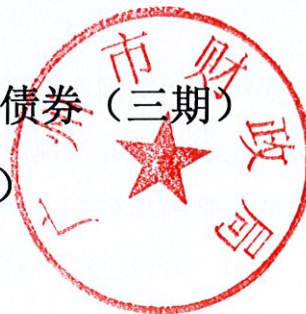


2019 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（三期）

募投项目情况（广州市）



本期债券情况：2019 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（三期）中，广州市募投项目共 132.22 亿元，全部为 5 年期债券，假设利率为 3.65%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

一、基本情况

本次广州市市本级、海珠区、白云区、花都区、番禺区、南沙区和增城区参与发行的土地储备政府专项债券总额为 132.22 亿元，涉及广州市的 16 个项目。

二、募投项目情况

1. 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。2016-2018 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,393.64 亿元、1,536.74 亿元和 1,634.22 亿元，政府性基金收入分别为 824.84 亿元、1,308.1 亿元和 1,539.53 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

表 1 广州市 2016—2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	19610.94	21503.15	22859.35
一般公共预算收入（亿元）	1393.64	1536.74	1634.22
政府性基金收入（亿元）	824.84	1308.1	1539.53
其中：国有土地出让收入（亿元）	738.99	1232.92	1450.14
政府性基金支出（亿元）	901.92	1298.68	1442.68
其中：国有土地出让支出（亿元）	823.72	1230.34	1328.64

2. 项目情况

按照财政部要求，此次广州市土地储备专项债券纳入 2019 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于广州市的土地储备项目建设，分别为“荔湾区鹤洞东站储备地块”、“中铁物流地块”、“大干围西侧地块收储项目”、“中大国际创新谷示范区地块收储项目”、“畜牧总公司地块土地储备项目（含正大康地地块）”、“健康城二期”、“广州市花都区广州北站大陵片区”、“中轴线地块八”、“广花公路东三地块”、“番禺汽车城土地储备项目”、“长隆集团存量土地 CDE 地块”、“广州市南沙区自贸试验

区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目”、“庆盛枢纽区块综合开发项目”、“南沙新区大岗先进制造业基地区块综合开发项目”、“增城区—富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目”、“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”等 16 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。

表 2 广州市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资(万元)	预计出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积(公顷)			
荔湾区鹤洞东站储备地块	东临珠江，南至丫髻沙大桥，西至芳村大道，北至鹤洞大桥。	14.68	900,050	2024 年	广州市土地开发中心
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。	34.77	605,500	2024 年	广州市土地开发中心
大干围西侧地块收储项目	东至海珠创意产业园，西至要耀利工业区，南至珠江后航道，北至新隆工业区。	4.43	92,700	2024 年	广州市海珠区土地储备整理中心
中大国际创新谷示范区地块收储项目	东至海珠湖，西至瑞康路，南至瑞海新村，北至五凤村工业区。	26.61	343,700	2024 年	广州市海珠区土地储备整理中心
畜牧总公司地块土地储备项目(含正大康地地块)	东至科韵路，南至广园路，西至华南快速，北至五山地段。	2.82	222,500	2024 年	广州市土地开发中心
健康城二期	东至京港澳高速，北至新广从路。	112.95	389,600	2024 年	白云区土地开发中心
广州市花都区广州北站大陵片区	西至天马河、南至白云区花都区行政交界、东至广清高速公路，北至工业大道。	35.31	82,000	2024 年	广州市花都区土地开发储备中心
中轴线地块八	东至莲山路，南至永安路，西至罗仙安置区，北至平西村。	27.65	30,000	2024 年	广州市花都区土地开发储备中心
广花公路东三地块	东至龙湖路，南至广花东路，西至雅瑶中路，北至花都湖。	15.15	20,000	2024 年	广州市花都区土地开发储备中心
番禺汽车城土地储备项目	东至狮子洋，南至规划道路，西至京珠高速，北至金山大道。	313.56	235,200	2024 年	广州市番禺区土地开发中心

长隆集团存量土地 CDE 地块	C 地块：汉溪大道以北，南大干线以南，华南快速以西，新光快速路以东； D 地块：洛溪岛以南，南大干线以北，迎宾路以西，新光快速路以东； E 地块：洛溪岛以南，南大路以北，迎宾路以西，新光快速路以东。	35.7	1,163,000	2024 年	广州市番禺区政府土地开发中心
广州市南沙区自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目	东侧紧邻龙穴南水道，南至万顷沙十一涌，西至灵新大道，北至万顷沙八涌。	561.1	1,509,600	2024 年	广州南沙开发区土地开发中心
庆盛枢纽区块综合开发项目	东至小虎沥水道，南至广深港客运专线，西至京珠高速，北至沙湾水道。	208.46	3,048,400	2024 年	广州南沙开发区土地开发中心
南沙新区大岗先进制造业基地区块综合开发项目	西面濒临洪奇沥水道，与中山、顺德隔水相望，东邻南沙明珠湾起步区、南沙综合服务中心	380.31	1,525,800	2024 年	广州南沙开发区土地开发中心
富士康配套项目开发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。	241.88	560,080	2024 年	增城区土地开发储备中心
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。	322.03	1,789,300	2024 年	增城区土地开发储备中心
合计		2,337.41	12,517,430.00		

3. 资金平衡

本次债券发行对应的 16 宗地块计划收储土地面积合计 2337.41 公顷，项目总投资合计 1251.743 亿元，其中自有资金 994.763 亿元，项目已融资 124.76 亿元，本次计划融资 132.22 亿元，其中：

(1) 荔湾区鹤洞东站储备地块

荔湾区鹤洞东站储备地块项目总投资 90.01 亿元，自有资金 60.01 亿元，项目融资 30 亿元。按照资金募集计划，本期债券 5 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 25 亿元，预计债券存续期本息累计 35.55 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
荔湾区鹤洞东站储备地块	已融资	250,000.00		250,000.00		46,375.00	296,375.00
	2019		50,000.00		50,000.00		0.00
	2020	50,000.00			50,000.00	1,825.00	1,825.00
	2021	50,000.00			50,000.00	1,825.00	1,825.00
	2022	50,000.00			50,000.00	1,825.00	1,825.00

2023	50,000.00			50,000.00	1,825.00	1,825.00
2024	50,000.00		50,000.00		1,825.00	1,825.00
合计			300,000.00		55,500.00	55,500.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 48.64 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	486,361.44
1	可出让的土地面积	公顷	14.68
2	土地均价	万元/公顷	33,130.89
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	486,361.44

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.37 倍。

(2) 中铁物流地块

中铁物流地块项目总投资 60.55 亿元，自有资金 21.55 亿元，项目融资 39 亿元。按照资金募集计划，本期债券 6 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 33 亿元，预计债券存续期本息累计 46.50 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
中铁物流地块	已融资	330,000.00		330,000.00		64,029.00	394,029.00
	2019		60,000.00		60,000.00		0.00
	2020	60,000.00			60,000.00	2,190.00	2,190.00
	2021	60,000.00			60,000.00	2,190.00	2,190.00
	2022	60,000.00			60,000.00	2,190.00	2,190.00
	2023	60,000.00			60,000.00	2,190.00	2,190.00
	2024	60,000.00		60,000.00		2,190.00	62,190.00
	合计			390,000.00		74,979.00	464,979.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 111.66 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,118,286.34
1	可出让的土地面积	公顷	34.77
2	土地均价	万元/公顷	32,162.39
二	土地扣减项目	万元	1,706.88
三	用于资金平衡的相关收益	万元	1,116,579.46

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.4 倍。

(3) 大干围西侧地块收储项目

大干围西侧地块收储项目总投资 9.27 亿元，自有资金 4.21 亿元，项目融资 5.06 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 3.06 亿元，预计债券存续期本息累计 6.01 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	新增本金	偿还本金	期末本金 余额	偿还利息	还本付息 合计
大干围西 侧地块收 储项目	已融资	30,600.00		30600		5,814.00	36,414.00
	2019		20,000.00		20,000.00		0.00
	2020	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2021	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2022	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2023	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2024	20,000.00		20,000.00		730.00	20,730.00
	合计			50,600.00		9,464.00	60,064.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 13.56 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	135,640.10
1	可出让的土地面积	公顷	4.43
2	土地均价	万元/公顷	30,618.53
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	135,640.10

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.26 倍。

(4) 中大国际创新谷示范区地块收储项目

中大国际创新谷示范区地块收储项目总投资 34.37 亿元，自有资金 33.37 亿元，项目融资 1 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 1.18 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	新增本金	偿还本金	期末本金 余额	偿还利息	还本付息 合计
中大国际 创新谷示 范区地块 收储项目	已融资						0.00
	2019		10,000.00		10,000.00		0.00
	2020	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2021	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2022	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2023	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2024	10,000.00		10,000.00		365.00	10,365.00
	合计			10,000.00		1,825.00	11,825.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 84.48 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	814,759.16
1	可出让的土地面积	公顷	26.61
2	土地均价	万元/公顷	30,618.53
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	814,759.16

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 68.9 倍。

(5) 畜牧总公司地块土地储备项目（含正大康地地块）

畜牧总公司地块土地储备项目（含正大康地地块）总投资 22.25 亿元，自有资金 1.05 亿元，项目融资 21.2 亿元。按照资金募集计划，本期债券 21.2 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 25.07 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
畜牧总公司地块土地储备项目(含正大康地地块)	已融资						0.00
	2019		212,000.00		212,000.00		0.00
	2020	212,000.00			212,000.00	7,738.00	7,738.00
	2021	212,000.00			212,000.00	7,738.00	7,738.00
	2022	212,000.00			212,000.00	7,738.00	7,738.00
	2023	212,000.00			212,000.00	7,738.00	7,738.00
	2024	212,000.00		212,000.00		7,738.00	219,738.00
	合计			212,000.00		38,690.00	250,690.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 37.07 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	370,676.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.82
2	土地均价	万元/公顷	131,445.39
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	370,676.00

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.48 倍。

(6) 健康城二期

健康城二期项目总投资 38.96 亿元，自有资金 30.85 亿元，项目融资 8.11 亿元。按照资金募集计划，本期债券 8.11 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 9.59 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
健康城二期	已融资						0.00
	2019		81,100.00		81,100.00		0.00
	2020	81,100.00			81,100.00	2,960.15	2,960.15
	2021	81,100.00			81,100.00	2,960.15	2,960.15

2022	81,100.00			81,100.00	2,960.15	2,960.15
2023	81,100.00			81,100.00	2,960.15	2,960.15
2024	81,100.00		81,100.00		2,960.15	84,060.15
合计			81,100.00		14,800.75	95,900.75

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为157.98亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,579,790.88
1	可出让的土地面积	公顷	112.95
2	土地均价	万元/公顷	13,986.90
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	1,579,790.88

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为16.47倍。

(7) 广州市花都区广州北站大陵片区

广州市花都区广州北站大陵片区项目总投资8.2亿元，按照资金募集计划，本期债券8.2亿元，期限5年，预计债券存续期本息累计9.72亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
广州市花都区广州北站大陵片区	已融资	72,000.00		72000		13,356.00	85,356.00
	2019		10,000.00		10,000.00		0.00
	2020	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2021	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2022	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2023	10,000.00			10,000.00	365.00	365.00
	2024	10,000.00		10,000.00		365.00	10,365.00
	合计			82,000.00		15,181.00	97,181.00

根据土地价格预测数据，预计可用于资金平衡的土地相关收益为68.19亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	681,893.58
1	可出让的土地面积	公顷	35.31
2	土地均价	万元/公顷	19,311.63

二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	681,893.58

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 7.02 倍。

(8) 中轴线地块八

中轴线地块八项目总投资 3 亿元，按照资金募集计划，本期债券 3 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 3.55 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	新增本金	偿还本金	期末本金 余额	偿还利息	还本付息 合计
中轴线地 块八	已融资						0.00
	2019		30,000.00		30,000.00		0.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2024	30,000.00		30,000.00		1,095.00	31,095.00
	合计			30,000.00		5,475.00	35,475.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 16.62 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	166,215.88
1	可出让的土地面积	公顷	27.65
2	土地均价	万元/公顷	6,011.42
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	166,215.88

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.69 倍。

(9) 广花公路东三地块

广花公路东三地块项目总投资 2 亿元，按照资金募集计划，本期债券 2 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 2.37 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	新增本金	偿还本金	期末本金 余额	偿还利息	还本付息 合计
广花公路 东三地块	已融资						0.00
	2019		20,000.00		20,000.00		0.00
	2020	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2021	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2022	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2023	20,000.00			20,000.00	730.00	730.00
	2024	20,000.00		20,000.00		730.00	20,730.00
	合计			20,000.00		3,650.00	23,650.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 31.88 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	318,817.23
1	可出让的土地面积	公顷	15.15
2	土地均价	万元/公顷	21,044.04
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	318,817.23

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 13.48 倍。

(10) 番禺汽车城土地储备项目

番禺汽车城土地储备项目总投资 23.52 亿元，自有资金 16.28 亿元，项目融资 7.24 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.24 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 6 亿元，预计债券存续期本息累计 8.58 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	新增本金	偿还本金	期末本金 余额	偿还利息	还本付息 合计
番禺汽车 城土地储 备项目	已融资	60,000.00		60000		11,130.00	71,130.00
	2019		12,399.00		12,399.00		0.00
	2020	12,399.00			12,399.00	452.56	452.56
	2021	12,399.00			12,399.00	452.56	452.56
	2022	12,399.00			12,399.00	452.56	452.56
	2023	12,399.00			12,399.00	452.56	452.56

2024	12,399.00		12,399.00		452.56	12,851.56
合计			72,399.00		13,392.82	85,791.82

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 67.22 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	672,239.27
1	可出让的土地面积	公顷	313.56
2	土地均价	万元/公顷	2,143.89
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	672,239.27

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 7.84 倍。

(11) 长隆集团存量土地 CDE 地块

长隆集团存量土地 CDE 地块项目总投资 116.30 亿元，自有资金 93.54 亿元，项目融资 22.76 亿元。按照资金募集计划，本期债券 22.76 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 26.91 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
长隆集团 存量土地 CDE 地块	已融资						0.00
	2019		227,601.00		227,601.00		0.00
	2020	227,601.00			227,601.00	8,307.44	8,307.44
	2021	227,601.00			227,601.00	8,307.44	8,307.44
	2022	227,601.00			227,601.00	8,307.44	8,307.44
	2023	227,601.00			227,601.00	8,307.44	8,307.44
	2024	227,601.00		227,601.00		8,307.44	235,908.44
	合计			227,601.00		41,537.18	269,138.18

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 112.29 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,122,879.21

1	可出让的土地面积	公顷	35.70
2	土地均价	万元/公顷	31,453.20
二	土地扣减项目	万元	0.00
三	用于资金平衡的相关收益	万元	1,122,879.21

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.17 倍。

(12) 广州市南沙区自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目

广州市南沙区自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目总投资 150.96 亿元，自有资金 137.96 亿元，项目融资 13 亿元。按照资金募集计划，本期债券 13 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 15.37 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
广州市南沙区自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块综合开发项目	已融资						0.00
	2019		130,000.00		130,000.00		0.00
	2020	130,000.00			130,000.00	4,745.00	4,745.00
	2021	130,000.00			130,000.00	4,745.00	4,745.00
	2022	130,000.00			130,000.00	4,745.00	4,745.00
	2023	130,000.00			130,000.00	4,745.00	4,745.00
	2024	130,000.00		130,000.00		4,745.00	134,745.00
	合计			130,000.00		23,725.00	153,725.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 34.23 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	373,675.79
1	可出让的土地面积	公顷	561.10
2	土地均价	万元/公顷	665.97
二	土地扣减项目	万元	31,421.60
三	用于资金平衡的相关收益	万元	342,254.19

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.23 倍。

(13) 庆盛枢纽区块综合开发项目

庆盛枢纽区块综合开发项目总投资 304.84 亿元，自有资金 286.84 亿元，项目融资 18 亿元。按照资金募集计划，本期债券 18 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 21.29 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
庆盛枢纽区块综合开发项目	已融资						0.00
	2019		180,000.00		180,000.00		0.00
	2020	180,000.00			180,000.00	6,570.00	6,570.00
	2021	180,000.00			180,000.00	6,570.00	6,570.00
	2022	180,000.00			180,000.00	6,570.00	6,570.00
	2023	180,000.00			180,000.00	6,570.00	6,570.00
	2024	180,000.00		180,000.00		6,570.00	186,570.00
	合计			180,000.00		32,850.00	212,850.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 129.55 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,307,209.55
1	可出让的土地面积	公顷	208.46
2	土地均价	万元/公顷	6,270.79
二	土地扣减项目	万元	11,673.76
三	用于资金平衡的相关收益	万元	1,295,535.79

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 6.09 倍。

(14) 南沙新区大岗先进制造业基地区块综合开发项目

南沙新区大岗先进制造业基地区块综合开发项目总投资 152.58 亿元，自有资金 142.17 亿元，项目融资 10.41 亿元。按照资金募集计划，本期债券 10.41 亿元，期限 5 年，预计债券存续期本息累计 12.31 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
南沙新区大岗先进制造业基地综合开发项目	已融资						0.00
	2019		104,100.00		104,100.00		0.00
	2020	104,100.00			104,100.00	3,799.65	3,799.65
	2021	104,100.00			104,100.00	3,799.65	3,799.65
	2022	104,100.00			104,100.00	3,799.65	3,799.65
	2023	104,100.00			104,100.00	3,799.65	3,799.65
	2024	104,100.00		104,100.00		3,799.65	107,899.65
	合计			104,100.00		18,998.25	123,098.25

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 62.78 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	649,126.36
1	可出让的土地面积	公顷	380.31
2	土地均价	万元/公顷	1,706.83
二	土地扣减项目	万元	21,297.36
三	用于资金平衡的相关收益	万元	627,829.00

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.1 倍。

(15) 富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目

富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目总投资 56.01 亿元，自有资金 10.01 亿元，项目融资 46 亿元。按照资金募集计划，本期债券 14.5 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 31.5 亿元，预计债券存续期本息累计 54.82 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	已融资	315,000.00		315000		61,777.00	376,777.00
	2019		145,000.00		145,000.00		0.00
	2020	145,000.00			145,000.00	5,292.50	5,292.50
	2021	145,000.00			145,000.00	5,292.50	5,292.50

目	2022	145,000.00			145,000.00	5,292.50	5,292.50
	2023	145,000.00			145,000.00	5,292.50	5,292.50
	2024	145,000.00		145,000.00		5,292.50	150,292.50
	合计			460,000.00		88,239.50	548,239.50

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 245.53 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,489,832.91
1	可出让的土地面积	公顷	241.88
2	土地均价	万元/公顷	10,293.67
二	土地扣减项目	万元	34,556.47
三	用于资金平衡的相关收益	万元	2,455,276.44

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.48 倍。

(16) 广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目

广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目总投资 178.93 亿元，自有资金 156.93 亿元，项目融资 22 亿元。按照资金募集计划，本期债券 3 亿元，期限 5 年，再加上该项目已通过土储债券已融资 19 亿元，预计债券存续期本息累计 26.20 亿元。

广州市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	已融资	190,000.00		190000		36,543.00	226,543.00
	2019		30,000.00		30,000.00		0.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,095.00	1,095.00
	2024	30,000.00		30,000.00		1,095.00	31,095.00
	合计			220,000.00		42,018.00	262,018.00

根据土地价格预测数据，预计该地块可用于资金平衡的土地相关收益为 328.80 亿元。

土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,314,870.57
1	可出让的土地面积	公顷	322.03
2	土地均价	万元/公顷	10,293.67
二	土地扣减项目	万元	26,913.45
三	用于资金平衡的相关收益	万元	3,287,957.12

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 12.55 倍。

综上所述，广州市以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.37-68.9 之间，2019 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（三期）中广州市 16 个项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 5.07，项目收益可以覆盖融资成本。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

三、主管部门责任

项目主管部门和单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级等工作。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，负责监督项目按计划开展并按期完成项目；加强资金收益调度，及时上缴相关收入；财政部门加强债券资金管理，落实并保证债券按时还本付息，切实维护政府债券信誉。

四、项目风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、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。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，及时按照转贷协议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。