗村谢岗南路，面积为 2.38 公顷，未来规划为居住用地，计划 2018 年推出市场，项目收益约为 26838.08 万元。	预计 2018 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心
谢岗 镇曹乐吓 角旧村项目	东至道路、南至规划路城北大道、西至私人住宅、北至私人住宅	该地块位于谢岗镇曹乐村吓角，面积为 3.26 公顷，未来规划为居住用地，计划 2019 年推出市场，项目收益约为 34315.16 万元。	预计 2019 年整理 完成	东 莞市土 地储备 中心

TOD 金满湖谢山大厚地块收储项目	东至山坡林地、南至坑口水库、西至空地、北至莞惠公路	该地块位于谢岗镇大厚村和谢山村，面积为 31.7374 公顷。未来规划为居住和商业用地。计划 2019 年推出市场，项目收益为 428061.3 万元。	土地整理储备费用随土地收储及土地出让进度支付,预计 2019 年整理完成。	东莞市土地储备中心
"2+1" 区域单元城市更新试点范围（青湖湾科创中心项目）	东至清滨东路、南至青湖东路、西青篁北路、北至埔星西路	青湖湾科创中心位于清溪镇青湖片区，项目总用地面积 14.5 万 m²、可建设用地面积 10.6 万 m²，总建筑面积 43.8 万 m²、计容建筑面积 33.8 万 m²，净容积率 3.2。拟规划建设集光电产业研发办公楼（18.6 万 m²）、中试基地厂房（5.1 万 m²）、青年人才公寓（6.6 万 m²）、园区配套商业（3.5 万 m²）等多业态于一体的复合型产业空间，项目总投资预计约 24 亿。 园区核心发展光电通讯产业（5G 技术、移动智能终端、光通信设备与器件、数型显示、集成电路等），通过龙头企业的引进，构建产业品牌价值和优质产业集群，打造东莞产业转型升级标杆项目和产城融合发展示范项目。通过青湖湾科创中心的建设，投产初期预计实现年产值 26 亿，贡献税收 2.2 亿；项目成熟期预计实现年产值约 60 亿元，每年贡献税收超过 6 亿元，为 50 家企业提供 20 余万平方米高效产业研发空间，创造就业岗位近万个。产业的引领发展必将进一步吸引人才、资金的快速聚集，为清溪镇乃至东莞市带来可观的社会经济效益。	计划 2018 年投资 10 亿，2019 年至 2021 年每年投资 4.6 亿	东莞市土地储备中心

（三）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 376.5988 万平方米，项目总投资 46.144476 亿元，其中自有资金 8.144476 亿元，项目融资 38 亿元。上述地块预计 2018 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计约 284.63-300.68 亿元之间。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以东莞火车站 TOD 综合开发项目为例，该项目总投资 7.55

亿元，此次发行债券 7.55 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮 15%，即利率为 4.00%进行测算，该项目总融资成本约为 9.06 亿元，预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为：按 2018 年 GDP 增速 8%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.00、按 2018 年 GDP 增速 8%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.90、按 2018 年 GDP 增速 8%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.80。同理，综合考虑东莞市其他地块预计土地出让净收益、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次东莞市土地储备项目对应地块预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为：按 2018 年 GDP 增速 8%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.22-28.42 之间、按 2018 年 GDP 增速 8%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21-28.12 之间、按 2018 年 GDP 增速 8%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.19-27.89 之间。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

东莞市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	
东莞火车站 TOD 综合开发项	2023 年	75,500.00	75,500.00	-	75,500.00	90,600.00

目						
樟木 站 TOD 综 合用地项 目	2022 年	60,000. 00	60,000. 00	45,000. 00	15,000. 00	18,000.00
虎门镇 虎门高铁站 省市合作统 筹地块项目	2021 年	51,541. 00	51,541. 00	-	51,541. 00	61,849.20
长安厦 边站 TOD 项 目	2023 年	10,142. 00	10,142. 00	-	10,142. 00	12,170.40
长安金 沙站 TOD 项 目	2023 年	41,272. 00	41,272. 00	-	41,272. 00	49,526.40
厚街镇 穗莞深厚街 站 TOD 项目	2022 年	30,000. 00	30,000. 00	-	30,000. 00	36,000.00
厚街镇 运动小镇项 目	2020 年	6,500.0 0	6,500.0 0	-	6,500.0 0	7,800.00
道滘镇 莞惠城际轨 道 TOD 城镇 综合开发项 目	2022 年	52,052. 00	52,052. 00	32,744. 00	19,308. 00	23,169.60
佛莞 TOD 麻涌站 200 亩经营 性用地项目	2020 年	27,800. 00	27,800. 00	-	27,800. 00	33,360.00
黄家山 R11-3 地块 项目	2018 年	8,016.00	8,016.00	-	8,016.00	9,619.20
嘉和公 司地块项目	2019 年	15,159.00	15,159.00	-	15,159.00	18,190.80
恒基江 畔地块项目	2019 年	1,512.00	1,512.00	-	1,512.00	1,814.40
东糖热 点联产项目	2018 年	5,900.0 0	5,900.0 0	-	5,900.0 0	7,080.00
豆豉洲 滨江新城项 目	2018 年	4,166.0 0	4,166.0 0	-	4,166.0 0	4,999.20
沙田镇	2018	4,297.0	4,297.0	-	4,297.0	

杨公洲居住 地块一项目	年	0	0		0	5,156.40
沙田镇 杨公洲居住 地块二项目	2018 年	8,491.0 0	8,491.0 0	-	8,491.0 0	10,189.20
谢岗南 路眼口商住 地块 A10 项 目	2018 年	1,721.9 2	1,721.9 2	0.92	1,721.0 0	2,065.20
谢岗镇 曹乐吓角旧 村项目	2019 年	1,544.8 4	1,544.8 4	0.84	1,544.0 0	1,852.80
TOD 金 满湖谢山大 厚地块收储 项目	2019 年	48,000. 00	48,000. 00	-	48,000. 00	57,600.00
"2+1"区 域单元城市 更新试点范 围(青湖湾科 创中心项目)	2019 年	7,830.0 0	7,830.0 0	3,699.0 0	4,131.0 0	4,957.20
合计		461,44 4.76	461,44 4.76	81,444. 76	38,000 0.00	456,00 0.00

东莞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	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
东 莞火 车站 TOD 综合 开发 项目	2 018	-	75,50 0.00	-	75,500. 00	-	-
	2 019	75,50 0.00	-	-	75,500. 00	3,020.0 0	3,020.0 0
	2 020	75,50 0.00	-	-	75,500. 00	3,020.0 0	3,020.0 0

	2 021	75,50 0.00	-	-	75,500. 00	3,020.0 0	3,020.0 0
	2 022	75,50 0.00	-	-	75,500. 00	3,020.0 0	3,020.0 0
	2 023	75,50 0.00	-	75,50 0.00	-	3,020.0 0	78,520. 00
	合 计	-	-	75,50 0.00	-	15,100. 00	90,600. 00
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
樟 木 头 站 TOD 综 合 开 发 用 地 项 目	2 018	-	15,00 0.00	-	15,000 .00	-	-
	2 019	15,00 0.00	-	-	15,000 .00	600.00	600.00
	2 020	15,00 0.00	-	-	15,000 .00	600.00	600.00
	2 021	15,00 0.00	-	-	15,000 .00	600.00	600.00
	2 022	15,00 0.00	-	-	15,000 .00	600.00	600.00
	2	15,00 0.00	-	15,00 0.00	-	600.00	15,600. 00

	023						
	合 计	-	-	15,00 0.00	-	3,000.0 0	18,000. 00
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
虎 门镇 虎门 高铁 站省 市合 作统 筹地 块项 目	2 018	-	51,54 1.00	-	51,541 .00	-	-
	2 019	51,54 1.00	-	-	51,541 .00	2,061.6 4	2,061.6 4
	2 020	51,54 1.00	-	-	51,541 .00	2,061.6 4	2,061.6 4
	2 021	51,54 1.00	-	-	51,541 .00	2,061.6 4	2,061.6 4
	2 022	51,54 1.00	-	-	51,541 .00	2,061.6 4	2,061.6 4
	2 023	51,54 1.00	-	51,54 1.00	-	2,061.6 4	53,602. 64
	合 计	-	-	51,54 1.00	-	10,308. 20	61,849. 20
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

长 安厦 边站 TOD 项目	2 018	-	10,14 2.00	-	10,142 .00	-	-
	2 019	10,14 2.00	-	-	10,142 .00	405.68	405.68
	2 020	10,14 2.00	-	-	10,142 .00	405.68	405.68
	2 021	10,14 2.00	-	-	10,142 .00	405.68	405.68
	2 022	10,14 2.00	-	-	10,142 .00	405.68	405.68
	2 023	10,14 2.00	-	10,14 2.00	-	405.68	10,547. 68
	合 计	-	-	10,14 2.00	-	2,028.4 0	12,170. 40
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
长 安金 沙站 TOD 项目	2 018	-	41,27 2.00	-	41,272 .00	-	-
	2 019	41,27 2.00	-	-	41,272 .00	1,650.8 8	1,650.8 8
	2	41,27 2.00	-	-	41,272 .00	1,650.8 8	1,650.8 8

	020						
	2 021	41,27 2.00	-	-	41,272 .00	1,650.8 8	1,650.8 8
	2 022	41,27 2.00	-	-	41,272 .00	1,650.8 8	1,650.8 8
	2 023	41,27 2.00	-	41,27 2.00	-	1,650.8 8	42,922. 88
	合 计	-	-	41,27 2.00	-	8,254.4 0	49,526. 40
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
厚 街镇 穗莞 深厚 街站 TOD 项目	2 018	-	30,00 0.00	-	30,000 .00	-	-
	2 019	30,00 0.00	-	-	30,000 .00	1,200.0 0	1,200.0 0
	2 020	30,00 0.00	-	-	30,000 .00	1,200.0 0	1,200.0 0
	2 021	30,00 0.00	-	-	30,000 .00	1,200.0 0	1,200.0 0
	2 022	30,00 0.00	-	-	30,000 .00	1,200.0 0	1,200.0 0

	2 023	30,00 0.00	-	30,00 0.00	-	1,200.0 0	31,200. 00
	合 计	-	-	30,00 0.00	-	6,000.0 0	36,000. 00
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
厚 街镇 运动 小镇 项目	2 018	-	6,500. 00	-	6,500. 00	-	-
	2 019	6,500. 00	-	-	6,500. 00	260.00	260.00
	2 020	6,500. 00	-	-	6,500. 00	260.00	260.00
	2 021	6,500. 00	-	-	6,500. 00	260.00	260.00
	2 022	6,500. 00	-	-	6,500. 00	260.00	260.00
	2 023	6,500. 00	-	6,500. 00	-	260.00	6,760.0 0
	合 计	-	-	6,500. 00	-	1,300.0 0	7,800.0 0
项 目 名	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

称							
道 涪镇莞惠 城际轨道 TOD 城镇 综合开发 项目	2 018	-	19,30 8.00	-	19,308 .00	-	-
	2 019	19,30 8.00	-	-	19,308 .00	772.32	772.32
	2 020	19,30 8.00	-	-	19,308 .00	772.32	772.32
	2 021	19,30 8.00	-	-	19,308 .00	772.32	772.32
	2 022	19,30 8.00	-	-	19,308 .00	772.32	772.32
	2 023	19,30 8.00	-	19,30 8.00	-	772.32	20,080. 32
	合 计	-	-	19,30 8.00	-	3,861.6 0	23,169. 60
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
佛 莞 TOD 麻涌 站 200 亩经 营性 用地 项目	2 018	-	27,80 0.00	-	27,800 .00	-	-
	2 019	27,80 0.00	-	-	27,800 .00	1,112.0 0	1,112.0 0
	2	27,80 0.00	-	-	27,800 .00	1,112.0 0	1,112.0 0

	020						
	2 021	27,80 0.00	-	-	27,800 .00	1,112.0 0	1,112.0 0
	2 022	27,80 0.00	-	-	27,800 .00	1,112.0 0	1,112.0 0
	2 023	27,80 0.00	-	27,80 0.00	-	1,112.0 0	28,912. 00
	合 计	-	-	27,80 0.00	-	5,560.0 0	33,360. 00
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
黄 家山 R11-3 地块 项目	2 018	-	8,016. 00	-	8,016. 00	-	-
	2 019	8,016. 00	-	-	8,016. 00	320.64	320.64
	2 020	8,016. 00	-	-	8,016. 00	320.64	320.64
	2 021	8,016. 00	-	-	8,016. 00	320.64	320.64
	2 022	8,016. 00	-	-	8,016. 00	320.64	320.64

	2 023	8,016. 00	-	8,016. 000	-	320.64	320.64
	合 计	-	-	8,016. 00	-	1,603.2 0	8,336.6 4
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
嘉和公司地块项目	2 018	-	15,15 9.00	-	15,159 .00	-	-
	2 019	15,15 9.00	-	-	15,159 .00	606.36	606.36
	2 020	15,15 9.00	-	-	15,159 .00	606.36	606.36
	2 021	15,15 9.00	-	-	15,159 .00	606.36	606.36
	2 022	15,15 9.00	-	-	15,159 .00	606.36	606.36
	2 023	15,15 9.00	-	15,15 9.00	-	606.36	15,765. 36
	合 计	-	-	15,15 9.00	-	3,031.80	18, 198.80
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

称							
恒 基江 畔地 块项 目	2 018	-	1,512. 00	-	1,512. 00	-	-
	2 019	1,512. 00	-	-	1,512. 00	60.48	60.48
	2 020	1,512. 00	-	-	1,512. 00	60.48	60.48
	2 021	1,512. 00	-	-	1,512. 00	60.48	60.48
	2 022	1,512. 00	-	-	1,512. 00	60.48	60.48
	2 023	1,512. 00	-	1,512. 00	-	60.48	1,572.4 8
	合 计	-	-	1,512. 00	-	302.40	1,814.4 0
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
东 糖热 点联 产项 目	2 018	-	5,900. 00	-	5,900. 00	-	-
	2 019	5,900. 00	-	-	5,900. 00	236.00	236.00
	2	5,900. 00	-	-	5,900. 00	236.00	236.00

	020						
	2 021	5,900. 00	-	-	5,900. 00	236.00	236.00
	2 022	5,900. 00	-	-	5,900. 00	236.00	236.00
	2 023	5,900. 00	-	5,900. 00	-	236.00	6,136.0 0
	合 计	-	-	5,900. 00	-	1,180.0 0	7,080.0 0
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
豆 豉 洲 滨 江 新 城 项 目	2 018	-	4,166. 00	-	4,166. 00	-	-
	2 019	4,166. 00	-	-	4,166. 00	166.64	166.64
	2 020	4,166. 00	-	-	4,166. 00	166.64	166.64
	2 021	4,166. 00	-	-	4,166. 00	166.64	166.64
	2 022	4,166. 00	-	-	4,166. 00	166.64	166.64

	2 023	4,166. 00	-	4,166. 00	-	166.64	4,332.6 4
	合 计	-	-	4,166. 00	-	833.20	4,999.2 0
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
沙 田镇 杨公 洲居 住地 块一 项目	2 018	-	4,297. 00	-	4,297. 00	-	-
	2 019	4,297. 00	-	-	4,297. 00	171.88	171.88
	2 020	4,297. 00	-	-	4,297. 00	171.88	171.88
	2 021	4,297. 00	-	-	4,297. 00	171.88	171.88
	2 022	4,297. 00	-	-	4,297. 00	171.88	171.88
	2 023	4,297. 00	-	4,297. 00	-	171.88	4,468.8 8
	合 计	-	-	4,297. 00	-	859.40	5,156.4 0
项 目 名	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

称							
沙田镇 杨公洲居住地块二项目	2 018	-	8,491. 00	-	8,491. 00	-	-
	2 019	8,491. 00	-	-	8,491. 00	339.64	339.64
	2 020	8,491. 00	-	-	8,491. 00	339.64	339.64
	2 021	8,491. 00	-	-	8,491. 00	339.64	339.64
	2 022	8,491. 00	-	-	8,491. 00	339.64	339.64
	2 023	8,491. 00	-	8,491. 00	-	339.64	8,830.6 4
	合 计	-	-	8,491. 00	-	1,698.2 0	10,189. 20
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
谢岗南 路眼 口商 住地 块 A10 项目	2 018	-	1,721. 00	-	1,721. 00	-	-
	2 019	1,721. 00	-	-	1,721. 00	68.84	68.84
	2	1,721. 00	-	-	1,721. 00	68.84	68.84

	020						
	2 021	1,721. 00	-	-	1,721. 00	68.84	68.84
	2 022	1,721. 00	-	-	1,721. 00	68.84	68.84
	2 023	1,721. 00	-	1,721. 00	-	68.84	1,789.8 4
	合 计	-	-	1,721. 00	-	344.20	2,065.2 0
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
岗 镇 曹 乐 吓 角 旧 村 项 目	2 018	-	1,544. 00	-	1,544. 00	-	-
	2 019	1,544. 00	-	-	1,544. 00	61.76	61.76
	2 020	1,544. 00	-	-	1,544. 00	61.76	61.76
	2 021	1,544. 00	-	-	1,544. 00	61.76	61.76
	2 022	1,544. 00	-	-	1,544. 00	61.76	61.76

	2 023	1,544. 00	-	1,544. 00	-	61.76	1,605.7 6
	合 计	-	-	1,544. 00	-	308.80	1,852.8 0
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
T OD 金 满湖 谢山 大厚 地块 收储 项目	2 018	-	48,00 0.00	-	48,000 .00	-	-
	2 019	48,00 0.00	-	-	48,000 .00	1,920.0 0	1,920.0 0
	2 020	48,00 0.00	-	-	48,000 .00	1,920.0 0	1,920.0 0
	2 021	48,00 0.00	-	-	48,000 .00	1,920.0 0	1,920.0 0
	2 022	48,00 0.00	-	-	48,000 .00	1,920.0 0	1,920.0 0
	2 023	48,00 0.00	-	48,00 0.00	-	1,920.0 0	49,920. 00
	合 计	-	-	48,00 0.00	-	9,600.0 0	57,600. 00
项 目 名	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

称							
"2+1"区域单元城市更新试点范围（青湖湾科创中心项目）	2018	-	4,131.00	-	4,131.00	-	-
	2019	4,131.00	-	-	4,131.00	165.24	165.24
	2020	4,131.00	-	-	4,131.00	165.24	165.24
	2021	4,131.00	-	-	4,131.00	165.24	165.24
	2022	4,131.00	-	-	4,131.00	165.24	165.24
	2023	4,131.00	-	4,131.00	-	165.24	4,296.24
	合计	-	-	4,131.00	-	826.20	4,957.20

东莞市土地储备募投项目平衡情况表

(按 2018 年 GDP 增速 8%的 100%)

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	出让净收益	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
东莞火车站 TOD 综合开发项目	30.66	商业、住宅	75,500	181,628.99	75,500	90,600	2.00
樟木头站	20.72	住宅	60,000		15,	18,000	

TOD 综合开发用地项目		用地		511,543.63	000		28.42
虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目	16.75	二类居住用地、道路用地、绿地	51,541	107,436.01	51,541	61,849.20	1.74
长安厦边站 TOD 项目	4.1008	住宅、商业	10,142	40,568.70	10,142	12,170.40	3.33
长安金沙站 TOD 项目	24.8925	工业	41,272	64,703.08	41,272	49,526.40	1.31
厚街镇穗莞深厚街站 TOD 项目	99.89	商业、娱乐康体、居住、工业仓储、绿地广场、教育科研设施、文化设施及公共设施用地	30,000	234,548.90	30,000	36,000	6.52
厚街镇运动小镇项目	21.71	商业	6,500	150,225.35	6,500	7,800	19.26
道滘镇莞惠城际轨道 TOD 城镇综合开发项目	42.9066	二类居住、商业	52,052	148,903.58	19,308	23,169.60	6.43
佛莞 TOD 麻涌站 200 亩经营性用地项目	13.33	居住用地	27,800	279,266.20	27,800	33,360	8.37
黄家山 R11-3 地块项目	1.0148	住宅用地	11,216	22,894.27	8,016	9,619.20	2.38
嘉和公司地块项目	1.5159	住宅用地	10,459	37,119.46	15,159	18,190.80	2.04
恒基江畔地块项目	0.454	住宅用地	3,012	13,477.75	1,512	1,814.40	7.43
东糖热点联产项目	15.47	一类工业用地	5,900	8,642.62	5,900	7,080	1.22
豆豉洲滨江新城项目	6.86	住宅用地	4,166	17,306.10	4,166	4,999.20	3.46
沙田镇杨公洲居住地块一项目	8.2371	居住用地	4,297	146,169.75	4,297	5,156.40	28.35
沙田镇杨	16.26	居住用	8,491		8,4	10,189.	

公洲居住 地块二项目	42	地		288,613.01	91	20	28.33
谢岗南路 眼口商住地块 A10 项目	2.38	住宅用 地	1,721.9 2	8,094.72	1,7 21	2,065.2 0	3.92
谢岗镇曹 乐吓角旧村项 目	3.26	住宅用 地	1,544.8 4	13,486.84	1,5 44	1,852.8 0	7.28
TOD 金满 湖谢山大厚地 块收储项目	31.73 74	住宅用 地	48,000	114,992.27	48, 000	57,600	2.00
"2+1"区域 单元城市更新 试点范围（青 湖湾科创中心 项目）	14.44 55	工矿仓 储用地	7,830	10,827.33	4,1 31	4,957.2 0	2.18
合计	376.5 988		461,44 4.76	2,400,448.56	380 ,000	456,00 0	5.26

东莞市土地储备募投项目平衡情况表

(按 2018 年 GDP 增速 8%的 90%)

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	出让净 收益	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
东莞火车 站 TOD 综合开 发项目	30.66	商业、 住宅	75,500	172,325.50	75, 500	90,600	1.90
樟木头站 TOD 综合开发 用地项目	20.72	住宅 用地	60,000	491,730.96	15, 000	18,000	27.32
虎门镇虎 门高铁站省市 合作统筹地块 项目	16.75	二类居 住用地、道 路用地、绿 地	51,541	103,838.73	51, 541	61,849. 20	1.68
长安厦边 站 TOD 项目	4.100 8	住宅、 商业	10,142	38,527.61	10, 142	12,170. 40	3.17
长安金沙 站 TOD 项目	24.89 25	工业	41,272	61,863.75	41, 272	49,526. 40	1.25
厚街镇穗 莞深厚街站	99.89	商业、 娱乐康体、	30,000	222,687.31	30, 000	36,000	6.19

TOD 项目		居住、工业 仓储、绿地 广场、教育 科研设施、 文化设施及 公共设施用 地					
厚街镇运 动小镇项目	21.71	商业	6,500	146,185.90	6,500	7,800	18.74
道滘镇莞 惠城际轨道 TOD 城镇综合 开发项目	42.90 66	二类居 住、商业	52,052	141,809.07	19,308	23,169.60	6.12
佛莞 TOD 麻涌站 200 亩 经营性用地项 目	13.33	居住用 地	27,800	272,660.75	27,800	33,360	8.17
黄家山 R11-3 地块项 目	1.014 8	住宅用 地	11,216	22,713.28	8,016	9,619.20	2.36
嘉和公司 地块项目	1.515 9	住宅用 地	10,459	36,537.68	15,159	18,190.80	2.01
恒基江畔 地块项目	0.454	住宅用 地	3,012	13,268.65	1,512	1,814.40	7.31
东糖热点 联产项目	15.47	一类工 业用地	5,900	8,577.00	5,900	7,080	1.21
豆豉洲滨 江新城项目	6.86	住宅用 地	4,166	17,122.93	4,166	4,999.20	3.43
沙田镇杨 公洲居住 地块一项目	8.237 1	居住用 地	4,297	144,994.57	4,297	5,156.40	28.12
沙田镇杨 公洲居住 地块二项目	16.26 42	居住用 地	8,491	286,292.60	8,491	10,189.20	28.10
谢岗南路 眼口商住地块 A10 项目	2.38	住宅用 地	1,721.92	8,013.07	1,721	2,065.20	3.88
谢岗镇曹 乐吓角旧村项 目	3.26	住宅用 地	1,544.84	13,214.84	1,544	1,852.80	7.13
TOD 金满 湖谢山大厚地 块收储项目	31.73 74	住宅用 地	48,000	112,585.11	48,000	57,600	1.95
"2+1"区域	14.44	工矿仓	7,830		4,100	4,957.2	2.01

单元城市更新试点范围（青湖湾科创中心项目）	55	储用地		9,943.82	31	0	
合计	376.5 988		461,44 4.76	2,324,893.13	380 ,000	456,00 0	5.10

东莞市土地储备募投项目平衡情况表

(按 2018 年 GDP 增速 8% 的 80%)

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	出让净收益	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
东莞火车站 TOD 综合开发项目	30.66	商业、住宅	75,500	163,363.48	75,500	90,600	1.80
樟木头站 TOD 综合开发用地项目	20.72	住宅用地	60,000	472,500.62	15,000	18,000	26.25
虎门镇虎门高铁站省市合作统筹地块项目	16.75	二类居住用地、道路用地、绿地	51,541	100,321.00	51,541	61,849.20	1.62
长安厦边站 TOD 项目	4.1008	住宅、商业	10,142	36,561.48	10,142	12,170.40	3.00
长安金沙站 TOD 项目	24.8925	工业	41,272	59,128.86	41,272	49,526.40	1.19
厚街镇穗莞深厚街站 TOD 项目	99.89	商业、娱乐康体、居住、工业仓储、绿地广场、教育科研设施、文化设施及公共设施用地	30,000	211,181.02	30,000	36,000	5.87
厚街镇运动小镇项目	21.71	商业	6,500	142,206.22	6,500	7,800	18.23
道滘镇莞惠城际轨道 TOD 城镇综合	42.9066	二类居住、商业	52,052	134,923.36	19,308	23,169.60	5.82

开发项目							
佛莞 TOD 麻涌站 200 亩 经营性用地项目	13.33	居住用地	27,800	266,153.17	27,800	33,360	7.98
黄家山 R11-3 地块项目	1.0148	住宅用地	11,216	22,532.29	8,016	9,619.20	2.34
嘉和公司 地块项目	1.5159	住宅用地	10,459	35,960.22	15,159	18,190.80	1.98
恒基江畔 地块项目	0.454	住宅用地	3,012	13,061.15	1,512	1,814.40	7.20
东糖热点 联产项目	15.47	一类工业用地	5,900	8,511.21	5,900	7,080	1.20
豆豉洲滨 江新城项目	6.86	住宅用地	4,166	16,939.89	4,166	4,999.20	3.39
沙田镇杨 公洲居住 地块一项目	8.2371	居住用地	4,297	143,819.40	4,297	5,156.40	27.89
沙田镇杨 公洲居住 地块二项目	16.2642	居住用地	8,491	283,972.21	8,491	10,189.20	27.87
谢岗南路 眼口商住地块 A10 项目	2.38	住宅用地	1,721.92	7,931.46	1,721	2,065.20	3.84
谢岗镇曹 乐吓角旧村项目	3.26	住宅用地	1,544.84	12,944.92	1,544	1,852.80	6.99
TOD 金满 湖谢山大厚地 块收储项目	31.7374	住宅用地	48,000	110,196.14	48,000	57,600	1.91
"2+1"区域 单元城市更新 试点范围（青 湖湾科创中心 项目）	14.4455	工矿仓储用地	7,830	9,792.66	4,131	4,957.20	1.98
合计	376.5988		461,444.76	2,252,000.76	380,000	456,000	4.94

综上所述，2018 年东莞市土地储备项目预计净收益对融资成本覆盖倍数为：按 2018 年 GDP 增速 8% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.26、按 2018 年 GDP 增速

8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 5.10、按 2018 年 GDP 增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 4.94。项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年莞市土地储备项目融资平衡情况已经东莞市巨成会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

六、中山市

（一）区域情况。中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设县辖区的地级市之一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事处为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至

全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区(自贸区)衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2015-2017 年，中山市分别实现一般公共预算收入 287.51 亿元、295.04 亿元和 312.76 亿元，政府性基金收入分别为 50.51 亿元、68.80 亿元和 293.53 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

中山市 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）	3010.03	3255.69	3450.31
一般预算收入（亿元）	287.51	295.01	312.73
政府性基金收入（亿元）	50.51	68.8	293.53
其中：国有土地出让收入（亿元）	27.97	52.48	279.34
政府性基金支出（亿元）	71.19	89.85	258.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	59.35	75.80	247.89

（二）项目情况。此次中山市募集资金计划用于石岐区征地、民众园、东区征地、坦洲镇征地、存量土地收储 5 个地块的土地储备项目。石岐区征地是中山市土地储备中心与石岐区办事处合作新征和收储石岐区员峰经联社、张溪经联社等用地，涉及面积约 1800 亩用地。民众园是中山市土地储备中心与民众镇人民政府合作新征中山市产业平台（民众园）用地约 10000 亩，重点发展先进装备制造、电子与通信设备、新能源等产业。东区征地是中山市土地储备中心与东区办事处合作新征和收储东区槎桥经联社用地、新安经联社用地、长江经联社等用地，涉及面积约 700 亩用地。坦洲镇征地是中山市土地储备中心与坦洲镇人民政府合作新征坦洲镇裕洲经联社 4000 亩用地，该用地作为坦洲镇科创岛项目用地。存量土地收储是中山市土地储备中心对全市存量建设用地进行收储，计划收储存量建设用地面积为 1000 亩。地块分别规划用于居住、商业、工业用地。目前，上述土地储备项目已经通过广东保信律师事务所合法性审核。

中山市土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
石岐区 征地	北至金沙东路，西至彩虹大道，东至东明北路，南至石岐河	中山市土地储备中心与石岐区办事处合作新征员峰村、张溪村等用地，涉及面积约 1800 亩	2018 年计划支付 2.7 亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	中山市土地储备中心
民众园	产业平台（民众园）东至横门水道，南至中山港，西至京珠高速民众出口，北至民众镇中心城区	中山市土地储备中心与民众镇人民政府合作新征中山市产业平台（民众园）用地约 10000 亩，重点发展先进装备制造、电子与通信设备、新能源等产业。	2017 年债券资金 6 亿，2018 年债券资金 3.5 亿，2018 年计划将继续使用 6.4 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地征收及出让进度支付	中山市土地储备中心
东区征 地	槎桥地块：北至南外环路，西至树木园，东至新安村，南至金钟水库；新安村地块：北至新安路，西至金钟水库，东至新安大街，南至金钟山；长江地块：北至南外环路，西至长江路，东至凯茵新城，南至福获路	中山市土地储备中心与东区办事处合作新征与收储槎桥村、新安村、长江村用地，涉及面积约 700 亩	2018 年计划支付 2.8 亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	中山市土地储备中心
坦洲镇 征地	北至三合冲，西至安南路，东至前山水道，南至两廉街	中山市土地储备中心与坦洲镇人民政府合作新征裕洲村约 4000 亩用地，该用地作为坦洲镇科创岛项目用地	2018 年计划支付 4 亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	中山市土地储备中心
存量土 地收储	全市范围内存量建设用地	全市范围内存量建设用地进行收储，计划收储面积 1000 亩	2018 年计划支付 8.4 亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	中山市土地储备中心

（三）资金平衡。此次债券发行对应的 5 宗地块计划收储土地面积合计 1108.93 万平方米，项目总投资合计 95 亿元，其中自有资金 61.1 亿元，项目融资 33.9 亿元。全部地块将于 2019 以后进行出让，预计土地出让收入合计约 262.27 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过中山市土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以石岐区征地项目为例，该项目总投资 20 亿元，预计土地出让收入 40.4

亿元，此次发行债券 9 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 4%，预计到期本息 10.8 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.74。同理，综合考虑中山市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，此次中山市土地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.84 至 29.67 之间，项目收益可以覆盖融资成本(详见下表)。

中山市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	自筹资金	项目融资	
石岐区征地	2018-2023年	200000	200000	110000	90000	108000
民众园	2018-2023年	280000	280000	185000	95000	114000
东区征地	2018-2023年	50000	50000	20000	30000	36000
坦洲镇征地	2018-2023年	220000	220000	180000	40000	48000
存量土地收储	2018-2023年	200000	200000	116000	84000	100800
合计		950000	950000	611000	339000	334800

中山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
石岐区征地	2018		90000		90000		
	2019	90000			90000	3600	3600
	2020	90000			90000	3600	3600

	2021	900 00			900 00	360 0	3600
	2022	900 00			900 00	360 0	3600
	2023	900 00		900 00		360 0	93600
	合计			900 00		180 00	108000
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
民众园	2018	600 00	350 00		950 00	240 0	2400
	2019	950 00			950 00	380 0	3800
	2020	950 00			950 00	380 0	3800
	2021	950 00			950 00	380 0	3800
	2022	950 00		600 00	350 00	380 0	63800
	2023	350 00		350 00		140 0	36400
	合计			350 00		190 00	114000
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
东区征 地	2018		300 00		300 00		
	2019	300 00			300 00	120 0	1200
	2020	300 00			300 00	120 0	1200
	2021	300 00			300 00	120 0	1200
	2022	300 00			300 00	120 0	1200
	2023	300 00		300 00		120 0	31200
	合计			300 00		600 0	36000

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
坦洲镇 征地	2018		400 00		400 00		
	2019	400 00			400 00	160 0	1600
	2020	400 00			400 00	160 0	1600
	2021	400 00			400 00	160 0	1600
	2022	400 00			400 00	160 0	1600
	2023	400 00		400 00		160 0	41600
	合计			400 00		800 0	48000
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
存量土 地收储	2018		840 00		840 00		
	2019	840 00			840 00	336 0	3360
	2020	840 00			840 00	336 0	3360
	2021	840 00			840 00	336 0	3360
	2022	840 00			840 00	336 0	3360
	2023	840 00		840 00		336 0	87360
	合计			840 00		168 00	100800

中山市土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、万元）

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
石	120	商	2000	404702	9000	10800	3.74

岐区征 地		住、商 业	00	.34	0	0	
民 众园	666.6 7	工 业	2800 00	357744 .65	3500 0	11400 0	3.13
东 区征地	46.62	商 住、商 业	5000 0	102462 .73	3000 0	36000	2.84
坦 洲征地	266.6 7	商 住、商 业	2200 00	142446 7.13	4000 0	48000	29.67
存 量土地 收储	66.67	商 住、商 业、工 业、住 宅	2000 00	333333 .3	8400 0	10080 0	3.30
合 计	1166. 63		9500 00	262271 0.15	2790 00	40680 0	6.44

综上所述，2018 年中山市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 6.44，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年中山市土地储备项目融资平衡情况已经中山市成诺会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

七、信用评级

上海新世纪资信评估投资服务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 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）--2018 年广东省政府专项债券（二十九期）的信用等级为 AAA。

