

# 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）项目情况

主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 5 月

本次梅州市参与发行的政府专项债券项目为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)，计划发行本期2020年新增专项债券2000万元，期限10年，年利率3.25%。利息每半年支付，到期还本并支付最后一次利息。按照财政部要求，此次梅州市专项债券纳入2020年政府性基金预算管理。

## 一、区域情况

梅州市位于广东省东北部，下辖梅江区、梅县区、平远县、蕉岭县、大埔县、丰顺县、五华县、兴宁市。土地面积15864.50平方千米。2018年末户籍人口550.11万人；常住人口437.43万人，其中城镇人口216.48万人。梅州是中国历史文化名城，全球最具代表性的客家人聚居地，誉为“世界客都”，是叶剑英元帅的故乡、著名革命老区、海峡两岸交流基地，是中国著名的文化之乡、华侨之乡、足球之乡、山歌之乡、金柚之乡、客家菜之乡、单丛茶之乡、油茶之乡、中华诗词之乡。2016-2019年，梅州市分别实现一般公共预算收入105.46亿元、108.55亿元、97.09亿元和91.58亿元，政府性基金收入分别为50.29亿元、101.95亿元、61.26亿元和79.33亿元。

项目	2016年	2017年	2018年	2019
地区生产总值(亿元)	1045.56	1125.82	1110.21	1187.06
一般公共预算收入(亿元)	105.46	108.55	97.09	91.58
政府性基金收入(亿元)	50.29	101.95	61.26	79.33
其中：国有土地出让收入(亿元)	45.75	93.43	50.71	71.64
政府性基金支出(亿元)	87.93	87.75	60.30	111.92
其中：国有土地出让支出(亿元)	77.03	80.90	48.22	94.07

## 二、项目情况

### （一）项目主体资格

该项目实施单位为梅州市住房和城乡建设局。

统一社会信用代码	11441400007207952R
名称	梅州市住房和城乡建设局
类型	机关
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
设立日期	2019 年 3 月 11 日

### （二）项目基本情况

项目名称	项目总投资 (万元)	计划发行专项 债券规模 (万元)	本次发行专项 债券规模 (万元)
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)	55200	2000	2000

本项目经梅市发改审批函[2014]251 号批复立项。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。项目建成使用将完善梅州芹洋片区交通路网和公共服务配套设施供给，进一步提升城市吸引力。2017 年开工，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。

### （三）项目资金筹措方案

本项目总投资 55200 万元，计划使用专项债券 2000 万元，未进行其他市场化融资，其余部分通过单位自筹资金解决。

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）融资成本

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：



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
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无相关融资成本。

## (二) 净现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

该项目建设农贸市场和周边配套设施，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。

### 2. 可用于资金平衡的市场经营收入和土地相关收益的现金流入

#### (1) 农贸市场产生净现金流

市场一层 2000 m<sup>2</sup>设置门店 5 间、摊位 61 个，二层 1700 m<sup>2</sup>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、二层场地每月租金 25 元/m<sup>2</sup>。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。

**（2）土地出让产生净现金流**

该地块位于梅州城区芹洋半岛，北至芹洋学校用地，西至芹洋移民区，南至福长路规划道路，东至官岌东路，为商住用地，面积 8768 平方米。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

**（三）预期收益偿还融资本金和利息情况**

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			

综上，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，预计本项目农贸市场经营收益和土地出让收益以对融资成本覆盖倍数为 3.47，项目收益可以覆盖融资成本。该项目融资平衡情况已经梅州正德会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低（详见项目收益与融资自求平衡报告）。

**四、项目风险控制**



### **（一）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。

### **（二）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。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。

## **五、主管部门责任**

本次债券募投项目主管部门是梅州市住房和城乡建设局，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，早入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。

（四）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。