

**2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项
债券（六期）东升工业园标准厂房和配套基础
设施建设项目（一期）**

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 5 月

鄂中人民广播电台 1954年10月10日 星期一

鄂中人民广播电台 1954年10月10日 星期一

（一） 1954年10月10日



东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期） 募投项目情况

梅江区属广东省梅州市市辖区，地处广东省东北部，梅州市中部，辖长沙镇、三角镇、城北镇、西阳镇 4 个镇和西郊街道、金山街道、江南街道 3 个街道。土地面积 570.61 平方千米。2018 年末户籍人口 35.66 万人，常住人口 42.35 万人。梅江区是原中央苏区县、国家园林城市、国家卫生城市、全国义务教育发展基本均衡区、全国青少年校园足球试点区，是著名的文化之乡、华侨之乡、足球之乡。2017-2019 年，梅江区分别实现一般公共预算收入 7.31 亿元、7.2 亿元和 7.27 亿元，政府性基金收入分别为 0.0209 亿元、0.0246 亿元和 0.6 亿元。

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	83.45	83.75	90.72
一般公共预算收入（亿元）	7.31	7.2	7.27
政府性基金收入（亿元）	0.0209	0.0246	0.60
政府性基金支出（亿元）	11.34	4.67	7.11
其中：国有土地出让支出（亿元）	11	4.01	4.38

（一）项目主体资格

东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）主管单位为梅州市梅江区园区服务中心，实施单位为梅州市粤城投资建设有限公司。

1. 主管单位基本情况：主管单位为梅州市梅江区园区服务中心，单位类型为事业单位，统一社会信用代码为 12441402MB2C41093B，住所位于梅江区东升工业园梅州市经济开发区管委会大楼，法定代表人为曾思敏，设立日期 2016 年 12 月。

2. 实施单位基本情况：实施单位为梅州市粤城投资建设有限公司，单位类型为国有独资，统一社会信用代码为 91441402MA4W8T2U4E，住所位于梅江区东升工业园园区办公大楼二楼 205 室，法定代表人为黄伟敬，设立日期 2017 年 3 月。

（二）项目基本情况

序号	项目名称	立项审批依据	项目总投资 (万元)	计划发行本期专项债券规模(万元)
1	东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）	梅市发改审批函[2017]60 号	120000.00	6000.00
合计			120000.00	6000.00

广东梅州经济开发区是省级经济开发区，东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）计划总投资 12 亿元，包括原高威电子地块收购和标准厂房建设项目（拟建厂房面积 87006 m²）、首期 151 亩地块标准厂房建设项目（30 亩新建厂房建筑面积 31694 m²，121 亩新建厂房面积 120486 m²，共计 152180 m²）、原荣声广场园区职工生活配套建设项目（新建园区生活配套建设面积 24500 m²）、东升工业园生活污水中转站建设项目。现原高威电子地块收购和标准厂房建设项目已完成地块收购及厂房续建工作；首期 151 亩地块标准厂房建设项目已完成地块收购，其中 30 亩已完成土地平整，121 亩拟进行土方平整；东升工业园生活污水中转站建设项目已完成土地核减登记、用地规划许可证、土地划拨，正在办理不动产权证。项目建成后，可提供的营业收入为厂房租赁收入、新建商业配套租赁收入、新建商业配套销售收入等。项目在正常年期间，年营业收入为 14989 万元，年利润总额为 10030 万元，年净利润为 7522 万元。项目于 2019 年开工，预计 2025 年竣工。

（三）项目资金筹措方案

东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）项目，计划总投资金额 12 亿元。计划专项债券融资 3 亿元，即 2020-2022 年分别通过发行政府专项债券融资 6000 万元、9000 万元和 15000 万元；计划银行贷款 6 亿元，即 2020-2022 年分别向银行贷款 2 亿元；其余部分通过上级资金和单位自筹。

（四）融资成本

1、本次计划通过发行政府专项债券融资 6000 万元，期限 30 年，假设融资利率 4.00%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2021 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2021 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2022 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2022 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2023 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2023 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00

2029 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2042 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2042 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2043 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2043 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2044 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00

2044 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2045 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2045 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2047 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2047 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2048 年 6 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2048 年 12 月	6,000.00	0.00	6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2049 年 6 月	6,000.00	6,000.00	0.00	4.00%	120.00	6,120.00
合计		6,000.00			7,200.00	13,200.00

2、计划 2021 年、2022 年分别通过发行政府专项债券融资 9000 万元和 15000 万元，期限 20 年，假设融资利率 3.70%。应还本付息情况如下：

单位：万元

融资期间	期初本金金额	融资年限	融资利率	应付利息	到期偿还本金	还本付息合计
2021 年-2040 年	9000.00	20 年	3.70%	6660.00	9000.00	15660.00
2022 年-2041 年	15000.00	20 年	3.70%	11100.00	15000.00	26100.00
合计	24000.00			17760.00	24000.00	41760.00

3、计划 2020-2022 年分别向银行贷款 20000 万元，期限 15 年，假设融资利率 4.90%。应还本付息情况如下：

单位：万元

融资期间	期初本金金额	融资年限	融资利率	应付利息	到期偿还本金	还本付息合计
2020 年-2034 年	20000.00	15 年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
2021 年-2035 年	20000.00	15 年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
2022 年-2036 年	20000.00	15 年	4.90%	14700.00	20000.00	34700.00
合计	60000.00			44100.00	60000.00	104100.00

（五）净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目收购原高威电子地块和建设标准厂房建设项目（拟建厂房面积 87006 m²）、首期 151 亩地块标准厂房建设项目（30 亩新建厂房建筑面积 31694 m²，121 亩新建厂房面积 120486 m²，共计 152180 m²）、原荣声广场园区职工生活配套建设项目（新建园区生活配套建设面积 24500 m²）、东升工业园生活污水中转站建设项目。2020 年收入来自公司资本金，2021 年收入为零是建设期暂时无收入。2022 年至 2025 年收入为厂房租赁收入、新建商业配套租赁收入、物业管理费、广告费及广场活动费、中水回流污水等处理费、配套地下停车收费收入和厂房顶光伏发电收入。

（1）厂房租赁收入，新建厂房面积约 253983 平方米，原有可租赁厂房建筑面积约 36252 平方米，单价初步定为 250 元/平方米，往后以每五年单价上涨 10% 计算；

（2）新建商业配套租赁收入，新建商业配套建筑面积约 24500 平方米，单价初步定为 1200 元/平方米；

（3）物业管理费用以总面积 285483 平方计算，单价为 15 元/平方，往后以每五年单价上涨 10% 计算；

（4）广告费及广场活动费以经营期第一年 200 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

（5）中水回流等处理费以经营期第一年 200 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

（6）地下停车收费收入以经营期第一年 100 万元初算，以每年总价上涨 10% 计算；

（7）厂房顶光伏发电收入：根据梅州市光伏能源数据统计，平均每 100 平方米光伏板发电约 1.2 万度，年日照时间约 1230 小时。以厂房顶做光伏发电，和光伏公司按照比例分红，通过初步统计，以经营期第一年 800 万元初算，以每年总价上涨 5% 计算。预计可提供的营业收入为厂房租赁收入、新建商业配套租赁收入等。项目在正常年期间，年营业收入为 14989 万元，年利润总额为 10030 万元，年净利润为 7522 万元。

2. 东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）净现金流入

预测本项目 2020-2049 年东升工业园标准厂房和配套基础设施建设项目（一期）收入、支出、结余如下：

单位：万元

预测债券存续期内现金流										
年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
收入	30000	0	23333	37724	36058	30656	7320	7404	8126	8226
支出 /成本	27799	39996	40008	16728	15885	13768	5503	5256	5266	5024
结余	2201	-39996	-16675	20996	20173	16888	1817	2148	2860	3202
预测债券存续期内现金流										
年度	2030	3031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
收入	8335	8453	8582	9417	9572	9721	9802	9956	10320	11210
支出 /成本	4785	4551	4318	4371	4148	4025	3911	3856	3792	3708
结余	3550	3902	4264	5046	5424	5696	5891	6100	6528	7502
预测债券存续期内现金流										
年度	2040	3041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
收入	12010	13500	14330	15260	16050	17130	18100	19360	20480	21690
支出 /成本	3623	3554	3489	3426	3318	3267	3105	3008	2965	2885
结余	8387	9946	10841	11834	12732	13863	14995	16352	17515	18805

(六) 预期收益偿还融资本金和利息情况

1、按本项目预计在 2020-2049 年（项目建成至债券到期日）以收入减除支出后结余（即净现金流入）全部用于债券还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 3.69。期初年度结余不足付息部分由市本级财政纳入预算安排垫付。

单位：万元

年 度	借贷本息支付			项目收益	
	本 金	利 息	本息合计	净现金流入	小 计
第一年		240	240	2201	2201
第二年		240	240	-39996	-39996
第三年		240	240	-16675	-16675
第四年		240	240	20996	20996
第五年		240	240	20173	20173
第六年		240	240	16888	16888
第七年		240	240	1817	1817
第八年		240	240	2148	2148
第九年		240	240	2860	2860
第十年		240	240	3202	3202
第十一年		240	240	3550	3550
第十二年		240	240	3902	3902
第十三年		240	240	4264	4264
第十四年		240	240	5046	5046
第十五年		240	240	5424	5424
第十六年		240	240	5696	5696
第十七年		240	240	5891	5891
第十八年		240	240	6100	6100
第十九年		240	240	6528	6528
第二十年		240	240	7502	7502

第二十一年		240	240	8387	8387
第二十一年	9000	6660	15660		
第二十二年		240	240	9946	9946
第二十二年	15000	11100	26100		
第二十三年		240	240	10841	10841
第二十四年		240	240	11834	11834
第二十五年		240	240	12732	12732
第二十六年		240	240	13863	13863
第二十七年		240	240	14995	14995
第二十八年		240	240	16352	16352
第二十九年		240	240	17515	17515
第三十年	6000	240	240	18805	18805
合 计	30000	24960	54960	202787	202787
本息覆盖 倍数	3.69				

2、按本项目预计在 2020-2049 年（项目建成至债券到期日）以收入减除支出后结余（即净现金流入）全部用于债券和银行贷款还本付息的情况下。本息覆盖倍数为 1.27。期初年度结余不足付息部分由市本级财政纳入预算安排垫付。

年 度	借贷本息支付			项目收益	
	本 金	利 息	本息合计	净现金流入	小 计
第一年		240	240	2201	2201
第二年		240	240	-39996	-39996
第三年		240	240	-16675	-16675
第四年		240	240	20996	20996
第五年		240	240	20173	20173
第六年		240	240	16888	16888

第七年		240	240	1817	1817
第八年		240	240	2148	2148
第九年		240	240	2860	2860
第十年		240	240	3202	3202
第十一年		240	240	3550	3550
第十二年		240	240	3902	3902
第十三年		240	240	4264	4264
第十四年		240	240	5046	5046
第十五年		240	240	5424	5424
第十五年	20000	14700	34700		
第十六年		240	240	5696	5696
第十六年	20000	14700	34700		
第十七年		240	240	5891	5891
第十七年	20000	14700	34700		
第十八年		240	240	6100	6100
第十九年		240	240	6528	6528
第二十年		240	240	7502	7502
第二十一年		240	240	8387	8387
第二十一年	9000	6660	15660		
第二十二年		240	240	9946	9946
第二十二年	15000	11100	26100		
第二十三年		240	240	10841	10841
第二十四年		240	240	11834	11834
第二十五年		240	240	12732	12732
第二十六年		240	240	13863	13863
第二十七年		240	240	14995	14995
第二十八年		240	240	16352	16352

第二十九年		240	240	17515	17515
第三十年	6000	240	240	18805	18805
合 计	90000	69060	159060	202787	202787
本息覆盖 倍数	1.27				

按项目建成后至债券到期 30 年间的净现金流入均用于偿还融资本金与利息，预计本项目收益对债券融资成本覆盖倍数为 3.69，预计本项目收益对债券及银行贷款融资成本覆盖倍数为 1.27，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

（七）项目风险控制

（1）潜在风险

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。

（2）还款保障情况

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。规范专项债券和银行贷款还款，做好收入切割、分账管理，明确部分收入纳入政府性基金预算，并用作偿还专项债券；剩余部分用作贷款还款付息。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。

（八）、主管部门责任

本次债券募投项目梅州市梅江区园区服务中心主要负责以下内容：

（一）认真抓好项目建设进度，确保项目如期建成并投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（三）督促运营单位合理有效运营，保障足额项目收益用于偿还债券本息。按照相关规定及时披露专项债券对应项目概况、预期收益和融资平衡方案、债券规模和期限、发行安排计划、还本付息情况等。

梅江区财政局

2020 年 5 月