

梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18 条路网及周边农贸市场等项目）收益与融资自求平衡专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1057 号

梅州市财政局：

我们接受委托，对“2020年广东省民生服务专项债券（四期）农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边农贸市场等项目）”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

我们接受委托，对“梅州城区芹洋农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边农贸市场等）项目”收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价报告仅供发行人本次发行“2020年广东省民生服务专项债券（四期）农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边农贸市场等项目）”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目申报、政府审批等相关资料和基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 实施单位基本情况：实施单位为梅州市住房和城乡建设局，单位类型为机关，统一社会信用代码11441400007207952R，住所位于广东省梅州市梅江区江南嘉恒路2号，法定代表人为薛兴冰，设立日期2019年3月11日。

2. 项目基本情况：农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边农贸市场等项目），经梅市发改审批函[2014]251号批复立项。项目总投资55200万元，本期计划发行债券规模2000万元。

建设范围：梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边规划范围内。

建设内容：建设大型农贸市场1座，占地2000平方米；建设内环路道路3493米，路幅宽50米；建设18条道路路网总长6573米，路幅宽18-30米。

3. 项目现状：目前已完成市场主体设施建设、内环路和18条道路路面施工，正在进行相关设备安装及附属设施建设，预计2021年竣工验收。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目应付本息情况

农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18条路网及周边农贸市场等）项目，计划总投资金额55200万元，本次计划通过发行政府专项债券融资2000万元，期限10年，假设融资利率3.25%。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：

金额单位：人民币万元

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
第一年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00		3.25%	65.00	2,065.00
合计		2,000.00			650.00	2,650.00

期后期间暂无其他融资,未进行其他市场化融资,无相关融资成本。

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

该项目直接完善梅州芹洋半岛地块基础设施建设,加速芹洋新城的城市建设,吸引了奥园、恒大、碧桂园、正兴等国内和本土知名企业竞相前来投资,大大提高了芹洋半岛片区地块的价值和城市吸引力。鉴于本次预期土地出让收入均划入市级财政,由市级财政统筹使用,所以本项目主要用农贸市场经营收入和对应的芹洋半岛 A7 地块(北至芹洋学校用地,西至芹洋移民区,南至福长路规划道路,东至官炭东路)的出让收益与融资成本进行平衡。

梅州市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.8%、2.4%和 3.5%,近三年平均增速 4.23%,2020 年 GDP 目标增速为 4.0%。此次预测按照近三年平均增速与 2020 年目标增速孰低值计算土地价格的增值,即增速 4.0%。

(2) 出让产生的净现金流入

A. 农贸市场产生净现金流

市场一层 2000 m²设置门店 5 间、摊位 61 个,二层 1700 m²可出租作超市或其他项目。根据芹洋市场承包经营可研报告,结合城区各市场经营情况,预计门店每月租金 1000 元、摊位每月租金 500 元、二层场地出租每月 25 元/m²。预测农贸市场年收入如下:

商铺类型	户数/面积	租金(元/月)	年收入(元)
摊位	61 个	500	366000
门店	5 个	1000	60000
二楼场地出租	1700 平方米	25	510000
总计			936000

扣除每年成本 46.43 万元(消防系统检测费 0.7 万元、卫生费 3.6 万元、人员工资 29.4 万元、建设及维护费用 1.5 万元、税金 11.23 万元),预计年收入 47.17 万元。按照 2021 年建成投入使用计算,2021 年-2029 年(债券存续期)总收益为 424.53 万元。

B 土地出让产生净现金流

假设梅州市芹洋半岛 A7 地块土地储备项目,自融资开始日起第十年开始土地挂牌

交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2020 年目标增速（4.0%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第二十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑三项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第二十年数据的 55%作为取得的土地收益计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

地 块	近三年平均增速 4.0%的 100%	近三年平均增速 4.0%的 90%	近三年平均增速 4.0%的 80%
芹洋半岛 A7 地块出让收入	10,954.87	9,859.38	8,763.9
农贸市场收入	424.53	424.53	424.53
收入小计	11,379.40	10,283.91	9,188.43

3. 预期市场经营收入和土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为农贸市场经营收入和土地持牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金偿还融资本金和利息情况为：梅州市农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18 条路网及周边农贸市场等）项目对应的出让土地，按梅州市 2020 年目标增速 4.0% 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.29；按梅州市近 2020 年目标增速 4.0%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.88；按梅州市 2020 年目标增速 4.0%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.47。

表 1-1 按梅州市 2020 年目标增速 4.0%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	11,379.40
项目	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	4.29			

表 2-1 按梅州市 2020 年目标增速 4.0% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	10,283.91
项目	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	3.88			

表 3-1 按梅州市 2020 年目标增速 4.0% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	9,188.43
项目	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	3.47			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为“梅州城区芹洋农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18 条路网及周边农贸市场等）项目”可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，充分满足 2020 年梅州市专项债券还本付息要求。

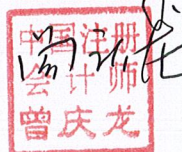
梅州正德会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·梅州

2020 年 4 月 28 日

项目土地收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以芹洋半岛地块土地预期出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2020 年 GDP 的增速、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2020 年梅州市募投项目对应土地出让收益预测表[近三年平均增速 4.0%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 建设单位基本情况

机构名称：梅州市住房和城乡建设局

住所：广东省梅州市梅江区江南嘉恒路 2 号

法定代表人：薛兴冰

机构性质：机关

统一社会信用代码：11441400007207952R

设立日期：2019 年 03 月 11 日

(二) 项目概况

1. 项目立项、建设内容及规模

项目总投资 5.52 亿元。建设大型农贸市场 1 座；建设内环路道路 3493 米，路幅宽 50 米；建设 18 条道路路网总长 6573 米，路幅宽 18-30 米。

3. 投资估算与资金筹措方式

梅州市本次融资涉土地，各地块情况如下表：

序号	地块	四至范围	面积(平方米)	土地规划性质	对应项目
1	芹洋半岛 A7 地块	北至芹洋学校用地，西至芹洋移民区，南至福长路 规划道路，东至官炭东路。	8768.0	商住用地	农贸市场及附属设施建设（梅州城区芹洋内环路、18 条路网及周边农贸市场等项目）

项目总投资 55200 万元，2020 年计划使用地方政府债券 2000 万元，其余部分通过市本级财政资金解决。

4. 资金平衡

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综[2007]53号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综[2011]291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述三项政策基金。根据项目实施单位的预测征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述三项政策基金的计提依据。另外基于保守谨慎原则，我们预设了土地出让的5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入和扣除三项政策基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询土地交易中心土地出让信息，选取芹洋半岛地块周边地块 5 宗，本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

芹洋半岛周边土地出让情况表

序号	编号	地块	区位	土地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	地面价格(元/ m^2)	出让日期	用途
1	PM-A16078	海吉星现代物流园竞得地块	城北黄留村	12311	2	24622	1741	1414.18	2017.01	批发市场用地
2	PM-B17079	新心房地产公司竞得地块	芹洋半岛	156921	3	470763	150553	9594.19	2017.11	住宅用地
3	PM-B17080	新心房地产公司竞得地块	城北古洲村	16752	3	50256	10482	6257.16	2017.11	住宅用地
4	PM-B18028	融创置地房地产公司竞得地块	芹洋半岛	30655	3.2	98096	23391.25	7630.48	2018.10	住宅用地
5	PM-B18035	奥泰置业竞得地块	芹洋半岛	55066	3	165198	50099.5	9098.08	2018.11	住宅用地

②项目区土地出让价格预测:

A. 芹洋半岛周边区域价格预测表

序号	地块	土地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价(万元)	地面价格(元/ m^2)	权重	计算权重(元/ m^2)
1	海吉星现代物流园竞得地块-城北黄留村	12311	2	24622	1741	1414.18	0.05	70.71

2	新心房地产公司竞得地块-城北古洲村	156921	3	470763	150553	9594.19	0.15	1,439.13
3	新心房地产公司竞得地块-芹洋半岛	16752	3	50256	10482	6257.16	0.15	938.57
4	融创置地房地产公司竞得地块-芹洋半岛	30655	3.2	98096	23391.25	7630.48	0.25	1,907.62
5	奥泰置业竞得地块-芹洋半岛	55066	3	165198	50099.5	9098.08	0.4	3,639.23
	综合地面价格						1	7,995.26

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格及梅州市国土资源和房屋管理局文件结合土地价格增长率为梅州市近三年平均增速 4.0%，现预测项目出让土地价格如下：

序号	项目	2019 年	2020 年	2022 年	2024 年	2026 年	2029 年
1	芹洋半岛 A7 地块 地面价格 (元/㎡)	8,440.60	8,778.22	9,494.53	10,269.28	11,107.25	12,494.15

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率[分别以梅州市近三年平均增速 4.0%、90%、80% 为土地价格增长]。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测算表一：预计土地价格增速为 2020 年梅州市近三年平均增速 4.0%

序号	项目	面积	2020 年	2022 年	2024 年	2026 年	2029 年
1	芹洋半岛 A7 地块	8768	7,696.74	8,324.80	9,004.10	9,738.84	10,954.87

预测算表二：预计土地价格增速为 2020 年梅州市近三年平均增速 4.0%的 90%（即增速 3.60%）

序号	项目	面积	2020 年	2022 年	2024 年	2026 年	2029 年
1	芹洋半岛 A7 地块	8768	6,927.07	7,492.32	8,103.69	8,764.96	9,859.38

预测算表三：预计土地价格增速为 2020 年梅州市近三年平均增速 4.0%的 80%（即增速 3.2%）

序号	项目	面积	2020 年	2022 年	2024 年	2026 年	2029 年
1	芹洋半岛 A7 地块	8768	6,157.39	6,659.84	7,203.28	7,791.07	8,763.90