附件 2-1

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西壮族自治区本级产业园区项目实施方案

广西壮族自治区财政厅

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西桂台现代农机产业服务园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西桂台现代农机产业服务园专项债券计划发行规模15,000万元，共发行两期。首期10,000 万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期计划于2022 年发行5,000万元，发行期限为 20 年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）广西壮族自治区简介。

广西位于中国华南地区，东连广东，南临北部湾并于海南隔海相望，西与云南毗邻，东北接湖南，西北靠贵州，西南与越南接壤，广西陆地面积23.76万平方千米。目前广西壮族自治区下辖14个地级市，51个县，12个自治县，8个县级市，40个市辖区。2021年末，年广西常住人口总量平稳增长，年末全区常住人口5,037万人，比上年增加18万人。广西自然资源丰富。全

区矿产资源种类多、储量大，有色金属矿尤为丰富，是全国十大有色金属矿区产区之一；河流众多，水利资源充沛，其中红水河被誉为中国水电资源“富矿”；南临北部湾，海岸线曲折，溺谷多且面积广阔，形成众多天然良港；旅游资源得天独厚，山川秀丽，有多处国家级风景名胜区。广西热量丰富，降水丰沛，利于作物生长，除稻谷、玉米等大宗粮食作物，花生、油茶籽等油料作物，甘蔗、黄红麻等大宗经济作物外，还有众多著名热带和亚热带水果。

（二）自治区财政收支情况。

2019年至2021年，广西壮族自治区本级实现一般公共预算收入分别为381.21亿元、349.55亿元和381.93亿元；一般公共预算支出分别为929.47亿元、1,103.67亿元和1,134.8亿元。政府性基金收入分别为37.46亿元、33.48亿元和45.46亿元；政府性基金支出分别为215.48亿元、330.83亿元和323.11元。广西壮族自治区本级2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	381.21	349.55	381.93
一般公共预算支出	929.47	1,103.67	1,134.80
政府性基金收入	37.46	33.48	45.46
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	215.48	330.83	323.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西桂台现代农机产业服务园。

2.项目业主：广西农业机械研究院有限公司

3.建设地点：南宁高新区武鸣产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西农业机械研究院（所）始建于1956年，是以研究开发农、林、牧、副、渔生产及其产品加工所需的机械设备、设施为主，集科研、开发、生产、成果转化应用于一体的综合性科技型企业。2001年由事业型单位转为科技型企业，并更名为“广西农业机械研究院有限公司”。

广西农业机械研究院有限公司拥有办公设施约4,000平方米，生产厂房约11,000平方米，现有在职职工540多人，专业技术人员93人，其中专家6人，高级职称38人，中级职称39人；拥有省级技术中心1个、研究开发部门3个和5个生产经营性实业机构；拥有国家唯一的甘蔗机械国家重点工业性试验基地和广西农机中试基地；设计、加工、试验手段完备，拥有包括先进的数控车床和加工中心在内的各类加工设备310多台（套）。建院以来，已取得科研成果100多项，其中荣获国家级、省部级奖励的科研成果近30项，专利70多项，发表学术论文100多篇。

主要成果（产品）有：农机和农副产品加工类：成套甘蔗机具、水稻联合收割机、温室大棚、干燥设备、复合肥生产设备、果蔬脆片加工设备、果脯蜜饯加工设备、酱类调味品加工设备、香蕉采摘、水果打蜡分级设备以及畜禽屠宰、水产品等加工设备。非农机类：各类输送设备、人防密闭门、节能型电解铝用钢

壳铝芯阳极爪、水闸门、电力输送铁塔等。

这些科研成果（产品）的推广应用取得了良好的经济社会效益，有力地促进了经济社会的发展。

（五）项目建设内容。

建筑总面积64,681.54平方米，计容面积为113,017.1平方米。其中1#厂房建筑面积11,926.19平方米；2#厂房建筑面积为11,926.19平方米；3#厂房建筑面积为11,926.19平方米；4#厂房建筑面积为11,926.19平方米；科研中心面积为8,048.74平方米；倒班宿舍、食堂面积为8,636.70平方米。天桥2座，建筑面积72平方米。变配电室，建筑面积121.94平方米。消防泵房，建筑面积80.4平方米。门卫室，建筑面积17平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	响应国家发展战略快速发展需要，促进项目建设地经济发展进程，同时能提升企业竞争力水平，有助于企业长远战略发展。本项目产品达产年实现产值、税后利润总额、总投资收益率、项目资本金利润率、财务内部收益率、财务净现值、投资回收期等参数指标较先进，财务评价良好。本项目建成运营后，将持续推动广西农机产业链及其他产业链的发展，促进农业机械、人防设备、输送设备等产品生产，从而带动相关产业链、推动当地环保产业及高新技术产业发展，为当地的经济建设发展贡献一份力量。综上所述，项目是可行的、必要的。债券资金将严格按照相关要求全部用于资本性支出。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目为无竞争性项目，有固定的收益，偿债风险可控

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	《关于广西农业机械研究院开展广西桂台现代农机产业服务园的意见》（桂国资复〔2018〕283号）；《南重点办纪要〔2018〕41号》
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	自治区国资委国有资本经营预算项目专项支持，单位自筹，从金融机构贷款，申请地方政府新增专项债券、财政补助资金，申请债券资金需求符合债券发行的相关要求，投向是产业园区基础设施。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可研报告，本项目正式运营后，达产可实现年产值41,250万元，年总利润6,800万元，年均上缴税为3,000万元，年可分配利润3,800万元；投资利润率为11.97%，投资利税率21.42%，税后财务内部收益率22.97%，税后投资回收期(含建设期)为8.8年。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

随着环保法规和人们环保意识的增强，现代农机产业园将会得到广泛的应用，研究和开发现代农机产业园具有很大的经济效益和社会效益。现代农机产业园具有与现代农机产业园相当的性能，对环境友好，对施工者、使用者的健康无害，在国内已有不少现代农机产业园企业的成功案例。今后，大力开展基础性研究，降低现代农机产业园的施工难度、改善使用性能，是现代农机产业园拓展应用领域、大规模普及应用的当务之急。同时，加强对政策指引、推广技术、转变思想观念、消除公众对现代农机产业园的偏见及顾虑等相关工作的重视，也将对现代农机产业园的应用发展起到推动的作用。作为绿色环保产品，现代农机产业园必然得到人们的认可和广泛使用，因此项目面对较为广阔的市

场需求空间。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据可行性研究报告，本项目总投资为31,743.89万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	1,350.00	4.24
2	建设工程其他费用	18,432.16	58.07
3	预备费	9,404.46	29.63
4	建设期利息	557.27	1.76
项目总投资		31,743.89	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西桂台现代农机产业服务园总投资31,743.89万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金12,743.89万元，资金来源为业主自筹，占比40.15%；

（2）专项债券资金15,000万元，占比47.25%，2021年已发行10,000万元，本次拟发行5,000万元。专项债券资金不用作项目资本金；

（3）其他融资资金4,000万元，占比12.6%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	5,068.31	1,150.99	8,524.59	-	-	-
专项债券融资	-	10,000.00	5,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	4,000.00	-	-	-	-
类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	5,068.31	15,150.99	11,524.59	-	-	-

2.项目实施计划

项目为固定资产投资和厂址搬迁，于2020年开始投入，预计2022年12月完成。

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	5,068.31	15,150.99	11,524.59	-	-	-

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

该项目收入参考近几年财务报告，以2022年为起始年测算。项目主要收入来源于人防设备收入、招投标服务收入、通用设备收入、农业装备及环保设备收入。

1.人防设备收入

根据近几年财务报告，人防设备收入每年约10,900万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的人防设备收入合计约为360,418.76万元。

2.招投标服务收入

根据近几年财务报告，招投标服务收入每年约5,900万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的招投标服务收入合计约为195,089.03万元。

3.通用设备收入

根据近几年财务报告，通用设备收入每年约5,100万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的通用设备收入合计约为168,636.19万元。

4.农业装备及环保设备收入

根据近几年财务报告，农业装备及环保设备收入每年约4,600万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的农业装备及环保设备收入合计约为152,103.72万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为876,247.7万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人防设备	招投标服务	通用设备	农业装备及环保设备	当年总收入
2021年	-	-	-	-	
2022年	10,900.00	5,900.00	5,100.00	4,600.00	26,500.00
2023年	11,445.00	6,195.00	5,355.00	4,830.00	27,825.00
2024年	12,017.25	6,504.75	5,622.75	5,071.50	29,216.25
2025年	12,618.11	6,829.99	5,903.89	5,325.08	30,677.07
2026年	13,249.02	7,171.49	6,199.08	5,591.33	32,210.92
2027年	13,911.47	7,530.06	6,509.03	5,870.90	33,821.46
2028年	14,607.04	7,906.56	6,834.48	6,164.45	35,512.53
2029年	15,337.39	8,301.89	7,176.20	6,472.67	37,288.15
2030年	16,104.26	8,716.98	7,535.01	6,796.30	39,152.55
2031年	16,909.47	9,152.83	7,911.76	7,136.12	41,110.18

时间	人防设备	招投标服务	通用设备	农业装备及环保设备	当年总收入
2032年	17,754.94	9,610.47	8,307.35	7,492.93	43,165.69
2033年	18,642.69	10,090.99	8,722.72	7,867.58	45,323.98
2034年	19,574.82	10,595.54	9,158.86	8,260.96	47,590.18
2035年	20,553.56	11,125.32	9,616.80	8,674.01	49,969.69
2036年	21,581.24	11,681.59	10,097.64	9,107.71	52,468.18
2037年	22,660.30	12,265.67	10,602.52	9,563.10	55,091.59
2038年	23,793.32	12,878.95	11,132.66	10,041.26	57,846.18
2039年	24,982.99	13,522.90	11,689.28	10,543.32	60,738.49
2040年	26,232.14	14,199.05	12,273.74	11,070.49	63,775.42
2041年	27,543.75	14,909.00	12,887.43	11,624.01	66,964.19
合计	360,418.76	195,069.03	168,636.19	152,103.72	876,247.70

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为经营成本、研发费用、销售费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.经营成本

根据近几年财务报告，经营成本每年约17,000万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的经营成本合计约为562,121.38万元。

2.研发费用

根据近几年财务报告，研发费用每年约700万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的研发费用合计约为23,146.24万元。

3.销售费用

根据近几年财务报告，销售费用每年约1,100万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为

36,372.66万元。

4.管理费用

根据近几年财务报告，管理费用每年约4,600万元，每年递增约5%，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为152,103.72万元。

5.税金及附加

本项目行业增值税税负率按3.5%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为3,680.24万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为777,424.24万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	经营成本	研发费用	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	17,000.00	700.00	4,600.00	1,100.00	111.30	23,511.30
2023年	17,850.00	735.00	4,830.00	1,155.00	116.87	24,686.87
2024年	18,742.50	771.75	5,071.50	1,212.75	122.71	25,921.21
2025年	19,679.63	810.34	5,325.08	1,273.39	128.84	27,217.28
2026年	20,663.61	850.86	5,591.33	1,337.06	135.29	28,578.15
2027年	21,696.79	893.40	5,870.90	1,403.91	142.05	30,007.05
2028年	22,781.63	938.07	6,164.46	1,474.11	149.15	31,507.41
2029年	23,920.71	984.97	6,472.67	1,547.82	156.61	33,082.78
2030年	25,116.75	1,034.22	6,796.30	1,625.21	164.44	34,736.92
2031年	26,372.59	1,085.93	7,136.12	1,706.47	172.66	36,473.77
2032年	27,691.22	1,140.23	7,492.93	1,791.79	181.30	38,297.47
2033年	29,075.78	1,197.24	7,867.58	1,881.38	190.36	40,212.34
2034年	30,529.57	1,257.10	8,260.96	1,975.45	199.88	42,222.96

时间	经营成本	研发费用	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2035年	32,056.05	1,319.96	8,674.01	2,074.22	209.87	44,334.11
2036年	33,858.85	1,385.96	9,107.71	2,177.93	220.37	46,550.82
2037年	35,341.79	1,455.26	9,563.10	2,286.83	231.38	48,878.36
2038年	37,108.88	1,528.02	10,041.26	2,401.17	242.95	51,322.28
2039年	38,964.32	1,604.42	10,543.32	2,521.23	255.10	53,888.39
2040年	40,912.54	1,684.64	11,070.49	2,647.29	267.86	56,582.82
2041年	42,958.17	1,768.87	11,624.01	2,779.65	281.25	59,411.95
合计	562,121.38	23,146.24	152,103.72	36,372.66	3,680.24	777,424.24

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西桂台现代农机产业服务园预期总收入为876,247.7万元，预期总成本777,424.24万元，项目总收益为98,823.46万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为31,005.4万元，其中专项债券融资本息为26,650万元，其他债务融资本息4,355.4万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
15,000.00	11,650.00	26,650.00	4,000.00	355.40	4,355.40	31,005.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为3.19。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西桂台现代农机产业服务园	98,823.46	31,005.40	3.19
合计	98,823.46	31,005.40	3.19

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.77	3.19	4.6
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.13	3.19	2.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.77,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.24，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治

县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限

额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西壮族自治区农业农村厅以及广西壮族自治区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据广西桂台现代农机产业服务园建设任务、成本等因素，建立本地 区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西农业机械研究院有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）中国-东盟数字经济产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国-东盟数字经济产业园专项债券计划发行规模46,000万元，共发行三期。首期已于2021年发行30,000万元，发行期限20年，发行利率3.89%；二期计划于本次发行5,000万元，三期计划于2022年发行11,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）广西壮族自治区简介。

广西位于中国华南地区，东连广东，南临北部湾并于海南隔海相望，西与云南毗邻，东北接湖南，西北靠贵州，西南与越南接壤，广西陆地面积23.76万平方千米。目前广西壮族自治区下辖14个地级市，51个县，12个自治县，8个县级市，40个市辖

区。2021年末，年广西常住人口总量平稳增长，年末全区常住人口5,037万人；比上年增加18万人。广西自然资源丰富。全区矿产资源种类多、储量大，有色金属矿尤为丰富，是全国十大有色金属矿区产区之一；河流众多，水利资源充沛，其中红水河被誉为中国水电资源“富矿”；南临北部湾，海岸线曲折，港湾多且面积广阔，形成众多天然良港；旅游资源得天独厚，山川秀丽，有多处国家级风景名胜区。广西热量丰富，降水丰沛，利于作物生长，除稻谷、玉米等大宗粮食作物，花生、油茶籽等油料作物，甘蔗、黄红麻等大宗经济作物外，还有众多著名热带和亚热带水果。

（二）自治区财政收支情况。

2019年至2021年，广西壮族自治区本级实现一般公共预算收入分别为381.21亿元、349.55亿元和381.93亿元；一般公共预算支出分别为929.47亿元、1,103.67亿元和1,134.8亿元。政府性基金收入分别为37.46亿元、33.48亿元和45.46亿元；政府性基金支出分别为215.48亿元、330.83亿元和323.11亿元。

广西壮族自治区本级2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	381.21	349.55	381.93
一般公共预算支出	929.47	1,103.67	1,134.80
政府性基金收入	37.46	33.48	45.46
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	215.48	330.83	323.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1. 项目名称：中国-东盟数字经济产业园。

2. 项目业主：广西数字经济生态产业有限公司。

3. 建设地点：南宁市青秀区相互开发区长塘镇，保宁路以东、派福路以西、天合路以南、合福路以北。

（四）项目业主介绍。

为深入贯彻“三大定位”新使命和自治区党委、政府关于中国-东盟信息港加快发展的要求，数字广西集团有限公司与中航建设集团投资有限公司、广西南宁晟宁资产经营投资有限公司、广西数字经济产业投资基金合伙企业（有限合伙）合资组建广西数字经济生态产业有限公司（以下简称“产业园”）。在“三企入桂”战略的指引下，由世界500强广西投资集团全资子公司数字广西集团联合中国科学院信息工程研究所、华为公司、中航建设集团、南宁晟宁资产公司等央企、数字产业“国家队”和地方企业合作共建中国—东盟数字经济产业园，以打造央企、省级国企、地方国企合作新模式，发挥广西的政策和区位的优势，积极建设以信息技术应用创新产业（以下简称“信创产业”）为核心的产业集群，推动全产业链聚集广西、服务广西、带动广西，助力广西数字经济产业的高质量发展。

（五）项目建设内容。

中国—东盟数字经济产业园总用地面积约为319.57亩，总建筑面积为448,896平方米。项目的主要建设内容为：以全方位

发展信息技术应用创新产业（以下简称信创产业）为核心，以5G、人工智能、物联网、大数据、区块链等新兴产业为技术创新方向，力争在3-5年时间内，将产业园打造为立足广西、辐射西南和中南、面向东盟的“中国信创第一园”、中国数字产业创新标杆、广西智慧城市创新典范。打造“一园多中心”，围绕产业布局，复合产品制造、设计研发、商务办公、企业孵化、展会会议、教育培训等功能，设置产业中心、技术中心、孵化中心及服务中心、实训中心、展示中心。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的实施，有利于项目所在地区产业结构优化，加快现代服务业的集聚互联发展，项目的建设不仅使片区的创新能力得到进一步提高，而且还能激发产业新动能，不断提高产业输出，最大限度地发挥科技产业服务社会经济的效能。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	经测算，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目前期手续完备，已获得发改委审批，已办理相关施工许可手续，并通过合法合规手段公开招投标。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	中国-东盟数字经济产业园总投资257,500万元，单位自筹176,500万元，占总投资65.98%；申请专项债资金46,000万元，申请其他配套融资45,000万元。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于停车费收入、租赁收入、物业收入、广告收入等。根据南宁市服务收费标准与周边园区收费情况进行预测，考虑物价、人工费用等因素的逐年上涨合理增长。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动数字经济蓬勃发展，有效应对第四次工业革命。

项目建设依托华为、中科院信工所等信创龙头企业的技术支持，将5G、人工智能、区块链、云计算、物联网等前沿信息技术创新和应用时间，有效推动数字经济的蓬勃发展。同时产业园对新一代信息技术的创新应用，将有效推动传统产业的智能化升级，积极应对以人工智能、大数据、机器人等为代表的新技术推动的第四次工业革命。

（二）有利于推动中国与东盟深入合作、加速产业聚集的提质产业载体。

当前，中国-东盟信息港建设进入全面加速新阶段，中国与东盟之间的数字贸易合作更加紧密，广西作为中国与东盟战略合作的核心节点，亟需整合广西与东盟在数字经济领域的优势资源，建设优质产业载体，加速产业聚集，推动中国与东盟的经济合作向更宽领域、更深层次、更高质量发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据广西壮族自治区投资项目备案证明（项目代码：2020-450103-65-03-027464），本项目总投资为267,500万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	198,427.00	74.18

序号	项目类型	金额	占总投资比例
2	建设工程其他费用	35,523.00	13.28
3	预备费	18,716.00	7.00
4	建设期利息	14,834.00	5.54
项目总投资		267,500.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

项目总投资267,500万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金176,500万元，资金来源为业主自筹，占比65.98%；

（2）专项债券资金46,000万元，占比17.2%，其中已发行30,000万元，2022年拟发行16,000万元，本次拟发行5,000万元，本项目专项债券资金不用作项目资本金。

（3）其他融资45,000万元，占比16.82%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	40,545.00	39,455.00	30,000.00	30,000.00
专项债券融资	-	30,000.00	16,000.00	-
其他债务融资	-	5,000.00	20,000.00	20,000.00
合计	40,545.00	74,455.00	66,000.00	50,000.00

2.项目实施计划

项目于2020年9月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	40,545.00	74,455.00	66,000.00	50,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目销售收入以预售的形式开展，拟于2022年开始产生收入。项目主要收入来源于销售收入、出租收入和服务收入。

1.销售收入

①项目建设展示中心、实训中心、产业中心等产业用房共计312,270平方米，拟于第二年进行预售，销售比例拟按产业用房的70%，5年销售完毕，根据可行性研究报告内容及南宁市房地产市场进行测算，售价约为6,500元/平方米，销售价格未来保持稳定不变。

②项目建设停车位共3,206个，拟于第二年进行预售，可销售车位占比30%，5年销售完毕，根据可行性研究报告内容及南宁市房地产市场进行测算，停车位销售价约为12万元/个，销售价格未来保持稳定不变。

债券存续期内本项目所产生的收入约为153,624.45万元。

2.出租收入

①可出租的产业用房面积为产业用房总面积的30%，从2025年进行出租，根据可行性研究报告内容及南宁市房地产市场进行测算，拟按照40元/平方米·月计算，空置率按20%考虑，租金每5年提高5%。

②可出租车位占售后剩余车位的70%，根据可行性研究报告内容及南宁市房地产市场进行测算，停车位月租金按200元/车位计算，空置率40%，租金每5年提高5%。

债券存续期内本项目所产生的出租收入约为70,874.25万元。

3.服务收入

企业服务：为企业提供知识产权整体服务、人才引进服务、资本对接等，从建设期第3年起，年收入800万元/年，每3年增长5%。

物业服务：为企业提供综合物业管理服务，从建设期第3年起发生，拟按3.5元/平米•月，每3年增长5%。

非生产经营性业务外包：比如食堂、内部商业、广告等，从建设期第3年起，年收入600万元/年，每3年增长5%。

集中仓储物流服务：为园区内部企业提供集中仓储物流服务，从建设期第3年起，年收入900万元/年，每3年增长5%。

因此，债券存续期内本项目所产生的服务收入合计约为73,133.55万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为297,632.25万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	销售收入	出租收入	服务收入	当年总收入
2022年	30,724.89	-	-	30,724.89
2023年	30,724.89	-	-	30,724.89
2024年	30,724.89	-	3,611.53	34,336.42

时间	销售收入	出租收入	服务收入	当年总收入
2025 年	30,724.89	3,920.52	3,611.53	38,256.94
2026 年	30,724.89	3,920.52	3,611.53	38,256.94
2027 年	-	3,920.52	3,792.11	7,712.63
2028 年	-	3,920.52	3,792.11	7,712.63
2029 年	-	3,920.52	3,792.11	7,712.63
2030 年	-	4,116.55	3,972.69	8,089.24
2031 年	-	4,116.55	3,972.69	8,089.24
2032 年	-	4,116.55	3,972.69	8,089.24
2033 年	-	4,116.55	4,153.26	8,269.81
2034 年	-	4,116.55	4,153.26	8,269.81
2035 年	-	4,322.38	4,153.26	8,475.64
2036 年	-	4,322.38	4,333.84	8,656.22
2037 年	-	4,322.38	4,333.84	8,656.22
2038 年	-	4,322.38	4,333.84	8,656.22
2039 年	-	4,322.38	4,514.42	8,836.80
2040 年	-	4,538.50	4,514.42	9,052.92
2041 年	-	4,538.50	4,514.42	9,052.92
合计	153,624.45	70,874.25	73,133.55	297,632.25

本项目成本主要为公共物业水电费、管理费用、销售费用、税金及附加。具体测算依据如下:

1.公共物业水电费

公共物业水电费由自持固定资产及物业服务发生，根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算,按自持固定资产及物业服务收入的 3%考虑。债券存续期内本项目所产生的公共物业水电费合计为 4,320.25 万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算,管理费用按收入的 3%计算,则债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约

为 8,928.99 万元。

3.销售费用

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算，销售费用按收入的 5%算，债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为 14,881.6 万元。

4.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税负率按 3.5%计算，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税按出租收入的 12%，印花税 0.05%，土地增值税按房产销售收入的 5%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 46,437.07 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 74,567.91 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	公共物业水电费	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	921.75	1,536.24	6,443.01	8,901.00
2023 年	-	921.75	1,536.24	6,443.01	8,901.00
2024 年	108.35	1,030.09	1,716.82	6,586.39	9,441.65
2025 年	225.96	1,147.71	1,912.85	7,212.49	10,499.01
2026 年	225.96	1,147.71	1,912.85	7,212.49	10,499.01
2027 年	231.38	231.38	386.63	776.65	1,625.04
2028 年	231.38	231.38	386.63	776.65	1,625.04
2029 年	231.38	231.38	386.63	776.65	1,625.04
2030 年	242.68	242.68	404.46	815.13	1,704.95
2031 年	242.68	242.68	404.46	815.13	1,704.95
2032 年	242.68	242.68	404.46	815.13	1,704.95

时间	公共物业水电费	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2033年	248.09	248.09	413.49	822.30	1,731.97
2034年	248.09	248.09	413.49	822.30	1,731.97
2035年	254.27	254.27	423.78	855.17	1,787.49
2036年	259.69	259.69	432.81	862.34	1,814.53
2037年	259.69	259.69	432.81	862.34	1,814.53
2038年	259.69	259.69	432.81	862.34	1,814.53
2039年	265.10	265.10	441.84	869.51	1,841.55
2040年	271.59	271.59	452.65	904.02	1,899.85
2041年	271.59	271.59	452.65	904.02	1,899.85
合计	4,320.25	8,928.99	14,881.60	46,437.07	74,567.91

1.项目总收益

专项债券存续期内，中国-东盟数字经济产业园项目预期总收入为297,632.25万元，预期总成本为74,567.91万元，项目总收益为223,064.34万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为168,331万元，其中专项债券融资本息为79,966万元，其他债务融资本息金额为88,365万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
46,000.00	33,966.00	79,966.00	45,000.00	43,365.00	88,365.00	168,331.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.33。具体测算如下表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
中国-东盟数字经济产业园项目	223,064.34	168,331.00	1.33
合计	223,064.34	168,331.00	1.33

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.33	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、

市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西壮族自治区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库社会领域项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西数字经济生态产业有限公司

2022 年 5 月 7 日

附件 2-2

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁市产业园区项目实施方案

南宁市财政局

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）产投经开海城产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

产投经开海城产业园项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行四期。首期于2022年2月发行15,000万元，期限20年，发行利率3.32%，二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行20,000万元，四期计划于2023年发行20,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南

亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：产投经开海城产业园项目。

2.项目业主：南宁产业投资集团有限责任公司。

3.建设地点：铁山港路北侧，那历路延长线西侧。

（四）项目业主介绍。

南宁产业投资集团有限责任公司2000年9月14日成立，注册资本及实收资本均为80.73亿元，由南宁市人民政府国有资产监督管理委员会独自出资。

公司主要经营范围为：资产整合收购，土地整理，产业投资，风险投资，股权处置，国有资产运营，对土地、农业、商业、交通、房地产、基础设施的项目投资，信息咨询服务，房屋出租，对市场的开发管理投资，场地出租及管理，地上停车场停车服务，代理、发布、制作国内各类广告，房地产开发经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。公司主要收入来源为棉纺织物销售收入、混凝土销售收入、冷藏相关收入收入。

（五）项目建设内容。

项目主要建设厂房、配套用房、地下室、架空层等。总用地面积约为244.62亩，总建筑面积240,449.62平方米，建筑占地面积49,049.58平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.项目的建设是将促进南宁市打造医疗器械产业集群。自治区食药监局与南宁经开区管委会合作共建广西医疗器械检测中心项目已正式落户经开区，经开区利用这一平台和存量标准厂房引进和培育了诺博、巴迪泰等14家医疗器械项目。此外，还引进了广西华银医学检验所和广西博奥医学检验所2家检验检测机构。一期项目已饱和，但市场需要仍旧旺盛，二期产业园项目的开发建设已刻不容缓，本项目将落户于生物医药产业园二期范围内，因此本项目的开发将加强南宁市生物医药及其上下游产业的科研、加工和生

		产项目布局，提高产业竞争力，进一步调整产业结构体系，有利于加速打造医疗器械产业集群。 2.目前，经开区生物医药产业仍处于起步阶段，经开区计划用几年的努力，打造区域性的生物医药和医疗器械产业集聚区。下一步，经开区将紧紧围绕自治区、南宁市关于加快生物医药产业发展的决策部署，着力打造一批重大项目和重点企业，为生物医药产业发展作出新的更大贡献。经开区积极拓展生物医药下游产业配套，引进了国药控股、华润医药等医药物流企业。2017年1至8月，限额以上流通医药及相关配套企业22家，实现商品销售额75.07亿元。目前，南宁经开区的医药物流已基本饱和，本项目的开发建设有极为广阔的市场，通过本项目的建设，可以增加标房供应，促进社会发展，增加地方税收，促进国家财政收入，社会效益十分显著。 3.项目的建设是解决就业，构建和谐社会的需要本项目建设完成后，将间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。项目建设过程及运行过程，辐射项目区域周边地区的就业问题得到解决，进而为社会经济发展和稳定做出的贡献，是构建和谐南宁的重要举措。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额105,414.00万元，其中专项债券融资本息为105,414.00万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.90。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目从审批到开工建设等各环节，均已获得相关部门的许可或批准，具备较强的合规性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资98,848.41万元，其中自有资金38,848.41万元，占比39.30%；专项债券融资60,000万元，占比60.70%。资金来源合理，符合国家有关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测参考周边物价，并根据项目特性进项调整，具备合理性。具体数据来源于具有专业资质的可研编制单位制作的项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

本项目建设完成后，社会效益十分显著，可以增加标房供应，促进社会发展，增加地方税收，促进国家财政收入，同时也能间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。

本项目的开发将加强南宁市生物医药及其上下游产业的科研、加工和生产项目布局，提高产业竞争力，进一步调整产业结构体系，有利于加速打造医疗器械产业集群。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据南宁经济技术开发区管理委员会《关于产投经开海城产业园项目初步设计的批复》（南经管审复〔2021〕195号），本项目总投资约为98,848.41万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	71,121.79	71.95
2	建设工程其他费用	16,858.96	17.06
3	预备费	4,399.66	4.45
4	建设期利息	6,468.00	6.54
项目总投资		**98,848.41**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

产投经开海城产业园项目总投资98,848.41万元。项目资金来源如下：

不含专项债券的项目资本金38,848.41万元，资金来源为业主自筹，占比39.30%；

（2）专项债券资金60,000万元，占比60.7%,其中已发行15,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	11,000.00	6,000.00	20,000.00	1848.41
专项债券融资	0.00	40,000.00	20,000.00	0.00
其他债务融资	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	11,000.00	46,000.00	40,000.00	1848.41

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021年4月开工建设，预计于2024年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	11,000.00	46,000.00	40,000.00	1848.41

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、厂房配套服务用房出租收入、物业收入、停车服务费收入和广告收入等。

1.标准厂房出租收入

根据公司规划，本项目生产厂房建筑面积217,180.95平方米用于出租。本项目位于南宁市经济技术开发区生物医药产业园区内，本项目生产厂房定位为标准化生产厂房。参照周边类似项目，考虑区域发展水平，经调研得出当地同类型标准厂房的出租价格为20-32元/平方米/月。综上所述，综合考虑项目区位及区域经济发展水平，最终本项目的标准厂房起始租金分别按32元/平方米/月，考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每三年涨幅5%，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年达100%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为176,350.94万元。

2.厂房配套服务用房出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,根据公司规划，本项目厂房配套用房31,611平方米用于出租。本项目位于南宁市经济技术开发区生物医药产业园区内，经调研得出当地同类型工业园区内生活配套服务用房的出租价格为25-50元/平方米/月；通过网上出租平台查阅得知，南宁市工业产业园区内的生活配套服务用房出租价格为20-50元/平方米/月。综合考虑，本项目的厂房配套服务用房价格为50元/平方米/月。考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每三年涨幅5%，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年达100%，债券存续期内本项目所产生的厂房配套服务用房出租收入合计约为40,106.46万元。

3.物业收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,物业管理面积248,792平方米，产业园区的发展离不开物业管理的支持，本项目物业类型为产业园区物业管理，经过实地考察调研，参考南宁市各产业园物业收费标准，并结合本项目及行业内实际情况，初步预测物业收入为2.0元/平方米/月，收费每三年上涨5%，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为12,984.45万元。

4.停车服务费收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目地下停车场未来的整体经营状况和收费标准做如下预测：

①可供出租机动车位1,247个，项目投入使用后第1-3年出租率按60%、80%、100%增长，后稳定在100%。

②机动车车位收费标准：平均350元/月/车位，每三年上涨5%。

债券存续期内本项目所产生的停车服务费收入合计约为11,074.92万元。

5.广告收入

结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目广告收入做如下预测：为租金收入的6%，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为14,431.01万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为254,947.78万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房	生活配套服务	物业收入	车位出租	广告收入	当年总收
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	5,003.85	1,138.00	597.10	314.24	423.19	7,476.38
2025年	6,671.80	1,517.33	597.10	418.99	552.31	9,757.53
2026年	8,339.75	1,896.66	597.10	523.74	681.43	12,038.68
2027年	8,756.74	1,991.49	626.96	549.93	715.51	12,640.62
2028年	8,756.74	1,991.49	626.96	549.93	715.51	12,640.62
2029年	8,756.74	1,991.49	626.96	549.93	715.51	12,640.62
2030年	9,194.57	2,091.07	658.30	577.42	751.28	13,272.65
2031年	9,194.57	2,091.07	658.30	577.42	751.28	13,272.65
2032年	9,194.57	2,091.07	658.30	577.42	751.28	13,272.65
2033年	9,654.30	2,195.62	691.22	606.29	788.85	13,936.28
2034年	9,654.30	2,195.62	691.22	606.29	788.85	13,936.28
2035年	9,654.30	2,195.62	691.22	606.29	788.85	13,936.28
2036年	10,137.02	2,305.40	725.78	636.61	828.29	14,633.10
2037年	10,137.02	2,305.40	725.78	636.61	828.29	14,633.10
2038年	10,137.02	2,305.40	725.78	636.61	828.29	14,633.10
2039年	10,643.87	2,420.67	762.07	668.44	869.70	15,364.75
2040年	10,643.87	2,420.67	762.07	668.44	869.70	15,364.75
2041年	10,643.87	2,420.67	762.07	668.44	869.70	15,364.75
2042年	11,176.06	2,541.71	800.17	701.86	913.19	16,132.99
合计	**176,350.94**	**40,106.46**	**12,984.45**	**11,074.92**	**14,431.01**	**254,947.78**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为修理费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

项目劳动定额共计21人。其中行政管理人员10名，人均工资4,000元/月，专业技术人员4人，平均5,000元/月；安保人员4名，平均3,000元/月；保洁人员2名，平均2,000元/月；其他1

人，平均3,000元/月，其余保险及福利按工资总额14%计算，工资每3年增长5%。债券存续期内本项目工资及福利费总计2,439.45万元。

2.修理费

按照固定资产净值的0.15%计取，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,867.86万元。

3.其它费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他制造费用，分别按营业收入的0.5%、1%、0.5%计取。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为10,525.34万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按5%计算，附加税税率按12%计算，房产税税率按12%计算，企业所得税税率按25%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为38,335.18万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为54,167.83万元。

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-
2024年	112.18	150.94	308.66	1,100.67	1,672.45
2025年	112.18	150.94	402.83	1,456.30	2,122.25
2026年	112.18	150.94	497.01	1,811.94	2,572.07
2027年	117.79	150.94	521.86	1,902.54	2,693.13

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2028年	117.79	150.94	521.86	1,902.54	2,693.13
2029年	117.79	150.94	521.86	1,902.54	2,693.13
2030年	123.68	150.94	547.95	1,997.66	2,820.23
2031年	123.68	150.94	547.95	1,997.66	2,820.23
2032年	123.68	150.94	547.95	1,997.66	2,820.23
2033年	129.86	150.94	575.35	2,097.54	2,953.69
2034年	129.86	150.94	575.35	2,097.54	2,953.69
2035年	129.86	150.94	575.35	2,097.54	2,953.69
2036年	136.36	150.94	604.12	2,202.42	3,093.84
2037年	136.36	150.94	604.12	2,202.42	3,093.84
2038年	136.36	150.94	604.12	2,202.42	3,093.84
2039年	143.17	150.94	634.32	2,312.54	3,240.97
2040年	143.17	150.94	634.32	2,312.54	3,240.97
2041年	143.17	150.94	634.32	2,312.54	3,240.97
2042年	150.33	150.94	666.04	2,428.17	3,395.48
合计	2,439.45	2,867.86	10,525.34	38,335.18	54,167.83

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，产投经开海城产业园项目预期总收入为254,947.78万元，预期总成本为54,167.83万元，项目总收益为200,779.95万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为105,414万元，其中专项债券融资本息为105,414万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	

60,000.00	45,414.00	105,414.00	0.00	0.00	0.00	105,414.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.90。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
产投经开海城产业园项目	200,779.95	105,414.00	1.90
合计	**200,779.95**	**105,414.00**	**1.90**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.80	1.90	2.01
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.93	1.90	1.88

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.80,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.88，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务

限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷

的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以

及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产投经开海城产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三）产投经开海城产业园项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年5月7日

南宁市工业和信息化局

2022年5月7日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁产投创新产业园三期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁产投创新产业园三期项目专项债券计划发行规模32,000万元，共发行四期。首期于2022年2月发行3,500万元，发行期限20年，发行利率3.32%，二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行10,000万元，四期计划于2023年发行13,500万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁产投创新产业园三期项目。

2.项目业主：南宁产业投资集团有限责任公司。

3.建设地点：广西壮族自治区南宁市邕宁区梁村大道南面、那美路西面。

（四）项目业主介绍。

南宁产业投资集团有限责任公司2000年9月14日成立，注册资本

及实收资本均为80.73亿元，由南宁市人民政府国有资产监督管理委员会独自出资。

公司主要经营范围为：资产整合收购，土地整理，产业投资，风险投资，股权处置，国有资产运营，对土地、农业、商业、交通、房地产、基础设施的项目投资，信息咨询服务，房屋出租，对市场的开发管理投资，场地出租及管理，地上停车场停车服务，代理、发布、制作国内各类广告，房地产开发经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。公司主要收入来源为棉纺织物销售收入、混凝土销售收入、冷藏相关。

（五）项目建设内容。

项目建设总用地面积约为211亩，计容总建筑面积约218,241.06平方米，包含标准厂房、宿舍、食堂、综合动力站等配套设施。建设内容包括：建筑工程、装饰装修工程、通风与空调工程、电气工程、给排水工程、消防工程、道路及广场铺装、绿化工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.项目建设是顺应南宁市发展政策的需要。本项目建设是南宁市新材料与先进装备制造业合作发展的主要载体，本项目将以上述产业的发展为契机，充分发挥南宁资源优势引进先进技术、优良人才，积极探索建立高端装备制造业发展新模式。参考项目可行性研究报告，项目具有一定的业务收入，且项目自有资金的财务评价指标如项目投资财务净现值为正值，达到评价要求。项目建成后，将增加当地就业，并改善道路等环境。2.项目的建设是解决就业，构建和谐社会的需要本项目建设完成后，将间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。项目建设过程及运行过程，辐射项目区域周边地区的就业问题得到解决，进而为社会经济发展和稳定做出的贡献，是构建和谐南宁的重要举措。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额57,176.6万元，其中专项债券融资本息为57,176.6万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.41。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目从审批到开工建设等各环节，均已获得相关部门的许可或批准，具备较强的合规性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资53,572.51万元，其中自有资金21,572.51万元，占比40.27%；专项债券融资32,000万元，占比59.73%。资金来源合理，符合国家有关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测参考周边物价，并根据项目特性进项调整，具备合理性。具体数据来源于具有专业资质的可研编制单位制作的项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）社会效益十分显著。

本项目建设完成后，社会效益十分显著，可以增加标房供应，促进社会发展，增加地方税收，促进国家财政收入，同时也能间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。

（二）产业联动效果显著。

生产企业进驻本项目后，能够大大的提升南宁市新材料、先进装备制造产业的发展速度，带动周边经济发展，完善城市功能，提升城市品味，推动城市经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《南宁市邕宁区发展改革和科学技术局关于南宁产投创新产业园三期项目初步设计的批复》（邕发科投资〔2021〕369号），本项目总投资约为53,572.51万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	37,983.44	70.90
2	建设工程其他费用	9,873.24	18.43
3	预备费	2,392.83	4.47
4	建设期利息	3,323.00	6.20
项目总投资		**53,572.51**	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁产投创新产业园三期项目总投资53,572.51万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金21,572.51万元，资金来源为业主自筹，占比40.27%；

（2）专项债券资金32,000万元，占比59.73%,其中已发行3,500万元，本次拟发行发行5,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	0.00	11,572.51
专项债券融资	0.00	18,500.00	13,500.00

类别	2021年	2022年	2023年
其他债务融资	0.00	0.00	0.00
合计	**10,000.00**	**18,500.00**	**25,072.51**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为27个月，已于2021年8月开工建设，预计于2023年10月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	10,000.00	18,500.00	25,072.51

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、生活配套服务用房收入、室外场地租金收入、物业收入、车位出租收入和广告收入等。

1.标准厂房出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,项目每月初始出租价格为23元/平方米，从第三年始每年上涨5%，可出租面积为104,000平方米.债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为81,899.38万元。

2.生活配套服务用房出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,项目每月初始出租价格为25元/平方米，从第三年始每1年上涨5%，可出租面积为41,000平方米，预计第1年的出租率为40%,从第2年出租率达到100%，此后稳定在100%，债券存续期内本项目所产生的生活配套服务用房出租收入合计约为35,094.84万元。

3.生活配套服务用房（宿舍、食堂及活动室）出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,项目初始出租价格为50元/平方米/月，从第三年始每年上涨5%，可出租面积为23,788平方米，债券存续期内本项目所产生的生活配套服务用房（宿舍、食堂及活动室）出租收入合计约为35,950.8万元。

4.物业收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,项目每月初始物业征收价格为2元/平方米，每3年上涨5%，可征收面积为166,000平方米，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为8,424.52万元。

5．车位出租收入

结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目地下停车场未来的整体经营状况和收费标准做如下预测：

①可供出租机动车位356个，保守考虑，项目投入使用后前五年的出租率分别为40%、70%、80%、90%、95%，以后各年出租率为95%。

②机动车车位收费标准：平均300元/月/车位。出租率稳定于75%后，每3年上涨5%。项目每月初始出租价格为300元/车位，此后每年上涨5%，可出租车位772个，预计第1-5年出租率分别为40%、60%、70%、70%、80%，此后稳定在95%，债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为5,305.09万元。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为2,444.37万元。

6．广告收入

综合项目区位及项目特点等多方面因素，对本项目广告收入预测为租金收入的5%，债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为7,647.26万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约

为171,461.17万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房	生活配套服务	室外场地	物业收入	车位出租	广告收入	当年总收
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	1,148.16	492.00	504.00	159.36	51.26	107.21	2,461.99
2025年	2,870.40	1,230.00	1,260.00	398.40	89.71	268.02	6,116.53
2026年	3,013.92	1,291.50	1,323.00	398.40	102.53	281.42	6,410.77
2027年	3,164.62	1,356.08	1,389.15	418.32	115.34	295.49	6,739.00
2028年	3,322.85	1,423.88	1,458.61	418.32	121.75	310.27	7,055.67
2029年	3,488.99	1,495.07	1,531.54	418.32	127.84	325.78	7,387.54
2030年	3,663.44	1,569.83	1,608.11	439.24	127.84	342.07	7,750.52
2031年	3,846.61	1,648.32	1,688.52	439.24	127.84	359.17	8,109.70
2032年	4,038.94	1,730.73	1,772.95	439.24	134.23	377.13	8,493.22
2033年	4,240.89	1,817.27	1,861.59	461.20	134.23	395.99	8,911.17
2034年	4,452.93	1,908.13	1,954.67	461.20	134.23	415.79	9,326.96
2035年	4,675.58	2,003.54	2,052.41	461.20	140.94	436.58	9,770.24
2036年	4,909.36	2,103.72	2,155.03	484.26	140.94	458.41	10,251.71
2037年	5,154.83	2,208.90	2,262.78	484.26	140.94	481.33	10,733.03
2038年	5,412.57	2,319.35	2,375.92	484.26	147.99	505.39	11,245.47
2039年	5,683.20	2,435.32	2,494.71	508.47	147.99	530.66	11,800.35
2040年	5,967.36	2,557.08	2,619.45	508.47	147.99	557.19	12,357.54
2041年	6,265.72	2,684.94	2,750.42	508.47	155.39	585.05	12,950.00
2042年	6,579.01	2,819.18	2,887.94	533.89	155.39	614.31	13,589.73
合计	**81,899.38**	**35,094.84**	**35,950.80**	**8,424.52**	**2,444.37**	**7,647.26**	**171,461.17**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、修理费和其它费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

项目劳动定额共计10人。其中行政管理人员3名，人均工资4,000元/月，专业技术人员2人，平均5,000元/月；安保人员2名，平均2,500元/月；保洁人员2名，平均1,500元/月；其他1人，平均2,000元/月，其余保险及福利按工资总额14%计算。债券存续期内本项目工资及福利费总计1,336.89万元。

2.修理费

按照固定资产净值的0.15%计取，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,867.86万元。

3.其它费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他制造费用，分别按营业收入的0.5%，1%，0.5%计取。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为3,146.06万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按5%计算，附加税税率按10%计算，房产税税率按12%计算，企业所得税税率按25%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为26,460.73万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为33,811.54万元。

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	43.78	150.94	45.17	374.01	613.90
2025年	45.96	150.94	112.23	933.01	1,242.14
2026年	48.26	150.94	117.63	979.05	1,295.88
2027年	50.68	150.94	123.65	1,028.41	1,353.68
2028年	53.21	150.94	129.46	1,078.76	1,412.37
2029年	55.87	150.94	135.55	1,131.61	1,473.97
2030年	58.66	150.94	142.21	1,187.85	1,539.66
2031年	61.60	150.94	148.80	1,245.76	1,607.10
2032年	64.68	150.94	155.84	1,306.90	1,678.36
2033年	67.91	150.94	163.51	1,371.89	1,754.25
2034年	71.31	150.94	171.14	1,438.92	1,832.31
2035年	74.87	150.94	179.27	1,509.66	1,914.74

2036年	78.62	150.94	188.10	1,584.78	2,002.44
2037年	82.55	150.94	196.94	1,662.38	2,092.81
2038年	86.67	150.94	206.34	1,744.23	2,188.18
2039年	91.01	150.94	216.52	1,831.05	2,289.52
2040年	95.56	150.94	226.74	1,920.89	2,394.13
2041年	100.34	150.94	237.61	2,015.60	2,504.49
2042年	105.35	150.94	249.35	2,115.97	2,621.61
合计	**1,336.89**	**2,867.86**	**3,146.06**	**26,460.73**	**33,811.54**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，南宁产投创新产业园三期项目预期总收入为171,461.17万元，预期总成本为33,811.54万元，项目预期收益为137,649.63万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为57,176.6万元，其中专项债券融资本息为57,176.6万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元**专项债券**			**其他债务融资**			**项目总债务融资本息**
债券本金	**利息支出**	**专项债券融资本息**	**其他债务融资本金**	**利息支出**	**其他债务融资本息**	
32,000.00	**25,176.60**	**57,176.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**57,176.60**

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.41。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	**项目总收益**	**项目总债务融资本息**	**覆盖倍数**
南宁产投创新产业园三期项目	137,649.63	57,176.60	2.41
合计	**137,649.63**	**57,176.60**	**2.41**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的

影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.28	2.41	2.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.44	2.41	2.38

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.28,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.38，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第

十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第

十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”

规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁产投创新产业园三期项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三）南宁产投创新产业园三期项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年5月7日

南宁市工业和信息化局

2022年5月7日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目专项债券计划发行规模39,000万元，共发行四期。首期于2022年2月发行2,900万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%，二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%，三期计划于2022年6月发行12,000万元，四期计划于2023年发行19,100万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海

和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区。

2.项目业主：南宁产业投资集团有限责任公司。

3.建设地点：南宁市青秀区伶俐工业园区（柳南高速南侧）。

（四）项目业主介绍。

南宁产业投资集团有限责任公司2000年9月14日成立，注册资本及实收资本均为80.73亿元，由南宁市人民政府国有资产监督管理委员会独自出资。

公司主要经营范围为：资产整合收购，土地整理，产业投资，风险投资，股权处置，国有资产运营，对土地、农业、商业、交通、房地产、基础设施的项目投资，信息咨询服务，房屋出租，对市场的开发管理投资，场地出租及管理，地上停车场停车服务，代理、发布、制作国内各类广告，房地产开发经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。公司主要收入来源为棉纺织物销售收入、混凝土销售收入、冷藏相关收入。

（五）项目建设内容。

项目总用地规模约为208.15亩，建设内容主要有4栋标准厂房以及其相关配套建筑，总建筑面积95,260.09平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.项目建设是顺应南宁市发展政策的需要。本项目建设是南宁市新材料与先进装备制造业合作发展的主要载体，本项目将以上述产业的发展为契机，充分发挥南宁资源优势引进先进技术、优良人才，积极探索建立高端装备制造业发展新模式。参考项目可行性研究报告，项目具有一定的业务收入，且项目自有资金的财务评价指标如项目投资财务净现值为正值，达到评价要求。项目建成后，将增加当地就业，并改善道路等要求。项目建成后，将增加当地就业，并改善道路等环境。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额69,974.04万元，其中专项债券融资本息为69,974.04万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.27。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目从审批到开工建设等各环节，均已获得相关部门的许可或批准，具备较强的合规性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资49,453.66万元，其中自有资金10,453.66万元，占比21.14%；专项债券融资39,000万元，占比78.86%。资金来源合理，符合国家有关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测参考周边物价，并根据项目特性进项调整，具备合理性。具体数据来源于具有专业资质的可研编制单位制作的项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）社会效益十分显著。

本项目建设完成后，社会效益十分显著，可以增加标房供应，促进社会发展，增加地方税收，促进国家财政收入，同时也能间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。

（二）产业联动效果显著。

汽车有限公司进驻本项目后，能够大大的提升南宁市乘用车产业的发展速度，提高城市的就业率，带动周边经济发展，完善城市功能，提升城市品位，推动城市经济发展，达到城市可持续发展的目标，对城市发展战略有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据南宁市青秀区发展和改革局《关于南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目初步设计的批复》（南青发改字〔2021〕192号），本项目总投资为49,453.66万元。

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	35,301.41	71.38
2	工程建设其他费用	9,145.00	18.49
3	预备费	3,111.25	6.29
4	建设期利息	1,896.00	3.84
项目总投资		**49,453.66**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目总投资49,453.66万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金10,453.66万元，资金来源为业主自筹，占比21.14%；

（2）专项债券资金39,000万元，占比78.86%,其中已发行2,900万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	10,453.66	-	-
专项债券融资	-	19,900.00	19,100.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**10,453.66**	**19,900.00**	**19,100.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月，已于2021年4月开工建设，预计于2023年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	10,453.66	19,900.00	19,100.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、配套用房出租收入、物业收入、车位出租收入、广告收入和厂房的销售收入等。

1.标准厂房出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,根据公司规划，本项目标准厂房建筑面积26,616平方米用于出租。经调研得出当地同类型标准厂房的出租价格为15-35元/平方米/月。综上所述，综合考虑项目区位及区域经济发展水平，最终本项目的标准厂房起始租金分别按20元/平方米/月，考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每年涨5%计算，出租第1年出租率40%，第2年达60%，第3年80%，第4年90%，以后各年均为95%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为14,819.57万元。

2.配套用房出租收入

根据可行性研究报告内容，结合市场情况进行测算,根据公司规划，本项目配套用房24,626.7平方米用于出租。经调研得出当地同类型工业园区内生活配套服务用房的出租价格为15-30元/平方米/月；通过网上出租平台查阅得知，南宁市工业产业园区内的生活配

套服务用房出租价格为12-35元/平方米/月。综合考虑，本项目的厂房配套服务用房价格为20元/平方米/天。考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每年涨5%计算，出租第1年出租率40%，第2年达60%，第3年80%，第4年90%，以后各年均为95%。债券存续期内本项目所产生的配套用房出租收入合计约为13,711.92万元。

3.物业收入

产业园区的发展离不开物业管理的支持，本项目物业类型为产业园区物业管理，经过实地考察调研，参考南宁市各产业园物业收费标准，并结合本项目及行业内实际情况，初步预测物业收入为2元/平方米/月，收费每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为8,230.72万元。

4.车位出租收入

结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目地下停车场未来的整体经营状况和收费标准做如下预测：

①可供出租机动车位477个，保守考虑，项目投入使用后前五年的出租率分别为70%、80%、90%，后出租率维持在90%。

②机动车车位收费标准：平均200元/月/车位。收费每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为2,206.16万元。

5、广告收入

按照厂房及配套用房出租收入的5%估算。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为1,426.56万元。

6、厂房的销售收入

根据公司规划，本项目标准厂房建筑面积106,464平方米（标准

厂房建筑面积80%）用于出售，项目完工后4年完成销售，年销售率分别为30%、30%、20%、20%。本项目生产厂房定位为标准化生产厂房，参考南宁市同类型标准房产—南宁市高新技术开发区标准厂房的销售价格为4,000~5,800元/平方米；通过在58同城、南宁百姓网等平台上得到南宁市同类型标准厂房销售价格为4,000~5,800元/平方米，参照周边类似项目，考虑区域发展水平，到销售首年，生产厂房销售定价为6,000元/平方米债券存续期内本项目所产生的厂房销售收入合计约为63,878.40万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为104,273.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	配套用房出租	物业收入	车位出租收入	广告收入	厂房的销售收入	当年总收
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	255.51	236.42	378.50	80.14	24.60	19,163.52	20,138.69
2025年	383.27	354.62	378.50	91.58	36.89	19,163.52	20,408.38
2026年	511.03	472.83	378.50	103.03	49.19	12,775.68	14,290.26
2027年	574.91	531.94	397.42	108.18	55.34	12,775.68	14,443.47
2028年	606.84	561.49	397.42	108.18	58.42		1,732.35
2029年	637.19	589.56	397.42	108.18	61.34		1,793.69
2030年	669.05	619.04	417.29	113.59	64.40		1,883.37
2031年	702.50	649.99	417.29	113.59	67.62		1,950.99
2032年	737.62	682.49	417.29	113.59	71.01		2,022.00
2033年	774.50	716.62	438.16	119.27	74.56		2,123.11
2034年	813.23	752.45	438.16	119.27	78.28		2,201.39
2035年	853.89	790.07	438.16	119.27	82.20		2,283.59
2036年	896.59	829.57	460.06	125.24	86.31		2,397.77
2037年	941.42	871.05	460.06	125.24	90.62		2,488.39
2038年	988.49	914.61	460.06	125.24	95.15		2,583.55
2039年	1,037.91	960.34	483.07	131.50	99.91		2,712.73
2040年	1,089.81	1,008.35	483.07	131.50	104.91		2,817.64
2041年	1,144.30	1,058.77	483.07	131.50	110.15		2,927.79
2042年	1,201.51	1,111.71	507.22	138.07	115.66		3,074.17
合计	**14,819.57**	**13,711.92**	**8,230.72**	**2,206.16**	**1,426.56**	**63,878.40**	**104,273.33**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为修理费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

项目劳动定额共计8人。其中行政管理人员2名，人均工资4,000元/月，专业技术人员1人，平均5,000元/月；安保人员2名，平均2,500元/月；保洁人员2名，平均1,500元/月；其他1人，平均2,000元/月，其余保险及福利按工资总额14%计算。债券存续期内本项目工资及福利费总计684.19万元。

2.修理费

按照固定资产净值的0.15%计取，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为285万元。

3.其它费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他制造费用，分别按营业收入的0.5%，1%，0.5%计取。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为2,085.47万元。

4.销售费用

按销售收入的1%计取，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为638.80万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按5%计算，附加税税率按12%计算，房产税税率按12%

计算，企业所得税税率按25%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为11,863.81万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为15,557.27万元。

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	31.46	15.00	402.77	191.64	2,042.83	2,683.70
2025年	31.46	15.00	408.17	191.64	2,085.33	2,731.60
2026年	31.46	15.00	285.81	127.76	1,482.95	1,942.98
2027年	33.04	15.00	288.87	127.76	1,505.18	1,969.85
2028年	33.04	15.00	34.65	-	225.92	308.61
2029年	33.04	15.00	35.87	-	235.86	319.77
2030年	34.69	15.00	37.67	-	247.66	335.02
2031年	34.69	15.00	39.02	-	258.62	347.33
2032年	34.69	15.00	40.44	-	270.14	360.27
2033年	36.42	15.00	42.46	-	283.65	377.53
2034年	36.42	15.00	44.03	-	296.34	391.79
2035年	36.42	15.00	45.67	-	309.67	406.76
2036年	38.24	15.00	47.96	-	325.16	426.36
2037年	38.24	15.00	49.77	-	339.85	442.86
2038年	38.24	15.00	51.67	-	355.29	460.20
2039年	40.16	15.00	54.25	-	373.05	482.46
2040年	40.16	15.00	56.35	-	390.06	501.57
2041年	40.16	15.00	58.56	-	407.93	521.65
2042年	42.16	15.00	61.48	-	428.32	546.96
合计	**684.19**	**285.00**	**2,085.47**	**638.80**	**11,863.81**	**15,557.27**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目预期总收入为104,273.33万元，预期总成本为15,557.27万元，项目总收益为88,716.06万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为69,974.04万元，其中专项债券融资本息为69,974.04万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
39,000.00	30,974.04	69,974.04	0.00	0.00	0.00	69,974.04

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.27。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目	88,716.06	69,974.04	1.27
合计	**88,716.06**	**69,974.04**	**1.27**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本

息资金的覆盖倍数为1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报

省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三）南宁产投汽车青秀产业园生产配套园区》之盖章页）

南宁市财政局

2022年5月7日

南宁市工业和信息化局

2022年5月7日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）产投五象振邦产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

产投五象振邦产业园项目专项债券计划发行规模20,300万元，共发行三期。首期已于2022年2月发行3,300万元，发行期限20年，发行利率3.32%，二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行12,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：产投五象振邦产业园项目。

2.项目业主：南宁产业投资集团有限责任公司。

3.建设地点：良庆区振邦路西侧，坛黎路南侧。

（四）项目业主介绍。

南宁产业投资集团有限责任公司2000年9月14日成立，注册资本及实收资本均为80.73亿元，由南宁市人民政府国有资产监督管理委

员会独自出资。

公司主要经营范围为：资产整合收购，土地整理，产业投资，风险投资，股权处置，国有资产运营，对土地、农业、商业、交通、房地产、基础设施的项目投资，信息咨询服务，房屋出租，对市场的开发管理投资，场地出租及管理，地上停车场停车服务，代理、发布、制作国内各类广告，房地产开发经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。公司主要收入来源为棉纺织物销售收入、混凝土销售收入、冷藏相关收入收入。

（五）项目建设内容。

项目总用地规模约为71亩，总建筑面积约112,257.19平方米。主要建设内容为厂房、配套用房、地下室、架空层。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目能够改善城市基础设施建设，促进当地人民就业增收，带动产业链上下游企业发展，优化当地营商环境，贯彻落实自治区“三个攻坚突破年”活动要求根据自治区、南宁市的政策要求及会议精神，重大项目建设攻坚突破年是“三个攻坚突破年”中的一项重要内容。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为36,042.08万元，其中专项债券融资本息为36,042.08万元，其他债务融资本息金额为0万元。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的

		风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目从审批到开工建设等各环节，均已获得相关部门的许可或批准，具备较强的合规性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资32,693.25万元，其中自有资金12,393.25万元，占比37.91%；专项债券融资20,300万元，占比62.09%。资金来源合理，符合国家有关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测参考周边物价，并根据项目特性进项调整，具备合理性。具体数据来源于具有专业资质的可研编制单位制作的项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是顺应南宁市发展政策的需要。

根据2018年南宁市政府工作报告，在新的一年里，要达成新的目标，需要进行八个方面的努力。其中第一个方面的努力就是做大做强实体经济，持续推进产业转型升级。想要完成第一个“方面”的努力，就必须坚持质量第一、效益优先，持续按照“二产补短板、三产强优势、一产显特色”的思路，以供给侧结构性改革为主线，把提高供给体系质量作为主攻方向，促进经济高质量发展。南宁市政府目前重点推动工业提质发展，坚持“工业强市”战略不动摇，以三大重点产业为着力点、工业园区为依托、重点企业为龙头、项目建设为抓手，拉长拓宽延伸产业链，加快打造千亿元产业集群。而项目建设就是以南宁市新兴产业园为依托，不断发展建设南宁市千亿元产业集群，努力做大做强，为南宁市的先进装备制造业做出贡献。

（二）项目建设是南宁市政府攻坚突破年的重要契机。

2019年2月13日，南宁市召开开展重大项目建设攻坚突破年、产

业大招商攻坚突破年、优化营商环境攻坚突破年活动动员大会，深入学习贯彻中央、自治区经济工作会议精神，贯彻落实市委十二届七次全会决策部署，动员全市上下克难攻坚、真抓实干，坚定不移扩投资、补短板、强基础，强龙头、补链条、聚集群，优服务、降成本、增信心，为推动新时代首府高质量发展提供强大动力。项目将是南宁市政府“产业大招商攻坚突破年”的重要推进目标。“产业大招商”主要围绕电子信息、先进装备制造及生物医药三个方面突破，而本项目为先进装备制造中的重点行业，如若项目能够顺利建设并投入使用，将会给南宁市先进装备制造产业树立一个新的模范榜样，促进区域产业大升级，提高南宁市先进装备制造业的行业发展水平，最终达到促进南宁市经济大发展的目的。

（三）项目建设是南宁市数字经济产业发展的重要载体。

根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于对2019年落实有关重大政策措施真抓实干成效明显地方予以督查激励的通报》的要求，2020年自治区将对南宁市进一步加大引进数字经济产业工作支持力度，对符合条件的信息化项目，优先支持纳入数字广西发展“十四五”规划重大项目范围，优先推介数字经济产业落地。项目建设是南宁市高端制造业示范基地，五象新区园中园样板地块，本项目将在五象新区“再造一个新南宁”建设中扮演“排头兵”角色，成为城市活力窗口和高端产业平台。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据《南宁市良庆区发展和改革局关于产投五象振邦产业园项目初步设计的批复》（良发改投资〔2021〕556号），本项目总投资

约为32,693.25万元。

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程建安费	24,579.96	75.19
2	基本建设费用	5,529.80	16.91
3	预备费	1,505.49	4.60
4	建设期利息	1,078.00	3.30
项目总投资		**32,693.25**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

产投五象振邦产业园项目总投资32,693.25万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金12,393.25万元，资金来源为业主自筹，占比37.91%;

（2）专项债券资金20,300万元，占比62.09%,其中已发行3,300万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	3,729.00	4,264.25	4,700.00
专项债券融资	0.00	20,300.00	0.00
其他债务融资	0.00	0.00	0.00
合计	**3,729.00**	**24,264.25**	**4,700.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为29个月，已于2021年6月开工建设，预计于2023年10月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	3,729.00	24,264.25	4,700.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、厂房配套用房出租收入、物业收入、车位出租收入和广告收入等。

1.标准厂房出租收入

根据公司规划，本项目生产厂房建筑面积83,896.45平方米用于出租。本项目位于振邦路西侧，坛黎路南侧，公岸路北侧，地处中国东盟国际物流基地，紧邻广西中外运物流南宁物流园和建工城；经调研得出当地同类型标准厂房的出租价格为20-28元/平方米/月。综上所述，综合考虑项目区位及区域经济发展水平，最终本项目的标准厂房起始租金分别按28元/平方米/月，考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每三年涨幅5%，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年达100%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为59,608.45万元。

2.厂房配套用房出租收入

根据公司规划，本项目厂房配套用房15,926.56平方米用于出租。本项目位于振邦路西侧，坛黎路南侧，公岸路北侧，地处中国东盟国际物流基地，紧邻广西中外运物流南宁物流园和建工城，经调研得出当地同类型工业园区内生活配套服务用房的出租价格为25-38元/平方米/月；通过网上出租平台查阅得知，南宁市工业产业园

区内的生活配套服务用房出租价格为20-38元/平方米/月。综合考虑，本项目的厂房配套服务用房价格为38元/平方米/月。考虑园区配套不断完善及物价上涨等因素，租金按照每三年涨幅5%，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年达100%。债券存续期内本项目所产生的厂房配套用房出租收入合计约为15,357.17万元。

3.物业收入

产业园区的发展离不开物业管理的支持，本项目物业类型为产业园区物业管理，经过实地考察调研，参考南宁市各产业园物业收费标准，并结合本项目及行业内实际情况，初步预测物业收入为2元/平方米/月，收费每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为5,209.79万元。

4、车位出租收入

结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目地下停车场未来的整体经营状况和收费标准做如下预测:

①可供出租机动车位562个，项目投入使用后第1-3年出租率按60%、80%、100%增涨，后稳定在100%。

②机动车车位收费标准：平均350元/月/车位，收费每三年上涨5%。

债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为4,991.25万元。

5、广告收入

结合项目特点及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目广告收入做如下预测为租金收入的6%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为5,110.01万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为90,276.67万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	厂房配套用房出租	物业收入	车位出租收入	广告收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	1,691.35	435.75	239.58	141.62	150.50	2,658.80
2024年	2,255.14	581.00	239.58	188.83	195.87	3,460.42
2025年	2,818.92	726.25	239.58	236.04	241.25	4,262.04
2026年	2,959.87	762.56	251.55	247.84	253.31	4,475.13
2027年	2,959.87	762.56	251.55	247.84	253.31	4,475.13
2028年	2,959.87	762.56	251.55	247.84	253.31	4,475.13
2029年	3,107.86	800.69	264.13	260.23	265.98	4,698.89
2030年	3,107.86	800.69	264.13	260.23	265.98	4,698.89
2031年	3,107.86	800.69	264.13	260.23	265.98	4,698.89
2032年	3,263.25	840.73	277.34	273.25	279.27	4,933.84
2033年	3,263.25	840.73	277.34	273.25	279.27	4,933.84
2034年	3,263.25	840.73	277.34	273.25	279.27	4,933.84
2035年	3,426.42	882.76	291.21	286.91	293.24	5,180.54
2036年	3,426.42	882.76	291.21	286.91	293.24	5,180.54
2037年	3,426.42	882.76	291.21	286.91	293.24	5,180.54
2038年	3,597.74	926.90	305.77	301.25	307.90	5,439.56
2039年	3,597.74	926.90	305.77	301.25	307.90	5,439.56
2040年	3,597.74	926.90	305.77	301.25	307.90	5,439.56
2041年	3,777.62	973.25	321.05	316.32	323.29	5,711.53
合计	**59,608.45**	**15,357.17**	**5,209.79**	**4,991.25**	**5,110.01**	**90,276.67**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、修理费、其它费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资及福利费

项目劳动定额共计8人。其中行政管理人员2名，人均工资4,000元/月，专业技术人员1人，平均5,000元/月；安保人员2名，平均2,500元/月；保洁人员2名，平均1,500元/月；其他1人，平均2,000元/月，其余保险及福利按工资总额14%计算，每三年涨5%。债券存

续期内本项目工资及福利费总计684.19万元。

2.修理费

按照固定资产净值的0.15%计取，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,850万元。

3.其它费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他制造费用，分别按营业收入的1%，2.5%，1%计取。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为3,723.03万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按5%计算，附加税税率按10%计算，房产税税率按12%计算，企业所得税税率按25%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为13,332.42万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为20,593.64万元。

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	31.46	150.00	109.77	335.10	626.33
2024年	31.46	150.00	142.86	508.69	833.01
2025年	31.46	150.00	175.96	632.47	989.89
2026年	33.04	150.00	184.75	664.09	1,031.88
2027年	33.04	150.00	184.75	664.09	1,031.88
2028年	33.04	150.00	184.75	664.09	1,031.88
2029年	34.69	150.00	193.99	697.30	1,075.98
2030年	34.69	150.00	193.99	697.30	1,075.98
2031年	34.69	150.00	193.99	697.30	1,075.98

时间	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2032年	36.42	150.00	203.69	732.16	1,122.27
2033年	36.42	150.00	203.69	732.16	1,122.27
2034年	36.42	150.00	203.69	732.16	1,122.27
2035年	38.24	150.00	213.88	768.77	1,170.89
2036年	38.24	150.00	213.88	768.77	1,170.89
2037年	38.24	150.00	213.88	768.77	1,170.89
2038年	40.16	150.00	224.57	807.21	1,221.94
2039年	40.16	150.00	224.57	807.21	1,221.94
2040年	40.16	150.00	224.57	807.21	1,221.94
2041年	42.16	150.00	235.80	847.57	1,275.53
合计	**684.19**	**2,850.00**	**3,727.03**	**13,332.42**	**20,593.64**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，产投五象振邦产业园项目预期总收入为90,276.67万元，预期总成本费用为20,593.64万元，项目总收益为69,683.03万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为36,042.08万元，其中专项债券融资本息为36,042.08万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元**专项债券**			**其他债务融资**			**项目总债务融资本息**
债券本金	**利息支出**	**专项债券融资本息**	**其他债务融资本金**	**利息支出**	**其他债务融资本息**	
20,300.00	**15,742.08**	**36,042.08**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**36,042.08**

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.93。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
产投五象振邦产业园项目	69,683.03	36,042.08	1.93

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	69,683.03	36,042.08	1.93

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.83	1.93	2.04
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.96	1.93	1.90

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.83,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.90，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动

性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁市产投五象振邦产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三）产投五象振邦产业园项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年5月7日

南宁市工业和信息化局

2022年5月7日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目专项债券计划发行规模45,000万元，共发行3期。首期2,500万元于2022年2月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%。二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2023年发行37,500万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107° 45′ -108° 51′ ，北纬22°

13′ -23° 32′ 之间。全市土地面积 22,112 平方公里，市区面积 6,479 平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为 319.08 亿元、327.25 亿元和 331.78 亿元；一般公共预算支出分别为 463.15 亿元、523.25 亿元和 536.86 亿元。政府性基金收入分别为 440.01 亿元、484.46 亿元和 579.34 亿元；政府性基金支出分别为 373.79 亿元、385.40 亿元和 579.15 亿元。

南宁市 2018-2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

（三）项目情况。

1.项目名称：综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程。

2.项目业主：广西南宁当代丰耘投资管理有限公司。

3.建设地点：南宁综合保税区范围内，具体为六连路、力浪路，坛奉路及银海保税仓项目东侧围墙围合区域。

（四）项目业主介绍。

广西南宁当代丰耘投资管理有限公司，成立于1992年9月12日，注册资本320,000万元，法定代表人为卢恒宇，企业类型有限责任公司，股东为南宁高新产业建设开发集团有限公司。

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；园区管理服务；融资咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；租赁服务（不含出版物出租）；物业管理；非融资担保服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；新材料技术推广服务；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经

批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程，项目用地面积约 63,918.59 平方米（折合约 95.88 亩），总建筑面积约 115,553 平方米，建设内容包括 3 栋标准厂房、2 栋仓库以及配电房、水泵房、公卫、等相关配套设施及用地范围内的室外工程（含道路、绿化、室外水电、围墙、大门等）。配套建设道路 7 条，分别为力浪路工程、海坛路工程、磨岭路工程、六连路工程、金良路工程、金顶路工程、立田路工程，道路总长 7,006.246 米。配套建设其他工程 3 个，分别为：巡逻通道及围网工程，全长约 5,318 米，宽度为 6 米；综合保税区二期围网卡口工程，全长 40 米，宽为 8 米；综合保税区视频监控及信息系统工程，新建卡口、围网安装高清摄像机及红外入侵报警系统。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的提出将充分依靠南宁市综合保税区的区位优势和政策优惠，符合南宁市的战略发展定位；构建良好的园区路网系统是充分挖掘园区资源的必要措施，良好的路网系统有利于园区的开发经营和总体规划的全面实施，基础配套工程是南宁综合保税区发展水平的重要支撑，是区域经济和社会协调发展的物质条件，本项目基础配套工程的建设，有利于完善片区内部交通，创造一个便捷的园区交通环境，为南宁综合保税区的发展进程提供了保障同时项目业主丰耘公司母公司南宁高新产业建设开发集团有限公司实际出资人为南宁高新技术产业

		开发区管委会，属于政府主导，服务于社会公共利益的项目，具有公益性；项目运营期内，通过自身出租收入能够偿还债券本息，实现收益与融资平衡，具有收益性。债券资金用于建设产业园区厂房设施，能够形成优质资产，具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为45,000万元，其中专项债券融资本息为80,919万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.81。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合综合保税区基础设施的需求，现有企业及将来在附近投资建设的企业单位是项目的直接受益者，通过项目的建设使区域交通条件和生活、生产环境得到改善，有利于社会经济的发展，改善园区的生产生活条件，因此得到当地政府的大力支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目建设与可持续发展。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源 综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目总投资86,541.43万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金41,541.43万元，资金来源为业主自筹，占比48.00%； （2）专项债券资金45,000万元，占比52%，已发行金额2,500万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； （3）其他融资0万元，占比0%。 2.投向合理性 资金用于中药材产业园区建设，本项目建成后，将有助于发挥南宁综合保税区进口药材原料便利和集中的优势，吸引药材加工生产企业入驻，建立药材生产加工产业链，形成药材加工产业集聚发展；同时，对增强南宁市药品进口口岸能力的建设，提升药品进口效力和水平，扶持壮大南宁市进口药品产业，实现高质量发展等起到较大作用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源标准化厂房、仓库及停车位等对外出租。本项目厂房及配套用房单价取值参照业主提供的综合保税区内其他厂区标准厂房及周边类似项目出租价

		格。专项债券存续期内，综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程项目预期总收入为 176,225.52 万元，预期总成本为 30,126.72 万元，项目总收益为 146,098.8 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

本项目的道路工程、电气工程、给排水工程的实施，是综合保税区中药材加工产业园建设的重要组成部分，项目的建设对完善园区路网布局，方便招商引资，促进南宁市的快速发展具有重要意义，其经济社会效益主要表现在：

（1）综合保税区中药材加工产业园项目建成后，将有助于发挥南宁综合保税区进口药材原料便利和集中的优势，吸引药材加工生产企业入驻，建立药材生产加工产业链，形成药材加工产业集聚发展；同时，对增强南宁市药品进口口岸能力的建设，提升药品进口效力和水平，扶持壮大南宁市进口药品产业，实现高质量发展等起到较大作用，也将极大地改善南宁市的投资环境，促进各行业的发展，尤其是大力发展中药材加工产品产业，使城市经济发展多样化，提供更多的就业机会，有利于吸收当地剩余劳动力，降低就业压力，为招商引资引进的企业共同发展、共同富裕发挥重要作用。

（2）强化经济发展的社会基础，促进整个社会环境的进一步稳定。本项目建设促使了基础设施的完善，从而促使经济结构合理化，提高了综合保税区中药材加工产业园在区域竞争中的优

势，从而提高了政府的威信，维持社会的稳定，促使社会经济的可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁高新区管委会《关于综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程可行性研究报告的批复》（高新自贸片项复〔2021〕6 号），本项目总投资为 86,541.43 万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	56,366.17	65.13
2	建设工程其他费用	12,400.28	14.33
3	预备费	10,567.95	12.21
4	建设期利息	7,207.03	8.33
项目总投资		86,541.43	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程项目总投资 86,541.43 万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金41,541.43万元，资金来源为业主自筹，占比48.00%;

（2）专项债券资金45,000万元，占比52%,本次拟发行5,000

万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021	2022	2023	2024
不含专项债券的项目资本金	1,590.00	-	15,000.00	24,951.43
专项债券融资	-	7,500.00	37,500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,590.00**	**7,500.00**	**52,500.00**	**24,951.43**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为31个月，已于2021年12月开工建设，预计于2024年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	1,590.00	7,500.00	52,500.00	24,951.43

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、仓库租赁收入和停车位收入等。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，从建设期2024年开始出租50%，第四年出租80%，逐年递增至出租率95%，厂房可出租面积为64,338平方米，租金30元/平方米/月，租金按照每年

3%增长测算，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为 53,865.88 万元。

2. 仓库租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，从建设期第三年开始出租 50%，第四年出租 80%，逐年递增至出租率 95%，仓库可出租面积为 48,600 平方米，租金 50 元/平方米/月，租金按照每年 3%增长测算，债券存续期内本项目所产生的仓库租赁收入合计约为 67,816.14 万元。

3. 物业收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目物业服务收入厂房按照 3 元/平方米/月计算，仓库按照 3 元/平方米/月计算，物业服务从第 1 年（计算期第 3 年）开始计算，各年物业服务面积按照不同业态全年租赁面积之和考虑。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为 7,094.80 万元。

4. 停车位收入

本项目共设置小型机动车及货车停车位共 391 个，其中小型机动车位 189 个，货车车位 81 个，用 113 个（占小型机动车位 60%）停车位按固定车位出租，每月 250 元/个，每年收费 34.02 万元；其他小型车位 76 个为临时车位，货车车位 81 个，全部作为临时停车位。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 14,508.78 万元。

5. 财政补贴收入

财政补贴32,940万元，目前暂定方案为每年补贴1,733.68万元。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计约为32,939.92万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为176,225.52万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	仓库租赁收入	物业收入	停车位收入	财政补贴收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	1,158.08	1,458.00	203.29	763.62	1,733.68	5,316.67
2025年	1,908.52	2,402.78	325.26	763.62	1,733.68	7,133.86
2026年	2,334.36	2,938.91	386.25	763.62	1,733.68	8,156.82
2027年	2,404.39	3,027.08	386.25	763.62	1,733.68	8,315.02
2028年	2,476.52	3,117.89	386.25	763.62	1,733.68	8,477.96
2029年	2,550.82	3,211.43	386.25	763.62	1,733.68	8,645.80
2030年	2,627.34	3,307.77	386.25	763.62	1,733.68	8,818.66
2031年	2,706.16	3,407.00	386.25	763.62	1,733.68	8,996.71
2032年	2,787.34	3,509.21	386.25	763.62	1,733.68	9,180.10
2033年	2,870.96	3,614.49	386.25	763.62	1,733.68	9,369.00
2034年	2,957.09	3,722.92	386.25	763.62	1,733.68	9,563.56
2035年	3,045.80	3,834.61	386.25	763.62	1,733.68	9,763.96
2036年	3,137.17	3,949.65	386.25	763.62	1,733.68	9,970.37
2037年	3,231.29	4,068.14	386.25	763.62	1,733.68	10,182.98
2038年	3,328.23	4,190.18	386.25	763.62	1,733.68	10,401.96
2039年	3,428.08	4,315.89	386.25	763.62	1,733.68	10,627.52
2040年	3,530.92	4,445.37	386.25	763.62	1,733.68	10,859.84
2041年	3,636.85	4,578.73	386.25	763.62	1,733.68	11,099.13
2042年	3,745.96	4,716.09	386.25	763.62	1,733.68	11,345.60
合计	**53,865.88**	**67,816.14**	**7,094.80**	**14,508.78**	**32,939.92**	**176,225.52**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、设备维护费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后定员10人，人均工资及福利按每月4,200元计算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费用合计约为957.60万元。

2.设备维护费

根据可行性研究报告内容进行测算,营业单位对其固定资产进行维护、修理所发生的费用。项目设备维护费按设备折旧2%计算，债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为1,644.26万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用按总收入的2%提取，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为3,524.51万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加费率按3%计算，地方教育附加费按照增值税的2%计算，本项目厂房及配套用房出租房产税税率按照12%进行计算，出售房产税率按照1.2%计算,债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为24,000.35万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为30,126.72万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费成本	设备维护费成本	管理费用成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	50.40	86.54	106.33	490.07	733.34
2025年	50.40	86.54	142.68	910.37	1,189.99
2026年	50.40	86.54	163.14	1,081.83	1,381.91
2027年	50.40	86.54	166.30	1,108.35	1,411.59
2028年	50.40	86.54	169.56	1,135.66	1,442.16
2029年	50.40	86.54	172.92	1,163.80	1,473.66
2030年	50.40	86.54	176.37	1,192.77	1,506.08
2031年	50.40	86.54	179.93	1,222.61	1,539.48
2032年	50.40	86.54	183.60	1,253.35	1,573.89
2033年	50.40	86.54	187.38	1,285.02	1,609.34
2034年	50.40	86.54	191.27	1,317.63	1,645.84
2035年	50.40	86.54	195.28	1,351.22	1,683.44
2036年	50.40	86.54	199.41	1,385.82	1,722.17
2037年	50.40	86.54	203.66	1,421.46	1,762.06
2038年	50.40	86.54	208.04	1,458.16	1,803.14
2039年	50.40	86.54	212.55	1,495.97	1,845.46
2040年	50.40	86.54	217.20	1,534.91	1,889.05
2041年	50.40	86.54	221.98	1,575.02	1,933.94
2042年	50.40	86.54	226.91	1,616.33	1,980.18
合计	957.60	1,644.26	3,524.51	24,000.35	30,126.72

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目预期总收入为

176,225.52 万元，预期总成本为 30,126.72 万元，项目总收益为 146,098.8 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 80,919 万元，其中专项债券融资本息为 80,919 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
45,000.00	35,919.00	80,919.00	0.00	0.00	0.00	80,919.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.81。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程	146,098.80	80,919.00	1.81
合计	146,098.80	80,919.00	1.81

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.71	1.81	1.90

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.82	1.81	1.79

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.71，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.79，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的

专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁高新技术产业开发区管理委员会以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁高新技术产业开发区财政局

2022 年 5 月 7 日

广西南宁当代丰耘投资管理有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目专项债券计划发行规模26,000万元，共发行3期。一期（本期）5,000万元计划于2022年5月发行，二期债券5,000万元计划于2022年6月发行，三期计划于2023年发行16,000万元，发行期限均按20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107° 45′ -108° 51′ ，北纬22° 13′ -23° 32′ 之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的

结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.40亿元和579.15亿元。

南宁市2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

（三）项目情况。

1. 项目名称：南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目。

2. 项目业主：广西南宁当代丰耘投资管理有限公司。

3. 建设地点：鸡帽岭路西面、芦村岭路北侧

（四）项目业主介绍。

广西南宁当代丰耘投资管理有限公司，成立于1992年9月12日，注册资本320,000万元，法定代表人为卢恒宇，企业类型有限责任公司，股东为南宁高新产业建设开发集团有限公司。

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；园区管理服务；融资咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；租赁服务（不含出版物出租）；物业管理；非融资担保服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；新材料技术推广服务；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目，项目用地面积约53,662.48平方米（折合约80.49亩），总建筑面积约102,249.26平方米，建设内容包括5

栋厂房、配套设施、配套建设给排水工程、电气及智能化工程、消防工程及室外工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目项目建设符合工业的布局规律，是现代工业发展的客观需求，解决企业用地困难、节约化用地的需要，项目的建设符合国家、省、市相关产业政策，是完善南宁市工业发展的需要，是推动南宁·中关村发展的基础保障，是发展壮大电子信息产业的基本途径，项目得到了当地市委、市政府的大力支持；构建良好的园区路网系统是充分挖掘园区资源的必要措施，良好的路网系统有利于园区的开发经营和总体规划的全面实施，基础配套工程是南宁·中关村发展水平的重要支撑，是区域经济和社会协调发展的物质条件，本项目基础配套工程的建设，有利于完善片区内部交通，创造一个便捷的园区交通环境，为南宁·中关村的发展进程提供了保障同时项目业主丰耘公司母公司南宁高新产业建设开发集团有限公司实际出资人为南宁高新高新技术产业开发区管委会，属于政府主导，服务于社会公共利益的项目，具有公益性；项目运营期内，通过自身出租收入能够偿还债券本息，实现收益与融资平衡，具有收益性；债券资金用于建设产业园区厂房设施，能够形成优质资产，具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为47,060万元，其中专项债券融资本息为47,060万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.12。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合南宁高新区中关村产业园区基础设施的需求，现有企业及将来在附近投资建设的企业单位是项目的直接受益者，通过项目的建设使区域交通条件和生活、生产环境得到改善，有利于社会经济的发展，

		改善园区的生产生活条件，因此得到当地政府的大力支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目建设与可持续发展。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源 南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目总投资33,583.75万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金7,583.75万元，资金来源为业主自筹，占比22.58%； （2）专项债券资金26,000万元，占比77.42%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； （3）其他融资0万元，占比0%。 2.投向合理性资金用于南宁高新区中关村产业园建设，本项目建成后，将极大地解决当地就业问题，同时吸引高素质人才集聚，消费的提升可以带动周边生活配套设施的完善。随着规模化产业的形成，将会进一步增加园区“造血”功能，增加地方财政税收，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时可以进一南宁·中关村电子信息产业园三期工程可行性研究报告步增强园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的发展机会，提高竞争能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源标项目标准化厂房、食堂、宿舍楼及停车位等对外出租。本项目厂房及配套用房单价取值参照业主提供的南宁·中关村内其他厂区厂房及周边类似项目出租价格。专项债券存续期内，南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目预期总收入为111,026.97万元，预期总成本为25,232.37万元，项目总收益为85,794.60万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

本项目的电气及智能化工程、给排水工程的实施，是南宁·中关村电子信息产业园建设的重要组成部分，项目的建设对完善园区方便招商引资，促进南宁市的快速发展具有重要意义，其经济社会效益主要表现在：

（1）项目建成后，将促进南宁高新区新一代信息技术、电子信息产品生产制造等产业快速、健康和可持续发展，加快形成

“总部经济+科技研发+产业化”的产业创新生态体系，将南宁·中关村科技园打造成国际化高端制造基地、北部湾战略性新产业集聚高地。

（2）提供就业机会和财政税收，带动当地经济发展。项目南宁·中关村电子信息产业园三期工程可行性研究报告的实施，可以直接和间接提供上百个工作岗位，对于缓解就业形势起到一定的作用，并且带动广西电子信息产业的发展，提升园区整体水平。另外电子产业园建设完成后，增加税收收入，为当地财政及经济发展起到一定的作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁高新区管委会《关于南宁·中关村电子信息产业园三期工程可行性研究报告的批复》（高新管项复〔2021〕45号），本项目总投资为33,583.75万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	25,101.45	74.74
2	建设工程其他费用	5,211.65	15.52
3	预备费	1,515.65	4.51
4	建设期利息	1,755.00	5.23
项目总投资		33,583.75	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目总投资33,583.75万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金7,583.75万元，资金来源为业主自筹，占比22.58%;

（2）专项债券资金26,000万元，占比77.42%,本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021	2022	2023
不含专项债券的项目资本金	583.75	5,000.00	2,000.00
专项债券融资	-	10,000.00	16,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**583.75**	**15,000.00**	**18,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为21个月，已于2022年3月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	583.75	15,000.00	18,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、配套设施租赁收入、停车位收入和物业收入。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，厂房可出租面积为82,798.5平方米，出租的第1年（计算期第3年）租金28元/平方米·月（336元/平方米·年），租金按照每年5%增长测算，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为84,960.52万元。

2.配套设施租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目配套设施可出租面积为15,077.23平方米，第1年（计算期第3年）租金40元/平方米·月（480元/平方米·年），租金按照每年5%增长，债券存续期内本项目所产生的配套设施租赁收入合计约为22,101.57万元。

3.物业收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目物业服务收入按照3元/月·平方米（36元/年）计算，物业服务从第1年（计算期第3年）开始计算，各年物业服务面积按照不同业态全年租赁面积之和考虑。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为10,760.3万元。

4.停车位收入

本项目可出租停车位295个，按照250元/个月收取车位

费用，租金按照每年5%增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为2,703.08万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为120,525.47万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	配套设施收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	2,782.03	723.71	352.35	88.50	3,946.59
2025年	2,921.13	759.90	369.97	92.93	4,143.93
2026年	3,067.19	797.90	388.47	97.58	4,351.14
2027年	3,220.55	837.80	407.89	102.46	4,568.70
2028年	3,381.58	879.69	428.28	107.58	4,797.13
2029年	3,550.66	923.67	449.69	112.96	5,036.98
2030年	3,728.19	969.85	472.17	118.61	5,288.82
2031年	3,914.60	1,018.34	495.78	124.54	5,553.26
2032年	4,110.33	1,069.26	520.57	130.77	5,830.93
2033年	4,315.85	1,122.72	546.60	137.31	6,122.48
2034年	4,531.64	1,178.86	573.93	144.18	6,428.61
2035年	4,758.22	1,237.80	602.63	151.39	6,750.04
2036年	4,996.13	1,299.69	632.76	158.96	7,087.54
2037年	5,245.94	1,364.67	664.40	166.91	7,441.92
2038年	5,508.24	1,432.90	697.62	175.26	7,814.02
2039年	5,783.65	1,504.55	732.50	184.02	8,204.72
2040年	6,072.83	1,579.78	769.13	193.22	8,614.96
2041年	6,376.47	1,658.77	807.59	202.88	9,045.71
2042年	6,695.29	1,741.71	847.97	213.02	9,497.99
合计	84,960.52	22,101.57	10,760.30	2,703.08	120,525.47

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、设备维护费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后定员20人，人均年工资及福利按4.8万元计算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费用合计约为1,824万元。

2.设备维护费

根据可行性研究报告内容进行测算，营业单位对其固定资产进行维护、修理所发生的费用。项目设备维护费按设备折旧0.5%计算，则年设备维护费为3.09万元/年，债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为159.6万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用按工资及福利费的5%提取，正常年管理费用为4.8万元/年，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为91.2万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加费率按3%计算，地方教育附加费按照增值税的2%计算，本项目厂房及配套用房出租房产税税率按照12%进行计算，出售房产税率按照1.2%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为18,663.7万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为20,738.5万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费成本	设备维护费成本	管理费用成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	96.00	8.40	4.80	611.14	720.34
2025年	96.00	8.40	4.80	641.70	750.90
2026年	96.00	8.40	4.80	673.79	782.99
2027年	96.00	8.40	4.80	707.48	816.68
2028年	96.00	8.40	4.80	742.85	852.05
2029年	96.00	8.40	4.80	779.99	889.19
2030年	96.00	8.40	4.80	818.99	928.19
2031年	96.00	8.40	4.80	859.94	969.14
2032年	96.00	8.40	4.80	902.94	1,012.14
2033年	96.00	8.40	4.80	948.08	1,057.28
2034年	96.00	8.40	4.80	995.49	1,104.69
2035年	96.00	8.40	4.80	1,045.26	1,154.46
2036年	96.00	8.40	4.80	1,097.52	1,206.72
2037年	96.00	8.40	4.80	1,152.40	1,261.60
2038年	96.00	8.40	4.80	1,210.02	1,319.22
2039年	96.00	8.40	4.80	1,270.52	1,379.72
2040年	96.00	8.40	4.80	1,334.05	1,443.25
2041年	96.00	8.40	4.80	1,400.75	1,509.95
2042年	96.00	8.40	4.80	1,470.79	1,579.99
合计	1,824.00	159.60	91.20	18,663.70	20,738.50

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目预期总收入为120,525.47万元，预期总成本为20,738.5万元，项目总收益为99,786.97万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为47,060万元，其中专项债券融资本息为47,060万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
26,000.00	21,060.00	47,060.00	0.00	0.00	0.00	47,060.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.12。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目	99,786.97	47,060.00	2.12
合计	**99,786.97**	**47,060.00**	**2.12**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.01	2.12	2.23
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.14	2.12	2.10

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍

数为 2.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.1，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁高新技术产业开发区管理委员会以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁·中关村电子信息产业园三期工程项目建设任务、成本等因

素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁高新技术产业开发区财政局

2022年5月7日

广西南宁当代丰耘投资管理有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模800,000万元，共发行三期。本期计划于2022年5月发行5,000万元，二期计划于2022年6月发行85,000万元，三期计划于2023年发行710,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十七年至第二十二年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济

圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为 319.08 亿元、327.25 亿元和 331.78 亿元；一般公共预算支出分别为 463.15 亿元、523.25 亿元和 536.86 亿元。政府性基金收入分别为 440.01 亿元、484.46 亿元和 579.34 亿元；政府性基金支出分别为 373.79 亿元、385.4 亿元和 579.15 亿元。

南宁市本级 2018-2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目。

2.项目业主：南宁纵横时代建设投资有限公司。

3.建设地点：南宁市青秀区伶俐镇（东部产业新城）。

（四）项目业主介绍。

南宁纵横时代建设投资有限公司成立于2009年12月23日，公司主要业务是运营政府授权的国有资产，履行投资主体职能，管理和组织实施政府指定由公司作为业主的建设投资项目，管理和使用由政府安排给公司使用的财政性建设资金，保障资金安全使用和增值，从事城市建设项目及房地产开发投资。住所为南宁市壮锦大道33号，法定代表人为黄超然，公司原注册资本和实收资本均为人民币2,000万元，经过多次增资扩股后，目前注册资本和实收资本为10,000万元。

（五）项目建设内容。

本项目建设内容包括：产业园区及周边配套的17条市政道路建设，项目总用地面积710,667平方米（合1,066亩），总建筑面积为1,421,334平方米（其中标准丙类厂房1,204,724平方米，行政办公及生活服务用房213,200平方米，1#污水处理站1,705平方米，2#污水处理站1,705平方米）。设机动车停车位7,107个，自行车停车位35,533个。项目建设内容包括土建工程、电气工程等。

配套市政道路为江南40号路(7号路-11号路)、江南7号路(39号路-40号路)、江南7号路下穿高速工程、江南1号路(13号路-22号路)、江南9号路(35号路-40号路)、江南9号路下穿高速工程、江南39号路(9号路-10号路)、江南11号路(1号路-29号路)、江南2号路(1号路-22号路)、江南16号路(2号路-39号路)、江北1号路(12号路 -16号路)、江南11号路上跨高速路工程、江南39号路(7号路-11号路)、江南39号路(10号路-22号路)、江南12号路(1号路-29号路)、江南31号路(12号路-14号路)、江南39号路(规划22号路-六景站西大道)。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	必要性：新材料产业是我国七大战略新兴产业之一，是整个制造业转型升级的产业基础。广西的新材料产业起步晚，存在着科技成果转化率低、产品市场竞争力不强、缺乏拥有自主知识产权的产品及技术、资金投入不足和技术集成能力差等亟待解决的问题。加快发展新材料，对推动技术创新，支撑产业升级，建设制造强国具有重要战略意义。根据南宁市人民政府2021年12月29日公布的《南宁市新型城镇化规划（2021—2035年）》，南宁市将向东高水平规划建设以伶俐、六景、峦城为中心的东部产业新城，打造蒲庙—伶俐—六景—黎塘先进制造业产业带。根据2021年11月召开的南宁东部产业新城建设启动工作动员大会会议精神，南宁市本级将加快构建支持新城建设的多层次政策体系，在产业发展、土地供给、资金保障、人才支撑等方面给予支持，推动更多资金、土地、人才等发展要素向新城集聚。本项目作为东部产业新城六景中心的首批建设项目先行实施。 公益性：项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展。本项目拟建设的配套市政道路有利于完善区域交通路网，改善当地的交通条

		件，并推动六景工业园区内的建设开发进度，加快东部产业新城的建设。 收益性和资本性：本项目主要通过出租/出售标准丙类厂房、出租行政管理及生活服务用房、出租停车位、提供新能源充电桩服务、广告服务、污水处理服务等产生收入。经测算，本项目财务评价周期 15 年内，项目平均偿债备付率为 137.86%（含财政补贴），项目具有较强的还款能力；项目运营期内各年累计盈余资金均为正值，具有较强的生存能力。 综上，本项目实施的必要性、公益性、收益性和资本性都达到了建设的要求，项目建设十分必要且迫切。。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	从项目预期收益、成本及融资平衡情况测算数据进行分析，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目的建设实施方案及技术合理，选址也具备良好的建设条件，项目的建设在技术上是合规可行的。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源为专项债券资金 800,000.00 万元，业主自筹措项目资本金 363,559.18 万元，建设项目符合国家及自治区相关投向，也符合南宁市的相关规划，为南宁经济技术开发区高端科技产业园将来的发展提供了有力的保障。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容进行测算,结合成本变动情况，各子项目从运营期开始每年保持稳定，不设增长率，预期年均销售收 2,517,981.11 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于提高城市创新能力，促进产业优化升级和地区经济增长。

本项目的建设实施，有利于项目所在地区产业结构调整，加快新能源汽车制造企业的集聚互联发展，项目的建设不仅使片区的创新能力得到进一步提高，而且还能激发产业新动能，不断提高产业输出，充分发挥工业产业对社会经济的提升效能。

（二）有利于国民经济和社会的全面发展。

本建设项目的实施，有利于项目所在地城区产业结构调整，将使城区的环境得到进一步提高，而且促进了项目所在地各行各业的发展，也带动了项目所在地及周边地区的经济发展。

（三）有利于带动城乡一体化发展。

项目建设能够带动城市周边基础设施和公共服务的发展，实现城乡产业融合与发展。

（四）有利于形成完整高效的产业链。

本项目将围绕新能源汽车制造，形成完整的产业链，提高效率，增强竞争力，形成优良的发展环境。

（五）扩大就业渠道，容纳劳动力，缓解就业压力。

项目建设将为社会提供多个就业岗位，同时，项目的人群集聚效应将带动周边餐饮业、商业等服务业的繁荣，进一步扩大社会就业缺口，因此，项目的建设起到减少就业压力，保障社会稳定的积极作用。

（六）完善片区基础设施建设，加快产业集聚。

项目建成后，不仅能加快项目区域的建设，而且极大地改善城区的投资环境，给企业创造了一个优良的生产经营环境，将吸引更多企业入驻，加快产业集聚，促进产业发展起到积极作用。同时，本项目建设将大力推进产城融合发展，以现代产业发展为支撑，促进就业快速增长。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市青秀区发展和改革局《关于南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（南青发改字【2022】46号），本项目总投资为1,163,559.18万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	856,774.26	73.63
2	建设工程其他费用	188,924.36	16.24
3	预备费	66,288.62	5.70
4	建设期利息	51,571.94	4.43
项目总投资		**1,163,559.18**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目总投资1,163,559.18万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本363,559.18万元，资金来源为业主自筹，占比31.25%;

（2）专项债券资金800,000万元，占比68.75%,其中已发行0万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年

不含专项债券的项目资本金	-	155,237.38	155,237.38	53,084.42
专项债券融资	-	90,000.00	710,000.00	-
其他债务融资	-	-		
合计	**-**	**245,237.38**	**865,237.38**	**53,084.42**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月,计划于2022年5月开工建设,预计于2024年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	-	245,237.38	865,237.38	53,084.42

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准丙类厂房、行政管理及生活服务用房收入、停车位租金收入、物业费收入、广告位收入、充电服务收入、污水处理费收入等，具体测算依据如下:

1.标准丙类厂房、行政管理及生活服务用房收入

根据项目市场规划定位、产品特色、区位特点，结合相关数据，本项目租金价格按中上水平定价，暂定为60元/平方米/月。标准丙类厂房按正常年份租赁963,779.12平方米，行政管理及生活服务用房按正常年份租赁213,200.10平方米，预计出租总收入114,881.8万元/年，鉴于东部产业新城的发展机遇及南宁市对创新产业发展的迫切需求，未来创新基地厂房的需求将不断加大，为此，项目规划在运营期内平均租金增长率为5%。债券存

续期内本项目所产生的标准丙类厂房、行政管理及生活服务用房收入合计约为 2,189,777.24 万元。

2.停车位租金收入

根据方案设计，本项目出租机动车停车位为 7,107 个，本项目服务于工厂员工，结合平均月租金，拟按 300 元/个/月计算，预计停车位租金收入约 3,468.47 万元/年。债券存续期内本项目所产生的停车位租金收入合计约为 43,494.84 万元。

3.物业费收入

本项目产业园拟自行经营物业。目前尚无有规定厂房物业费的相关收费标准，经参考其他同类项目与考察，本项目厂房及生活服务用房物业费收入拟按照 3 元/（平方米·月），即 36 元/（平方米·年）计算。预计物业费收入为 5,744.09 万元/年。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 72,031.21 万元。

4.广告位收入

产业园内及道路周边将设置广告位，包括各电梯内灯箱、出入口匝道广告及道路旁灯箱广告。根据园区内规划，拟设置共 4,264 个广告位（按每千平方米建筑面积设置 3 个），根据 58 同城网的数据，各广告投放价格约 300 元/年~1,000 元/年不等，本项目根据实际情况，广告位收入拟取每个 1,000 元/年。预计广告位收入 578.05 万元/年（备注：以上数据为招商入驻率达 80%约广告收益，入驻率每下降 10%，广告收入则下降 10%。）。债券存续期内本项目所产生的广告位收入合计约为 7,248.8 万元。

5.充电服务收入

其中机动车充电桩：本项目设置3,554个新能源充电桩，为车主提供充电服务，收取相应服务费。按一个汽车充电设施一天给一辆车充电，充满一次约64度电估算（电池容量为80千瓦时，电量剩余20%时开始充电），每度电售价按1.5元计算。按使用系数0.8计算。非机动车充电桩：本项目设置17,767个新能源充电桩（总车位的50%），为车主提供充电服务，收取相应服务费。按一个充电设施一天给一辆车充电，一辆车充电4小时，每4小时收费1元钱计算。预计充电服务收入14,384万元/年。债券存续期内本项目所产生的充电服务收入合计约为180,236.72万元。

6.污水处理费

本项目建设污水处理厂，服务周边工业（主要）处理污水的需要。污水处理厂处理能力为2.9万立方米/天，则年处理量为1,058.5万立方米。根据《南宁市物价局财政局城乡建设委员会关于调整我市城区非居民污水处理费收费标准有关问题的通知》“从2017年1月1日起，将我市城区污水处理费分类为居民和非居民两类。非居民污水处理费收费标准由现行的1.14元/立方米调整为1.4元/立方米。居民污水处理费收费标准仍按1.14元/立方米执行”本项目服务周边工业（主要）处理污水的需要，拟按1.40元/立方米计价，预计污水处理费收入2,008.94万元/

年。债券存续期内本项目所产生的污水处理费合计约为 25,192.3 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 2,517,981.11 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准丙类厂房、行政管理及生活服务用房收入	停车位租金收入	物业费收入	广告位收入	充电服务收入	污水处理费	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	84,742.50	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	104,048.61
2027 年	88,979.63	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	108,285.74
2028 年	93,428.61	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	112,734.72
2029 年	98,100.04	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	117,406.15
2030 年	103,005.04	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	122,311.15
2031 年	108,155.29	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	127,461.40
2032 年	113,563.05	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	132,869.16
2033 年	119,241.21	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	138,547.32
2034 年	125,203.27	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	144,509.38
2035 年	131,463.43	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	150,769.54
2036 年	138,036.60	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	157,342.71
2037 年	144,938.43	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	164,244.54
2038 年	152,185.35	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	171,491.46
2039 年	159,794.62	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	179,100.73
2040 年	167,784.35	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	187,090.46
2041 年	176,173.57	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	195,479.68
2042 年	184,982.25	2,558.52	4,237.13	426.40	10602.16	1,481.90	204,288.36
合计	**2,189,777.24**	**43,494.84**	**72,031.21**	**7,248.8**	**180,236.72**	**25,192.30**	**2,517,981.11**

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要包括人员费用、其他管理费、和税金及附加。具体测算依据如下:

1.人员费用

主要包括人员薪资及福利费。本项目租赁管理岗位拟从高到低的职业等级设置50名公司人员，工资及福利费按人均7.2万元/年估算。债券存续期内本项目所产生的人员费用合计约为7,455.01万元。

2.其他管理费

主要包括小型固定资产购置、行政管理、通讯、差旅、培训等费用等，拟按人均年支出1万元计算。债券存续期内本项目所产生的其他管理费合计约为1,035.47万元。

3.修理费用

拟按年折旧费用的2%估算。债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为7,392.28万元。

4.充电桩运营电费成本

本项目拟设3,554个机动车充电桩17,767个非机动车充电桩。根据南宁市工业电价0.6478元/度电计算，每年需支付5,747.58万元。债券存续期内本项目所产生的充电桩运营电费成本合计约为119,023.97万元。

5.营业费用

主要包括出租/销售费用，拟按销售面积的1%计。债券存续期内本项目所产生的充电桩运营电费成本合计约为30,683.47万元。

6.税金及附加

主要包括各种营业税、消费税、及城市维护建设税，预计项目融资期间税金及附加合计389,523.41万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为555,113.61万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	人员费用	其他管理费	修理费用	充电桩运营	营业费用	税金附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	15,526.52	25,267.12
2027年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	16,236.74	25,977.34
2028年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	16,982.48	26,723.08
2029年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	17,765.50	27,506.10
2030年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	18,587.67	28,328.27
2031年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	19,450.95	29,191.55
2032年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	20,357.39	30,097.99
2033年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	21,309.16	31,049.76
2034年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	22,308.51	32,049.11
2035年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	23,357.84	33,098.44
2036年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	24,459.62	34,200.22
2037年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	25,616.50	35,357.10
2038年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	26,831.22	36,571.82
2039年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	28,106.68	37,847.28
2040年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	29,445.91	39,186.51
2041年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	30,852.11	40,592.71
2042年	438.53	60.91	434.84	7,001.41	1,804.91	32,328.61	42,069.21

时间	人员费用	其他管理费	修理费用	充电桩运营	营业费用	税金附加	当年总成本
合计	7,455.01	1,035.47	7,392.28	119023.97	30,683.47	389,523.41	555,113.61

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目预期总收入为 2,517,981.11 万元，预期总成本为 555,113.61 万元，项目总收益为 1,962,867.5 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 1,448,000 万元，其中专项债券融资本息为 1,448,000 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
800,000.00	648,000.00	1,448,000.00	-	-	-	1,448,000.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.36。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套基础设施工程项目	1,962,867.50	1,448,000.00	1.36
合计	**1,962,867.50**	**1,448,000.00**	**1.36**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.36	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.37	1.36	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三）南宁东部产业新城新能源汽车产业园及配套设施建设项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年5月7日

南宁市工业和信息化局

2022年5月7日

南宁纵横时代建设投资有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目总投资53,345.83万元，其中专项债券计划发行规模20,000万元，共发行2期。首期已于2022年2月发行8,000万元，发行期限20年，发行利率为3.32%。本期计划于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。三期计划于2022年6月发行7,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）横州市简介。

横州市，位于广西壮族自治区的东南部。东连贵港市，南接灵山县、浦北县，西界邕宁县，北和宾阳县接壤，享有“中国茉

莉之乡”的美誉，是广西北部湾经济区沿江近海靠城的重点县域。县城与广西首府南宁市相距102公里，距沿海经济开发城市北海200公里。全县下辖14个镇3个乡，总面积3,464.3平方公里，森林覆盖率43.99%，地貌以丘陵、平原为主。从汉武帝元鼎六年(公元前111年)置安广县起，横县建置至今已历2100多年。总人口118万人，有汉、壮、瑶等15个民族。

横州市历年荣获全国电子商务进农村综合示范县、全国民族团结进步创建活动示范县、国家糖料生产保护区试点县、中国甜玉米之乡、国家重点花文化基地、全国重点产茶县等荣誉称号。

（二）横州市财政收支情况。

2018年至2020年，横州市本级实现一般公共预算收入分别为11.13亿元、10.17亿元和8.06亿元；一般公共预算支出分别为49.51亿元、53.55亿元和54.62亿元。政府性基金收入分别为6.33亿元、13.11亿元和8.19亿元；政府性基金支出分别为8.05亿元、9.88亿元和12.85亿元。

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	11.13	10.17	8.06
一般公共预算支出	49.51	53.55	54.62
政府性基金收入	6.34	13.11	8.19
政府性基金支出	8.05	9.88	12.85

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项

目。

2.项目业主：南宁交投六景园区开发有限责任公司。

3.建设地点：南宁六景工业园区内。

（四）项目业主介绍。

南宁交投六景园区开发有限责任公司位于南宁六景工业园区景春路3号，是由南宁交通投资集团有限责任公司与广西横县六景工业园区投资发展有限公司共同组建，成立于2019年9月，负责开发建设南宁六景工业园区。南宁交通投资集团有限责任公司成立于2001年，是经南宁市人民政府批准成立，隶属市人民政府领导，由市国资委履行出资人职责，承担南宁市交通投资建设的国有独资企业。截至2019年7月底，注册资本为15.86亿元，资产总额为398.18亿元，下辖6家全资子公司，10家控股子公司，员工总数为4,758名。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设主要包括：

1.经一路扩建工程（纬七路至纬十二路，全长3.246千米），纬八路工程（景州大道至北经二路段，全长0.817千米），道路建设总长度4.063千米，占地面积263.223亩；对景州大道、纬六路、北经一路、纬八路围合的商住服务用地进行场地平整，平整土地面积约152亩；对纬九路与纬十路之间的工业用地进行场地平整，平整土地面积约511亩。

2.标准厂房建设总规划用地面积约64595.22平方米，折合

96.89亩。拟在用地红线范围内建设7栋标准厂房（类别：丙二类），2栋生产生活配套用房和2个门卫室。项目总建筑面积79071.74平方米，1-4栋厂房（钢筋混凝土结构）49416平方米，5-7栋厂房（钢结构）17671.5平方米，配套倒班用房9861.8平方米，配套业务用房1359.11平方米，门卫室114.54平方米，地下室648.79平方米。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据横州市发展和改革局《关于南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目初步设计的批复》（横发改审批[2020]25号），本项目总投资为53,345.83万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	32,173.32	60.31
2	建设工程其他费用	15,800.90	29.62
3	预备费	2,878.45	5.40
4	建设期利息	2,493.16	4.67
项目总投资		53,345.83	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目总投资53,345.83万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金33,345.83万元，资金来源为业主自筹，占比62.51%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比37.49%,其中已发行8,000万元，本次拟发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行7,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）本项目无其他融资。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	3,514.00	19,162.00	2,669.83	8,000.00
专项债券融资	-	-	20,000	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	3,514.00	19,162.00	22,669.83	8,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为27个月，已于2020年9月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	3,514.00	19,162.00	22,669.83	8,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

1.土地合作开发收入。

引入社会资本方合作开发，土地开发容积率按2.5计算，可开发建筑总建筑面积254,000平方米，开发成本约为2,500元/平方米，开发费用约为63,500万元，园区土地费用约160万元/亩，总土地费用约为24,385.6万元，开发总费用约为87,885.6万元，社会资本方可按土地费用匹配方式以项目资本金24,385.6万元作为项目开发费用，与建设单位按50%:50%股比进行利益分红。目前六景镇商品房销售均价4,500元/平方米，按目前南宁市周边及横州市六景镇土地开发收益情况测算，土地开发利润额在500元/平方米左右。按此利润单价测算，土地合作开发收入为：土地合作开发总收入=254,000×500=12,700万元，归属建设单位利润6,350万元。债券存续期内本项目所产生的土地合作开发收入约为6,350万元。

2.产业园厂房出租收入。

本项目建设交投创新产业园6.4万平方米，其中：标准厂房建筑面积32330.72平方米，生产大楼建筑面积6781.75平方米，宿舍楼建筑面积23013.4平方米，活动中心建筑面积401.2平方米，废水预处理中心建筑面积249.28平方米，不计容建筑面积1219.61平方米。参照南宁市及横州市市场调查结果，标准厂房目前租赁价格在0.65元/平方米.天左右，即20元/平方米/月，其中1#、2#、3#标准厂房为临街商铺类型，租赁价格按80元/平方米测算；生产大楼租赁价格在30元/平方米.月，宿舍楼租赁价格在20元/平方米/月，活动中心可参

照生产大 楼租赁价格即 30 元/平方米/月，废水预处理中心为园区所用，不计入收费，参照以上数 据，后期累计递增租金进行测算。债券存续期内本项目所产生的交投创新产业园租赁收益约为 30,769.45 万元。

3.市场租赁住房补助收入。

本项目建设的配套宿舍符合自治区市场性租赁住房以及保障性租赁住房申报奖励政策，则根据《南宁市支持住房租赁市场发展试点财政专项资金管理办法》《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）文件规定，集体建设用地新建租赁住房项目，根据租赁住房部分的建筑面积按 1,100 元/平方米给予补助，补助资金在项目取得补助资格后一次性拨付至补助资金专用监管账户，受补主体按约定的比例分次提取，其中：开工阶段（取得施工许可证后）提取 50%，竣工交付并纳入政府租赁平台管理后，剩余 50%分十年按平均比例提取。债券存续期内本项目所产生的市场租赁住房补助收入约为 2,531.44 万元。

4.物业管理收入。

按工业园区物业管理收费价格测算。本次物业收费包括创新产业园和园区土地开发两大块，物业收入前三年按每月 1 元/平方米，第四年开始按每月 1.5 元/平米起步。本项目创新产业园一期建筑总面积 6.4 万平方米，园区土地开发总建筑面积 25.4 万平方米，总共 31.8 万平方米；正常运营年物业收入=31.8×1

×12=381.6 万元。债券存续期内本项目所产生的物业管理收入约为 12,592.8 万元。

5. 车位出租收入。

按土地开发总面积的 5%测算，土地开发总面积共 254,000 平方米，共 750 个车位，加上创新产业园的 215 个车位，总共 965 个车位，按每月 200 元/个车位进行测算，则：车位租赁收入=965×200×12=231.6 万元。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入约为 4,168.80 万元。

6. 广告位出租收入。

道路两侧道路灯杆广告出租价格按月租 1,000 元/个进行测算，本项目道路灯杆 194 根，则：年出租收入=194×1000×12=232.8 万元。债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入约为 4,190.4 万元。

7. 政府相关奖励政策的财政补助

根据《南宁市人民政府办公室印发关于支持南宁交通投资集团与横县人民政府合作开发六景工业园区的若干政策的通知》（南府办〔2019〕44 号）及税收返还等相关政策的支持，本项目可申请各类政策奖励资金。债券存续期内本项目所产生的政府相关奖励政策的财政补助约为 3,921.44 万元。

8. 招商引资及产业发展服务费

按开发合作协议条款，本项目涉及的园区用地，按当年招商引资实际到位资金的 0.5%以及固定资产投资落地实际总额的

0.2%支付企业招商引资服务费，以及每年按照招商引资项目所形成的全口径税收的2%支付企事业产业发展服务费。债券存续期内本项目所产生的招商引资及产业发展服务费约为18,007.15万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目债券存续期内的收入合计约为82,531.48万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地合作开发收入	产业园厂房出租收入	市场租赁住房补助收入	物业管理收入	车位出租收入	广告位出租收入	来自政府相关奖励政策的财政补助	招商引资及产业发展服务费	合计
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	
2025年	1,905.00	528.61	1,265.74	381.60	231.60	232.80	3,921.44	2,089.23	10,556.02
2026年	1,905.00	1,057.22	126.57	381.60	231.60	232.80	-	994.87	4,929.66
2027年	1,270.00	1,409.62	126.57	381.60	231.60	232.80	-	994.87	4,647.06
2028年	1,270.00	1,762.03	126.57	572.40	231.60	232.80	-	994.87	5,190.27
2029年	-	1,762.03	126.57	572.40	231.60	232.80	-	994.87	3,920.27
2030年	-	1,762.03	126.57	572.40	231.60	232.80	-	994.87	3,920.27
2031年	-	1,762.03	126.57	572.40	231.60	232.80	-	994.87	3,920.27
2032年	-	1,762.03	126.57	572.40	231.60	232.80	-	994.87	3,920.27
2033年	-	1,850.13	126.57	763.20	231.60	232.80	-	994.87	4,199.17
2034年	-	1,850.13	126.57	763.20	231.60	232.80	-	994.87	4,199.17
2035年	-	1,850.13	126.57	763.20	231.60	232.80	-	994.87	4,199.17
2036年	-	1,850.13	-	763.20	231.60	232.80	-	994.87	4,072.60
2037年	-	1,850.13	-	763.20	231.60	232.80	-	994.87	4,072.60
2038年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	994.87	4,355.91
2039年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	994.87	4,355.91
2040年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	994.87	4,355.91

2041年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	994.87	4,355.91
2042年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	-	3,361.04
合计	6,350.00	30,769.45	2,531.44	12,592.80	4,168.80	4,190.40	3,921.44	18,007.15	82,531.48

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为推广费支出、管理费支出、相关税费支出。具体测算依据如下：

1.推广费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，推广费支出用于项目每年的招租宣传等费用（销售收入×1%）。债券存续期内本项目所产生的推广费支出合计约为220.54万元。

2.管理费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等（开发建造成本×2%），债券存续期内本项目所产生的日常管理费支出合计约为1,034.6万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按10%计算，城市维护建设税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为7,936.53万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为9,191.67万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	推广费用支出	管理费	税金及附加	合计
2022年	34.02	413.84	-	447.86
2023年	31.23	310.38	-	341.61

2024年	76.18	310.38	-	386.56
2025年	43.15	-	498.65	541.80
2026年	35.96	-	469.76	505.72
2027年	-	-	464.99	464.99
2028年	-	-	533.72	533.72
2029年	-	-	406.72	406.72
2030年	-	-	406.72	406.72
2031年	-	-	406.72	406.72
2032年	-	-	406.72	406.72
2033年	-	-	431.40	431.40
2034年	-	-	431.40	431.40
2035年	-	-	431.40	431.40
2035年	-	-	424.77	424.77
2037年	-	-	424.77	424.77
2038年	-	-	450.18	450.18
2039年	-	-	450.18	450.18
2040年	-	-	450.18	450.18
2041年	-	-	450.18	450.18
2042年			398.07	398.07
合计	**220.54**	**1,034.60**	**7,936.53**	**9,191.67**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目预期总收入为82,531.48万元，预期总成本为9,191.67万元，项目总收益为73,339.81万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为34,500.8万元，其中专项债券融资本息为34,500.8万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券	其他债务融资	项目总债务

债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
20,000.00	14,500.80	34,500.80	0	0	0	34,500.80

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.09。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目	73,339.81	34,500.80	2.09
合计	73,339.81	34,500.80	2.09

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.98	2.09	2.20
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.19	2.03	2.07

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.98,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.07，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方

案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在

本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市国资委以及横州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁六景工业园区景春产城开发及配套建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施

情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

横州市财政局

2022 年 5 月 7 日

南宁交投六景园区开发有限责任公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目专项债券计划发行规模220,000.00万元，共发行四期。首期已于2022年2月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行2,000万元，四期计划于2023年发行208,000万元，期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十七年至第二十二年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区

面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目。

2.项目业主：南宁绿港建设投资集团有限公司 。

3.建设地点：南宁经济技术开发区吴圩片区。

（四）项目业主介绍。

南宁绿港建设投资集团有限公司（以下简称绿港集团）是国家级南宁经济技术开发区下属的大型国有独资公司，于2014年2月组建成立，注册资本11.64亿元，总资产130.9亿元。旗下拥有南宁科巨建设投资有限责任公司、南宁嘉通置业有限责任公司、广西中港兴融资担保有限责任公司、南宁荣鑫建设工程有限责任公司、南宁九略贸易有限公司、南宁万方物业服务有限公司等12家子公司。业务覆盖市政项目建设、房地产开发、物业服务、融资担保、营销顾问、招商引资、资产运营、建材贸易、苗木销售、水务管理等多项业务职能，经营链条不断向纵深化拓展延伸，初步形成了较为完整的产业链条。

（五）项目建设内容。

本项目共包含子项目48个，主要建设内容包括：新建园区基础设施类项目3个，其中总建筑面积297,983平方米。新建公共服务类项目4个，总建筑面积274,398.24平方米；市政基础设施41个（其中市政道理项目14个，建设城市道路路网总长

30.528公里；新建、迁改城市配电项目21个；市政给排水项目6个，改造程度6.688公里）。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	建设项目将完善南宁经济技术开发区基础设施，改善交通状况和生产条件，是落实国家相关政策文件的需要，也符合当地整体规划布局。建成后引进高端科技企业，推进大众创业、万众创新，有利于繁荣地方经济和扩大就业。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	从项目预期收益、成本及融资平衡情况测算数据进行分析，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目的建设实施方案及技术合理，选址也具备良好的建设条件，项目的建设在技术上是合规可行的。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源为专项债券资金220,000.00万元，业主自筹措项目资本金198,722.81万元，建设项目符合国家及自治区相关投向，也符合南宁市的相关规划，为南宁经济技术开发区高端科技产业园将来的发展提供了有力的保障。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容进行测算，结合成本变动情况，各子项目从运营期开始每年保持稳定，不设增长率，预期总收入为671,764.19万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）对南宁市临空科技产业的影响。

南宁经济技术开发区临空科技产业园是南宁市特色优势产业高质量发展的重要载体，产业园区的国家专项债券的发行有利于推动南宁经济技术开发区临空科技产业园基础设施建设项目建设，有利于将园区打造成为高端科技企业总部服务基地、双创科技服务平台、知识产权交易服务中心、区域性中小企业服务联

盟、职教培训中心等多功能、全方位的科技研发教育公共服务平台，为高端科技企业提供产品研发、实验、科技成果转化、交易等服务，有利于构建产业集群，培养园区行业龙头企业，推动南宁市临空科技产业创新驱动发展和转型升级。

（二）对南宁市的经济建设的影响。

本项目的建成，将增强社会稳定，显著改善社会环境、投资环境，提高所在片区功能，为高端科技投资者兴办各类企业提供良好的场所，促进各个行业的发展，从而提高南宁市的总体经济水平。其社会效益主要表现在：

改善的交通状况，满足经济发展和园区职工生活水平提高对交通的需求。吴圩镇20号路(光明路-2号路段）、吴圩镇14号路西段（光明路-空港消防站段)工程、吴圩镇5号路北段工程等道路的新建，是南宁经济技术开发区临空科技产业园形成较为完善的道路网络的基础，从而促进一个相对快速、安全和舒适的产业园区道路交通环境的形成，项目的建成将节省通行时间，节约原料和产品运输成本。

改善生产条件，促进产业生态有序发展。本项目的实施，如经开区南宁经济技术开发区空港国际学校、南宁经济技术开发区公办示范性养老院项目等生产、生活配套服务设施的新建，将改善产业园区的交通、办公、教育、生产系统等环境条件，有利于各个片区的可持续发展。

产业园区基础设施是产业投资硬环境的重要组成部分，其完善与否直接关系到投资者的选择。本项目的建设，如绿港·科创工业园、吴圩空港132亩工业地块、吴圩空港经济区重点产业发展区域（D区）建设工程等项目的新建，将大大改善南宁经济技术开发区临空科技产业园区的投资硬环境，增强招商引资力度，对南宁市引进资金、项目、人才，拉动社会经济增长，具有积极的意义。

财政收入是各项社会事业投入和发展的保障。本项目的建设有利于加快产业园区发展步伐，将大力促进地区经济发展，从而改善全市经济结构和财政来源，增加财政收入。而财政收入的增加，可以从经济上解决加强各项社会事业的投入，完善社会保障制度，加快社会福利等事业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市经济技术开发区管理委员会《关于南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（南经管审复〔2020〕34号），本项目总投资为418,722.81万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	355,244.43	84.84
2	建设工程其他费用	32,492.89	7.76

3	预备费	30,985.49	7.40
项目总投资		**418,722.81**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目项目总投资418,722.81万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本198,222.81万元，资金来源为业主自筹，占比47.46%；

（2）专项债券资金220,000万元，占比52.54%,其中已发行5,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	23,797.46	50,131.00	50,596.00	54,198.35	20,000.00
专项债券融资	-	-	12,000.00	208,000.00	
其他债务融资	-	-	-	-	
合计	**23,797.46**	**50,131.00**	**62,596.00**	**262,198.35**	**20,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2020年3月开工建设，预计于2025年2月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	23,797.46	50,131.00	60,596.00	284,198.35	20,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于园区租赁收入，按项目总建筑面积的90%出租率，每平方25元每月测算。本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为671,764.19万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	营业收入	当年总收入
2022年	-	-
2023年	26,745.54	26,745.54
2024年	27,547.91	27,547.91
2025年	28,374.34	28,374.34
2026年	29,225.57	29,225.57
2027年	30,102.34	30,102.34
2028年	31,005.41	31,005.41
2029年	31,935.57	31,935.57
2030年	32,893.64	32,893.64
2031年	33,880.45	33,880.45
2032年	34,896.86	34,896.86
2033年	35,943.77	35,943.77
2034年	37,022.08	37,022.08
2035年	38,132.74	38,132.74
2036年	39,276.73	39,276.73
2037年	40,455.03	40,455.03
2038年	41,668.68	41,668.68
2039年	42,918.74	42,918.74
2040年	44,206.30	44,206.30
2041年	45,532.49	45,532.49
合计	**671,764.19**	**671,764.19**

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要包括项目营运费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 管理费用

按当年收入总和的5%测算，债券存续期内营运费用合计33,588.22万元。

2. 税金及附加

主要包括各种营业税、消费税、及城市维护建设税，预计项目融资期间税金及附加合计111,960.72万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为145,548.94万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	营运费用	税金附加	当年总成本
2022年	-	-	-
2023年	1,337.28	4,457.59	5,794.87
2024年	1,377.40	4,591.32	5,968.72
2025年	1,418.72	4,729.06	6,147.78
2026年	1,461.28	4,870.93	6,332.21
2027年	1,505.12	5,017.06	6,522.18
2028年	1,550.27	5,167.57	6,717.84
2029年	1,596.78	5,322.60	6,919.38
2030年	1,644.68	5,482.27	7,126.95
2031年	1,694.02	5,646.74	7,340.76
2032年	1,744.84	5,816.14	7,560.98
2033年	1,797.19	5,990.63	7,787.82
2034年	1,851.10	6,170.35	8,021.45
2035年	1,906.64	6,355.46	8,262.10
2036年	1,963.84	6,546.12	8,509.96
2037年	2,022.75	6,742.51	8,765.26
2038年	2,083.43	6,944.78	9,028.21
2039年	2,145.94	7,153.12	9,299.06
2040年	2,210.32	7,367.72	9,578.04
2041年	2,276.62	7,588.75	9,865.37
合计	**33,588.22**	**111,960.72**	**145,548.94**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目预期总收入为671,764.19万元，预期总成本为145,548.94万元，项目总收益为526,215.25万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为397,138万元，其中专项债券融资本息为397,138万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
220,000.00	177,138.00	397,138.00	-	-	-	397,138.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.33。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目	526,215.25	397,138.00	1.33
合计	526,215.25	397,138.00	1.33

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%

收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.33	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.33	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用

纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市工业和信息化局以及南宁市人民

政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据南宁经济技术开发区临空科技产业园及配套设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁经济技术开发区财政局

2022年5月7日

南宁绿港建设投资集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目专项债券计划发行规模32,000万元，共发行4期。首期已于2022年2月发行15,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，三期计划2022年6月发行2,000万元，发行期限为20年，四期计划于2023年发行10,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34

项目	2018年	2019年	2020年
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.82	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目。

2.项目业主：广西南宁晟宁投资集团有限责任公司。

3.建设地点：南宁市青秀区伶俐工业园区。

（四）项目业主介绍。

广西南宁晟宁投资集团有限责任公司成立于2009年7月22日，前身是广西南宁晟宁资产经营投资有限公司，由南宁市青秀区政府出资成立，注册和实收资本40,422.41万元，主要经营范围：房地产商品交易、居间、代理、行记，土木工程，建筑工程，市政工程，农业综合开发；对建设项目的投资；房屋租赁，场地租赁等，截至2021年12月31日，广西南宁晟宁投资集团有限责任公司总资产48.97亿元，总负债18.57亿元，净资产30.4亿元，2021年1-12月累计实现销售收入2.87亿元，净利润799.66万元。

（五）项目建设内容。

伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目占地面积300.72亩，配套市政道路用地面积57.9亩，分两期建设，总建筑面积206,625.80平方米，其中：

（1）一期建筑面积122,367.8平方米。主要建设标准厂房及相关配套建筑、一二期室外道路铺装、给排水、供配电等附属工程；配套市政道路用地面积57.9亩，拟建道路设计总长750米，实施长度598.89米，道路红线宽30米，主要建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、电力电信套管工程等附属工程。

（2）二期建筑面积84,258平方米，增建匹配产能的标准厂房和辅助生产厂房。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设可以构建南宁市良好的招商引资平台的需要，促进产业集聚，推动锂电池上下游产业发展，拉动当地经济内需、解决就业。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后，以物业出租、物业管理作为后续资金回笼途径，以20年期，前15年还息，第16年起等额本息方式偿还。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目通过公开招标落实设计单位及施工单位等。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目资金来源为申请专项债及业主自筹等多渠道筹措。申请专项债32,000万元。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于物业租赁收入和物业管理服务收入等。债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为141,675.78万元，物业管理服务收入合计约为19,663.73万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有助于改善南宁市区域经济结构，助推南宁市经济跨越式发展。

受全球大力发展绿色经济、绿色产业的推动，新能源汽车市场和储能市场保持高速增长动力，全球及中国的动力锂离子电池市场规模急速增长。当前在电动汽车快速发展的新格局下，作为动力的锂电池前景广阔。南宁市紧抓新能源汽车产业转型升级的发展机遇，实施新能源汽车全产业链布局，已完成布局的新能源汽车+锂电池生产本地化，为打造全产业链的南宁新能源汽车城和区域性新能源汽车产业发展高地奠定了坚实基础。

根据市场对新能源汽车动力总成需求状况及发展趋势，南宁市人民政府与多氟多化工股份有限公司、青秀区人民政府签订《锂电池项目投资框架协议》《20GWh 锂电池项目投资协议》及《一二期锂电池项目合作协议》，三方达成合作协议，由政府指定机构负责建设一二期锂电池项目厂房及配套设施，建成后定向租赁给广西宁福新能源科技有限公司使用，引入行业龙头企业助推区域经济发展。

（二）项目建设有助于促进南宁市青秀区招商引资及经济发展，改善营商环境。

2021 年 4 月，《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，强化产业支撑带动

能力，培育电子信息、先进装备制造和生物医药三大重点产业集群，加快发展新材料、新能源汽车等战略性新兴产业，打造区域性先进制造业基地和区域性现代服务业中心，加快数字南宁建设，有机衔接临港现代产业。新能源汽车领域重点支持电池、电机、电控等核心零部件技术攻关。

项目建成后可加快推进20亿瓦时锂电池生产，促进锂电池产业发展，推动南宁工业高质量发展，增加国家和地方财政税收，拉动地方社会经济发展，创造就业机会，构建和谐社会。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目可行性研究的批复》（南青发改字〔2021〕184号），本项目总投资为92,347.09万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	65,982.19	71.45%
2	建设工程其他费用	17,658.90	19.12%
3	预备费	8,098.00	8.77%
4	建设期利息	608.00	0.66%
项目总投资		**92,347.09**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目总

投资92,347.09万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金60,347.09万元，资金来源为业主自筹和财政拨款，占比65.35%;

（2）专项债券资金32,000万元，占比34.65%，其中已发行15,000万元，本次拟发行5,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资 0 万元，占比 0%，其中存量融资 0 万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	41,253.08	19,093.01
专项债券融资	22,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-
合计	**63,253.08**	**29,093.01**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 24 个月，已于 2022 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年
项目建设	63,253.08	29,093.01

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于物业租赁收入和物业管理服务收入等。

1.物业租赁收入

根据目前伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目可行性研究报告内容进行测算:

(1)厂房:本项目为定向出租,出租比例均按100%;运营期第一年租赁单价按24元/平方米/月,第二年租赁单价按26元/平方米/月,第三年按28元/平方米/月,每5年递增10%。

(2)仓库:本项目为定向出租,出租比例均按100%;运营期第一年租赁单价按15元/平方米/月,第二年租赁单价按17元/平方米/月,第三年按20元/平方米/月,每5年递增10%。

(3)员工食堂:本项目为定向出租,出租比例均按100%;运营期第一年租赁单价按40元/平方米/月,第二年租赁单价按42元/平方米/月,第三年按45元/平方米/月,每5年递增10%。

(4)宿舍:本项目为定向出租、出租比例均按100%;运营期第一年租赁单价按40元/平方米/月,第二年租赁单价按42元/平方米/月,第三年按45元/平方米/月,每5年递增10%。

融资存续期内本项目所产生的出租收入合计约为141,576.78万元。

2.物业管理服务收入

根据目前伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目可行性研究报告内容进行测算,物业管理收入按4.5元/平方米/月计算,融资存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为19,663.73万元。

综上所述，该项目融资存续期内本项目的收入合计约为161,333.51万元，项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	物业租赁收入	物业管理服务收入	当年总收入
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	3,439.74	603.89	4,043.63
2025年	6,336.98	1,058.88	7,395.86
2026年	6,847.61	1,058.88	7,906.49
2027年	6,847.61	1,058.88	7,906.49
2028年	6,847.61	1,058.88	7,906.49
2029年	6,847.61	1,058.88	7,906.49
2030年	6,847.61	1,058.88	7,906.49
2031年	7,583.01	1,058.88	8,641.89
2032年	7,583.01	1,058.88	8,641.89
2033年	7,583.01	1,058.88	8,641.89
2034年	7,583.01	1,058.88	8,641.89
2035年	7,583.01	1,058.88	8,641.89
2036年	8,318.40	1,058.88	9,377.28
2037年	8,318.40	1,058.88	9,377.28
2038年	8,318.40	1,058.88	9,377.28
2039年	8,318.40	1,058.88	9,377.28
2040年	8,318.40	1,058.88	9,377.28
2041年	9,076.98	1,058.88	10,135.86
2042年	9,076.98	1,058.88	10,135.86
合计	**141,675.78**	**19,663.73**	**161,339.51**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员薪酬、管理成本、维护费、管理费用、营业成本、税金及附加。具体测算依据如下：

1.人员薪酬

劳动定员设计15人，其中一期10人，二期增加5人，平均每人每年工资4万元，福利按工资28%计，每5年递增5%。融资存续期内本项目所产生的管理人员薪酬成本合计约为1,540.7万元。

2.管理成本

包括物业人员的外购燃料及动力费、物业管理耗材、物业人员工资及福利等，按物业管理收入40%计算，融资存续期内本项目所产生的物业管理成本合计约为7,865.64万元。

3.维护费

维护费是固定资产维护费，融资存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,513.21万元。

4.营业费用

营业费用于项目每年的招租、宣传等费用，融资存续期内本项目所产生的营业费用合计约为3,226.78万元。

5.管理费用

管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，融资存续期内本项目所产生的管理费用合计约为806.66万元。

6.税金及附加

主要包括各种营业税、消费税、及城市维护建设税，预计项目融资期间税金及附加合计24,796.29万元。

综上所述，本期融资存续期内本项目的支出合计约为39,749.28万元，项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员薪酬	管理成本	维护费	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	51.20	241.56	44.25	80.87	20.22	608.77	1,046.87
2025年	76.80	423.56	82.40	147.92	36.98	1,118.67	1,886.33
2026年	76.80	423.56	82.40	158.13	39.53	1,204.26	1,984.68
2027年	76.80	423.56	82.40	158.13	39.53	1,204.26	1,984.68
2028年	76.80	423.56	82.40	158.13	39.53	1,204.26	1,984.68
2029年	80.70	423.56	82.40	158.13	39.53	1,204.26	1,988.58
2030年	80.70	423.56	82.40	158.13	39.53	1,204.26	1,988.58
2031年	80.70	423.56	82.40	172.84	43.21	1,327.53	2,130.24
2032年	80.70	423.56	82.40	172.84	43.21	1,327.53	2,130.24
2033年	80.70	423.56	82.40	172.84	43.21	1,327.53	2,130.24
2034年	84.60	423.56	82.40	172.84	43.21	1,327.53	2,134.14
2035年	84.60	423.56	80.62	172.84	43.21	1,327.53	2,132.36
2036年	84.60	423.56	80.62	187.54	46.88	1,450.80	2,274.00
2037年	84.60	423.56	80.62	187.54	46.88	1,450.80	2,274.00
2038年	84.60	423.56	80.62	187.54	46.88	1,450.80	2,274.00
2039年	88.95	423.56	80.62	187.54	46.88	1,450.80	2,278.35
2040年	88.95	423.56	80.62	187.54	46.88	1,450.80	2,278.35
2041年	88.95	423.56	80.62	202.72	50.68	1,577.95	2,424.48
2042年	88.95	423.56	80.62	202.72	50.68	1,577.95	2,424.48
合计	**1,540.70**	**7,865.64**	**1,513.21**	**3,226.78**	**806.66**	**24,796.29**	**39,749.28**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目预期总收入为161,339.51万元，预期总成本为39,749.28万元，非本项目的存量固定贷款融资本息为0万元，项目总收益为121,590.23万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为54,734万元，其中专项债券融资本息为54,734万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
32,000.00	22,734.00	54,734.00	-	-	-	54,734.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.22。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目	121,590.23	54,734.00	2.22

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.10	2.22	2.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.26	2.22	2.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.1，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位，监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市青秀区经济贸易和信息化局以及南宁市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据伶俐工业园一二期锂电池厂房建设及配套基础设施项目项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加

强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁市青秀区财政局

2022年5月7日

广西南宁晟宁投资集团有限责任公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）五塘工业集中区基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

五塘工业集中区基础设施项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行四期。首期于2020年8月发行10,000万元，发行期限20年，发行利率3.79%，二期于2021年8月发行15,000万元，发行期限20年，发行利率3.52%，本期计划于2022年5月发行4,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%，四期计划于2022年发行11,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107°45′-108°51′，北纬22°13′-23°32′之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，具有得天独厚的区位优势和地缘优势，是环北部湾沿岸重要经济中心，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新

崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市是中国—东盟博览会、中国—东盟商务与投资峰会长久举办地，是广西北部湾经济区核心城市，对广西沿海城市发挥着中心城市的依托作用，对华南、西南经济圈发挥着枢纽城市的连接作用，对东南亚各国发挥着中国前沿城市的开放作用，是中国面向东盟各国的区域性国际城市。

（二）南宁市财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为319.08亿元、327.25亿元和331.78亿元；一般公共预算支出分别为463.15亿元、523.25亿元和536.86亿元。政府性基金收入分别为440.01亿元、484.46亿元和579.34亿元；政府性基金支出分别为373.79亿元、385.4亿元和579.15亿元。

南宁市本级2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	319.08	327.25	331.78
一般公共预算支出	463.15	523.25	536.86
政府性基金收入	440.01	484.46	579.34
其中：国有土地使用权出让收入	407.86	466.69	562.15
政府性基金支出	373.79	385.40	579.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	337.62	303.88	434.38

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：五塘工业集中区基础设施项目。

2.项目业主：广西兴工投资集团有限公司。

3.建设地点：五塘工业集中区内。

（四）项目业主介绍。

广西兴工投资集团有限公司2003年12月22日成立，注册资本及

实收资本均为5,037.5万元，由南宁市兴宁区财政局独自出资。

公司主要经营范围为：基础设施建设开发，保障性住房开发房地产开发与经管；物业管理服务，提供停车场停车服务；房屋租赁，汽车租赁，电子设备租赁；对乡村旅游业、道路建设的投资；清洁服务；环卫设备租赁；城市生活垃圾经营性清扫、收集、处理服务。

（五）项目建设内容。

本项目建设内容：1、五塘工业集中区内八条15米-36米宽的道路建设，总长约10.5公里，包括道路工程、雨、污排水工程、绿化、路灯、交通设施等附属工程。2、五塘工业集中区供电工程。3、五塘工业集中区供水工程。4、五塘工业集中区标准厂房建设、建筑面积约为30,000平方米。5、五塘工业集中区水渠改造工程。6、五塘工业集中区工业污水厂一座。7、五塘工业集中区土方平整工程。8、五塘工业集中区供电、通讯等线路迁改工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.对南宁市五塘镇的开发建设，将区域内广大农户身份从农民向城镇居民的转化、就业从农村向城镇转变、住宅从平面向立体转变、产业由低附加值向高附加价值的转变。农民身份转化为城镇居民，意味着以往的农户能够得到相对可靠的经济保障；农村住宅向城市住宅的转变，意味着土地的节约利用；城镇公共服务向农村延伸，意味着农户会得到城镇燃气、用水、有线电视、医疗保障、教育等与市民一样的高水平服务，意味着农户福利的提高。在新的城镇化背景下，将更有可能实现利益的多赢。可见，随着工业化进程的建设和推进，全镇的城镇化建设将得到长足发展，用地结构逐渐优化，城市发展规模将不断扩大。本项目的建设，有助于本区域的开发建设，也是加快五塘镇“城乡一体化”和提高城镇化水平进程的具体措施之一。

		2.在城镇建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设也是发展规划中的主要工作任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建立功能完善的城镇基础设施，才能促进五塘工业集中区的开发建设，负担起城区巨大的物质能量消耗，才能吸引众多有实力的投资主体落户，才能不断地做大做强，形成规模化产业，有效地带动五塘镇的建设大发展和经济腾飞。随着工业集中区基础设施建设的逐步落实和完善，必将彰显出五塘镇巨大的发展潜力。项目的建设不仅解决了目前工业集中区道路不完善的问题，还有利于提升五塘镇的形象。项目建设有效地完善了工业集中区的交通基础设施建设，是工业集中区发展的必要保证。交通环境的改善将会带动工业集中区乃至整个五塘镇的经济发展和竞争力提高，促进五塘镇在新起点上实现更好更快地发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额69,234.00万元，其中专项债券融资本息为69,234.00万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.31。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目从审批到开工建设等各环节，均已获得相关部门的许可或批准，具备较强的合规性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资82,000万元，其中自有资金42,000万元，占比51.22%；专项债券融资40,000万元，占比48.78%。资金来源合理，符合国家有关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测参考周边物价，并根据项目特性进项调整，具备合理性。具体数据来源于具有专业资质的可研编制单位制作的项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有助于加快五塘镇“城乡一体化”和提高城镇化水平进程。

通过对南宁市五塘镇的开发建设，将区域内广大农户身份从农民向城镇居民的转化、就业从农村向城镇转变、住宅从平面向立体转变、产业由低附加值向高附加价值的转变。本项目的建设，有助于项目所在区域的开发建设，也是加快五塘镇“城乡一体化”和提高城镇化水平进程的具体措施之一。

（二）项目的建设符合南宁市及五塘镇有关规划的要求。

五塘镇总体规划综合五塘镇的区域发展条件及现状城镇职能特点，结合城镇的经济发展取向，拟定其城镇性质为：兴宁区综合物流基地、先进制造加工基地，大力发展生产企业，积极发展商业贸易的生态宜居新市镇，总体布局形成了“一带一轴，一心两区”的功能结构形式。项目的建设能推进五塘镇工业集中区的基础设施配套服务，发挥工业集中区的功能。

（三）项目的建设有助于促进五塘镇新一轮的经济腾飞。

在城镇建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设是发展规划中的主要工业任务之一。只有建立功能完善的城镇基础设施，才能促进五塘工业集中区的开发建设，负担起城区巨大的物质能量消耗，才能吸引众多有实力的投资主体落户，才能不断地做大做强，形成规模化产业，有效地带动五塘镇的建设大发展和经济腾飞。项目的建设有效地完善了工业集中区的交通基础设施建设，是工业集中区发展的必要保证。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据南宁市兴宁区发展改革和科学技术局《关于兴宁区五塘工业集中区基础设施项目可行性研究报告的批复》（南兴发改投资〔2017〕207号），本项目总投资约为82,000万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	70,077.11	85.46
2	工程建设其他费用	5,848.45	7.13
3	预备费	6,074.44	7.41
项目总投资		82,000.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

五塘工业集中区基础设施项目总投资82,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金42,000万元，资金来源为业主自筹、政府补贴和母公司注资，占比51.22%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比48.78%,其中已发行一期25,000万元，本次拟发行4,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	1,250.00	8,360.00	15,390.00	10,000.00	7,000.00
专项债券融资	0.00	0.00	10,000.00	15,000.00	15,000.00
其他债务融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,250.00	8,360.00	25,390.00	25,000.00	22,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2018年5月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	1,250.00	8,360.00	25,390.00	25,000.00	22,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于财政补贴收入、污水处理收入、厂房出租收入、食堂经营收入、物业收入、广告收入和停车位收入等。具体测算依据如下：

1、财政补贴收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建设范围内可获得财政补贴30,916.61亿元。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计为30,916.61万元。

2、污水处理收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业集中区内建设处理量为6,000吨/天的污水处理厂1座，根据南宁市物价局相关规定，污水处理单价按照1.5元/吨收取，运营期第1年预计污水处理量为328.5万吨，考虑物价、人工费用的逐年上涨，厂房出租价格年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为10,032.06万元。

3、厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业集中区内建设工业标

准厂房3万平方米，参照周边厂房租赁价格，租金按每月20元/平方米计算，运营期第1年厂房出租收入为720万元。考虑物价、人工费用的逐年上涨，厂房出租价格年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为21,988.08万元。

4、食堂经营收入

本项目经营期预计第1-4年食堂可容纳就餐人数分别为700人、800人、900人和1,000人，第四年以后达到饱和。按每日2餐、每餐14元/人计算，从第五年开始，收费按照每五年增长10%测算。债券存续期内本项目所产生的食堂经营收入合计约为20,388.9万元

5、物业收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业标准厂房物业费按每月1元/平方米收取，运营期第1年物业收入为36万元。考虑物价、人工费用的逐年上涨，物业费年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为1,099.4万元。

6、广告收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业集中区内设立广告牌40块，平均每块年收入为15万元，运营期第1年厂房出租收入为600万元。考虑物价、人工费用的逐年上涨，广告牌出租价格年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为18,323.4万元。

7、停车位收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业集中区内规划设置停车位200个，参考周边机动车停放服务收费标准，按15元/天计算，运营期第1年停车位收入为90万元。考虑物价、人工费用的逐年上涨，停车收费价格年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的停

车位收入合计约为2,748.53万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为105,496.98万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	财政补贴收入	污水处理收入	厂房出租收入	食堂经营收入	物业收入	广告收入	停车位收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-			-
2022年	-	-	-	-	-			-
2023年	1,627.19	328.50	720.00	715.40	36.00	600.00	90.00	4,117.09
2024年	1,627.19	344.93	756.00	817.60	37.80	630.00	94.50	4,308.02
2025年	1,627.19	362.17	793.80	919.80	39.69	661.50	99.23	4,503.38
2026年	1,627.19	380.28	833.49	1,022.00	41.67	694.58	104.19	4,703.40
2027年	1,627.19	399.29	875.16	1,022.00	43.76	729.30	109.40	4,806.10
2028年	1,627.19	419.26	918.92	1,022.00	45.95	765.77	114.87	4,913.96
2029年	1,627.19	440.22	964.87	1,022.00	48.24	804.06	120.61	5,027.19
2030年	1,627.19	462.23	1,013.11	1,022.00	50.66	844.26	126.64	5,146.09
2031年	1,627.19	485.34	1,063.77	1,022.00	53.19	886.47	132.97	5,270.93
2032年	1,627.19	509.61	1,116.96	1,124.20	55.85	930.80	139.62	5,504.23
2033年	1,627.19	535.09	1,172.80	1,124.20	58.64	977.34	146.60	5,641.86
2034年	1,627.19	561.85	1,231.44	1,124.20	61.57	1,026.20	153.93	5,786.38
2035年	1,627.19	589.94	1,293.02	1,124.20	64.65	1,077.51	161.63	5,938.14
2036年	1,627.19	619.44	1,357.67	1,124.20	67.88	1,131.39	169.71	6,097.48
2037年	1,627.19	650.41	1,425.55	1,236.62	71.28	1,187.96	178.19	6,377.20
2038年	1,627.19	682.93	1,496.83	1,236.62	74.84	1,247.36	187.10	6,552.87
2039年	1,627.19	717.07	1,571.67	1,236.62	78.58	1,309.72	196.45	6,737.31
2040年	1,627.19	752.93	1,650.25	1,236.62	82.51	1,375.21	206.28	6,930.99
2041年	1,627.19	790.57	1,732.77	1,236.62	86.64	1,443.97	216.60	7,134.36
合计	30,916.61	10,032.06	21,988.08	20,388.90	1,099.40	18,323.40	2,748.53	105,496.98

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为运营管理成本和税金及附加。具体测算依据如下：

1、运营管理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，运营管理成本主要为职工薪酬、管理费用、销售费用等，按当年收入总和的8%测算。债券存续期内本项目所产生的运营管理成本合计约为8,439.76万元。

2、税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按综合税税率5%计算，附加税税率按10%计算，房产税税率12%，所得税税率25%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为6,419.53万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为14,859.29万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	运营管理成本	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	276.36	212.71	489.07
2024年	290.18	226.82	517.00
2025年	304.69	241.38	546.07
2026年	319.92	256.39	576.31
2027年	335.92	266.53	602.45
2028年	352.71	277.18	629.89
2029年	370.35	288.37	658.72
2030年	388.87	300.11	688.98
2031年	408.31	312.44	720.75
2032年	428.73	330.74	759.47
2033年	450.16	344.33	794.49
2034年	472.67	358.60	831.27
2035年	496.30	373.59	869.89
2036年	521.12	389.32	910.44
2037年	547.17	411.73	958.90
2038年	574.53	429.08	1,003.61
2039年	603.26	447.29	1,050.55
2040年	633.42	466.42	1,099.84
2041年	665.09	486.50	1,151.59
合计	8,439.76	6,419.53	14,859.29

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，五塘工业集中区基础设施项目预期总收入为

105,496.98万元，预期总成本费用为14,859.29万元，项目总收益为90,637.69万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为69,234万元，其中专项债券融资本息为69,234万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
40,000	29,234.00	69,234.00	0.00	0.00	0.00	69,234

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.31。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
五堵工业集中区基础设施项目	90,637.69	69,234.00	1.31
合计	90,637.69	69,234.00	1.31

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.31	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.32	1.31	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数

为1.24,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.3，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目

建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金

使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市兴宁区财政局以及南宁市兴宁区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据五塘工业集中区基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁市兴宁区财政局

2022年5月7日

广西兴工投资集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）南宁市伊岭工业信息综合产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁市伊岭工业信息综合产业园项目专项债券计划发行规模240,000万元，共发行三期。首期（本期）计划于2022年5月发行5,000万元，二期计划于2022年6月发行1,000万元，三期计划于2023年发行234,000万元。发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市武鸣区简介

南宁市武鸣区位于广西壮族自治区中南部，城区境地跨北纬22°59′-23°33′、东经107°49′-108°37′，属于世界时间东7时区，日落日出时间比北京标准时间迟约45分钟。北回归线从城区境北部穿过，属亚热带季风气候区。城区东部和东南部与上林、宾阳、邕宁3个县区毗连；南部、西南部和西部依次与隆安县、平

果市相毗邻；北部与马山县接壤。城区总面积3,389平方千米，占广西总面积的1.4%；城区境从东到西最大横距111千米，从南到北最大纵距97千米。中共南宁市武鸣区委员会、武鸣区人民政府驻城厢镇，与南宁市主城区的距离，实际里程为37千米。

（二）南宁市武鸣区财政收支情况。

2018年至2020年，南宁市武鸣区本级实现一般公共预算收入分别为41.46亿元、45.24亿元、55.11亿元；一般公共预算支出分别为36.57亿元、42.68亿元、45.46亿元。政府性基金收入分别为16.9亿元、16.89亿元、20.53亿元；政府性基金支出分别为19.52亿元、16.53亿元、25.2亿元。

南宁市武鸣区2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	41.46	45.24	55.11
一般公共预算支出	36.57	42.68	45.46
政府性基金收入	16.90	16.89	20.53
其中：国有土地使用权出让收入	15.57	15.78	19.61
政府性基金支出	19.52	16.53	25.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	15.34	13.44

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁市伊岭工业信息综合产业园项目

2.项目业主：南宁市武鸣区富岭投资发展有限责任公司

3.建设地点：南宁市武鸣区工业信息综合产业园

（四）项目业主介绍。

南宁市武鸣区富岭投资发展有限责任公司成立于2017年3月15日，注册资本10,000万元，法人代表为张振恒，国有独资企业。企业经营范围为：城市建设项目的投资与营运；房地产开发项目的投资及运营；受托国家有资产进行投资经营；土地开发；物业管理、房屋维修（具体项目以审批部门批准的为准）；道路货物运输（具体项目以审批部门批准的为准），仓储服务（除危险化学品和易燃易爆品），建筑材料（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（五）项目建设内容。

本项目建设内容主要包括标准厂房、职工宿舍、道路工程及供水供电通讯工程。

1.标准厂房占地面积1,608亩，建筑面积2,465,612.33平方米。2.职工宿舍占地面积28.8亩，建筑面积为56,000.28平方米。3.道路工程总面积为405,000.00平方米，包括纬十五路（经八路至经三路）、纬十六路（经六路至经八路）、纬十七路（经二路至经八路）、经六路（纬十五路至纬十六路）、经七路（纬十五路至纬十六路）、经八路（纬十四路至纬十七路）。4.供水供电工程：9,100米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	随着武鸣区经济的持续、稳定、快速增长，工业强县的城市发展目标的逐步实现，城市聚集效应不断加强，特别是人口规模的不断扩大，区域内人口不断增长。本项目的开发建设，必将以乘数效应拉动地方各

		行各业发展，项目的建设，必将推动地方购买消费力的增长，带动一批相关产业的兴起，从而促动地方经济的快速增长。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	加快项目实施进度，如期实现业务收入，确保还本付息资金。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目采用各部门审批制报建，项目业主为广西富鸣城市投资发展集团有限责任公司，属于政府成立的国有企业。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源为本级财政及申请上级补助及业、主多渠道自筹资金，项目业主为国有企业，具有一定的债务偿还能力，且该项目为武鸣区民生领域重点项目，具有较强的必要性、公益性及收益性。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）社会效益十分显著。

本项目建设完成后，社会效益十分显著，可以增加标房供应，促进社会发展，增加地方税收，促进国家财政收入，同时也能间接带来众多就业岗位，缓解社会就业压力，维护社会稳定，为构建和谐社会奠定坚实的基础。

（二）产业联动效果显著。

生产企业进驻本项目后，能够大大的提升南宁市新材料、先进装备制造产业的发展速度，带动周边经济发展，完善城市功能，提升城市品味，推动城市经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市武鸣区发展和改革局文件《关于南宁市伊岭工业信息综合产业园项目可行性研究报告的批复》（南武发改投资〔2021〕35号），本项目总投资为662,109.65万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	535,198.60	80.83
2	建设工程其他费用	59,448.69	8.98
3	预备费	29,732.36	4.49
4	建设期利息	37,730.00	5.70
项目总投资		**662,109.65**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁市武鸣区工业信息综合产业园项目总投资662,109.65万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金422,109.65万元，资金来源为业主自筹，占比63.75%；

（2）专项债券资金240,000万元，占比36.25%；

（3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	3,000.00	119,109.65	100,000.00	100,000.00	100,000.00
专项债券融资	-	6,000.00	234,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**3,000.00**	**125,109.65**	**334,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，预计于2022年6月开工建设，预计于2026年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	3,000.00	125,109.65	334,000.00	100,000.00	100,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目建设期为5年，项目收支预测以2027年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、物业服务收入、宿舍出租收入、市政停车位收入、广告收入和市政道路维护收入等。

1. 厂房出租收入

本项目建成后标准厂房面积约为2,465,612.33平方米，租赁租金按照每月25元/平方米测算，每5年上浮10%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为1,322,628.45万元。

2. 物业服务收入

本项目建成后标准厂房面积约为2,465,612.33平方米，物业服务费用按照每月2元/平方米测算，每5年上浮10%，债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为105,810.3万元。

3. 宿舍出租收入

本项目建成后宿舍面积约为56,000.28平方米，租赁租金按照每月30元/平方米测算，每5年上浮10%，债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约为36,048.26万元。

4. 市政停车位收入

本项目建成后可获得约3,100个停车位，每个停车位按照500元/月考虑，债券存续期内本项目所产生的市政停车位收入合计约为33,258.66万元。

5.广告收入

本项目建成后可获得38个公交广告位，租金按照每年3万元/个考虑，债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为1,824万元。

6.市政道路维护收入

本项目市政道路工程费用投资为48,605万元，市政道路维护收入按照市政道路投入的2%计算，债券存续期内本项目所产生的市政道路维护收入合计约为15,543.68元。

综上所述，该项目债券存续期内本项目的收入合计约为1,515,113.35万元，项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	物业服务收入	宿舍出租收入	市政停车位收入	广告收入	市政道路维护收入	当年总收入
2022年							
2023年							
2024年							
2025年							
2026年							
2027年	73,968.37	5,917.47	2,016.01	1,860.00	114.00	971.48	84,847.33
2028年	73,968.37	5,917.47	2,016.01	1,860.00	114.00	971.48	84,847.33
2029年	73,968.37	5,917.47	2,016.01	1,860.00	114.00	971.48	84,847.33
2030年	73,968.37	5,917.47	2,016.01	1,860.00	114.00	971.48	84,847.33
2031年	73,968.37	5,917.47	2,016.01	1,860.00	114.00	971.48	84,847.33
2032年	81,365.21	6,509.22	2,217.61	2,046.00	114.00	971.48	93,223.52
2033年	81,365.21	6,509.22	2,217.61	2,046.00	114.00	971.48	93,223.52

时间	厂房出租收入	物业服务收入	宿舍出租收入	市政停车位收入	广告收入	市政道路维护收入	当年总收入
2034年	81,365.21	6,509.22	2,217.61	2,046.00	114.00	971.48	93,223.52
2035年	81,365.21	6,509.22	2,217.61	2,046.00	114.00	971.48	93,223.52
2036年	81,365.21	6,509.22	2,217.61	2,046.00	114.00	971.48	93,223.52
2037年	89,501.73	7,160.14	2,439.37	2,250.60	114.00	971.48	102,437.32
2038年	89,501.73	7,160.14	2,439.37	2,250.60	114.00	971.48	102,437.32
2039年	89,501.73	7,160.14	2,439.37	2,250.60	114.00	971.48	102,437.32
2040年	89,501.73	7,160.14	2,439.37	2,250.60	114.00	971.48	102,437.32
2041年	89,501.73	7,160.14	2,439.37	2,250.60	114.00	971.48	102,437.32
2042年	98,451.90	7,876.15	2,683.31	2,475.66	114.00	971.48	112,572.50
合计	1,322,628.45	105,810.30	36,048.26	33,258.66	1,824.00	15,543.68	1,515,113.35

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为日常运营维护费用、修理费用、开办营业费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.日常运营维护费用

本项目建成后日常运营维护费用按照240万元/年测算，债券存续期内本项目所产生的日常运营维护费用合计约为3,840万元。

2.修理费用

本项目建成后修理费用按照固定资产投资的0.5%测算，债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为42,815.84万元。

3.开发营业费用

本项目建成后开发营业费用按照收入的1%测算，债券存续期内本项目所产生的开发营业费用合计约为16,276.85万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按综合税负率5%计算，城市维护建设税率按7%

计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税率按12%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为244,796.35万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为307,729.04万元。

单位：人民币万元

时间	日常运营维护费用	修理费用	开发营业费用	税金及附加	总成本合计
2022年					
2023年					
2024年					
2025年					
2026年					
2027年	240.00	2,675.99	848.47	13,701.26	17,465.72
2028年	240.00	2,675.99	848.47	13,701.26	17,465.72
2029年	240.00	2,675.99	848.47	13,701.26	17,465.72
2030年	240.00	2,675.99	848.47	13,701.26	17,465.72
2031年	240.00	2,675.99	848.47	13,701.26	17,465.72
2032年	240.00	2,675.99	932.24	15,060.97	18,909.20
2033年	240.00	2,675.99	932.24	15,060.97	18,909.20
2034年	240.00	2,675.99	932.24	15,060.97	18,909.20
2035年	240.00	2,675.99	932.24	15,060.97	18,909.20
2036年	240.00	2,675.99	932.24	15,060.97	18,909.20
2037年	240.00	2,675.99	1,024.37	16,556.66	20,497.02
2038年	240.00	2,675.99	1,024.37	16,556.66	20,497.02
2039年	240.00	2,675.99	1,024.37	16,556.66	20,497.02
2040年	240.00	2,675.99	1,024.37	16,556.66	20,497.02
2041年	240.00	2,675.99	1,024.37	16,556.66	20,497.02
2042年	240.00	2,675.99	2,251.45	18,201.90	23,369.34
合计	**3,840.00**	**42,815.84**	**16,276.85**	**244,796.35**	**307,729.04**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁市伊岭工业信息综合产业园项目预期总收入为1,515,113.35万元，预期总成本为307,729.04万元，非本项目的存量固定贷款融资本息为0万元，项目总收益为1,207,384.31万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为434,400万元，其中专项债券融资本息为434,400万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
240,000.00	194,400.00	434,400.00	-	-	-	434,400.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.78。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
南宁市伊岭工业信息综合产业园项目	1,207,384.31	434,400.00	2.78

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.63	2.78	2.93

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.81	2.78	2.74

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.63，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.74，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目

的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市武鸣区人民政府办公室以及南宁市武鸣区人民政府确定的主管部门。

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园专项债券计划发行规模总额80,500万元,共发行七期,首期10,000万元已于2020年5月发行,债券发行期限30年,发行利率为3.76%。二期5,000万元已于2020年8月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.79%。三期5,000万元已于2021年4月发行,债券发行期限20年，发行利率为3.89%。四期6,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。五期（本期）5,000万元计划于2022年5月发行,发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。六期5,000万元计划于2022年6月发行,发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。七期44,500万元计划于2022年发行，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

二、项目基本情况

（一）宾阳县简介。

宾阳县位于广西中南部，湘桂铁路、黎湛铁路和国道322线、324线过境，是桂中南重要交通枢纽，广西重要的粮食、甘蔗生产基地县，广西首批对外开放县之一，辖17镇6乡。县人民政府驻宾州镇，全县总面积2,314.31平方公里，总人口92.21万人，聚居有壮、瑶等少数民族18万人。宾阳县地处桂中盆地南部，土地肥沃，雨量充沛，气候宜人，物产丰富，主要特产有壮锦、竹编、瓷器，堪称宾阳“三宝”；境内矿产资源丰富，已探明的金属矿有铁、钨、铜、钼、铋、铅、锌、锰、锑、金、银等，非金属矿有石灰石、花岗岩、毒砂、重晶石、石英、高岭土、铝土等。宾阳县工农业生产发展迅速，传统手工业历史悠久，经贸活跃。水泥、制糖业已成为全县的支柱产业，农业方面被列为广西甘蔗综合开发及商品粮基地县，乡镇企业如雨后春笋，异军突起，500多种产品畅销区内外。宾阳风光秀丽，主要旅游景点有驰名中外的“昆仑关战役”遗址昆仑关、中山公园、清平水库、邹圩清水河、黎塘相思潭、龙岩山等。

（二）宾阳县财政收支情况。

2018年至2020年，宾阳县实现一般公共预算收入分别为13.04亿元、13.75亿元和9.82亿元；一般公共预算支出分别为53.06亿元、55.91亿元和55.5亿元。政府性基金收入分别为6.24

亿元、10.25 亿元和 11.34 亿元；政府性基金支出分别为 5.64 亿元、6.38 亿元和 11.03 亿元。

宾阳县 2018-2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	13.04	13.75	9.82
一般公共预算支出	53.06	55.91	55.50
政府性基金收入	6.24	10.25	11.34
其中：国有土地使用权出让收入	5.05	9.53	10.71
政府性基金支出	5.64	6.38	11.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.09	2.05	3.95

（三）项目情况。

1.项目名称：宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目。

2.项目业主：广西宾阳县兴园投资发展有限公司。

3.建设地点：南宁市宾阳县宾州镇城北。

（四）项目业主介绍。

广西宾阳县兴园投资发展有限公司成立于2015年9月16日，由宾阳县黎塘工业园区管理委员会出资设立，注册资本1.17亿元，性质为国有独资企业。公司设在宾阳县黎塘工业集中区宝园路10号服务中心综合楼，在宾州产业园设有办事处。公司主要营业范围：工业园区基础设施投资、经营、管理,市政工程配套服务；园区内土地开发、经营；资产融资；物业租赁和管理；房地产经纪与代理;科技企业孵化；建材、电子和食品技术开发与推广；咨询服务；投资管理；汽车租赁。主营业务为黎塘工业园

区石鼓岭产业园标准厂房、宾州产业园和鑫标准厂房的管理，以及园区市政工程配套服务、园区资产管理。

公司主要职责及管理：构筑投融资平台，承接政银合作贷款，承担园区基础设施综合利用开发等建设项目的投融资任务；多渠道融资，负责项目的投资建设和经营管理。

目前公司经营管理的黎塘工业园区标准厂房分为三处：黎塘石鼓岭产业园标准厂房（1-6 栋）、宾州产业园和鑫标准厂房（1、3-10、12 栋）、宾州电子信息产业园标准厂房（4-6 栋），项目总建筑面积为 17.53 万平方米，共 19 栋厂房，均已竣工验收并交付使用。标准厂房招商定位为电子信息产业、服装行业、生物医药业、新能源产业等轻工业。

（五）项目建设内容。

该项目占地约 390 亩，包含宾州电子信息产业园标准厂房、道路、电力、给排水、排污、通讯、绿化、停车场等内容。其中：1、标准厂房建设项目占地约 320 亩，共建设标准厂房 20 栋，每栋 5 层，一楼层高 7.6 米、二楼及以上层高 4.8 米不等，建筑面积 40 万平方米。2、宾州产业园兴园北路建设工程，项目总长 886 米，宽 30 米。3、宾州产业园龙归东路延长线工程，项目总长 766 米，分两段建设（一段长 220 米，宽 18 米，一段长 546 米，宽 30 米）。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目业主根据宾阳县工业实际情况，提出项目建设需求，顺应了宾阳县对社会经济发展相协调的要求。建设黎塘工业园区宾州电子信息产业园，将加快打造电子信息产业群体，更好的贯彻落实《关于全面落实强首府战略的实施方案》要求及县委、县人民政府坚持“工业强县发展战略”，实现我县工业高质量发展要求。 项目建设是节约土地，满足企业生产的需要。项目的建设是 吸引外资，服务企业的重要平台。项目建成后，企业不必投入巨资搞基础设施建设，可使用充足的资金引进先进技术，改进生产与管理，进而能直接产生较好的社会效益与经济效益，使企业在全球性的金融危机中能较快调整生产，促进企业的良好发展。标 准厂房是在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性 等特点，主 要为中小企业集聚发展和外来工业投资项目提供生 产经营场所的发展平台。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	运营期内，年利率按 4.5%计算，项目资金覆盖贷款本息倍数 平均为 1.74,财务清偿能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	宾州电子信息产业园作为黎塘工业园重要一部分，加快宾阳县打造电子产业园集群，高标准规划宾州电子信息产业园，扩大现有电子产品生产企业规模，加快引进上下游和相关配套企业， 促进产业链的核心环节发展，发展电子元器件、智能 终端设备、电子信息显示等产业集群。项目选址处在宾阳县宾州镇城北黎塘工业园区宾州产业园内，地理位置优越， 各项建设条件好，可以 充分利用现有城市基础设施。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园总投资 113,434.73 万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金 32,934.73 万元，资金来源为业主自筹，占比 29.03%； （2）专项债券资金 80,500 万元，占比 70.97%。其中已发行 20,000 万元，本次拟发行 6,000 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%；
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	专项债券存续期内，宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目预期总收入为 289,982.67 万元，预期总成本为 68,927.43 万元，项目总收益为 221,055.24 万元。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是适应宾阳县社会和经济发展的需求。

本项目业主根据宾阳县工业实际情况，提出项目建设需求，顺应了宾阳县对社会经济发展相协调的要求。建设黎塘工业园区宾州电子信息产业园，将加快打造电子信息产业群体，更好的贯彻落实《关于全面落实强首府战略的实施方案》要求及县委、县人民政府坚持“工业强县发展战略”，实现我县工业高质量发展要求。

（二）项目建设是节约土地，满足企业生产的需要。

本项目建设可以集约利用土地，在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，能够提高土地利用率，巩固土地市场治理成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化工业区可用土地资源配置，集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。

（三）项目的建设是吸引外资，服务企业的重要平台。

项目建成后，企业不必投入巨资搞基础设施建设，可使用充足的资金引进先进技术，改进生产与管理，进而能直接产生较好的社会效益与经济效益，使企业在全球性的金融危机中能较快调整生产，促进企业的良好发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园可行性研究报告的批复》（宾发改项字〔2020〕222号），项目总投资估算为113,434.73万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	92,977.94	81.97
2	建设工程其他费用	10,677.02	9.41
3	预备费	5,417.02	4.77
4	建设期利息	4,362.75	3.85
项目总投资		**113,434.73**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园总投资113,434.73万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金32,934.73万元，资金来源为业主自筹，占比29.03%；

（2）专项债券资金80,500万元，占比70.97%。其中已发行26,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年

类别	2020 年	2021 年	2022 年
不含专项债券的项目资本金	32,934.73	-	-
专项债券融资	15,000.00	5,000.00	60,500.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**47,934.73**	**5,000.00**	**60,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 33 个月，已于 2020 年 4 月开工建设，预计于 2022 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020 年	2021 年	2022 年
项目建设	47,934.73	5,000.00	60,500.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、物业收入、停车位租赁收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据可研究性研究报告，本项目根据建成后，计划将标准厂房用于出租，标准厂房可租赁总面积 320,000 平方米。根据现状标准化厂房及同等级标准化厂房均价每平方米 20 元/月作为标准价格进行测算本项收入。项目建成后第 1-3 年的租金单价不变，第 4 年之后租金单价按照每年 5%增长至第 14 年，以后各年不再增长。专项债券存续期间预计本项目标准厂房租赁总收入约为 281,593.77 万元。

2.物业收入

本项目根据建成后，按照标准厂房租赁面积测算收入，物业服务的总面积320,000平方米，按照每平方米0.8元/月进行测算。专项债券存续期间预计本项目物业费总收入约为8,294.4万元。

3.停车位租赁收入

本项目根据建成后，停车位租赁收入按照目前物价部门确定的标准确定：2小时内免费，3小时内收费2元，5小时内收费4元，5小时后每超1小时收0.5元，收费率25.65%测算。专项债券存续期间预计本项目停车位租赁总收入约为94.5万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为289,982.67万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	物业收入	停车位租赁收入	当年总收入
2020年	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	7,680.00	307.20	3.50	7,990.70
2024年	7,680.00	307.20	3.50	7,990.70
2025年	7,680.00	307.20	3.50	7,990.70
2026年	8,064.00	307.20	3.50	8,374.70
2027年	8,467.20	307.20	3.50	8,777.90
2028年	8,890.56	307.20	3.50	9,201.26
2029年	9,335.09	307.20	3.50	9,645.79
2030年	9,801.84	307.20	3.50	10,112.54
2031年	10,291.93	307.20	3.50	10,602.63
2032年	10,806.53	307.20	3.50	11,117.23
2033年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2034年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2035年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56

时间	标准厂房租赁收入	物业收入	停车位租赁收入	当年总收入
2036 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2037 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2038 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2039 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2040 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2041 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2042 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2043 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2044 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2045 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2046 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2047 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2048 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
2049 年	11,346.86	307.20	3.50	11,657.56
合计	**281,593.77**	**8,294.40**	**94.50**	**289,982.67**

（二）项目预期成本测算。

该项目的经营成本主要是原料辅助费、燃料动力费、工资及福利、修理费、销售费用、其他费用、管理费用及税金及附加。成本费用各项目具体如下：

1.原料辅助费用

根据项目可行性研究报告，预计运营期内原料辅助费用平均年支出标准为 10 万元，第 1 年为年支出标准的 80%。专项债存续期内原料辅助费总额为 268 万元。

2.燃料动力费

根据项目可行性研究报告，预计运营期内燃料动力费平均年支出标准为 28 万元，第 1 年为年支出标准的 80%。专项债存续期内燃料动力费总额为 750.4 万元。

3.工资及福利

根据项目可行性研究报告，预计运营期第1年工资及福利支出为80.5万元，此后每两年增长5%。专项债存续期内工资及福利总额为3,003.61万元。

4.修理费

根据项目可行性研究报告，预计运营期内修理费平均年支出为221.01万元，专项债存续期内修理费总额为5,967.27万元。

5.销售费用

根据项目可行性研究报告，预计运营期第1年销售费用为159.81万元，运营期内逐年增长，第10年后保持稳定。专项债存续期内销售费用总额为5,799.62万元。

6.其他费用

根据项目可行性研究报告，预计运营期内其他费用平均年支出为173.41万元，专项债存续期内其他费用总额为4,682.07万元。

7.管理费用

根据项目可行性研究报告，预计运营期第1年管理费用为13.6万元，以后年度逐年增长。专项债存续期内管理费用总额为808.6万元。

8.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税综合税负率按5%计算，城市维护建设税率按7%计算，

教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税按12%计算，因此，专项债存续期内税金及附加总额为47,647.86万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为68,927.43万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	原料辅助	燃料动力	工资及福利	修理费	销售费用	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2020年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	8.00	22.40	80.50	221.01	159.81	173.41	13.60	1,303.88	1,982.61
2024年	10.00	28.00	80.50	221.01	159.81	173.41	13.60	1,303.88	1,990.21
2025年	10.00	28.00	84.53	221.01	159.81	173.41	13.60	1,303.88	1,994.24
2026年	10.00	28.00	84.53	221.01	167.49	173.41	17.79	1,368.25	2,070.48
2027年	10.00	28.00	88.75	221.01	175.56	173.41	18.63	1,435.83	2,151.19
2028年	10.00	28.00	88.75	221.01	184.03	173.41	19.50	1,506.80	2,231.50
2029年	10.00	28.00	93.19	221.01	192.92	173.41	20.42	1,581.31	2,320.26
2030年	10.00	28.00	93.19	221.01	202.25	173.41	21.38	1,659.55	2,408.79
2031年	10.00	28.00	97.85	221.01	212.05	173.41	22.39	1,741.69	2,506.40
2032年	10.00	28.00	97.85	221.01	222.34	173.41	23.45	1,827.95	2,604.01
2033年	10.00	28.00	102.74	221.01	233.15	173.41	24.57	1,918.52	2,711.40
2034年	10.00	28.00	102.74	221.01	233.15	173.41	25.74	1,918.52	2,712.57
2035年	10.00	28.00	107.88	221.01	233.15	173.41	26.96	1,918.52	2,718.93
2036年	10.00	28.00	107.88	221.01	233.15	173.41	28.25	1,918.52	2,720.22
2037年	10.00	28.00	113.27	221.01	233.15	173.41	29.61	1,918.52	2,726.97
2038年	10.00	28.00	113.27	221.01	233.15	173.41	31.03	1,918.52	2,728.39
2039年	10.00	28.00	118.94	221.01	233.15	173.41	32.52	1,918.52	2,735.55
2040年	10.00	28.00	118.94	221.01	233.15	173.41	34.09	1,918.52	2,737.12
2041年	10.00	28.00	124.88	221.01	233.15	173.41	35.74	1,918.52	2,744.71
2042年	10.00	28.00	124.88	221.01	233.15	173.41	37.04	1,918.52	2,746.01
2043年	10.00	28.00	131.13	221.01	233.15	173.41	39.28	1,918.52	2,754.50
2044年	10.00	28.00	131.13	221.01	233.15	173.41	41.19	1,918.52	2,756.41
2045年	10.00	28.00	137.68	221.01	233.15	173.41	43.19	1,918.52	2,764.96
2046年	10.00	28.00	137.68	221.01	233.15	173.41	45.25	1,918.52	2,767.02
2047年	10.00	28.00	144.57	221.01	233.15	173.41	47.51	1,918.52	2,776.17
2048年	10.00	28.00	144.57	221.01	233.15	173.41	49.89	1,918.52	2,778.55
2049年	10.00	28.00	151.79	221.01	233.15	173.41	52.38	1,918.52	2,788.26

时间	原料辅助	燃料动力	工资及福利	修理费	销售费用	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
合计	268.00	750.40	3,003.61	5,967.27	5,799.62	4,682.07	808.60	47,647.86	68,927.43

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目预期总收入为289,982.67万元，预期总成本为68,927.43万元，项目总收益为221,055.24万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为146,155.1万元，其中专项债券融资本息为146,155.1万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
80,500.00	65,655.10	146,155.10	-	-	-	146,155.10

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.51。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园	221,055.24	146,155.10	1.51
合计	221,055.24	146,155.10	1.51

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	1.51	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.54	1.51	1.49

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.43,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.49，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是宾阳县黎塘工业园区管理委员会以及宾阳县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目工作要求并根据宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业

园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

宾阳县财政局

2022年5月7日

广西宾阳县兴园投资发展有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程专项债券计划发行规模5,000万元，共发行1期。本期计划于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）南宁市马山县简介。

马山县位于广西壮族自治区中部，大明山北麓，红水河中段南岸。东与忻城县和上林县接壤，西靠大化瑶族自治县和平果县，南临武鸣区，北与都安瑶族自治县隔红水河相望。县城所在地跟自治区首府南宁约96公里，全县总面积2,363平方公里，下辖11个乡镇，2个瑶族乡，145个行政村，6个社区，全县总人口56.6万人，聚居有壮、汉、瑶等9个民族。

马山有得天独厚的区位优势，210国道、大化至柳州直达公路在县城交汇；红水河水运可达到柳州、梧州等地；西南出海大通道水（任）南（宁）高等级公路贯穿马山县；来宾至马山，马山至平果高速公路已经开通；金城江至南宁的高速铁路途经马山县境内，马山县交通便捷，四通八达。

（二）马山县财政收支情况。

2018年至2020年，马山县实现一般公共预算收入分别为36.48亿元、42.88亿元和43.42亿元；一般公共预算支出分别为34.64亿元、40.34亿元和41.89亿元。政府性基金收入分别为1.91亿元、3.80亿元和2.43亿元；政府性基金支出分别为0.84亿元、0.83亿元和2.97亿元。

马山县2018-2020年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	36.48	42.88	43.42
一般公共预算支出	34.64	40.34	41.89
政府性基金收入	1.91	3.80	2.43
其中：国有土地使用权出让收入	1.77	3.73	2.31
政府性基金支出	0.84	0.83	2.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.54	0.10	0.81

（三）项目情况。

1.项目名称：马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程。

2.项目业主：马山县苏博工业园区管委会。

3.建设地点：马山县苏博工业园区农民工创业基地。

（四）项目业主介绍。

马山县苏博工业园区创建于2006年底，位于马山县乔利乡苏博村，距马山县城10公里，东侧有都（安）南（宁）高速公路入口，西临红水河，与河池市大化县接壤(距大化县城6公里)，北与都安县相邻，南接乔利江，大化至马山二级公路从南侧纵穿而过。工业园区规划用地面积1.5万亩，一期规划用地面积4,500亩，规划居住人口1万人。

马山县苏博工业园区基础设施累计投资近6亿元，完成土地储备面积约4,500亩，建成市政道路总里程10公里，建成标准厂房7栋60,000平方米，建成宿舍楼3栋14007平方米，建成职工食堂（综合活动中心）1栋3,928平方米和商务中心1栋4,791平方米，建成自治区级农民工创业园1个，加油站1个，自助银行网点1个，园区的供电系统、给排水、通信网络等配套基础设施已经基本完善。入驻企业共29家(计划投资总额26.51亿元)，累计完成工业投资13.7亿多元；建成投产企业28家（其中规上企业8家），累计实现工业总产值27.6亿多元，工业增加值7.57多亿元。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设主要包括：一期工程总建筑面积69,675.16平方米，包括1#-6#共6栋标准厂房，建筑面积52,809.12平方米、标准厂房配套综合楼4,725.76平方米、标准厂房配套1#租赁宿舍楼5,721.02平方米、标准厂房配套食堂

6,010.22平方米、标准厂房配套设备用房368.91平方米、标准厂房配套门卫室40.13平方米及相关基础配套设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	（一）项目是落实苏博工业园区总体规划及产业发展规划，构建园区良好的招商引资平台，提升园区项目承载能力的具体体现；是大力扶助中小企业和创业型企业，承接产业转移，活跃区域经济的重大举措；是促进园区产业规范化、集约化、规模化、合理化，延伸产业链，形成产业集群的发展要求。 （二）项目的建成为企业提供良好的生产和工作环境，将极大地缩短入驻企业的项目建设周期，减少企业资金投入，并且通过强化工业区管理和服务，增强吸引力，吸引国内外的资本、人才、技术集聚园区，同时为返乡创业的农民工搭建了平台，吸纳有创业愿望的农民工入园，从而促进园区经济增长，带动马山经济发展。 （三）项目建成后可以极大提升马山县人口的承载量，可以提供数千上万个就业岗位，为当地社会创造较多的就业机会，缓解易地扶贫搬迁居民的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题。进而提高人民生活生产收入，增强人民的幸福感。 （四）项目的主要收入来源为租金收入、物业管理费及停车费收入，为有收益的公益性项目。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目立项批复、可行性研究报告均已获自治区发改委批复，项目建设将严格按照各项相关要求执行。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目投向为产业园区，符合专项债投向要求。项目资本金来源于业主自有资金，其余部分将通过专项债券解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益根据实际收入及支出预测，标准厂房出租收入、产业服务中心出租收入、科研中心出租收入、食堂出租收入和宿舍出租收入、物业费收入和停车费收入。

其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是为农民工等人员返乡创业提供平台，为乡村振兴注入活力的重要举措。

本项目建成后，为马山县返乡人员提供了创业平台，可提高返乡农民工创新创业积极性，鼓励更多人返乡创业，有效解决他们的后顾之忧，不断释放创新创业的政策效能和市场活力，为乡村振兴注入动力。

（二）项目建设是实现资源配置的有效途径。

建立产业园创业基地，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。建立标准化厂房工业园，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

（三）项目建设是节约土地，推进城市化建设的需要。

标准厂房建设可以集约利用土地，在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的标准厂房建设可以巩固土地市场治理成果，保

护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化工业区可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。标准化厂房建设可有效增加城市绿化面积，美化城市环境，节约能源，减少城市污染；改善了城市居民居住水平，改善投资环境，可有效完善区内交通网络，拓展城市发展空间，增大城市面积，推进城市化进程；可有效加快城镇化、扩大城乡就业。

（四）项目的建设是吸引外资，服务企业的重要平台。

标准厂房是外来投资的承接平台，外来投资，包括外资或是中心大城市“退二进三”撤出的工厂，经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场，也许最初并没有长期在当地经常的计划，因此，他们不愿意投资建厂房，更想租用标准化厂房，只要机器一安装，就可以很快投入生产，有了一大批标准厂房，就有了招商引资的载体，有了低成本、快回报的投资优势，就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。

（五）项目的建设是优化马山县工业产业布局的需要。

马山县工业产业以农特产品和特色旅游产品加工产业、建材工业、新兴产业、林产工业四大产业为主，电子装配、纸制品产业、能源产业等为辅，同时大力扶持高新技术产业的研究开发，将初级农副产品和建材产品向高端延伸。项目建成后主要根据园区产业定位进行招商，有利于优化马山县工业产业的结构布局，促进当地工业化水平提高，有利于加快马山县经济可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据马山县发展和改革局《关于马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程初步设计和概算的批复》（马发改投资[2021]5号），本项目总投资为16,853.31万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	14,770.08	87.64%
2	建设工程其他费用	1,280.69	7.60%
3	预备费	802.14	4.76%
项目总投资		**16,853.31**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程总投资16,853.31万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金11,853.31万元，资金来源为自治区和市财政资金，占比70.34%;

（2）专项债券资金5,000万元，占比29.66%,其中已发行0万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	0	6,782.42	5,070.89
专项债券融资	-	-	5,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**0**	**6,782.42**	**10,070.89**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为17个月，已于2021年9月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年
项目建设	-	6,782.42	10,070.89

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、标准厂房配套综合楼出租收入、标准厂房配套食堂出租收入和宿舍出租收入、物业费收入和停车费收入。

1.标准厂房出租收入。

根据公司规划，本项目标准厂房建筑面积52,809.12平方米用于出租。根据对当地类似工业园区进行市场调查，如马山苏博工业园区已投产部分的出租价格以及距离本项目附近的大化县产业孵化基地的收租方案，标准厂房起始租金分别按20元/平方米·月测算。根据《南宁市国民经济和社会发展统计公报》的数据，考虑马山县当地的经济发展水平和物价上涨等因素，租金按

照每年涨2%计算，运营期第1年按达产60%计算，第2年按达产的80%计算，第3年按达产的90%计算，第4年开始按达产计算。拟定标准厂房出租价格为20元/平方米·月。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入约为24,466.14万元。

2.标准厂房配套综合楼出租收入。

根据公司规划，本项目配套用房4,725.76平方米用于出租。根据对当地类似工业园区进行市场调查，如马山苏博工业园区已投产部分的出租价格以及距离本项目附近的大化县产业孵化基地的收租方案，最终本项目的标准厂房配套综合楼起始租金分别按25元/平方米·月。根据《南宁市国民经济和社会发展统计公报》的数据，考虑马山县当地的经济发展水平和物价上涨等因素，租金按照每年涨2%计算，运营期第1年按达产60%计算，第二年按达产的80%计算，第三年按达产的90%计算，第四年开始按达产计算。拟定产业服务中心出租价格为25元/平方米·月。债券存续期内本项目所产生的标准厂房配套综合楼出租收入约为2,839.63万元。

3.标准厂房配套食堂出租收入。

根据公司规划，本项目配套用房5,721.02平方米用于出租。根据对当地类似工业园区进行市场调查，如马山苏博工业园区已投产部分的出租价格以及距离本项目附近的大化县产业孵化基地的收租方案，拟定食堂出租价格为25元/平方米·月。根据《南宁市国民经济和社会发展统计公报》的数据，考虑马山县当地的

经济发展水平和物价上涨等因素，租金按照每年涨2%计算，运营期第1年按达产60%计算，第二年按达产的80%计算，第三年按达产的90%计算，第四年开始按达产计算。债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入约为3,480.73万元。

4.标准厂房配套租赁宿舍出租收入。

根据对当地类似工业园区进行市场调查，如马山苏博工业园区已投产部分的出租价格以及距离本项目附近的大化县产业孵化基地的收租方案，拟定宿舍出租起始价格均为15元/平方米·月。根据《南宁市国民经济和社会发展统计公报》的数据，考虑马山县当地的经济发展水平和物价上涨等因素，租金按照每年涨2%计算，运营期第1年按达产60%计算，第二年按达产的80%计算，第三年按达产的90%计算，第四年开始按达产计算。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入约为3,762.75万元。

5.物业费收入。

根据公司规划，本项目配套用房收取物业费面积为114,969.36平方米。根据对当地类似工业园区进行市场调查，如马山苏博工业园区已投产部分的出租价格以及距离本项目附近的大化县产业孵化基地的收租方案，拟定物业费为0.5元/平方米·月。根据《南宁市国民经济和社会发展统计公报》的数据，考虑马山县当地的经济发展水平和物价上涨等因素，租金按照每年涨2%计算，运营期第1年按达产60%计算，第二年按达产的80%

计算，第三年按达产的90%计算，第四年开始按达产计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入约为1,331.6万元。

6.车位出租收入。

机动车停车费：按停车位240个，5元/辆/8小时（即450元/辆·月）计算（项目营业以后会有临时出入车辆（含货车）及员工车辆等，由于详细的收费标准会有阶梯，工业空地也可以停车等，此处计算期内暂不考虑车辆逐年的增加，暂按每车位一天收费15元测算）。非机动车停车费：按1元/辆·天（即30元/辆·月。）（按工业设计，此处计算期内暂不考虑车辆增加，暂按设计停车位1,457个测算。）债券存续期内本项目所产生的车位出租收入约为3,514.26万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目债券存续期内的收入合计约为39,395.11万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	标准厂房配套综合楼出租收入	标准厂房配套食堂出租收入	标准厂房配套租赁宿舍出租收入	物业费收入	车位出租收入	合计
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	760.45	88.26	108.19	116.95	41.39	109.23	1,224.47
2026年	1,034.21	120.03	147.13	159.05	56.29	148.55	1,665.26
2027年	1,186.75	137.74	168.84	182.52	64.59	170.46	1,910.90
2028年	1,344.99	156.10	191.35	206.85	73.20	193.19	2,165.68
2029年	1,371.89	159.23	195.17	210.99	74.67	197.05	2,209.00
2030年	1,399.32	162.41	199.08	215.21	76.16	201.00	2,253.18
2031年	1,427.31	165.66	203.06	219.51	77.68	205.02	2,298.24

时间	标准厂房出租收入	标准厂房配套综合楼出租收入	标准厂房配套食堂出租收入	标准厂房配套租赁宿舍出租收入	物业费收入	车位出租收入	合计
2032年	1,455.86	168.97	207.12	223.90	79.24	209.12	2,344.21
2033年	1,484.97	172.35	211.26	228.38	80.82	213.30	2,391.08
2034年	1,514.67	175.80	215.49	232.95	82.44	217.56	2,438.91
2035年	1,544.97	179.31	219.80	237.61	84.09	221.92	2,487.70
2036年	1,575.87	182.90	224.19	242.36	85.77	226.35	2,537.44
2037年	1,607.38	186.56	228.68	247.21	87.48	230.88	2,588.19
2038年	1,639.53	190.29	233.25	252.15	89.23	235.50	2,639.95
2039年	1,672.32	194.10	237.92	257.19	91.02	240.21	2,692.76
2040年	1,705.77	197.98	242.67	262.34	92.84	245.01	2,746.61
2041年	1,739.88	201.94	247.53	267.58	94.69	249.91	2,801.53
合计	**24,466.14**	**2,839.63**	**3,480.73**	**3,762.75**	**1,331.60**	**3,514.26**	**39,395.11**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、修理费、管理费等支出。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后由苏博工业园区管理委员会统一管理，本次测算仅考虑直接服务本园区的工作人员，共16人，其中保安8人、保洁员8人。根据区内同类企业目前工资水平，确定人均基本工资及福利费标准为4.2万元/人•年，年工资总额约为67.2万元/年。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为1,344.8万元。

2.修理费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，修理费按运营收入的2%估算，债券存续期内本项目所产生的修理费支出合计约为1,027.02万元。

3.管理费用支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他制造费用，分别按营业收入的0.5%，1%，0.5%测算，债券存续期内本项目所产生的管理费用支合计约为787.89万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，税金及附加总计约为6,012.03万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为9,171.74万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费支出	管理费用支出	税金及附加	合计
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	67.20	51.32	24.49	186.86	329.87
2026年	68.54	52.35	33.31	254.13	408.33
2027年	69.91	53.39	38.22	291.62	453.14
2028年	71.31	54.46	43.31	330.50	499.58
2029年	72.74	55.55	44.18	337.11	509.58
2030年	74.19	56.66	45.06	343.85	519.76
2031年	75.68	57.79	45.96	350.73	530.16
2032年	77.19	58.95	46.88	357.75	540.77
2033年	78.74	60.13	47.82	364.90	551.59
2034年	80.31	61.33	48.78	372.20	562.62
2035年	81.92	62.56	49.75	379.64	573.87
2035年	83.55	63.81	50.75	387.24	585.35
2037年	85.23	65.09	51.76	394.98	597.06
2038年	86.93	66.39	52.80	402.88	609.00
2039年	88.67	67.72	53.86	410.94	621.19

时间	工资及福利费	修理费支出	管理费用支出	税金及附加	合计
2040年	90.44	69.07	54.93	419.16	633.60
2041年	92.25	70.45	56.03	427.54	646.27
合计	**1,344.80**	**1,027.02**	**787.89**	**6,012.03**	**9,171.74**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程预期总收入为39,395.11万元，预期总成本为9,171.74万元，项目总收益为30,223.37万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为9,050万元，其中专项债券融资本息为9,050万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
5,000.00	4,050.00	9,050.00	0	0	0	9,050.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为3.34。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地工程（一期）项目	30,223.37	9,050.00	3.34
合计	**30,223.37**	**9,050.00**	**3.34**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.16	3.34	3.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.39	3.34	3.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为3.16，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为3.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是马山县苏博工业园区管委会以及马山县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据马山县苏博工业园区农民工创业园创业基地建设项目一期工程建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

马山县财政局

2022年5月7日

马山县苏博工业园区管委会

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目专项债券计划发行规模10,000万元，共发行2期。首期3,000万元已于2022年2月发行，发行期限20年，发行利率为3.32%；本期2,000万元计划于2022年5月发行，发行期限20年；第三期5,000万元计划于2023年发行，发行期限均按20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十七至第二十一年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）隆安县简介。

隆安县隶属广西自治区南宁市，位于广西壮族自治区的西南

部、右江下游两岸。东邻武鸣区和西乡塘区，北与百色市平果市相连，西及西南连崇左市天等县、大新县、江州区、扶绥县。土地面积2,277平方千米。南宁至昆明铁路、南宁至百色二级公路、南宁至百色高速公路及右江航道过境。主要旅游景区（点）有龙虎山自然保护区、渌水江漂流、峨山生态旅游区、榜山文塔、布泉河景区、雁江古镇。主要矿产资源有金、银、煤和水晶石，其中凤凰山银矿藏量居全国第三、广西第一。主要特产有板栗、荔枝、龙眼、香蕉、叮当鸡等，有“中国板栗之乡”之称。辖6个镇、4个乡，县人民政府驻城厢镇。

（二）隆安县财政收支情况。

2018年至2020年，隆安县实现一般公共预算收入分别为2.66亿元、2.89亿元和2.96亿元；一般公共预算支出分别为26.94亿元、33.04亿元和44亿元。政府性基金收入分别为2.2亿元、4.09亿元和2.98亿元；政府性基金支出分别为1.77亿元、1.11亿元和2.58亿元。

隆安县2018-2020年财政收支情况：

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	2.66	2.89	2.96
一般公共预算支出	26.94	33.04	44.00
政府性基金收入	2.20	4.09	2.98
其中：国有土地使用权出让收入	1.89	3.95	2.78
政府性基金支出	1.77	1.11	2.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.49	0.39	0.37

（三）项目情况。

1．项目名称：隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目。

2．项目业主：广西隆安公共投资有限公司。

3．建设地点：隆安县震东新区宝塔工业园区北部。

（四）项目业主介绍。

广西隆安公共投资有限公司是经隆安县人民政府批准，并于2005年8月2日在隆安县工商行政管理局注册登记成立的国有独资企业，直属县人民政府领导，是代表隆安县人民政府公共投资主体。公司具有独立企业法人资格，实行独立核算。公司注册资金5,000万元。

公司直接接受隆安县投资决策委员会领导，履行组织完成隆安县公共投资的发展战略、投资计划、融资计划、投资项目、投融资方案等任务并盘活经营管理经营性国有资产职能。全县经营性国有资产的经营管理和资本运营。全县部分公共投资工程的资金筹措和建设管理，包括全县扶贫生态移民项目资金的承接使用管理及宝塔新区项目建设实施。

截止目前，公司资产总额为5,899.9万元，其中无形资产（位于隆安华侨经济区的4,000亩土地）4,426.6万元，固定资产（房屋建筑物）1,233.6万元、县城所有国有经营性商业铺面（面积3,278.46平方米），对外投资（南宁糖业大厦股金）249.70万元。

（五）项目建设内容。

拟建总建筑面积98,803.78平方米,其中标准厂61,073.12平方米,生产生活配套用房37,661.56平方米，门卫室13.1平方米,柴油发电机房56平方米。主要建设内容:标准厂房、生产生活配套用房、门卫室、柴油发电机房等。主要技术指标：

1.建筑结构工程：建设12栋主体的建筑,其中1-4、6-7、10-11标准厂房3层,5、8、9、12生产生活配套用房6层,2栋门卫室1层,1栋柴油发电机房1层.采用钢筋混凝土框架结构,抗震设防烈度7度,设计使用年限50年。

2.道路设计：道路全长为2,125.68米,道路等级为厂区道路辅路,红线宽度为9米、7米,水泥混凝土路面,断面形式为单幅路,双向2车道,设计速度为15千米每小时,路面结构设计使用年限为10年。

3.给排水工程：给水采用DN200管接市政给水管道和地下室水箱与变频加压联合供水;生活污水经化粪池、隔油池处理后排入市政污水管网;室外雨水排水设置平算式雨水口,收集流入小区雨水管网;屋面雨水采用内落式重力流雨水排水系统,收集排至裙房屋面和室外建筑散水。

4.电气工程：由城市电网提供1路10千伏电源,配电系统采用220/380伏放射式与树干式相结合的方式。小于30千瓦的电动机采用全压启动方式;30千瓦及以上电动机采用软启动器启动方式。

5. 消防工程：包括建筑消防、给排水消防、暖通消防及电气消防系统。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 必要性：本项目的建设，将结合优惠的政策和良好的营商环境，吸引许多企业纷纷落户隆安。 2. 公益性：将产生直接和间接经济效益的同时，还能解决周边乡镇贫困地区劳动力就业问题，可以实现贫困户“一人就业，全家脱贫”的目标，为隆安县全面打赢打好脱贫攻坚战再探新路子、再添新动力。 3. 收益性：根据项目财务分析，本项目通过厂房租金收入、生产生活配套用房租金收入、停车租金收入和物业管理服务收入。 4. 资本性：本工程总投资 43,299.28 万元，其中工程费用 36,111.85 万元，工程建设其他费用 5,526.29 万元，预备费 1,219.14 万元，建设期贷款利息 1,372 万元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	债券计划发行 20 年，项目收入稳定，收益完全可以覆盖本息。偿债风险点：如果发生政策调整或项目不能按时运营，可能导致项目收益不能达到预期。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得了当地发改部门的项目建议书批复、可研批复，已经开工建设。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源通过申请上级补助资金及业主自筹等多方式筹措解决，项目资本金占比符合国家相关政策是要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测数据来源于隆安县境目前的市场行情，数据合理可行。

其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）本项目的建设是提高返乡创业成功率的需要。

国家发改委今年出台了支持反乡创业的新政策，大力支持返乡创业园等平台建设，并为返乡创业提供政策性金融支持，培养地方发展新动能。随着国家发改委颁布关于开展农业政策性金融支持返乡创业有关工作的文件，充分发挥开发性金融和农业政策性金融作用，设立返乡创业专项贷款，扩大返乡创业金融攻击，返乡创业已成为当下创业人群优先选择的创业方式。

本项目建设是为返乡创业的农民工搭建创业平台，提供良好的硬件环境，结合国家和银行的政策性金融支持，大大降低了创业的风险，有效的提高了创业成功率。

（二）本项目的建设有助于城镇化进程的健康发展。

城镇化是人的城镇化，城镇化的核心是人，推进城镇化必须以人为本。《广西壮族自治区新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，“当前广西城镇规模不断扩大，但农民工市民化进程偏慢”。实践证明，农民工是城镇化进程的主体，建设本项目可以就地就近解决当地农民及农民工生存和工作问题，通过加速农民工市民化进程，可以进一步加快城镇化进程。

（三）城镇化是促进社会全面进步的必然要求。

该项目的实施能够带来城镇化繁荣，随着城镇经济的繁荣，城镇

功能的完善，水平和生态环境质量的提升，人们的物质生活会更加殷实，精神生活会更加丰富多彩；随着城乡二元体制逐步破除，城市内部二元结构矛盾逐步化解，全体人民将共享现代文明成果。这既有利于维护社会公平正义、消除社会风险隐患，也有利于促进人的全面发展和社会和谐进步。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）初步设计批复》（隆发改投资〔2020〕37号），本项目总投资为43,229.28万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	35,111.85	81.22
2	建设工程其他费用	5,526.29	12.78
3	预备费	1,219.14	2.83
4	建设期贷款利息	1,372.00	3.17
项目总投资		**43,229.28**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1．资金来源

隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目总投资43,229.28万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金33,229.28万元，资金来源为上级补助资金和地方政府投资，占比76.87%；

（2）专项债券资金10,000万元,占比23.13%,本次拟发行2,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元,占比0%;

（3）该项目无其他融资。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	13,000.00	10,229.28
专项债券融资	-	10,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**10,000.00**	**23,000.00**	**10,229.28**

2．项目实施计划

项目计划建设周期为30个月,已于2021年6月开工建设,预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	10,000.00	23,000.00	10,299.28

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租金收入、生产生活配套用房出租收入、车位出租收入和物业管理服务收入等。

其中:

1.厂房租金收入

项目建成后，拟对厂房进行出租，厂房建筑面积为1,073.12平方米。参考本项目所在地周边工业厂房的出租单价，并结合未来的发展趋势标准厂房按35元/平方米·月，租金每5年提高10%计。债券存续期内本项目产生的厂房租金收入合计为55,387.77万元。

2.生产生活配套用房出租收入

租金标准按46元/平方米·月，租金每5年提高10%计。债券存续期内本项目产生的生产生活配套用房出租收入合计为44,950.53万元。

3.车位出租收入

项目共设机动车位317个，非机动车位980个，机动停车位租金标准安180元/个·月，非机动车位租金标准按30元/个·月。累计车位租金收入2,596万元。债券存续期内本项目产生的车位出租收入合计为2,596万元。

4.物业管理服务收入

对出租部分拟收取物业管理费，提供保洁、安保等日常物业管理服务，拟按1元/月·平方米计算，每年物业管理服务收入约为130万元。债券存续期内本项目产生的物业管理服务收入合计为2,541万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为105,475.3万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租金收入	生产生活配套用房出租收入	车位出租收入	物业管理服务收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	2,177.19	1,766.92	85.00	83.00	4,112.11
2025年	2,305.26	1,870.86	109.00	107.00	4,392.12
2026年	2,561.40	2,078.73	121.00	118.00	4,879.13
2027年	2,561.40	2,078.73	121.00	118.00	4,879.13
2028年	2,561.40	2,078.73	121.00	118.00	4,879.13
2029年	2,817.54	2,286.61	133.00	130.00	5,367.15
2030年	2,817.54	2,286.61	133.00	130.00	5,367.15
2031年	2,817.54	2,286.61	133.00	130.00	5,367.15
2032年	2,817.54	2,286.61	133.00	130.00	5,367.15
2033年	2,817.54	2,286.61	133.00	130.00	5,367.15
2034年	3,099.30	2,515.27	146.00	143.00	5,903.57
2035年	3,099.30	2,515.27	146.00	143.00	5,903.57
2036年	3,099.30	2,515.27	146.00	143.00	5,903.57
2037年	3,099.30	2,515.27	146.00	143.00	5,903.57
2038年	3,099.30	2,515.27	146.00	143.00	5,903.57
2039年	3,409.23	2,766.79	161.00	158.00	6,495.02
2040年	3,409.23	2,766.79	161.00	158.00	6,495.02
2041年	3,409.23	2,766.79	161.00	158.00	6,495.02
2042年	3,409.23	2,766.79	161.00	158.00	6,495.02
合计	**55,387.77**	**44,950.53**	**2,596.00**	**2,541.00**	**105,475.30**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员经费、日常公用、维修维护费、其他费用和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.人员经费

本项目共有经营管理人员30人，按照5.000元/人•月的工资福利估算，每年的人员经费为180万元。债券存续期内本项目产生的人员经费合计为3,420万元。

2.日常公用费

包括办公费、交通差旅费、培训费等，估计日常公用费约为20万元。债券存续期内本项目产生的日常公用费合计为380万元。

3.维修维护费

按照折旧费的11%估算，每年的费用约为91.5万元，后四年每年费用约为71.5万元。债券存续期内本项目产生的维修维护费合计为1,658.62万元。

4.其他费用

用于项目每年不可预见的其他费用等，每年约为前三项费用的5%，为29.35万元，后四年为27.15万元。债券存续期内本项目产生的其他费用合计为545.85万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按10%计算，城市维护建设税税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为16,992.14万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为

22,996.61 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员经费	日常公用	维护及修理费	其他费用	税金及附加	合计
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	180.00	20.00	91.50	29.15	666.15	986.80
2025 年	180.00	20.00	91.50	29.15	707.33	1,027.98
2026 年	180.00	20.00	91.50	29.15	785.87	1,106.52
2027 年	180.00	20.00	91.50	29.15	785.87	1,106.52
2028 年	180.00	20.00	91.50	29.15	785.87	1,106.52
2029 年	180.00	20.00	91.50	29.15	864.47	1,185.12
2030 年	180.00	20.00	91.50	29.15	864.47	1,185.12
2031 年	180.00	20.00	91.50	29.15	864.47	1,185.12
2032 年	180.00	20.00	91.50	29.15	864.47	1,185.12
2033 年	180.00	20.00	91.50	29.15	864.47	1,185.12
2034 年	180.00	20.00	91.50	29.15	950.90	1,271.55
2035 年	180.00	20.00	91.50	29.15	950.90	1,271.55
2036 年	180.00	20.00	91.50	29.15	950.90	1,271.55
2037 年	180.00	20.00	91.50	29.15	950.90	1,271.55
2038 年	180.00	20.00	91.50	29.15	950.90	1,271.55
2039 年	180.00	20.00	71.53	27.15	1,046.05	1,344.73
2040 年	180.00	20.00	71.53	27.15	1,046.05	1,344.73
2041 年	180.00	20.00	71.53	27.15	1,046.05	1,344.73
2042 年	180.00	20.00	71.53	27.15	1,046.05	1,344.73
合计	3,420.00	380.00	1,658.62	545.85	16,992.14	22,996.61

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第 5 期）项目工程预期总收入为 105,475.3 万元，预期总成本为 22,996.61 万元，项目总收益为 82,478.69 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为17,462.8万元，其中专项债券融资本息为17,462.8万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	7,462.80	17,462.80	-	--	-	17,462.80

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为4.72。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
隆安县援东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目	82,478.69	17,462.80	4.72

4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.47	4.72	4.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.75	4.72	4.66

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍

数为4.47，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为4.66，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。

省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。

接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1．项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2．项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1．利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2．流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1．《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是隆安县住房和城乡规划建设局以及隆安县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照社会领域项目工作要求并根据隆安县震东扶贫生态移民与城镇化结合示范工程产城融合区（集中安置区后续产业扶持基地第5期）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会领

域项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

隆安县财政局

2022年5月7日

广西隆安公共投资有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目专项债券计划发行规模11,000万元，共发行二期。本期计划于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。二期预计划于2023年发行6,000万元，债券发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）上林县简介

上林县隶属于广西壮族自治区南宁市，位于广西中部，南宁市东北部，大明山东麓，介于东经108°.23′-108° 52′，北纬23° 12′-23° 28′之间，西南毗武鸣区，南接宾阳县，东北邻来宾市兴宾区，西北连马山县，北靠忻城县。上林县属桂中南山区，西部多山，东南部多丘陵和平地，山脉多呈西北至东南走向，整个地势自西北向东南倾斜；地处低纬，北回归线横贯县境中部，属南亚热带季风气候，湿润温和，夏长冬短。

上林县是明代游圣徐霞客出游最久的地方，有“南宁后花园”之称，是广西传统节日“三月三”的发祥地和珠江流域龙母文化的源头，是首批46个国家生态文明建设示范市县，“国家生态示范区”、“中国长寿之乡”、“广西首批特色旅游名县创建单位”。

（二）上林县财政收支情况。

2019年至2021年，上林县本级实现一般公共预算收入分别为3.00亿元、2.98亿元和3.53亿元；一般公共预算支出分别为38.12亿元、41.82亿元和35.09亿元。政府性基金收入分别为10.58亿元、13.83亿元和6.00亿元；政府性基金支出分别为5.57亿元、10.55亿元和6.30亿元。

上林县2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	3.00	2.98	3.53
一般公共预算支出	38.12	41.82	35.09

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金收入	10.58	13.83	6.00
其中：国有土地使用权出让收入	10.36	13.61	5.63
政府性基金支出	5.67	10.65	6.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.04	8.94	5.60

（三）项目情况。

1.项目名称：上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目。

2.项目业主：上林县象山工业园区管理委员会。

3.建设地点：上林县象山工业园区内。

（四）项目业主介绍。

上林县象山工业园区管理委员会是上林县人民政府下属部门，负责规划、建设象山工业集中区，管理工业集中区内的企业，协调有关部门，为投资商提供优质的服务，创造良好的投资环境。制定、组织实施园区安全生产工作规划、计划和安全生产管理办法；依法行使安全生产综合监督管理职权，监督检查园区内各生产经营单位贯彻执行国家相关安全生产法律、法规和规章制度；负责园区应急管理工作。

（五）项目建设内容。

1.上林县象山工业集中区特色产业标准厂房项目，项目总用地面积38,009.15平方米（约合57亩），总建筑面积18,967.84平方米，其中新建8栋钢结构扶贫车间，新建研发厂房4栋，新建门卫室2个，建设快速充电桩200套。配套建设建安工程、装饰装

修工程、给排水工程、电气工程、消防通风工程及配套室外工程等。

2. 上林县象山污水处理厂二期工程，污水处理厂二期设计规模 0.6 万立方米/天。主要包括新建污水处理构筑物及设备基础、絮凝池和初沉池、CASS 池、混凝沉淀池和砂滤池等，其他工艺构筑物和附属建(构)筑物增加相应配套设施。

3. 上林县象山工业集中区龙口、白鹤路项目，长约 901.7 米，其中龙口路实施长度为 467.29 米，道路宽度 15 米；白鹤路实施长度 434.41 米，道路宽度 20 米，配套建设人行道、排水、照明、交通、绿化等工程。

4. 上林县象山工业集中区象狮路项目，长约 1320 米，宽约 24 米，建设人行道、污水工程、排水及绿化工程。

5. 上林县象山工业集中区水厂边坡支护及地面硬化工程，边坡支护长 102.30 米(高度 6 米)，泄水管长 111.60 米，砖砌集水井 5 座，混凝土截水沟 205.12 米，地面硬化 1943.24 平方米，土石方工程等。

（六）事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	符合上林县加快推进乡村振兴战略的目标。项目的建成，对于上林县产业基础设施资源合理配置，上林县生活环境改善，巩固区域扶贫成果，实现乡村振兴，对上林县的经济发展有着重要的意义，将带来良好的社会效益和经济效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	计划后五年等额还本，按年付息

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经发改部门核准，采用公开招标的方式实施
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	财政安排资金、政府专项债券、单位自筹资金
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于厂房出租收入、扶贫车间及研发厂房出租收入、物业管理收入、快速充电桩收入、广告收入、污水处理收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）快推进乡村振兴战略目标。

项目的建设符合各级国民经济和社会发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实；符合上林县加快推进乡村振兴战略的目标。项目的建成，对于上林县产业基础设施资源合理配置，上林县生活环境改善，巩固区域扶贫成果，实现乡村振兴，对上林县的经济发展有着重要的意义，将带来良好的社会效益和经济效益。

（二）对周边地区的生态环境和居民生活质量产生一定的影响。

本项目的建设将会对周边地区的生态环境和居民生活质量产生一定的影响，但不会产生大量或污染严重的“三废”物质，只要认真落实各项环保措施，并加强污染治理设施的运行管理，本项目所产生的负面影响是完全可以得到有效控制的，并能为环

境所接受，符合国家、地方的环保标准。因此，从环境保护角度论证，项目建设是可行的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目立项的批复》（上发改项目〔2021〕95号），本项目总投资为14,247.09万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	10293.79	72.25
2	工程建设其他费	2164.63	15.19
3	预备费	996.67	6.99
4	建设期利息	792.00	5.57
项目总投资		14247.09	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目总投资14,247.09万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,247.09万元，资金来源为业主自筹和财政拨款，占比22.79%;

（2）专项债券资金11,000万元，占比77.21%，已发行0万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	1,247.09	1,000.00	1,000.00
专项债券融资	5,000.00	6,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	6,247.09	7,000.00	1,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，计划于2022年5月开工建设，预计于2024年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	6,247.09	7,000.00	1,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于屋顶出租收入、扶贫车间及研发厂房出租收入、物业管理收入、快速充电桩收入、广告收入、污水处理收入等。

1.屋顶出租收入

本项目的扶贫车间和研发厂房屋面面积合计18,938平方米，可出租给光伏发电企业建设屋顶光伏发电系统。本项目屋面出租单价按2元/平方米/月计，租金每隔三年上涨10%。债券存续期内，本项目所产生的屋顶出租收入合计约为1,132.51万元。

2.扶贫车间及研发厂房出租收入

本项目新建扶贫车间及研发厂房出租，总建筑面积18,938平方米。本次测算按平均20元/平方米的价格出租（计算期第4年），租金每隔三年上涨10%。债券存续期内，本项目所产生的扶贫车间及研发厂房出租收入合计约为11,096.02万元。

3.物业管理收入

根据目前可行性研究报告内容及同类型项目进行测算，项目每月初始物业费价格为1.2元/平方米/月，此后每3年每平方米单价上涨10%，可收款面积为18,938平方米。债券存续期内，本项目所产生的物业管理收入合计约为666.74万元。

4.快速充电桩收入

本项目共建设200个快速充电桩，快速充电桩分为30千瓦和50千瓦两种规格，各建设100个，平均功率按40千瓦计算。使用率取20%，服务费取0.5元/千瓦时，则平均每个充电桩年可盈利3.51万元。价格每3年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的快速充电桩收入合计约为17,164.9万元。

5.广告收入

根据公司规划，本项目园区内以及道路均可设置一定量的户外广告，广告总体量按150万元设置。债券存续期内，本项目预计可获得财政补贴收入合计约为2,775万元。

6.污水处理收入

本项目污水处理厂（二）工程合计规模为0.6万立方米，目前上林县非居民污水处理费单价为1.2元/立方米。考虑到项目

建设期有3年，建成后首年污水处理价格适当提高，拟按1.3元/立方米取，价格每3年上涨10%。债券存续期内，本项目所产生的污水处理收入合计约为6,942.85万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为39,778.02万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	扶贫车间及研发厂房出租收入	物业管理收入	快速充电桩收入	污水处理收入	广告收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	45.45	363.60	21.82	581.80	227.76	120.00	1,340.23
2025年	45.45	386.33	23.18	596.70	242.00	127.50	1,421.16
2026年	45.45	409.06	24.54	631.80	256.23	135.00	1,502.08
2027年	50.00	474.96	28.50	733.40	297.51	142.50	1,726.87
2028年	50.00	499.96	30.00	772.00	313.17	150.00	1,815.13
2029年	50.00	499.96	30.00	772.00	313.17	150.00	1,815.13
2030年	55.00	549.96	32.96	850.00	343.83	150.00	1,981.74
2031年	55.00	549.96	32.96	850.00	343.83	150.00	1,981.74
2032年	55.00	549.96	32.96	850.00	343.83	150.00	1,981.74
2033年	60.45	604.96	36.36	936.00	378.87	150.00	2,166.64
2034年	60.45	604.96	36.36	936.00	378.87	150.00	2,166.64
2035年	60.45	604.96	36.36	936.00	378.87	150.00	2,166.64
2036年	66.59	665.41	40.00	1,030.00	416.10	150.00	2,368.10
2037年	66.59	665.41	40.00	1,030.00	416.10	150.00	2,368.10
2038年	66.59	665.41	40.00	1,030.00	416.10	150.00	2,368.10
2039年	73.18	731.99	44.09	1,134.00	457.71	150.00	2,590.97
2040年	73.18	731.99	44.09	1,134.00	457.71	150.00	2,590.97
2041年	73.18	731.99	44.09	1,134.00	457.71	150.00	2,590.97
2042年	80.50	805.19	48.50	1,247.40	503.48	150.00	2,835.07
合计	1,132.61	11,096.02	666.74	17,164.90	6,942.85	2,775.00	39,778.02

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员薪资、污水处理费用、维修费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.人员薪资

本项目管理人员设置3人，年工资取9.6万元/年/人，财务人员2人，年工资取7.2万元/年/人，其他工作人员10人，年工资4.8万元/年/人。工资按每三年上涨10%计算。计算期内人员薪资总计2,500.04万元。

2.污水处理费用

本项目污水处理等水电、物料成本按污水处理收入的40%计算。债券存续期内，本项目所产生的污水处理费用合计约为2,777.12万元。

3.维修费

本项目维修费用取折旧费的10%计算。债券存续期内，本项目所产生的污水处理费用合计约为464.55万元。

4.其他费用

本项目其他费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按总收入的2%算。债券存续期内，本项目所产生的其他费用合计约为795.82万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税综合税负率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按12%计算，房产税按12%进行测算，企业所得税税率

按25%计算，债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为3,481.16万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为10,018.69万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员薪资	污水处理费用	维修费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	100.32	91.10	24.45	26.80	116.96	359.62
2025年	100.32	96.80	24.45	28.42	123.79	373.78
2026年	100.32	102.49	24.45	30.04	130.62	387.92
2027年	110.35	119.00	24.45	34.54	150.45	438.79
2028年	110.35	125.27	24.45	36.30	157.93	454.30
2029年	110.35	125.27	24.45	36.30	157.93	454.30
2030年	121.42	137.53	24.45	39.63	172.94	495.97
2031年	121.42	137.53	24.45	39.63	172.94	495.97
2032年	121.42	137.53	24.45	39.63	172.94	495.97
2033年	133.54	151.55	24.45	43.33	189.54	542.41
2034年	133.54	151.55	24.45	43.33	189.54	542.41
2035年	133.54	151.55	24.45	43.33	189.54	542.41
2036年	146.89	166.44	24.45	47.36	207.70	592.84
2037年	146.89	166.44	24.45	47.36	207.70	592.84
2038年	146.89	166.44	24.45	47.36	207.70	592.84
2039年	161.58	183.06	24.45	51.82	227.74	648.67
2040年	161.58	183.06	24.45	51.82	227.74	648.67
2041年	161.58	183.06	24.45	51.82	227.74	648.67
2042年	177.74	201.39	24.45	57.00	249.73	710.31
合计	2,600.04	2,777.12	464.55	796.82	3,481.16	10,018.69

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目预期总收入为 39,778.02 万元，预期总成本为 10,018.69 万元，项目总收益为 29,759.33 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 19,910 万元，其中专项债券融资本息为 19,910 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
11,000.00	8,910.00	19,910.00	-	-	-	19,910.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.49。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目	29,759.33	19,910.00	1.49
合计	29,759.33	19,910.00	1.49

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.40	1.49	1.59
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.52	1.49	1.47

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.40，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.47，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债

务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转

贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是上林县发展改革和科学技术局以及上林县人民政府确认的主管部门。

主管部门负责按照上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目工作要求并根据上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施建设项目的规划期限、投资

计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

上林县财政局　　上林县象山工业园区管理委员会

2022 年 5 月 7 日　　2022 年 5 月 7 日

附件 2-3

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市产业园区项目实施方案

柳州市财政局

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西柳州市国轩5GWH新能源电池产业园及基础配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西柳州市国轩5GWH新能源电池产业园及基础配套工程项目专项债券计划发行规模100,000万元，共发行四期。首期已于2021年发行40,000万元，债券期限20年，发行利率为3.89%；二期已于2022年2月发行22,000万元，债券期限20年，发行利率为3.54%。本期计划发行5,000万元，四期计划于2022年下半年发行33,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家

历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西柳州市国轩5GWH新能源电池产业园及基础配套工程项目。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于2004年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。

2007年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管，注册资本8.18亿元。公司被授权承载了柳东新区203平方公里内唯

一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资产管理和投融资等主要职能。2017 年 3 月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称东城集团或集团），注资资本增加至 20 亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含标准厂房 1 座以及 18 条道路，6 个管廊工程及 1 个河道整治工程。本期专项债资金主要用于建设：

月塘路计划完成道路、排水工程；鑫塘路计划完成路土方工程、排水工程的 50%；高望路（横十二路）计划完成路土方工程、排水工程的 70%；源塘路计划完成完成道路、排水工程；高阳路（含高阳收费站）计划完成道路土方工程、排水工程的 70%、高阳收费站完工通车；中欧纵六路计划完成结算工作；中欧纵四路管廊计划完成结算工作；中欧纵六路管廊计划完成结算工作；中欧横十路管廊计划完成 300 米管廊主体施工；中欧地下综合管廊附属工程计划完成总工程量 40%；中欧横九路管廊计划完成竣工验收；车园横二路西段计划完成车园纵十路至龙岭大道段部分路基和排水工程；车园横六路完成部分路基和排水工程；车园横六路西段计划完工通车；车园纵十路计划完成部分路基和排水工程；秀水横四路计划完成秀水纵一路至秀水小学段；秀水横六路计划完成排水及路基工程；中欧横一路、中欧横二路、中欧横四

路计划完成路土方工程、排水工程；福城大道连接线一期工程计划完工通车；公共配套项目九岭西岸友邻汇主体结构封顶；西小河河道整治工程计划完成部分土方开挖。花岭片区路网完成总工程量8%。预计完成周边配套道路总长度9.4千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升， 不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。 柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目专项债券融资本息172,734.4万元，债券存续期内，项目总收益预估400,691.77万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.32，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强相关目收支管控，降低偿债风险。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目为基础设施建设项目，属于《财政部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）中“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于入廊费收入、日常维护收入、广告位出租收入、土地出让收入等，根据目前广西及柳州相关规定并结合柳州市场行情进行入廊费及日常维护费用测算，根据目前柳州市现行广告牌位出租收费及土地出让收益进行该部分测算，并结合柳州市场行情设置了相应的使用率、出租率、土地去化情况等计算基数，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动区域经济社会发展。

本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛

珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。

（二）有利于改善柳东市营商服务条件和工作环境。

柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市柳东新区经济发展局《柳东新区经济发展局关于广西柳州市国轩 5GWH 新能源电池产业园及基础配套工程项目立项的批复》（编号：柳东投资〔2021〕1 号），计算项目建设期利息共计 6,171.75 万元，本项目总投资为 276,042 万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	209,545.98	75.91

序号	项目类型	金额	占总投资比例
2	建设工程其他费用	34,193.02	12.39
3	预备费	26,131.25	9.47
4	建设期利息	6,171.75	2.23
项目总投资		276,042.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西柳州市国轩5GWH新能源电池产业园及基础配套工程项目总投资276,042万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金176,042万元，资金来源为业主自筹，占比63.77%;

（2）专项债券资金100,000万元，占比36.23%，2021年已发行40,000万元，2022年已发行22,000万元，本次拟发行5,000万元，未来预计发行33,000万元。专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	41,000.00	47,846.48	21,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88
专项债券融资	-	40,000.00	60,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	41,000.00	87,846.48	81,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88

2.项目实施计划

项目计划建设周期为96个月，已于2018年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	41,000.00	87,846.48	81,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于入廊费收入、日常维护收入和土地出让收入。

1.入廊费收入

根据《广西壮族自治区物价局住房和城乡建设厅转发城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（桂价费〔2016〕19号）、及《柳州市发展和改革委员会关于柳州市城市地下综合管廊实施有偿使用制度协调会会议纪要》（柳发改纪要[2020]19号）结合目前市场行情进行测算，预计第一年的使用率为40%，第二年为70%，第三年为90%，第四年及以后为100%，债券存续期内本项目所产生的入廊费收入合计约为5,541.46万元。

2.日常维护收入

根据《广西壮族自治区物价局 住房和城乡建设厅转发城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（桂价费〔2016〕19号）、及《柳州市发展和改革委员会关于柳州市城市地下综合管廊实施有偿使用制度协调会会议纪要》（柳发改纪要[2020]19号），日常维护费收费标准458元/米/年，可上浮15%，本次测算按526.7元/米/年计算，预计第一年的40%，第二年为70%，第三年为90%，第四年及以后为100%，债券存续期内本项目所产

生的日常维护收入合计约为 14,592.16 万元。

3. 土地出让收入

根据目前市场行情进行测算，项目规划共 10,000 亩工业及服务用地出让可用于归还本项目贷款，其中工业用地平均每年出让 620 亩，出让价格为 23 万元/亩；服务用地平均每年出让 46.67 亩，出让价格为 300 万元/亩；债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 423,900 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 444,033.62 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	入廊费收入	日常维护收入	土地出让收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-
2026 年	2,216.58	389.13	28,260.00	30,865.71
2027 年	1,662.44	680.97	28,260.00	30,603.41
2028 年	1,108.29	875.53	28,260.00	30,243.82
2029 年	554.15	972.81	28,260.00	29,786.96
2030 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2031 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2032 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2033 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2034 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2035 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2036 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2037 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2038 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81

时间	入廊费收入	日常维护收入	土地出让收入	当年总收入
2039 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2040 年	-	972.81	28,260.00	29,232.81
2041 年	-	972.81	-	972.81
合计	5,541.46	14,592.16	423,900.00	444,033.62

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、水电费、其他费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据项目规模，项目共有经营管理及运营维护人员 50 人，其他管理人员 30 人，按照每年 5 万元/人的工资福利，每年平均上涨 3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 8,062.78 万元。

2.维修费

项目维修费主要用于房屋、设备等维修保养，根据项目规模，预计年均维修费约为 550 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 8,800 万元。

3.电费

根据项目规模，项目预计电费每年约为 92.45 万元，债券存续期内本项目所产生的电费合计约为 1,479.2 万元。

4.其他费用

根据项目规模，其他费用预计每年约为 50 万元，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 800 万元。

5.管理费用

管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按需管理的项目的总收入的5%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为22,201.68万元。

6.税金及附加

本项目行业增值税税负率按3.5%计算，印花税0.03%，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为1,998.19万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为43,341.85万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维修费	水电费	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	400.00	550.00	92.45	50.00	1,543.29	138.90	2,774.64
2027年	412.00	550.00	92.45	50.00	1,530.17	137.72	2,772.34
2028年	424.36	550.00	92.45	50.00	1,512.19	136.10	2,765.10
2029年	437.09	550.00	92.45	50.00	1,489.35	134.04	2,752.93
2030年	450.20	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,735.84
2031年	463.71	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,749.35
2032年	477.62	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,763.26
2033年	491.95	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,777.59
2034年	506.71	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,792.35
2035年	521.91	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,807.55
2036年	537.57	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,823.21
2037年	553.70	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,839.34

时间	职工薪酬	维修费	水电费	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2038 年	570.31	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,855.95
2039 年	587.42	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,873.06
2040 年	605.04	550.00	92.45	50.00	1,461.64	131.55	2,890.68
2041 年	623.19	550.00	92.45	50.00	48.64	4.38	1,368.66
合计	8,062.78	8,800.00	1,479.20	800.00	22,201.68	1,998.19	43,341.85

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西柳州市国轩 5GWH 新能源电池产业园及基础配套工程项目预期总收入为 444,033.62 万元，预期总成本 43,341.85 万元，项目总收益为 400,691.77 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 172,734.4 万元，其中专项债券融资本息为 172,734.4 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
100,000.00	72,734.40	172,734.40	-	-	-	172,734.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西柳州市国轩 5GWH 新能源电池产业园及基础配套工程项目	400,691.77	172,734.40	2.32

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	400,691.77	172,734.40	2.32

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.19	2.32	2.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.33	2.32	2.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.19,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、

自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资

金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程项目专项债券计划发行规模110,000万元，共发行五期。首期已于2021年3月发行30,000万元，债券期限20年，发行利率为3.89%；二期已于2021年12月发行20,000万元，债券期限20年，发行利率为3.80%；三期已于2022年3月发行10,000万元，债券期限20年，发行利率为3.54%。本期计划于2022年5月发行5,000万元，五期计划于2022年下半年发行35,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，

夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于2004年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。

2007年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管，注册资本8.18亿元。公司被授权承载了柳东新区203平方公里内唯

一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资产管理和投融资等主要职能。2017年3月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称东城集团或集团），注资资本增加至20亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含标准厂房1座以及13条道路，5个管廊工程及1个河道整治工程。本期专项债资金主要用于建设：

清江大道计划完成下穿湘桂铁路框架涵施工；中欧纵一路计划完成中欧横十路至中欧横九路段排水工程；中欧横七路计划道路完工通车；中欧纵十一路、中欧纵十一路管廊计划完成总工程量计划完工；中欧纵六路延长线计划完成排水及路基工程；洛埠首末站计划开工建设；创业大道公交首末站、花岭片首末站和中心区公交首末站计划完工投产；正和城片区公交首末站和雒容停保场计划完成主体建设。中欧地下综合管廊附属工程预计完成总工程量29%、中欧及秀水片区路网完成总工程量20%、新柳大道及新柳大道（三门江大桥—会展西路段）改扩建工程完成总工程量60%、治涝应急工程预计完成总工程量20%。预计完成周边配套道路总长度6.6千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.有利于促进区域经济发展。项目建成后，有利于促进区域经济发展，增强产业园区传统优势行业的竞争实力，[illegible]为创建和谐社会做出贡献，并为项目所在区域提供就业岗位。 2.有利于项目所在区域产业结构调整，并将对沿线的生产生活起到积极的促进作用。项目建成后，将解决城市片区现在交通不便及配套设施不完善等基础设施滞后的问题，居民生活质量将得到进一步提高，对改善该地区的面貌起到一个积极作用，促进经济发展。使城市环境得到进一步提高，促进了地区各行各业的发展，也带动了项目所在地及周边地区的经济发展。 3.有助于完善了城市公共服务设施的布局项目建成后，有利于城市公共服务设施的分级配套和合理布局，为园区及周边市民创造了一个便利、齐全和舒适的服务系统。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目总收益能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强项目收支管控，降低偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目属于《财政部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）中“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于标准厂房出租收入、倒班楼出租收入、配套用房出租收入、广告位出租收入以及土地出让收入等，均根据目前市场行情设置费率及入驻率等计算基数，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动区域经济社会发展。

本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。

（二）有利于改善柳东市营商服务条件和工作环境。

柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工

业及高新产业科教研发基地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳东新区经济发展局《关于广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程可行性研究报告的批复》（编号：柳东投资〔2020〕150号），本项目总投资为277,992.12万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	211,496.10	76.08
2	建设工程其他费用	34,193.02	12.30
3	预备费	26,131.25	9.40
4	建设期利息	6,171.75	2.22
项目总投资		277,992.12	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程项目总投资277,992.12万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金167,992.12万元，资金来源为业主自筹，占比60.43%;

（2）专项债券资金110,000万元，占比39.57%,已发行60,000万元，本次拟发行5,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	41,000.00	59,796.60	1,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88
专项债券融资	-	50,000.00	60,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	41,000.00	109,796.60	61,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88

2.项目实施计划

项目计划建设周期为96个月，已于2018年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	41,000.00	109,796.60	61,798.88	21,798.88	21,798.88	21,798.88

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、倒班楼出租收入、配套用房出租收入、广告位出租收入、土地出让收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前市场行情进行测算，标准厂房每月平均出租价格为17元/平方米，可出租面积为215,700平方米，预计第1年的出租率为30%，第二年为50%，第三年为70%，第四年及以后为90%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为58,083.67万元。

2.倒班楼出租收入

根据目前市场行情进行测算，倒班楼每月平均出租价格为20元/平方米，可出租面积为18,000平方米，预计第1年的出租率为30%，第二年为50%，第三年为70%，第四年及以后为90%，债券存续期内本项目所产生的倒班楼出租收入合计约为5,702.4万元。

3.配套用房出租收入

根据目前市场行情进行测算，配套用房每月平均出租价格为80元/平方米，可出租面积为6,000平方米，预计第1年的出租率为30%，第二年为50%，第三年为70%，第四年及以后为90%，债券存续期内本项目所产生的配套用房出租收入合计约为7,603.2万元。

4.广告位出租收入

根据目前市场行情进行测算，广告位平均出租价格为3万元/个/年，可出租广告位50个，预计第1年的出租率为30%，第二年为50%，第三年为70%，第四年及以后为90%，债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为1,980万元。

5.土地出让收入

根据柳州市柳东新区财政局出具的《关于柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配套项目发债本息的说明》进行测算，项目规划可出让面积约7,000亩，债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约

为 244,125 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 317,494.27 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	倒班楼出租收入	配套用房出租收入	广告位出租收入	土地出让收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	1,320.08	129.60	172.80	45.00	16,275.00	17,942.48
2027 年	2,200.14	216.00	288.00	75.00	16,275.00	19,054.14
2028 年	3,080.20	302.40	403.20	105.00	16,275.00	20,165.80
2029 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2030 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2031 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2032 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2033 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2034 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2035 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2036 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2037 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2038 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2039 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2040 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00	16,275.00	21,277.45
2041 年	3,960.25	388.80	518.40	135.00		5,002.45
合计	58,083.67	5,702.40	7,603.20	1,980.00	244,125.00	317,494.27

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、招租费、电费、其他费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据项目规模，项目共有经营管理及运营维护人员 50 人，其他管理人员 30 人，按照每年 5 万元/人的工资福利，每年平均上涨 1%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 6,903.07 万元。

2. 维修费

项目维修费主要用于房屋、设备等维修保养，根据项目规模，预计年均维修费约为 550 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 8,800 万元。

3. 招租费

项目招租费主要用于项目每年的招租宣传等费用，按出租收入 5%计算，债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为 3,668.43 万元。

4. 电费

根据项目规模，项目预计电费每年约为 92.45 万元，债券存续期内本项目所产生的电费合计约为 1,479.2 万元。

5. 其他费用

根据项目规模，其他费用预计每年约为 50 万元，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 800 万元。

6. 管理费用

管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按需管理的项目的租金收入的 3%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费

用合计约为 2,201.02 万元。

7.税金及附加

按照国家现行税法规定，本项目增值税税率按 6%计算，城市维护建设税税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税税率按 12%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 13,497.15 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 37,348.87 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维修费	招租费	电费	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	400.00	550.00	83.37	92.45	50.00	50.02	306.75	1,532.59
2027 年	404.00	550.00	138.96	92.45	50.00	83.37	511.26	1,830.04
2028 年	408.04	550.00	194.54	92.45	50.00	116.72	715.76	2,127.51
2029 年	412.12	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,425.02
2030 年	416.24	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,429.14
2031 年	420.40	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,433.30
2032 年	424.60	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,437.50
2033 年	428.85	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,441.75
2034 年	433.14	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,446.04
2035 年	437.47	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,450.37
2036 年	441.84	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,454.74
2037 年	446.26	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,459.16
2038 年	450.72	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,463.62
2039 年	455.23	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,468.13

时间	职工薪酬	维修费	招租费	电费	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2040年	459.78	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,472.68
2041年	464.38	550.00	250.12	92.45	50.00	150.07	920.26	2,477.28
合计	6,903.07	8,800.00	3,668.43	1,479.20	800.00	2,201.02	13,497.15	37,348.87

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程项目预期总收入为317,494.27万元，预期总成本为37,348.87万元，项目总收益为280,145.4万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为199,100万元，其中专项债券融资本息为199,100万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
110,000.00	89,100.00	199,100.00	-	-	-	199,100.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.41。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西柳州市智慧化汽车城产业园升级转型工程项目	280,145.40	199,100.00	1.41

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.41	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.41	1.41	1.40

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.33，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.4，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市广西汽车集团新能源整车项目基础配套工程（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西汽车集团新能源整车项目基础配套工程（二期）项目专项债券计划发行规模54,500万元，共发行五期。首期20,000万元已于2020年发行，债券期限20年，发行利率为3.76%。二期20,000万元已于2021年发行，债券期限20年，发行利率为3.89%；三期已于2022年3月发行8,500万元，债券期限20年，发行利率为3.54%；本期计划于2022年5月发行5,000万元，五期计划于2022年下半年发行1,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支

出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西汽车集团新能源整车项目基础配套工程（二期）。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于2004年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。2006年时任广西自治区党委书记刘奇葆提出在广西区域内重点打造三个新区，针对柳州市提出城市重点向东发展的建设思路，2007年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和

开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管，注册资本8.18亿元。公司被授权承载了柳东新区203平方公里内唯一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资产管理和投融资等主要职能。2017年3月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建东城集团，注资资本增加至20亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含5条道路工程。本期专项债资金主要用于建设：

中欧横十路计划纵四路至横九路段完工通车；中欧横九路计划完成中欧纵六路至中欧纵十一路段竣工验收；秀水纵一路计划完成中欧横一路至秀水横四路段完成甩项验收；秀水纵二路计划完成中欧横一路至一汽解放段甩项验收；中欧及秀水片区路网计划完成总量的20%。秀水横七路完成土方工程；东城新型建材产业园（原称环保混凝土搅拌站）计划9月投产。城市快速公交1号线工程、创业大道、会展东路一期及大学西路南段一期道路工程计划完成结算；八角岭片区路网完成总工程量10%、会展片区路网完成总工程量15%；预计完成周边配套道路总长度5千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、	1.改善交通出行条件，提高道路运输质量效果

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	资本性	项目建成后，将为临近其他干道提供交通流转换的便利，改善当地混合交通状况降低交通事故发生率，为临近交通干道的而运行提供良好的秩序保证和行驶安全保证，从而明显提高整个片区路网的服务水平和通行能力，改善交通拥挤的状况，提高道路运输质量，以达到提高片区生产效能和综合运输能力的目的。 2.改善投资环境，推动沿线地区经济建设。 项目建成后，道路保障程度不断提高，极大提高了整个区域道路路网的通行能力，优化了交通运输结构，对改善投资环境，经济社会发展做出了积极贡献，对经济社会的影响和拉动作用明显增大。 3.创造就业机会，提高沿线人民生活水平 本项目建设将对沿线地区扩大就业，降低失业率起到重要的促进作用。就业机会的增加将促使沿线地区与外界的文化交流，转变当地陈旧的思想观念，增加区域间的交流与合作，提高沿线地区居民的福利和收入，从而提高居民生活水平，减少沿线地区的贫困现象，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	债券存续期内，项目总收益可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强项目收支管控，降低偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目属于市政基础设施行业，资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于土地出让收入、停车位收入及广告牌出租收入等，均根据目前市场行情设置相应费率、土地出让面积、停车位及广告牌位空置率等计算基数，项目收入预测较为合理。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于改善交通出行条件，提高道路运输质量效果。

项目建成后，道路保障程度不断提高，极大提高了整个区域道路路网的通行能力，优化了交通运输结构。项目建设能不断夯实园区基础，强化要素保障，园区综合竞争力。对改善投资环境，经济社会发展做出了积极贡献，对经济社会的影响和拉动作用明显增大。

（二）有利于促进园区生产发展。

项目建设可以满足园区生产、生活正常运转下对交通的基本要求，也将为临近其他干道提供交通流转的便利，改善当地混合交通状况，降低交通事故发生率，为临近交通干道运行提供良好的秩序保证和行驶安全保证，从而明显提高整个片区路网的服务水平和通运能力，改善交通拥挤的状况，提高道路运输质量，以达到提高园区生产效能和综合运输能力的目的。将为周边居民提供一个良好的生活环境、工作环境，促进园区生产发展，具有显著的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳东新区经济发展局关于广西汽车集团新能源整车项

目基础配套工程(二期)可行性研究报告的批复(柳东投资〔2020〕152号)，本项目总投资为183,180万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	105,072.05	57.36
2	建设工程其他费用	58,049.73	31.69
3	预备费	14,343.00	7.83
4	建设期利息	5,715.22	3.12
项目总投资		183,180.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

项目总投资183,180万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金128,680万元，资金来源为业主自筹，占比70.25%;

（2）专项债券资金54,500万元，占比29.75%，其中已发行48,500万元，本次拟发行5,000万元，本项目专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	35,795.00	35,795.00	21,295.00	35,795.00
专项债券融资	20,000.00	20,000.00	14,500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	55,795.00	55,795.00	35,795.00	35,795.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为42个月，已于2020年1月开工建设，预计于2023年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	55,795.00	55,795.00	35,795.00	35,795.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目预计2023年在整理后可出让部分土地使用权，因此项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入、停车位收费收入和广告牌出租收入。

1.土地出让收入

园区总规划用地面积2,470亩，经整理后形成可出让的土地出让收入约119,880万元。本次测算拟从2023年至2027年按每年20%的比例分配土地出让收益。

2.停车位收费收入

在道路沿线设置420个停车位，参照柳州市目前停车收费水平，每个停车位收费约10元/天， 每年按360天计算，本项目地理位置及周边开发强度等因素，2023年停车率约60%，2024年及以后各年停车率约70%，由于项目于2023年6月底竣工，因此2023年停车位收费收入半年计，其余年度按全年计算，预计未来保持不变，债券存续期内本项目所产生的停车位收费收入约为2,903.04万元。

3.广告牌出租收入

在道路沿线投放面板广告牌150个，参照柳州市目前广告牌市场租金水平及本项目地理位置，每个广告牌租金约5万元/年，出租率约80%，出租率未来保持不变，不考虑广告牌租金的增长因素，由于项目于2023年6月底竣工，因此2023年收入半年计，其余年度按全年计算，则债券存续期内本项目所产生的广告牌出租收入约为16,500万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为139,283.04万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	停车位收费收入	广告牌出租收入	当年总收入
2023年	23,976.00	45.36	300.00	24,321.36
2024年	23,976.00	105.84	600.00	24,681.84
2025年	23,976.00	105.84	600.00	24,681.84
2026年	23,976.00	105.84	600.00	24,681.84
2027年	23,976.00	105.84	600.00	24,681.84
2028年	-	105.84	600.00	705.84
2029年	-	105.84	600.00	705.84
2030年	-	105.84	600.00	705.84
2031年	-	105.84	600.00	705.84
2032年	-	105.84	600.00	705.84
2033年	-	105.84	600.00	705.84
2034年	-	105.84	600.00	705.84
2035年	-	105.84	600.00	705.84
2036年	-	105.84	600.00	705.84
2037年	-	105.84	600.00	705.84
2038年	-	105.84	600.00	705.84
2039年	-	105.84	600.00	705.84
2040年	-	105.84	600.00	705.84

时间	土地出让收入	停车位收费收入	广告牌出租收入	当年总收入
2041 年	-	105.84	600.00	705.84
2042 年	-	105.84	600.00	705.84
2043 年	-	105.84	600.00	705.84
2044 年	-	105.84	600.00	705.84
2045 年	-	105.84	600.00	705.84
2046 年	-	105.84	600.00	705.84
2047 年	-	105.84	600.00	705.84
2048 年	-	105.84	600.00	705.84
2049 年	-	105.84	600.00	705.84
2050 年	-	105.84	600.00	705.84
合计	119,880.00	2,903.04	16,500.00	139,283.04

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为招租费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.招租费

根据可行性研究报告内容进行测算，招租费用于项目每年的招租宣传等费用，按广告牌出租收入的 10%算，债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为 1,650 万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用包括工资、办公费、交通差旅费、培训费等，按停车收入、广告租金收入 10%计算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 1,940.2 万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本

项目增值税实际税负率按3.5%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为760.63万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,350.83万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	招租费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	30.00	34.54	13.54	78.08
2024年	60.00	70.58	27.67	158.25
2025年	60.00	70.58	27.67	158.25
2026年	60.00	70.58	27.67	158.25
2027年	60.00	70.58	27.67	158.25
2028年	60.00	70.58	27.67	158.25
2029年	60.00	70.58	27.67	158.25
2030年	60.00	70.58	27.67	158.25
2031年	60.00	70.58	27.67	158.25
2032年	60.00	70.58	27.67	158.25
2033年	60.00	70.58	27.67	158.25
2034年	60.00	70.58	27.67	158.25
2035年	60.00	70.58	27.67	158.25
2036年	60.00	70.58	27.67	158.25
2037年	60.00	70.58	27.67	158.25
2038年	60.00	70.58	27.67	158.25
2039年	60.00	70.58	27.67	158.25
2040年	60.00	70.58	27.67	158.25
2041年	60.00	70.58	27.67	158.25
2042年	60.00	70.58	27.67	158.25
2043年	60.00	70.58	27.67	158.25
2044年	60.00	70.58	27.67	158.25
2045年	60.00	70.58	27.67	158.25
2046年	60.00	70.58	27.67	158.25

时间	招租费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2047年	60.00	70.58	27.67	158.25
2048年	60.00	70.58	27.67	158.25
2049年	60.00	70.58	27.67	158.25
2050年	60.00	70.58	27.67	158.25
合计	1,650.00	1,940.20	760.63	4,350.83

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西汽车集团新能源整车项目基础配套工程(二期）项目预期总收入为139,283.04万元，预期总成本为4,350.83万元，项目总收益为134,932.21万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为109,120.2万元，其中专项债券融资本息为110,676.2万元，无其他债务融资本息。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
54,500.00	54,620.20	109,120.20	-	-	-	109,120.20

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.24。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西汽车集团新能源整车项目基础配套工程(二期)	134,932.21	109,120.20	1.24

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.17	1.24	1.3
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.24	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据

产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目专项债券计划发行规模46,000万元，共发行四期。首期于2022年3月发行20,000万元，债券期限20年，发行利率为3.54%；本期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年下半年发行15,000万元，四期计划于2023年发行6,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家

历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西柳州市光电产业园及基础配套工程。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于2004年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。

2007年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管、注册资本8.18亿元。公司被授权承载了柳东新区203平方公里内唯一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资

产管理和投融资等主要职能。2017 年 3 月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称东城集团或集团），注资资本增加至 20 亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含标准厂房 2 座以及 29 条道路，5 个河道整治工程。本期专项债资金主要用于建设：

东升路、会展路计划完成前期手续批复；新福路、春华路计划完工通车；桂龙路北段计划完成下穿铁路段施工；官塘大道北段计划完成边坡防护、人行道及附属工程施工；官塘大道（龙岭大道段）计划完工通车；景苑路计划通车；九子岭一路、八路、支六路完成总工程量 7%；丽园路、润东路、智和路、环山路、东埠路东一巷、东二巷计划完成总工程量 16%、博园大道北段计划通车；环岭东路计划完成前期手续、花岭横四路计划完成路基、车园纵十一路计划完成人行道、交雍沟河道综合整治工程计划完成总工程量 10%；满贡路、满榄路计划完成国轩高科一期范围甩项验收；连运路东延长线、连运路东延长线北一巷、连运路东延长线南一巷计划完工通车；中欧横九路计划中欧纵六路至中欧纵十一路段完成竣工验收；秀水纵一路计划完成中欧横一路至秀水横四路段完成甩项验收；秀水纵二路计划完成中欧横一路至一汽解放段甩项验收；中欧纵七路计划完成总体工程量的 10%；莫道

江北支河道综合整治工程及景观工程计划完成总工程量 30%；核心区水系补水综合整治景观工程二期计划完成总工程量的 10%；柳州市官塘冲河道综合整治工程景观工程二期计划完成总工程量的 20%。官塘核心区水系补水综合整治工程计划完成结算工作；石仁冲补水渠连通综合工程及东小河河道综合整治工程、柳东大道东延长线、新竹路、盘高路、鸿阳路、鸿裕路、曙光大道延长线计划完成前期手续批复；中欧横十路计划纵四路至横九路段完工通车；港南横一路、港南横一路计划开工建设。江滨横四路计划完工通车；公共配套项目龙湖友邻汇项目主体基本完工，室外进场。柳东大道延长线计划完成结算工作；环岭南路计划完工通车；环岭北路计划完成结算工作；花岭纵一路、横二路、纵三路计划完成结算工作。预计完成周边配套道路总长度 10.6 千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 有利于促进区域经济发展。 本次新建广西柳州市光电产业园及基础配套工程，通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为光电产业园的集群化发展提供有力支撑。 2. 缓解就业压力，促进社会稳定。 本项目建设可直接提供 100 人的就业岗位，待光电产业园整体建成后，加上商业贸易和物流等就业机会，将间接带动项目周边劳动就业。 3. 加强区域联动，促进柳东新区发展。 广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目位于柳东新区花岭片区，花岭片区被定位为柳东新区八大功能区的重要区块，同时也是广西柳州汽车城的重点发展项目和近期建设内容之一。本项目的建成将增强各地块活力和吸引力，加强各区之间的联动，促进柳东新区发展。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目总债务融资本息覆盖倍数为1.39，能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金237,000万元，占比约为83.75%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目为市政基础设施项目，属于《财政部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）中"优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。"的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于土地出让收入以及管理费用收入，均根据业主提供资料并结合现行市场行情进行编制，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域经济发展。

本次新建广西柳州市光电产业园及基础配套工程，通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为光电产业园的集群化发展提供有力支撑。

（二）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供100人的就业岗位，待光电产业园整体建成后，加上商业贸易和物流等就业机会，将间接带动项目周边约1,000人的劳动就业。

（三）有利于加强区域联动，促进柳东新区发展。

广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目位于柳东新区花岭片区，花岭片区被定位为柳东新区八大功能区的重要区块，同时也是广西柳州汽车城的重点发展项目和近期建设内容之一。本项目的建成将增强各地块活力和吸引力，加强各区之间的联动，促进柳东新区发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《柳东新区经济发展局关于广西柳州市龙腾光电产业园及基础配套工程可行性研究报告的批复》（柳东投资[2021]7号），本项目总投资为283,000万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	216,503.98	76.51
2	工程建设其他费用	34,193.02	12.08
3	预备费	26,131.25	9.23
4	建设期利息	6,171.75	2.18
项目总投资		283,000.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目总投资283,000万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金237,000万元，资金来源为

业主自筹，占比83.75%;

（2）专项债券资金46,000万元，占比16.25%,已发行20,000万元，本次拟发行5,000万元；未来预计发行21,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	195,804.48	5,798.88	11,798.88	11,798.88	11,798.88
专项债券融资	-	40,000.00	6,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	195,804.48	45,798.88	17,798.88	11,798.88	11,798.88

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2021年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	195,804.48	45,798.88	17,798.88	11,798.88	11,798.88

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于物业管理费收入、餐饮收入、土地出让收入。

1.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后配套建筑物359,697平方米，物业管理费每月按1.5元/平方米计，不考虑物业费增长因素，园区配套建筑使用率前四年分别按20%、

40%、60%、80%进行考虑，之后保持100%的使用率。专项债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为9,064.3万元。

2.餐饮收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后园区设置中央厨房进行餐饮供应，参考同类园区人口规模每平方公里3,000人，园区人口预估6,500人，每天人均餐饮消费23元，园区使用率前四年分别按20%、40%、60%、80%进行考虑，之后保持100%的使用率。专项债券存续期内本项目所产生的餐饮收入合计约75,348万元。

3.土地出让收入

根据柳州市柳东新区财政局出具的《关于柳州市光电产业园及基础配套工程政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配套项目发债本息的说明》，本次可出让土地面积约3,230.27亩，根据该片区规划，土地出让金额预估总计96,907.5万元，按五年进行确认收入。专项债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计96,907.5万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为181,319.8万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	物业管理费用收入	餐饮收入	土地出让收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-
2026年	129.49	1,076.40	19,381.50	20,587.39

时间	物业管理费用收入	餐饮收入	土地出让收入	当年总收入
2027年	258.98	2,152.80	19,381.50	21,793.28
2028年	388.47	3,229.20	19,381.50	22,999.17
2029年	517.96	4,305.60	19,381.50	24,205.06
2030年	647.45	5,382.00	19,381.50	25,410.95
2031年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2032年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2033年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2034年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2035年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2036年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2037年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2038年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2039年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2040年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
2041年	647.45	5,382.00	-	6,029.45
合计	9,064.30	75,348.00	96,907.50	181,319.80

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、水电费、市场推广费、维修费、餐饮成本、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目需要相关人员约20人，人均年薪约6万元，年职工薪酬约120万元，每年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计为约2,070.92万元。

2.水电费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，水电费约为物业管理费收入和餐饮收入之和的8%。债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为6,753.02万元。

3. 市场推广费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，市场推广费约为物业管理费收入和餐饮收入之和的 2%，债券存续期内本项目所产生的市场推广费合计约为 1,688.26 万元。

4. 维修费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，市场推广费约为物业管理费收入和餐饮收入之和的 1.5%，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 1,266.17 万元。

5. 餐饮成本

根据目前可行性研究报告内容进行测算，餐饮成本约占餐饮收入的 60%，债券存续期内本项目所产生的餐饮成本合计约为 45,208.8 万元。

6. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用约占物业管理费收入和餐饮收入之和的 2%，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 1,688.26 万元。

7. 税金及附加

根据目前可行性研究报告内容及国家现行税法规定，增值税率参照行业税负率 3.5%预计，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，土增税按 3%的预征率，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 6,216.15 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为64,891.58万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	水电费	市场推广费	维修费	餐饮成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-	-
2026年	120.00	96.47	24.12	18.09	645.84	24.12	628.72	1,557.36
2027年	121.20	192.94	48.24	36.18	1,291.68	48.24	675.99	2,414.47
2028年	122.41	289.41	72.35	54.27	1,937.52	72.35	723.26	3,271.57
2029年	123.63	385.88	96.47	72.35	2,583.36	96.47	770.53	4,128.69
2030年	124.87	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	817.80	4,985.85
2031年	126.12	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,405.65
2032年	127.38	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,406.91
2033年	128.65	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,408.18
2034年	129.94	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,409.47
2035年	131.24	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,410.77
2036年	132.55	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,412.08
2037年	133.88	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,413.41
2038年	135.22	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,414.75
2039年	136.57	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,416.10
2040年	137.94	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,417.47
2041年	139.32	482.36	120.59	90.44	3,229.20	120.59	236.35	4,418.85
合计	2,070.92	6,753.02	1,688.26	1,266.17	45,208.80	1,688.26	6,216.15	64,891.58

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西柳州市光电产业园及基础配套工程项目预期总收入为181,319.8万元，预期总成本为64,891.58万元，项目总收益为116,428.22万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为83,530万元，其中专项债券融资本息为83,530万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
46,000.00	37,530.00	83,530.00	-	-	-	83,530.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.39。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西柳州市光电产业园及基础配套工程	116,428.22	83,530.00	1.39

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.39	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	1.39	1.36

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.29，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，

债券本息资金的覆盖倍数为1.36，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各

项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施项目专项债券计划发行规模16,000万元，共发行四期。首期已于2020年发行1,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.70%；二期已于2022年3月发行4,200万元，债券发行期限20年，发行利率为3.54%。本期计划于2022年5月发行5,000万元，四期计划于2022年下半年发行5,800万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家

历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于2004年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。

2007年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管，注册资本8.18亿元。公司被授权承载了柳东新区203平方公里内唯一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资

产管理和投融资等主要职能。2017 年 3 月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称东城集团或集团），注资资本增加至 20 亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含 4 条道路工程。本期专项债资金主要用于建设：港北纵二路、物流港横八路、进港大道、保税大道计划完工通车，摇篮路计划竣工验收、四路、五路、六路、七路、物流港片区路网完成总工程量 10%、柳东新区核心区及周边片区路网完成总工程量 6%，宝骏基地至雒容火车站转运成品车专用通道工程计划完成土方工程、排水工程，职校路改扩建工程计划开工、九子岭片区路网完成总工程量 5%，润港路北二巷西段、润港路北二巷东段计划完成部分路基，物流港纵十二路、港北横一路、港南纵一路计划完成排水工程。预计完成周边配套道路总长度 4.9 千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	官塘物流港被定位为柳东新区八大功能区的重要区块，汽车工业中的主要支撑产业之一，同时也是汽车城的重点发展项目和近期建设内容之一。为了发挥出园区的优势，必须尽快实施配套的基础设施建设。本项目即为官塘物流港片区的配套道路网建设工程。该园区的道路规划形成以快速路、主干道为主骨架，次干道、支路为补充的层次分明、功能明确、布局合理的城市道路网络系统，以满足园区城市交通需求的增长。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		（1）推动区域经济社会发展。 本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。 （2）改善柳东市营商服务条件和工作环境。 柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目专项债券融资本息29,050万元，债券存续期内，项目总收益预估148,243.26万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为5.1，较为合理，项目偿债承压能力适中。当整个项目的收入下降5%、成本上升5%，债券本息资金的覆盖倍数分别为4.81、5.08，均能够通过压力测试，能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金84,000万元，占比约为84%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目为官塘物流港片区的配套道路网建设工程，属于《财政部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）中“优先在重大

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于土地出让收入、停车位收入、广告牌收入等，根据《关于柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施工程政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配套项目发债本息的说明》明确土地出让面积，并且结合柳州市场行情制定土地出让单价及出让计划、停车位、广告牌位收费及率等基数，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）推动区域经济社会发展。

本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。

（二）改善柳东市营商服务条件和工作环境。

柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地

完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《柳东新区经济发展局关于保税物流片区基础配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（柳东投资[2020]151号），本项目总投资为100,000万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	9,742.76	9.74
2	建筑安装工程费用	59,342.81	59.34
3	工程建设其他费用	27,855.00	27.86
4	预备费	3,059.43	3.06
项目总投资		100,000.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施项目总投资100,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金84,000万元，资金来源为

业主自筹，占比84%;

（2）专项债券资金16,000万元，占比16%，2020年已发行1,000万元、2022年预计发行15,000万元、2022年已发行4,200万元，本次拟发行5,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	11,742.76	3,000.00	12,095.67	7,143.50	33,298.61	16,719.46
专项债券融资	-	-	-	1,000.00	-	15,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	11,742.76	3,000.00	12,095.67	8,143.50	33,298.61	31,719.46

2.项目实施计划

项目计划建设周期为72个月，已于2017年1月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	11,742.76	3,000.00	12,095.67	13,143.50	33,298.61	31,719.46

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于停车位收入、广告牌租金收入和土地出让收入。

1.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后停车位

350个，停车位每天每个收入15元计，不考虑停车费增长因素，负荷率前四年分别按70%、80%、90%、95%进行考虑，之后保持95%的负荷率。专项债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为3,326.4万元。

2.广告牌租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后广告牌100个，每年每个收入10万元，出租率前四年分别按70%、80%、90%、95%进行考虑，之后保持95%的出租率。专项债券存续期内本项目所产生的广告牌租金收入合计约17,600万元。

3.土地出让收入

根据柳州市柳东新区财政局出具的《关于柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施工程政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配套项目发债本息的说明》，本次可出让土地面积约1787亩，根据该片区规划，土地出让金额预估总计146,831.93万元，按四年进行确认收入。专项债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计146,831.93万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为167,758.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	停车位收入	广告牌租金收入	土地出让收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-
2023年	132.30	700.00	29,366.38	30,198.68
2024年	151.20	800.00	44,049.58	45,000.78
2025年	170.10	900.00	44,049.58	45,119.68
2026年	179.55	950.00	29,366.39	30,495.94

时间	停车位收入	广告牌租金收入	土地出让收入	当年总收入
2027 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2028 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2029 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2030 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2031 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2032 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2033 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2034 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2035 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2036 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2037 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2038 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2039 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2040 年	179.55	950.00	-	1,129.55
2041 年	179.55	950.00	-	1,129.55
合计	3,326.40	17,600.00	146,831.93	167,758.33

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为土地出让成本、修理费、职工薪酬、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.土地出让成本

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目土地出让程度“五通一平”，成本需 100 元/平方米，债券存续期内本项目所产生的土地出让成本合计约为 11,913.4 万元。

2.修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算,修理费主要为广告牌的修理费，年均修理费约为 20 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 380 万元。

3.工资及福利

根据目前可行性研究报告内容进行测算，停车位看管人员 10 人，每人每年工资 5 万元，工资及福利支出 50 万元。债券存续期内本项目所产生的工资及福利合计约为 950 万元。

4. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用约占停车位收入和广告牌出租收入之和的 5%，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 1,046.37 万元。

5. 税金及附加

根据目前可行性研究报告内容及国家现行税法规定，增值税率参照行业税负率 3.5%预计，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，土增税按 3%的预征率，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 5,225.3 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 19,515.07 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让成本	修理费	工资及福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	2,382.68	20.00	50.00	41.62	913.62	3,407.92
2024 年	3,574.02	20.00	50.00	47.56	1,358.77	5,050.35
2025 年	3,574.02	20.00	50.00	53.51	1,363.44	5,060.97
2026 年	2,382.68	20.00	50.00	56.48	925.27	3,434.43
2027 年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2028 年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2029 年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2030 年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2031 年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76

时间	土地出让成本	修理费	工资及福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2032年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2033年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2034年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2035年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2036年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2037年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2038年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2039年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2040年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
2041年	-	20.00	50.00	56.48	44.28	170.76
合计	11,913.40	380.00	950.00	1,046.37	5,225.30	19,515.07

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施项目预期总收入为167,758.33万元，预期总成本为19,515.07万元，项目总收益为148,243.26万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为29,050万元，其中专项债券融资本息为29,050万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
16,000.00	13,050.00	29,050.00	-	-	-	29,050.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆

盖倍数为 5.10。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市柳东新区保税物流片区基础配套设施	148,243.26	29,050.00	5.10

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.81	5.10	5.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	5.13	5.10	5.08

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 4.81,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 5.08，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155

号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低

于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消

防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风

险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市柳东新区物流园区升级转型工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市柳东新区物流园区升级转型工程项目专项债券计划发行规模222,480万元，共发行七期。首期已于2021年发行30,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.70%；二期已于2022年3月发行35,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.54%。本期计划于2022年5月发行5,000万元，四期计划于2022年下半年发行720,000万元，五期计划于2023年发行27,000万元，六期计划于2024年发行27,000万元，七期计划于2025年发行26,480万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，

夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市柳东新区物流园区升级转型工程。

2.项目业主：广西柳州市东城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市柳东新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“东城集团”）的整合是伴随着柳州市城市东扩应运而生。东城集团注册成立于 2004 年，当时作为柳州市高新区的投资开发建设主体。

2007 年将柳州市高新区、古亭山经济技术开发区、阳和工业新区三个省级开发区整合为柳东新区，成立柳东新区管理委员会，同时将三个开发区下属的三个公司：柳州东城投资开发有限公司（以下简称东城公司）、柳州东润开发投资有限公司、柳州阳和开发投资有限公司整合为以东城公司为母公司的投资建设主体，并上划国资委直属企业，授权柳东新区管委会监管，注册资本 8.18 亿元。公司被授权承载了柳东新区 203 平方公里内唯一土地综合开发利用、唯一基本建设项目业主、唯一新区国有资

产管理和投融资等主要职能。2017 年 3 月，柳州市政府正式批复，以原来的柳州东城投资开发有限公司的人员、资产为基础，组建广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称东城集团或集团），注资资本增加至 20 亿元，是集投资、融资、建设、运营及管理为一体的大型综合性投资开发集团。

（五）项目建设内容。

本项目包含 28 条道路工程。本期专项债资金主要用于建设：

核心区纵三、纵六、纵二路东和桂柳高速连接线、南庆支三路计划完成完工通车；南庆支二路计划完成总工程量 10%；南庆支一路计划完成总工程量 40%；九庆路计划完工通车；庆合路计划完成水稳层施工；东外环柳东段计划完成竣工验收；高岩路、高望路（横十二路）计划完成路土方工程、排水工程；高阳路（含高阳收费站）计划完成道路土方工程、排水工程、高阳收费站完工通车；高望路（横十二路）计划完成路土方工程、排水工程的 20%；东外环柳东段东延长线、九子岭四五七路、九子岭支七路、仁和路计划完成竣工验收；九子岭支十七路、十九路、二十四路、三十四路计划完成竣工验收；九子岭支二十九路、三十路、三十一路、三十二路计划完成竣工验收；九子岭支十八路、二十路计划完成竣工验收；九子岭六路、火炬大道北计划完工通车；安泰路计划完工通车；莫道江南支下游段工程计划完成河道整治工程结算工作及河道景观竣工；江滨区纬六路计划完成结算工作；锦江路计划文林路至祥和路段完工通车；江泰路文林路至富乐路段

完工通车；欣乐路完成甩项验收段结算工作；安和路计划完成结算工作；安和路北段计划安泰路至文林路段完工通车；江滨区横十路计划完成结算工作；江滨横九路、横十路计划完成结算工作；江滨横十二路、横十三路完成结算工作；江滨纬七路、横十四路计划完成结算工作；江滨横十六路计划完成结算工作；江滨经六路、经七路计划完成结算工作；滨江大道二期计划完成竣工验收；雒容西堤一期应急治涝工程计划完成初步验收；洛清大道计划完成工程量的30%；古镇路计划完成跨江桥合拢、完成新柳大道跨线桥下构；曙光大道工程计划完成曙光大道立交至高速公路收费站段道路通车及曙光大道结算工作。盘江路计划完成新柳大道至旺嘉路段完工通车。何家屯路计划完成完成道路、排水工程。旺嘉路计划完工通车。柳东大道东延长线计划完成路基。新竹路、盘高路、鸿阳路、鸿裕路计划完成排水工程的30%。曙光大道延长线计划通车。江滨片区路网完成总工程量8%、雒容片区路网完成总工程量5%、柳东新区与鹿寨毗邻片区路网完成总工程量10%、南庆片区路网完成总工程量20%、学苑服务楼完成前期手续。预计完成周边配套道路总长度12.7千米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.有利于带动所在地区经济的增长。 本项目的建设及营运对所在地区的国民经济和社会发展的贡献和影响是显著的，对增加就业机会，提升城市整体形象，美化城市环境，提高市民生

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		活质量，带动优势产业，促进当地文化、教育、卫生事业的发展都起到积极的作用。 2.有利于强化经济发展的社会基础，促进整个社会环境的进一步稳定。 本项目建设促使了基础设施的完善，从而促使经济结构合理化，提高了柳州市在市场竞争中的优势，加强了其抵御经济危机和政治危机的能力，从而提高了政府的社会信任度，维持社会的稳定，促使社会经济的可持续发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目专项债券融资本息402,712.2万元，债券存续期内，项目总收益预估585,339.42万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.45，处于较低水平，有一定偿债压力。能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强相关目收支管控，降低偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金75,891.49万元，占比约为25.44%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目为基础设施建设项目，属于《财政部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）中“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于科技大厦出租收入、数据管理收入、广告位出租收入、机动车停车位出租收入、土地出让收入等，根据目前可行性研究报告内容进行测算，并结合了区域类似物业的出租情况以及土地出让情况，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动区域经济社会发展。

本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。

（二）有利于改善柳东市营商服务条件和工作环境。

柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的

联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《柳东新区经济发展局关于柳州市柳东新区物流园区升级转型工程可行性研究报告的批复》（柳发改规划[2020]154号），本项目总投资为298,371.49万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	233,553.36	78.28
2	工程建设其他费用	30,523.40	10.23
3	预备费	28,046.93	9.40
4	建设期利息	6,247.80	2.09
项目总投资		298,371.49	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市柳东新区物流园区升级转型工程项目总投资298,371.49万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金75,891.49万元，资金来源为业主自筹，占比25.44%；

（2）专项债券资金222,480万元，占比74.56%，2022年预计发行112,000万元，其中已发行65,000万元，本次拟发行5,000万元。2023年、2024年预计发行27,000万元，2025年预计发行

26,480 万元。本项目专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	12,000.00	14,000.00	15,000.00	33,468.97	225.63	225.63	225.63	745.63
专项债券融资				30,000.00	112,000.00	27,000.00	27,000.00	26,480.00
其他债务融资								
合计	12,000.00	14,000.00	15,000.00	63,468.97	112,225.63	27,225.63	27,225.63	27,225.63

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 96 个月，已于 2018 年 1 月开工建设，预计于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	12,000.00	14,000.00	15,000.00	63,468.97	112,225.63	27,225.63	27,225.63	27,225.63

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于科技大厦出租收入、数据管理收入、广告位出租、机动车停车位收入、土地出让收入等。

1.科技大厦出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目建成后，科技大厦可出租建筑面积为 50,052 平方米，结合区域类似建筑出租情况，考虑空置等租金损失因素，综合单价 40 元/平方米/月，

不考虑租金变动因素，则运营期年收入为 2,402.50 万元，专项债券存续期内本项目所产生的科技大厦出租收入合计约为 38,440 万元。

2.数据管理收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建设 IDC 楼，建立智慧城市及便民服务的综合服务系统及客户端，向居民、企业等使用人收费，预计每月收费单价约 30 元，达产年使用人数为 5 万人左右。专项债券存续期内本项目所产生的数据管理收入合计约为 28,800 万元。

3.广告位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目在科技大厦、各条道路沿路、适宜的节点处设置各类广告位，共设置约 80 个广告位，每个广告位年均租金约 3 万元，该单价已考虑空置等租金损失因素。专项债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为 3,840 万元。

4.机动车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目机动车位 500 个，出租率约 70%，预计每个车位月租金 300 元。专项债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为 2,016 万元。

5.土地出让收入

根据柳州市柳东新区财政局出具的《关于柳州市柳东新区物

流园区升级转型工程政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配套项目发债本息的说明》本次申请的柳州市柳东新区物流园区升级转型工程项目政府专项债所在产业园区范围内的土地出让收入，可用于覆盖本次政府专项债中基础配套项目的发债本息，属于土地可出让面积约7800亩，平均每年出让工业用地453.375亩，商服用地34.125亩，年出让均价69.85万元/亩根据该片区规划，专项债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为544,830.08万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为617,926.08万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	科技大厦出租收入	数据管理收入	广告位出租收入	机动车停车位出租收入	土地出让收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2027年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2028年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2029年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2030年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2031年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2032年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2033年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2034年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2035年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2036年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2037年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2038年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2039年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
2040年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38

2041年	2,402.50	1,800.00	240.00	126.00	34,051.88	38,620.38
合计	38,440.00	28,800.00	3,840.00	2,016.00	544,830.08	617,926.08

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、招租费、其他不可预见费、管理费用和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目配备管理及运营维护职工人员55人，参考同类项目现有工资水平，人均年工资及福利费约5万元，每年预计增长1%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为4,746.02万元。

2.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费主要是资产的维护和修理，预计年均600万元。债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为9,600万元。

3.招租费

根据可行性研究报告内容进行测算，招租费用于项目每年的招租宣传等费用，约占收入的5%。债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为3,654.88万元。

4.其他不可预见费

根据可行性研究报告内容进行测算，其他不可预见费预计年均约50万元，债券存续期内本项目所产生的其他不可预见费合计约为800万元。

5.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，约占收入的 3%。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 2,192.96 万元。

6.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 9%计算，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税税率按 12%计算，土地使用税 5 元/平方米，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 11,592.80 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 32,586.66 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维修费	招租费	其他不可预见费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	275.00	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,015.04
2027 年	277.75	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,017.79
2028 年	280.53	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,020.57
2029 年	283.34	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,023.38
2030 年	286.17	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,026.21
2031 年	289.03	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,029.07
2032 年	291.92	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,031.96
2033 年	294.84	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,034.88
2034 年	297.79	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,037.83
2035 年	300.77	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,040.81
3036 年	303.78	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,043.82
2037 年	306.82	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,046.86

时间	职工薪酬	维修费	招租费	其他不可预见费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2038 年	309.89	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,049.93
2039 年	312.99	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,053.03
2040 年	316.12	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,056.16
2041 年	319.28	600.00	228.43	50.00	137.06	724.55	2,059.32
合计	4,746.02	9,600.00	3,654.88	800.00	2,192.96	11,592.80	32,586.66

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市柳东新区物流园区升级转型工程项目预期总收入为 617,926.08 万元，预期总成本为 32,586.66 万元，项目总收益为 585,339.42 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 402,712.2 万元，其中专项债券融资本息为 402,712.2 万元，无其他债务融资。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
222,480.00	180,232.20	402,712.20	-	-	-	402,712.20

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.45。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市柳东新区物流园区升级转型工程	585,339.42	402,712.20	1.45

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.45	1.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.46	1.45	1.45

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.45，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市东城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）项目专项债券计划发行规模15,000万元，共发行三期。首期2,400万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.89%；二期计划于本次发行5,000万元，三期计划于2022年发行7,600万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是

多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）。

2.项目业主：广西柳州市投资控股集团有限公司。

3.建设地点：柳州市北部生态新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市投资控股集团有限公司是柳州市政府重要的国有资产经营机构和公共事业、服务性行业项目的投融资平台，公司主要从事城市公共事业的筹资、投资、建设、管理和营运；园区建设开发；城市公用设施的建设、经营；行使国有资本运营机构职能，对授权企业、控股、参股的公司进行资本经营、资产管理；策划、运筹部分重大城建和公司自身发展项目等。公司拥有11家全资子公司、4家控股子公司，下属企业经营涉及的行业包括公共交通运输、自来水、城市污水治理、燃气、城市基础设施建设、农业等。

（五）项目建设内容。

本项目建设的主体工程项目包括：

1.北部生态新区智能电网标准厂房（三期）：项目规划总用地面积约合180亩，总建筑面积约228,114平方米。主要建设标准厂房、门卫、以及室外供配电、室外给排水、道路及铺装、地面停车场、绿化、室外照明灯配套工程。

2.北部生态新区智能电网标准厂房（四期）：项目规划总用地面积约合114亩。总建筑面积约152,076平方米。主要建设标准厂房、门卫，以及室外供配电、室外给排水、道路及铺装、地面停车场、绿化、室外照明等配套工程。

3.周边配套基础设施工程：建设道路总长度约5,788米，建设电力管沟总长96,860米，建设内容包括沙塘工业园基础设施工程（三期）项目、沙塘片区路网工程配套建设电力管沟工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	柳州在智能制造产业领域具有先天的市场优势，柳州市工业基础雄厚，大中小工业企业众多，均面临技术改造升级，提升产业智能化水平。智能电网是大数据在传统电网上的进行多重网络构架，是信息网与电力网的深度融合。 推动精确的负荷管理，依靠价格传导机制，在时间和空间两个维度上对电力负荷进行实时调节，在大幅节能的同时提高单位能效。智能电网与智慧城市的完美融合，能够产生良好的经济效益与社会效益。经济效益方面，一方面提高了供电可靠性，确保电网安全、稳定、经济运行，有效减少因电量损失而造成的经济损失。另一方面实现了对园区能效最优化的控制和决策，有效降低园区能耗水平。社会效益方面，首先是产业带动效益，为先进制造业发

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		展提供新的增长点。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.36，能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强相关目收支管控，降低偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目投资估算包括建筑工程费、设备购置及安装工程费、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目申请政府专项债资金15,000万元，其余由建设单位自筹。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入主要为厂房出租收入、广告位出租收入和停车位收入。根据项目可研及周边区域现行市场行情制定预估费用，测算较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域经济发展。

本次新建柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期），通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为光电产业园的集群化发展提供有力支撑。

（二）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供100人的就业岗位，待柳州市智能电网产业园整体建成后，加上商业贸易和物流等就业机会，将间接带动项目周边约1,000人的劳动就业。

（三）有利于加强区域联动，促进柳东新区发展。

柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）项目位于北部生态新区，北部生态新区作为广西首个以生态建设和产城融合发展的新区，是柳州市深入实施“实业兴市，开放强柳”战略，加快经济升级和城市转型的重大举措，同时也是广西柳州汽车城的重点发展项目和近期建设内容之一。本项目的建成将增强各地块活力和吸引力，加强各区之间的联动，促进北部生态新区发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据项目可行性研究报告，项目总投资为297,501.61万元。项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元，%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	-	
2	建筑安装工程费用	192,663.52	64.76
3	工程建设其他费用	73,495.76	24.70
4	预备费	19,856.14	6.67
5	建设期利息	11,486.19	3.86
项目总投资		297,501.61	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）总投资297,501.61万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金282,501.61万元，资金来

源为业主自筹，占比94.96%;

（2）专项债券资金15,000万元，占比5.04%。其中2022年2月已发行2,400万元，本次拟发行5,000万元，专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	25,348.57	69,312.80	89,103.92	98,736.32
专项债券融资	-	-	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	25,348.57	69,312.80	104,103.92	98,736.32

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年12月开工建设，预计于2023年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年
项目建设	25,348.57	69,312.80	104,103.92	98,736.32

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、广告位出租收入。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后标准厂

房建筑面积为160,441.65平方米，每月每平米不含税租金金额约13元，每年递增2%，前三年出租率按30%、60%、90%考虑，之后保持90%出租率，空置率10%。专项债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计为45,965.78万元。

2.广告位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目建成后能提供广告位160个，不含税租金500元/个/月，前三年出租率按30%、60%、90%考虑,之后保持90%出租率，空置率10%。专项债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计为1,468.8万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为47,434.58万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	750.87	28.80	779.67
2025年	1,531.77	57.60	1,589.37
2026年	2,343.61	86.40	2,430.01
2027年	2,390.48	86.40	2,476.88
2028年	2,438.29	86.40	2,524.69
2029年	2,487.05	86.40	2,573.45
2030年	2,536.79	86.40	2,623.19
2031年	2,587.53	86.40	2,673.93
2032年	2,639.28	86.40	2,725.68
2033年	2,692.07	86.40	2,778.47
2034年	2,745.91	86.40	2,832.31
2035年	2,800.83	86.40	2,887.23
2036年	2,856.84	86.40	2,943.24
2037年	2,913.98	86.40	3,000.38
2038年	2,972.26	86.40	3,058.66

时间	厂房出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2039 年	3,031.70	86.40	3,118.10
2040 年	3,092.34	86.40	3,178.74
2041 年	3,154.18	86.40	3,240.58
合计	**45,965.78**	**1,468.80**	**47,434.58**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、房屋修缮费、管理费用、房产税、土地使用税、销售费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

项目建成后需配备 6 名工作人员，每人每年薪酬约 8 万元，每年增长 2%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬金额合计 1,027.78 万元。

2. 房屋修缮费

主要用于日常标准厂房的维护，约占厂房出租收入的 1%，债券存续期内本项目所产生的房屋修缮费金额合计 459.66 万元。

3. 管理费用

管理费用约占总收入的 3%，债券存续期内本项目所产生的管理费用金额合计 1,423.04 万元。

3. 房产税

房产税税率为 12%，债券存续期内本项目所产生的房产税金额合计 5,515.87 万元。

4. 土地使用税

土地使用税为每年 5.5 元/平方米，项目建设用地 180 亩，债券存续期内本项目所产生的土地使用税金额合计 1,188 万元。

5.销售费用

主要包括前期营销、商业推广、广告费用等，约占总收入的3%，债券存续期内本项目所产生的销售费用金额合计1,423.04万元。

6.税金及附加

根据目前国家现行税法规定，值税率参照行业税负率3.5%预计，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，印花税税率0.01%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约203.98万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为11,241.37万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	房屋修缮费	管理费用	房产税	土地使用税	销售费用	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-	
2023年	-	-	-	-	-	-	-	
2024年	48.00	7.51	23.39	90.10	66.00	23.39	3.35	261.74
2025年	48.96	15.32	47.68	183.81	66.00	47.68	6.83	416.28
2026年	49.94	23.44	72.90	281.23	66.00	72.90	10.45	576.86
2027年	50.94	23.90	74.31	286.86	66.00	74.31	10.65	586.97
2028年	51.96	24.38	75.74	292.59	66.00	75.74	10.86	597.27
2029年	53.00	24.87	77.20	298.45	66.00	77.20	11.07	607.79
2030年	54.06	25.37	78.70	304.41	66.00	78.70	11.28	618.52
2031年	55.14	25.88	80.22	310.50	66.00	80.22	11.50	629.46
2032年	56.24	26.39	81.77	316.71	66.00	81.77	11.72	640.60
2033年	57.36	26.92	83.35	323.05	66.00	83.35	11.95	651.98
2034年	58.51	27.46	84.97	329.51	66.00	84.97	12.18	663.60
2035年	59.68	28.01	86.62	336.10	66.00	86.62	12.42	675.45
2036年	60.87	28.57	88.30	342.82	66.00	88.30	12.66	687.52
2037年	62.09	29.14	90.01	349.68	66.00	90.01	12.90	699.83

时间	职工薪酬	房屋修缮费	管理费用	房产税	土地使用税	销售费用	税金及附加	当年总成本
2038年	63.33	29.72	91.76	356.67	66.00	91.76	13.15	712.39
2039年	64.60	30.32	93.54	363.80	66.00	93.54	13.41	725.21
2040年	65.89	30.92	95.36	371.08	66.00	95.36	13.67	738.28
2041年	67.21	31.54	97.22	378.50	66.00	97.22	13.93	751.62
合计	1,027.78	459.66	1,423.04	5,515.87	1,188.00	1,423.04	203.98	11,241.37

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市北部生态新区智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）预期总收入为47,434.58万元，预期总成本为11,241.37万元，项目总收益为36,193.21万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为26,640.24万元，其中专项债券融资本息为26,640.24万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
15,000.00	11,640.24	26,640.24	-	-	-	26,640.24

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.36。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市智能电网产业园及周边配套基础设施工程（一期）	36,193.21	26,640.24	1.36

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.36	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.36	1.36	1.36

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.36，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市投资控股集团有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模90,900万元，共发行四期。首期已于2021年发行30,000万元，债券发行期限30年，发行利率为3.89%；二期于2022年2月发行20,000万元,债券发行期限20年，发行利率为3.32%；三期于2022年3月发行10,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.37%；；本期计划发行5,000万元，五期计划于2022年下半年发行25,900万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，

夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程。

2.项目业主：广西柳州市北城投资开发集团有限公司。

3.建设地点：柳州市北部生态新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市北城投资开发集团有限公司（以下简称“北城集团”），成立于 2016 年 12 月。是柳州市人民政府领导、并由人民政府授权中国资委履行出资人职责、依法设立的国有独资公司。承担着北部生态新区基础设施项目建设主体和投融资、运营管理等职责。

北城集团围绕推进北部生态新区建设的重大战略部署，坚持以“政府引导、市场运作、整合资源、加快发展”为指导，以市场为导向，以经济效益为中心，加强资源整合，实现北城集团的市场化、规模化及可持续发展，为北部生态新区建设发展提供坚实保障。

北城集团经营范围涉及对生态产业、文化旅游产业的投资；土地整理及开发；国有资产的运营和管理，市政基础设施的投资和建设管理，交通基础设施投资开发及建设管理；工业地产经营；投资管理咨询服务；自有房屋租赁；房地产开发经营及租赁；物业服务；工程项目监理；国内贸易；对养老业、生产业、服务业、商贸业的投资；收购、兼并、重组及资产经营等。

目前北城集团主要在建项目有北部生态新区的生态农业示范园、智能电网标准厂房、大数据产业园、龙卜公墓、创业园、“三纵三横”道路工程以及柳东新区水厂、东外环北段道路、白沙大桥、古偿河源水输水工程等基础设施等项目。

（五）项目建设内容。

柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程主要建设内容由广西工业设计城、周边配套基础设施工程两部分构成，具体建设内容为：

1.广西工业设计城一期（ABCDE 地块）：项目用地面积约 712 亩，主要建设内容为：论坛会展区及广场、工业设计总部、工业设计城服务中心、工业设计实验室、工业设计孵化器、工业设计交流中心、大数据云计算中心、大师工作室。

2.周边配套基础设施工程：道路总长度约 14,294 米，建设内容包含：柳州市北部生态新区科创园路网工程、柳州市新园路工程（一期）、柳州市沙塘片区数据软件园区路网工程、柳州市古灵大道工程。

（六）项目事前绩效评估。

三、经济社会效益分析

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	一、项目的建设能优化北部生态新区的路网结构。现阶段柳州市北部生态新区作为新兴工业区其路网配套建设不足，交通仍存在较大程度不便性。本项目建成后，可实现柳州市北部生态新区各工业园区地块连通，改善优化北部生态新区的路网结构，为北部生态新区未来整体发展奠定良好的基础。 二、项目的建设有助于带动柳州市北部生态新区的发展。本项目的建设，可通过工业园区建设在一定地域集群内整合人力、技术、资金、信息等各种资源，有效解决单个企业创新资源不足的缺陷，拓宽产业集群可以利用的资源边界。 三、项目的建设是合作共赢，带动北部生态新区发展的重要举措。项目将产业、公共服务、配套服务等融为一体，有利于打造产城融合、功能配套、环境优美、充满活力的现代创业园。项目将重点围绕新一代信息技术、大数据、先进制造、大健康、智慧城市、节能环保等方向，大力发展实体经济，积极培育主导产业，建设引领科技创新、聚集高端产业、体现绿色生态的综合高新技术产业高地，这对加快当地科技水平发展和科技创新效率的提高都有着重要的促进作用，对科技服务体系建设也有着较强的保障作用。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目每年均有结余资金，项目运行后，无资金缺口，依靠自身收入可以维持正常运行。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目严格按照规划设计条件书的要求进行设计，同时符合国家规范、规程、地方标准的要求，符合国家有关建设标准规定，最大限度地满足使用功能的要求。节能、环保、劳动安全卫生、招标方案、组织机构等符合国家现行法律、法规、规范和标准的要求，项目进度适宜，资金筹措方式可行，社会效益较好，项目建设是可行的。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金由项目单位多渠道筹集，筹集资金全部用于项目建设及运行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可研报告收入成本测算，具有稳定现金流，项目主要收入来源有出租收入、展馆现场服务收入和停车位收费收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

（一）有利于优化北部生态新区的路网结构。

现阶段柳州市北部生态新区作为新兴工业区，其路网配套建设不足，交通仍存在较大程度不便性。本项目建成后，可实现柳州市北部生态新区各个工业园区地块连通，改善优化北部生态新区的路网结构，为北部生态新区未来整体发展奠定良好基础。

（二）有助于带动柳州市北部生态新区的发展。

本项目的建设，可通过工业园区建设在一定地域集群内，高效整合人力、技术、资金、信息等各种资源，有效解决单个企业创新资源不足的缺陷，拓宽产业集群可以利用的资源边界。通过政府产业平台及政策的调配与优化，主导产业和配套产业进行合理的分工与合作，实现资源的有效利用，最终降低产业经营成本。同时，集群内企业或相关专业的技术人员聚集，有助于技术交流，搭建了产业集群内外部技术信息交流的平台，拓宽了产业技术创新的资源获取渠道，营造了良好的技术创新氛围，为当地的产业集群持续发展提供良好的服务体系。北部生态新区作为柳州市重要的综合新区，必将通过本项目的辐射与带动作用享受到优秀的创新服务。

（三）有利于带动北部生态新区发展。

项目将产业、公共服务、配套服务等融为一体，有利于打造产城融合、功能配套、环境优美、充满活力的现代创业园。项目将重点围绕新一代信息技术、大数据、先进制造、大健康、智慧城市、节能环保等方向，大力发展实体经济，积极培育主导产业，建设引领科技创新、聚集高端产业、体现绿色生态的综合高新技

术产业高地。这对加快当地科技水平发展和科技创新效率的提高都有着重要的促进作用，对科技服务体系建设也有着较强的保障作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据广西壮族自治区投资项目备案证明（项目代码：2020-450212-48-03-052476），本项目总投资为536,226.42万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	423,618.87	79.00
2	建设工程其他费用	46,050.87	8.59
3	预备费	37,072.73	6.91
4	建设期利息	29,483.95	5.50
项目总投资		536,226.42	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

项目总投资536,226.42万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金445,326.42万元，资金来源为业主自筹，占比83.05%;

（2）专项债券资金90,900万元，占比16.95%，其中已发行60,000万元，2022年拟计划发行30,900万元，其中本次拟发行5,000万元，本项目专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	141,000.00	90,113.21	127,113.21	87,100.00
专项债券融资	-	30,000.00	60,900.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	141,000.00	120,113.21	188,013.21	87,100.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为33个月，已于2021年4月开工建设，预计于2023年底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	141,000.00	120,113.21	188,013.21	87,100.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目预计2023年底建成，收支预测以2024年为起始年测算。项目收入主要出租收入、展馆现场服务收入和停车位收费收入。

1.出租收入

根据可行性研究报告内容及柳州市市场租金水平进行测算，出租收入以2024年为起始年进行测算，详情如下:

A地块的展馆出租收入：根据可行性研究报告，展馆面积为30,000平方米，首年开始按每年12次展会，每次平均展期按行业标准7天，租金取10元/平方米/天，租金每5年上涨5%。展出面积首年取展馆面积45%，逐年上涨5%，到60%后维持不变。

C地块的大师工作室出租收入：根据可行性研究报告及参照柳州市市场租金水平，大师工作室建筑面积44,497.8平方米，每月租金按40元平方米，每五年租金增长5%，出租率第一年60%、第二年70%、第三年80%、第四年85%，此后出租率保持不变。

D地块办公楼出租收入：根据可行性研究报告及参照柳州市市场租金水平，科研A型办公楼建筑面积114,782.7平方米，按月租金40元/平方米，办公B型办公楼建筑面积97,854.3平方米，按月租金40元/平方米，办公C型办公楼建筑面积118,567.9平方米，月租金35元/平方米，办公D型办公楼172,000平方米，月租金35元/平方米。租金每五年增长5%，出租率从出租的时间和面积占比上考虑，第一年60%、第二年70%、第三年80%、第四年85%，此后出租率保持不变。

E地块办公出租收入：根据可行性研究报告，E地块建设高层办公48,806平方米，参照柳州市市场租金水平，办公按月租金35元/平方米，每五年租金增长5%，出租率第一年60%、第二年70%、第三年80%、第四年85%，此后出租率保持不变。

综上所述，本项目在专项债券存续期内出租收入合计为451,447.2万元。

2.展馆现场服务收入

展馆现场服务收入为收取参展单位在参展期间的服务收入，按展馆出租收入的15%计算，债券存续期内本项目所产生的展馆现场服务收入约为4,284.95万元。

3. 停车位收费收入

停车位数量为 10,667 个，考虑自用 150 个，可出租停车位数量为 10,517 个，按 2 元/小时/个收费，停车时长考虑重复停车等因素，暂按 8 小时/天计算，停车率为 60%，全年共计 255 个工作日，则债券存续期内本项目所产生的停车位收费收入约为 46,342.08 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 502,074.23 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	出租收入	展馆现场服务收入	停车位收费收入	当年总收入
2024 年	17,091.70	170.10	2,574.56	19,836.36
2025 年	19,877.32	189.00	2,574.56	22,640.88
2026 年	22,662.94	207.90	2,574.56	25,445.40
2027 年	24,118.74	226.80	2,574.56	26,920.10
2028 年	24,194.34	238.14	2,574.56	27,007.04
2029 年	25,324.69	238.14	2,574.56	28,137.39
2030 年	25,324.69	238.14	2,574.56	28,137.39
2031 年	25,324.69	238.14	2,574.56	28,137.39
2032 年	25,324.69	238.14	2,574.56	28,137.39
2033 年	25,404.07	250.05	2,574.56	28,228.68
2034 年	26,590.92	250.05	2,574.56	29,415.53
2035 年	26,590.92	250.05	2,574.56	29,415.53
2036 年	26,590.92	250.05	2,574.56	29,415.53
2037 年	26,590.92	250.05	2,574.56	29,415.53
2038 年	26,674.27	262.55	2,574.56	29,511.38
2039 年	27,920.46	262.55	2,574.56	30,757.57
2040 年	27,920.46	262.55	2,574.56	30,757.57
2041 年	27,920.46	262.55	2,574.56	30,757.57
合计	**451,447.20**	**4,284.95**	**46,342.08**	**502,074.23**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费、管理费用、招租费和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 60 人，按照每年 5 万元/人的工资福利，每年的人员经费约为 300 万元，2027 年在 2026 年的基础上上涨 5%，此后每五年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 5,865.2 万元。

2. 修理费

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算，年均修理费按出租收入的 3%计算，则债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 13,543.41 万元。

3. 管理费用

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按人员经费的 5%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 293.25 万元。

4. 招租费

根据可行性研究报告内容及市场调查进行测算，招租费用于项目每年的招租宣传等费用，年均招租费按出租收入的 3%计算，债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为 13,543.41 万元。

5. 税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税负率按 3.5%计算，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税按出租收入的 12%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 73,854.98 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 107,100.25 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	修理费	管理费用	招租费	税金及附加	当年总成本
2024 年	300.00	512.75	15.00	512.75	2,828.59	4,169.09
2025 年	300.00	596.32	15.00	596.32	3,272.80	4,780.44
2026 年	300.00	679.89	15.00	679.89	3,717.01	5,391.79
2027 年	315.00	723.56	15.75	723.56	3,949.52	5,727.39
2028 年	315.00	725.83	15.75	725.83	3,962.00	5,744.41
2029 年	315.00	759.74	15.75	759.74	4,141.95	5,992.18
2030 年	315.00	759.74	15.75	759.74	4,141.95	5,992.18
2031 年	315.00	759.74	15.75	759.74	4,141.95	5,992.18
2032 年	330.75	759.74	16.54	759.74	4,141.95	6,008.72
2033 年	330.75	762.12	16.54	762.12	4,155.05	6,026.58
2034 年	330.75	797.73	16.54	797.73	4,344.00	6,286.75
2035 年	330.75	797.73	16.54	797.73	4,344.00	6,286.75
2036 年	330.75	797.73	16.54	797.73	4,344.00	6,286.75
2037 年	347.29	797.73	17.36	797.73	4,344.00	6,304.11
2038 年	347.29	800.23	17.36	800.23	4,357.76	6,322.87
2039 年	347.29	837.61	17.36	837.61	4,556.15	6,596.02
2040 年	347.29	837.61	17.36	837.61	4,556.15	6,596.02
2041 年	347.29	837.61	17.36	837.61	4,556.15	6,596.02
合计	5,865.20	13,543.41	293.25	13,543.41	73,854.98	107,100.25

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程项目预期总收入为502,074.23万元，预期总成本为107,100.25万元，项目总收益为394,973.98万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为175,239万元，其中专项债券融资本息为175,239万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
90,900.00	67,257.00	158,157.00	-	-	-	158,157.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.5。具体测算如下表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市北部生态新区工业设计城及周边配套基础设施工程项目	394,973.98	158,157.00	2.50
合计	394,973.98	158,157.00	2.50

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.34	2.5	2.66

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.51	2.5	2.49

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.34，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.49，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目

的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市北部生态新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市北城投资开发集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施项目专项债券计划发行规模62,000万元，共发行三期。首期计划于本次发行5,000万元，二期计划于2022年下半年发行53,000万元，三期计划于2023年发行4,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口 417.53 万人，城镇人口 293.65 万人，常住人口城镇化率 70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，柳州市实现一般公共预算收入分别为 221.45 亿元、173.1 亿元和 174.96 亿元；一般公共预算支出分别为 498.89 亿元、468.2 亿元和 423.19 亿元。政府性基金收入分别为 240.65 亿元、238.92 亿元和 377.89 亿元；政府性基金支出分别为 167.1 亿元、256 亿元和 377.89 亿元。

柳州市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施项目。

2.项目业主：广西柳州市投资控股集团有限公司。

3.建设地点：柳州市北部生态新区西北部石碑坪镇。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市投资控股集团有限公司是柳州市政府重要的国有资产经营机构和公共事业、服务性行业项目的投融资平台，公司主要从事城市公共事业的筹资、投资、建设、管理和营运；园区建设开发；城市公用设施的建设、经营；行使国有资本运营机构职能，对授权企业、控股、参股的公司进行资本经营、资产管理；策划、运筹部分重大城建和公司自身发展项目等。公司拥有11家全资子公司、4家控股子公司，下属企业经营涉及的行业包括公共交通运输、自来水、城市污水治理、燃气、城市基础设施建设、农业等。

（五）项目建设内容。

本项目园区主体工程为柳州市北部生态新区中德产业园工程，工程项目净用地面积约122,020.12平方米，总建筑面积

211,961.12平方米。主要建设标准厂房、动力站及门卫室、地下室等配套附属设施及园区配套道路。配套基础设施工程包括：柳州市石碑坪工业园区污水处理厂工程、柳州市石碑坪镇工业园污水处理厂尾水排放加压工程、石碑坪排水干渠项目工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目依托柳州市汽车、机械、钢铁等产业集群以及柳州市的政策优势、交通区位和产业基础优势，以“德国品质、柳州智造”为发展目标，打造示范性、引领性、标志性的中德合作的大平台、大园区，项目实施符合国家产业发展规划，是贯彻实施制造强国战略的具体体现。 本项目建设，力图突出对现代制造业的支持、突出创新创业、突出服务业支撑、突出人才支撑，突出创新驱动、要素支撑，集群发展、生态优先的特点，凸显作为建设现代制造城的核心区主阵地，聚焦发展智能电网、机器人、通用航空和无人机、生物医药及大健康、新一代信息技术、节能环保六大战略性新兴产业。通过招商引资大批项目的落地与投产，夯实柳州智能制造城产业基础。 项目建成投产后正常年可为国家和地方政府上缴各类税金，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。同时项目建成后有效刺激和带动其他相关产业的发展，提高土地的集约利用率，有助于入驻企业的发展和当地政府的招商引资，有利于整个高新区经济的发展质量。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收益完全可以覆盖专项债本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1、项目符合北部生态新区沙塘片区控规，项目用地符合规划要求。 2、项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，其他如土地证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等前期材料均办理齐全，手续合法。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		3、项目严格按照国家有关法律法规开展招投标工作、报建工作以及施工和验收，工作程序合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资及资金源来：项目总投资估算141,536万元，项目资本金占比符合国家相关政策是要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目的收入来自于项目工业厂房、广告位出租所取得的租金收入。根据项目可研报告及周边区域现行市场行情制定预估费用，测算较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域经济发展。

本次新建广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施项目，通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为光电产业园的集群化发展提供有力支撑。

（二）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供250人的就业岗位，待项目整体建成后，加上通过招商引资入驻企业，将间接带动项目周边约1,500人的劳动就业。

（三）有利于加强区域联动，促进柳东新区发展。

广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施项目位于北部生态新区，北部生态新区作为广西首个以生态建设和产城融合发展的新区，是柳州市深入实施“实业兴市，开放强柳”战略，加快经济升级和城市转型的重大举措，同时也是广西柳州汽车城的

重点发展项目和近期建设内容之一。本项目的建成将增强各地块活力和吸引力，加强各区之间的联动，促进北部生态新区发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市北部生态新区管理委员会文件《关于广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施工程初步设计的批复》（北管复〔2021〕84号），本项目总投资为141,536万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	118,900.00	84.00
2	建设工程其他费用	18,213.00	12.87
3	预备费	4,423.00	3.13
项目总投资		141,536.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施工程总投资141,536万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金79,536万元，资金来源为业主自筹，占比56.19%;

（2）专项债券资金62,000万元，占比43.81%,本次拟发行5,000万元，专项债券资金不用作项目资本金;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	8,973.36	70,562.64
专项债券融资	58,000.00	4,000.00
其他债务融资	-	-
合计	66,973.36	74,562.64

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2022年1月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年
项目建设	66,973.36	74,562.64

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、运维中心出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、食堂承包收入、污水处理收入。具体测算依据如下：

1.标准厂房出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后标准厂房可出租面积为147,007.6平方米，每月出租单价为30元/平方米，出租单价每三年递增5%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年为90%，第五年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为109,766.16万元。

2.运维中心出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后运维中心可出租面积为33,014.83平方米，每月出租单价为45元/平方米，出租单价每三年递增5%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年为90%，第五年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的运维中心出租收入合计约为36,976.83万元。

3.广告位出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后广告位可出租个数为300个，每月出租单价为2,100元/个，出租单价每年递增3%，运营期内出租率为100%。债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为18,988.23万元。

4.停车位出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后停车位可出租个数为300个，每月出租单价为300元/个，预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年为90%，第五年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为1,944万元。

5.食堂承包收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后食堂可出租面积为11,585.17平方米，每月出租单价

为 55 元/平方米，出租单价每三年递增 5%，运营期内出租率为 100%。债券存续期内本项目所产生的食堂承包收入合计约为 16,627.27 万元。

6.污水处理收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后污水日处理量为 5,000 吨，污水处理单价为 1.1 元/吨，污水处理单价每五年递增 5%，运营期第一年运营负荷为 60%，第二年 70%，第三年及以后各年 90%。债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为 3,594.67 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 187,897.16 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	运维中心出租收入	广告位出租收入	停车位出租收入	食堂承包收入	污水处理收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-		
2023 年	-	-	-	-	-		
2024 年	3,175.36	1,069.68	756.00	64.80	764.62	120.45	5,950.91
2025 年	3,704.59	1,247.96	778.68	75.60	764.62	140.53	6,711.98
2026 年	4,233.82	1,426.24	802.04	86.40	764.62	180.68	7,493.80
2027 年	5,001.20	1,684.75	826.10	97.20	802.85	180.68	8,592.78
2028 年	5,556.89	1,871.94	850.88	108.00	802.85	180.68	9,371.24
2029 年	5,556.89	1,871.94	876.41	108.00	802.85	189.71	9,405.80
2030 年	5,834.73	1,965.54	902.70	108.00	842.99	189.71	9,843.67
2031 年	5,834.73	1,965.54	929.78	108.00	842.99	189.71	9,870.75
2032 年	5,834.73	1,965.54	957.67	108.00	842.99	189.71	9,898.64
2033 年	6,126.47	2,063.82	986.40	108.00	885.14	189.71	10,359.54
2034 年	6,126.47	2,063.82	1,015.99	108.00	885.14	199.20	10,398.62
2035 年	6,126.47	2,063.82	1,046.47	108.00	885.14	199.20	10,429.10

时间	标准厂房出租收入	运维中心出租收入	广告位出租收入	停车位出租收入	食堂承包收入	污水处理收入	当年总收入
2036年	6,432.79	2,167.01	1,077.86	108.00	929.40	199.20	10,914.26
2037年	6,432.79	2,167.01	1,110.20	108.00	929.40	199.20	10,946.60
2038年	6,432.79	2,167.01	1,143.51	108.00	929.40	199.20	10,979.91
2039年	6,754.43	2,275.36	1,177.82	108.00	975.87	209.16	11,500.64
2040年	6,754.43	2,275.36	1,213.15	108.00	975.87	209.16	11,535.97
2041年	6,754.43	2,275.36	1,249.54	108.00	975.87	209.16	11,572.36
2042年	7,092.15	2,389.13	1,287.03	108.00	1,024.66	219.62	12,120.59
合计	109,766.16	36,976.83	18,988.23	1,944.00	16,627.27	3,594.67	187,897.16

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为产业园成本、污水处理厂成本等。具体测算依据如下：

1.产业园成本

(1)工资及福利费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后产业园人工大约为10人，每人7万元/年，每三年递增5%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为1,517.79万元。

(2)水电费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后水电费约为26.7万元/年。债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为507.36万元。

(3)其他管理费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后每年其他管理费用取收入的1%。债券存续期内本项目

所产生的其他管理费合计约为 1,879 万元。

(4) 维护费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后的产业园维护费为 184.65 万元/年。债券存续期内本项目所产生的维护费合计约为 3,508.35 万元。

2. 污水处理厂成本

(1) 工资及福利费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后污水处理厂人工大约为 6 人，每人 5 万元/年，每年递增 1%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 624.3 万元。

(2) 动力费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后污水处理厂动力费为 40.82 万元/年。债券存续期内本项目所产生的动力费合计约为 775.58 万元。

(3) 污泥处置费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后污泥处置费为 10.92 万元/年。债券存续期内本项目所产生的污泥处置费合计约为 207.48 万元。

(4) 维护费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后污水处理厂的维护费为 1.79 万元/年。债券存续期内

本项目所产生的维护费合计约为 34.01 万元。

3.税金及附加

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料以及按照国家现行税法规定，本项目增值税税负率按 3.5%计算，城市维护建设税税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税税率按 12%计算，土地增值税按预征率 3%计算，印花税税率按 0.05%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 29,575.83 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 38,629.7 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	产业园成本				污水处理厂成本				税金及附加	当年总成本
	工资及福利费	水电费	其他管理费	维护费	工资及福利费	动力费	污泥处置费	维护费		
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	70.00	26.70	59.51	184.65	30.00	40.82	10.92	1.79	935.91	1,360.30
2025 年	70.00	26.70	67.12	184.65	30.30	40.82	10.92	1.79	1,055.04	1,487.34
2026 年	70.00	26.70	74.94	184.65	30.60	40.82	10.92	1.79	1,175.08	1,615.50
2027 年	73.50	26.70	85.93	184.65	30.91	40.82	10.92	1.79	1,350.59	1,805.81
2028 年	73.50	26.70	93.71	184.65	31.22	40.82	10.92	1.79	1,474.91	1,938.22
2029 年	73.50	26.70	94.06	184.65	31.53	40.82	10.92	1.79	1,479.34	1,943.31
2030 年	77.18	26.70	98.44	184.65	31.85	40.82	10.92	1.79	1,549.27	2,021.62
2031 年	77.18	26.70	98.71	184.65	32.17	40.82	10.92	1.79	1,553.59	2,026.53
2032 年	77.18	26.70	98.99	184.65	32.49	40.82	10.92	1.79	1,558.05	2,031.59
2033 年	81.04	26.70	103.60	184.65	32.81	40.82	10.92	1.79	1,631.65	2,113.98
2034 年	81.04	26.70	103.99	184.65	33.14	40.82	10.92	1.79	1,636.76	2,119.81

时间	产业园成本				污水处理厂成本				税金及附加	当年总成本
	工资及福利费	水电费	其他管理费	维护费	工资及福利费	动力费	污泥处置费	维护费		
2035 年	81.04	26.70	104.29	184.65	33.47	40.82	10.92	1.79	1,641.62	2,125.30
2036 年	85.09	26.70	109.14	184.65	33.80	40.82	10.92	1.79	1,719.10	2,212.01
2037 年	85.09	26.70	109.47	184.65	34.14	40.82	10.92	1.79	1,724.27	2,217.85
2038 年	85.09	26.70	109.80	184.65	34.48	40.82	10.92	1.79	1,729.59	2,223.84
2039 年	89.34	26.70	115.01	184.65	34.82	40.82	10.92	1.79	1,811.55	2,315.60
2040 年	89.34	26.70	115.36	184.65	35.17	40.82	10.92	1.79	1,817.20	2,321.95
2041 年	89.34	26.70	115.72	184.65	35.52	40.82	10.92	1.79	1,823.01	2,328.47
2042 年	89.34	26.70	121.21	184.65	35.88	40.82	10.92	1.79	1,909.30	2,420.61
合计	1,517.79	507.36	1,879.00	3,508.35	624.30	775.58	207.48	34.01	29,575.83	38,629.70

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施工程预期总收入为 187,897.16 万元，预期总成本为 38,629.7 万元，项目总收益为 149,267.46 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 112,220 万元，其中专项债券融资本息为 112,220 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
62,000.00	50,220.00	112,220.00	-	-	-	112,220.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.33。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西柳州市中德产业园及周边配套基础设施工程	149,267.46	112,220.00	1.33
合计	149,267.46	112,220.00	1.33

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.35	1.33	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可

以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市，自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点

分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发

《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市国有资产监督管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市投资控股集团有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行两期。一期计划于本次发行5,000万元，二期计划于2022年发行35,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住

人口城镇化率 70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，柳州市实现一般公共预算收入分别为 221.45 亿元、173.1 亿元和 174.96 亿元；一般公共预算支出分别为 498.89 亿元、468.2 亿元和 423.19 亿元。政府性基金收入分别为 240.65 亿元、238.92 亿元和 377.89 亿元；政府性基金支出分别为 167.1 亿元、256 亿元和 377.89 亿元。

柳州市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施项目。

2.项目业主：广西柳州市投资控股集团有限公司。

3.建设地点：柳州市北部生态新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市投资控股集团有限公司是柳州市政府重要的国有资产经营机构和公共事业、服务性行业项目的投融资平台，公司主要从事城市公共事业的筹资、投资、建设、管理和营运；园区建设开发；城市公用设施的建设、经营；行使国有资本运营机构职能，对授权企业、控股、参股的公司进行资本经营、资产管理；策划、运筹部分重大城建和公司自身发展项目等。公司拥有11家全资子公司、4家控股子公司，下属企业经营涉及的行业包括公共交通运输、自来水、城市污水治理、燃气、城市基础设施建设、农业等。

（五）项目建设内容。

本项目园区主体建设工程为北部生态新区智能机器人标准厂房（二期）工程，工程项目总占地面积约302.66亩，主要建设12栋标准厂房、动力中心、综合服务楼、配套建设停车场、

门卫室、广场等。园区规划配套道路总长度约4.6km，道路工程包括：北部生态新区工业设计城路网（一期）工程、柳州市北部生态新区沙塘片区青矛东路工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目依托柳州市汽车、机械、钢铁、智能电网、工业设计等产业集群以及柳州市的政策优势、交通区位和产业基础优势，以“柳州智造”为发展目标，打造示范性、引领性、标志性的智能机器人制造的大平台、大园区，项目实施符合国家产业发展规划，是贯彻实施制造强国战略的体现。 本项目的建设，可通过提供高标准的标准厂房，与周边原有智能电网、工业设计城、智能机器人标准厂房一期等在一定地域集群内部共享人力、技术、资金、信息等各种资源，有效解决单个企业创新资源不足的缺陷，拓宽产业集群可以利用的资源边界。通过政府产业平台及政策的调配与优化，主导产业和配套产业进行合理的分工与合作，实现资源的有效利用，最终降低产业经营成本。 本项目建设，力图突出对现代制造业的支持、突出创新创业、突出服务业支撑、突出人才支撑，突出创新驱动、要素支撑、集群发展、生态优先的特点，凸显作为建设现代制造城的核心区主阵地，聚焦发展智能电网、机器人、通用航空和无人机、生物医药及大健康、新一代信息技术、节能环保六大战略性新兴产业。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	匹配项目进度计划，本项目申请专项债5,000万元，期限20年，每年付息，到期前五年每年还本20%，测算利率为4.5%（以实际发行利率为准）。项目收益完全可以覆盖专项债本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1、项目符合北部生态新区沙塘片区控规，项目用地符合规划要求。 2、项目已办理备案手续，其他如用地预审和规划意见、土地证、用地规划许可证、工程规划许可证等前期材料均办理齐全，手续合法。 3、项目严格按照国家有关法律法规开展招投标工作、报建工作以及施工和验收，工作程序合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资及资金源来：项目总投资估算198,276万元，项目资本金158,276万元，占比符合国家相关政策是要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入来源主要为标准厂房租赁收入、物业服务收入，普通机动车停车费收入、充电机动车停车收入、非机动车停车费收入、广告收入等。根据项目可研报告及周边区域现行市场行情制定预估费用，测算较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域经济发展。

本次新建柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施项目，通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为光电产业园的集群化发展提供有力支撑。

（二）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供150人的就业岗位，待柳州市康养机器人产业园整体建成后，加上生产制造和物流企业入驻园区等就业机会，将间接带动项目周边约1,200人的劳动就业。

（三）有利于加强区域联动，促进柳东新区发展。

柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施项目位于北部生态新区，北部生态新区作为广西首个以生态建设和产城融合发展的新区，是柳州市深入实施“实业兴市，开放强柳”战略，加快经济升级和城市转型的重大举措，同时也是柳州市北部生态新区培育康养产业的重点发展项目和近期建设内容之一。本项目的建成将增强各地块活力和吸引力，加强各区之间的联动，促进北部生态新区发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据项目备案证明(项目代码：2202-450212-04-01-492980)，该项目总投资为198,276万元。投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	-	
2	建筑安装工程费用	152,216.49	76.77
3	工程建设其他费用	24,447.43	12.33
4	预备费	14,137.08	7.13
5	建设期利息	7,475.01	3.77
项目总投资		198,276.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施工程总投资198,276万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金158,276万元，资金来源为业主自筹，占比79.83%；

（2）专项债券资金40,000万元，占比20.17%。专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	-	69,051.80	49,569.00	39,655.20
专项债券融资	-	-	40,000.00	-	-

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	-	109,051.80	49,569.00	39,655.20

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年1月开工建设，预计于2025年1月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	-	-	109,051.80	49,569.00	39,655.20

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、广告位出租收入和物业服务费。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后标准厂房建筑面积为301,029.53平方米，每月每平米不含税租金金额约18元，每年递增2%，前三年出租率按70%、80%、90%考虑，之后保持90%出租率，空置率10%。专项债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计为110,954.54万元。

2.广告位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后能提供广告位208个，不含税租金500元/个/月，前三年出租率按70%、80%、90%考虑，之后保持90%出租率，空置率10%。专项债券存续

期内本项目所产生的广告位出租收入合计为 2,129.57 万元。

3.物业服务费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后出租厂房能收取一定物业费，预计不含税物业费每月 1.5 元/平方米。专项债券存续期内本项目所产生的物业服务费收入合计为 8,127.83 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 121,211.94 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	物业服务费收入	广告位出租收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	4,551.57	379.30	87.36	5,018.23
2026 年	5,201.79	433.48	99.84	5,735.11
2027 年	5,852.01	487.67	112.32	6,452.00
2028 年	5,969.05	487.67	114.57	6,571.29
2029 年	6,088.43	487.67	116.86	6,692.96
2030 年	6,210.20	487.67	119.20	6,817.07
2031 年	6,334.40	487.67	121.58	6,943.65
2032 年	6,461.09	487.67	124.01	7,072.77
2033 年	6,590.31	487.67	126.49	7,204.47
2034 年	6,722.12	487.67	129.02	7,338.81
2035 年	6,856.56	487.67	131.60	7,475.83
2036 年	6,993.69	487.67	134.23	7,615.59
2037 年	7,133.56	487.67	136.91	7,758.14
2038 年	7,276.23	487.67	139.65	7,903.55
2039 年	7,421.75	487.67	142.44	8,051.86
2040 年	7,570.19	487.67	145.29	8,203.15
2041 年	7,721.59	487.67	148.20	8,357.46
合计	110,954.54	8,127.83	2,129.57	121,211.94

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、房屋维护费、管理费用、销售费用、房产税、土地使用税、税金及附加。具体测算依据如下:

1. 职工薪酬

项目建成后需配备 20 名工作人员，每人每年薪酬约 8 万元，每年增长 2%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬金额合计 3,201.84 万元。

2. 房屋修缮费

主要用于日常标准厂房的维护，约占厂房出租收入的 1%，债券存续期内本项目所产生的房屋修缮费金额合计 1,130.83 万元。

3. 管理费用

管理费用约占总收入的 3%，债券存续期内本项目所产生的管理费用金额合计 3,636.34 万元。

3. 房产税

房产税税率为 12%，债券存续期内本项目所产生的房产税金额合计 13,570.1 万元。

4. 土地使用税

土地使用税为每年 5.5 元/平方米，项目建设用地 2,553.25 平方米，债券存续期内本项目所产生的土地使用税金额合计 23.8 万元。

5. 销售费用

主要包括前期营销、商业推广、广告费用等，约占出租收入

的3%，债券存续期内本项目所产生的销售费用金额合计3,392.51万元。

6.税金及附加

根据目前国家现行税法规定，值税率参照行业税负率3.5%预计，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，印花税税率0.01%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约509.59万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为25,465.01万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	房屋维护费	管理费用	销售费用	房产税	土地使用税	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	160.00	46.39	150.55	139.17	556.67	1.40	21.58	1,075.76
2026年	163.20	53.02	172.05	159.05	636.20	1.40	24.09	1,209.01
2027年	166.46	59.64	193.56	178.93	715.72	1.40	27.10	1,342.81
2028年	169.79	60.84	197.14	182.51	730.03	1.40	27.60	1,369.31
2029年	173.19	62.05	200.79	186.16	744.63	1.40	28.11	1,396.33
2030年	176.65	63.29	204.51	189.88	759.53	1.40	28.63	1,423.89
2031年	180.18	64.56	208.31	193.68	774.72	1.40	29.16	1,452.01
2032年	183.78	65.85	212.18	197.55	790.21	1.40	29.71	1,480.68
2033年	187.46	67.17	216.13	201.50	806.02	1.40	30.26	1,509.94
2034年	191.21	68.51	220.16	205.53	822.14	1.40	30.82	1,539.77
2035年	195.03	69.88	224.27	209.64	838.58	1.40	31.40	1,570.20
2036年	198.93	71.28	228.47	213.84	855.35	1.40	31.99	1,601.26
2037年	202.91	72.70	232.74	218.11	872.46	1.40	32.58	1,632.90
2038年	206.97	74.16	237.11	222.48	889.91	1.40	33.19	1,665.22
2039年	211.11	75.64	241.56	226.93	907.70	1.40	33.82	1,698.16
2040年	215.33	77.15	246.09	231.46	925.86	1.40	34.45	1,731.74
2041年	219.64	78.70	250.72	236.09	944.37	1.40	35.10	1,766.02

时间	职工薪酬	房屋维护费	管理费用	销售费用	房产税	土地使用税	税金及附加	当年总成本
合计	3,201.84	1,130.83	3,636.34	3,392.51	13,570.10	23.80	509.59	25,465.01

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施工程预期总收入为121,211.94万元，预期总成本为25,465.01万元，项目总收益为95,746.93万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为72,400万元，其中专项债券融资本息为72,400万元，无其他债务融资。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
40,000.00	32,400.00	72,400.00	-	-	-	72,400.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市康养机器人产业园及周边配套基础设施工程	95,746.93	72,400.00	1.32

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.32	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.32	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委

员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市国有资产监督管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市投资控股集团有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模11,000万元，共发行两期。首期计划本次发行，发行金额5,000万元，二期计划于2022年发行，发行金额6,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住

人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目。

2.项目业主：广西柳州市投资控股集团有限公司。

3.建设地点：柳州市鱼峰区洛维工业集中区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市投资控股集团有限公司是柳州市政府重要的国有资产经营机构和公共事业、服务性行业项目的投融资平台，公司主要从事城市公共事业的筹资、投资、建设、管理和营运；园区建设开发；城市公用设施的建设、经营；行使国有资本运营机构职能，对授权企业、控股、参股的公司进行资本经营、资产管理；策划、运筹部分重大城建和公司自身发展项目等。公司拥有11家全资子公司、4家控股子公司，下属企业经营涉及的行业包括公共交通运输、自来水、城市污水治理、燃气、城市基础设施建设、农业等。

（五）项目建设内容。

本项目主体工程为柳州市鸿翔标准厂房（二期）工程，工程项目规划用地面积28,547.6平方米，总建筑面积约54,240.44平方米，主要建设5栋食品原材料加工标准厂房、基础配套设施

等。园区规划配套道路总长度约1,227米，道路工程包括：柳州市河表片区河表路工程（一期）工程、柳州市洛维工业集中区35号路工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设将提供片区螺蛳粉产业的生产厂房，加快洛维集中区产业集群的实现，促进洛维片区建设成为螺蛳粉原材料的创业基地，为柳州螺蛳粉打造成为“双百亿”产业，即袋装螺蛳粉产值超过100亿元，原材料等附属产业产值超过100亿元作出应有贡献。 项目建成后能为项目区周边群众带来直接收益，特别是能为相对贫困群众提供持续的就业机会。项目可充分利用区位、资源和生态优势，以乡村振兴为指引，突出规划引领，打通螺蛳粉产业与脱贫攻坚关联路径，不断拓宽乡村振兴大通道。项目建成后将优先为片区低收入家庭提供就业岗位，能为群众提供长期有利的经济来源，为预防脱贫后返贫提供强有力的支撑，确保帮扶对象生计问题就地解决，推动实现低收入家庭的稳定就业。增强群众自身的“造血功能”，提高低收入群众的自我发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收益完全可以覆盖专项债本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1、本项目符合柳州市鱼峰区洛维河表片区控规，项目用地符合规划要求。 2、项目已办理备案手续并且项目土地已完成征拆工作并挂牌出让，项目建设单位已签订土地出让合同，其他如用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等前期材料均办理齐全，手续合法。 3、项目严格按照国家有关法律法规开

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		展招投标工作，报建工作以及施工和验收，工作程序合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资及资金源来：项目总投资估算31575.16万元，其中发行专项债11,000万元，约占项目总投资的34.84%，其余由建设单位自筹，项目资本金占比符合国家相关政策是要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目的收入来自于项目工业厂房、广告位出租、物业服务费、停车收费所取得的综合收入。根据项目可研报告及周边区域现行市场行情制定预估费用，测算较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域经济发展。

本次新建柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目，通过完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地等工程项目将为柳州市洛维工业园区的集群化发展提供有力支撑。

（二）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供100人的就业岗位，待柳州市螺蛳粉原材料生产基地项目整体建成后，加上商业贸易和物流等就业机会，将间接带动项目周边约1,000人的劳动就业。

（三）有利于促进柳州市百亿螺蛳粉产业发展。

柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目位于柳州市洛维工业园区，是柳州市打造百亿螺蛳粉产业市值

的重要配套项目之一。项目建设有利于柳州市螺蛳粉产业链的进一步完善，对打造柳州螺蛳粉成为城市名片的起到促进作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《广西在自治区投资项目备案证明》（项目代码：2202-450203-04-01-666129），本项目总投资为31,575.16万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	23,482.48	74.37%
2	工程建设其他费用	4,660.48	14.76%
3	预备费	2,251.29	7.13%
4	建设期利息	1,180.91	3.74%
项目总投资		**31,575.16**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目总投资31,575.16万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金20,575.16万元，资金来源为业主自筹，占比65.16%；

（2）专项债券资金11,000万元，占比34.84%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	11,051.25	-	9,523.91	-	-
专项债券融资	-	11,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**11,051.25**	**11,000.00**	**9,523.91**	-	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2021 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	11,051.25	11,000.00	9,523.91	-	-

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、物业管理收入、停车位收入、广告收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，标准厂房可出租建筑面积为 57,400.35 平方米，结合区域类似建筑出租情况，综合单价 20 元/平方米/月，第 1 年出租率按 70%，第 2 年出租率按 80%，第 3 年及以后出租率按 90%，租金前 3 年不变，3 年后按年递增 3%，则专项债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为 27,057.89 万元。

2.物业管理收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业管理收入主

要来源标准厂房，结合区域类似建筑物业管理费水平及标准厂房出租情况，综合单价 2 元/平方米/月，第 1 年出租率按 70%，第 2 年出租率按 80%，第 3 年及以后出租率按 90%，租金前 3 年不变，3 年后按年递增 3%，专项债券存续期内本项目所产生的数据管理收入合计约为 2,705.64 万元。

3. 普通机动车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目普通机动车位 150 个，第 1-6 年出租率按 70%、75%、80%、85%、90%、95%，预计每个车位月租金 300 元，第 7 年及以后出租率按 100%，年租金年增长率按 3%。专项债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为 1,033.64 万元。

4. 充电机动车停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目设置充电桩的车位共 17 个（约占 10%），充电车位按年租金 3960 元/个，第 1-6 年出租率按 70%、75%、80%、85%、90%、95%，第 7 年及以后出租率按 100%，年租金递增 3%。专项债券存续期内本项目所产生的充电机动车停车位收入合计约为 150.19 万元。

5. 非机动车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目非机动车位 1148 个，第 1-6 年出租率按 70%、75%、80%、85%、90%、95%，第 1-6 年预计每个车位年租金 3,600 元，第 7 年及以后出租率按 100%，年租金递增 3%。专项债券存续期内本项目所产生的非机动

车停车位出租收入合计约为1,167.52万元。

6.广告位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目用地邻近泉南高速和主干道柳石路，具备极好的广告实业，可设置大中型广告位约50个，第1年每个广告位月均租金600元，第1-6年出租率按70%、75%、80%、85%、90%、95%，第7年及以后出租率按100%，年租金年增长率按3%。则专项债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为803.19万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为32,918.07万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	物业管理收入	普通机动车停车位收入	充电机动车停车位收入	非机动车停车位收入	广告收入	当年总收入
2021年							
2022年							
2023年							
2024年	964.33	96.43	37.80	4.71	48.22	25.20	1,176.69
2025年	1,102.09	110.21	40.50	5.20	51.66	27.81	1,337.47
2026年	1,239.85	123.98	43.20	5.71	55.10	30.55	1,498.39
2027年	1,277.05	127.70	45.90	6.25	58.55	33.44	1,548.89
2028年	1,315.36	131.53	48.60	6.82	61.99	36.47	1,600.77
2029年	1,354.82	135.48	51.30	7.41	65.44	39.65	1,654.10
2030年	1,395.46	139.54	54.00	8.01	68.88	42.99	1,708.91
2031年	1,437.32	143.73	55.62	8.28	68.88	44.28	1,758.11
2032年	1,480.44	148.04	57.29	8.53	68.88	45.60	1,808.78
2033年	1,524.85	152.48	59.01	8.78	68.88	46.97	1,860.97
2034年	1,570.60	157.05	60.78	9.05	68.88	48.38	1,914.74
2035年	1,617.72	161.76	62.60	9.32	68.88	49.83	1,970.11
2036年	1,666.25	166.61	64.48	9.60	68.88	51.33	2,027.15
2037年	1,716.24	171.61	66.41	9.89	68.88	52.88	2,085.91
2038年	1,767.73	176.76	68.40	10.18	68.88	54.45	2,146.40
2039年	1,820.76	182.06	70.45	10.49	68.88	56.09	2,208.73
2040年	1,875.38	187.52	72.56	10.80	68.88	57.77	2,272.91

时间	标准厂房租金收入	物业管理收入	普通机动车停车位收入	充电机动车停车位收入	非机动车停车位收入	广告收入	当年总收入
2041 年	1,931.64	193.15	74.74	11.13	68.88	59.50	2,339.04
合计	27,057.89	2,705.64	1,033.64	150.19	1,167.52	803.19	32,918.07

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、招租费、其他不可预见费、管理费用和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，建设单位对自身拥有的标准厂房等资产统一运营管理，故本次新增人员按 6 人，平均职工薪酬按 4,000 元/月，年增 3%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 674.32 万元。

2.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费主要是资产的维护和修理，首年按当期折旧 10%预计维修费 31.12 万元，此后年增 3%。债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 728.61 万元。

3.物业成本

根据可行性研究报告内容进行测算，约占收入的 65%。债券存续期内本项目所产生的物业成本合计约为 1,758.67 万元。

4.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，约占收入的 2%。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 658.36 万元。

5. 房产税

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目房产税税率按不含税租金收入12%计算，债券存续期内本项目所产生的房产税合计约为2,978.83万元。

6. 土地使用税

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目土地使用税5.5元/平方米，按土地面积28,547.6㎡，债券存续期内本项目所产生的土地使用税合计约为282.6万元。

6. 增值税及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为1,214.05万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为8,295.44万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维修费	物业成本	管理费用	房产税	城镇土地使用税	增值税及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	28.80	31.12	62.68	23.53	106.16	15.70	43.40	311.39
2025年	29.66	32.05	71.64	26.75	121.33	15.70	49.33	346.46
2026年	30.55	33.01	80.59	29.97	136.50	15.70	55.26	381.58
2027年	31.47	34.00	83.01	30.98	140.59	15.70	57.12	392.87
2028年	32.41	35.02	85.49	32.02	144.81	15.70	59.04	404.49
2029年	33.39	36.07	88.06	33.08	149.15	15.70	61.00	416.45
2030年	34.39	37.16	90.70	34.18	153.63	15.70	63.03	428.79

时间	职工薪酬	维修费	物业成本	管理费用	房产税	城镇土地使用税	增值税及附加	当年总成本
2031年	35.42	38.27	93.42	35.16	158.24	15.70	64.84	441.05
2032年	36.48	39.42	96.23	36.18	162.98	15.70	66.71	453.70
2033年	37.58	40.60	99.11	37.22	167.87	15.70	68.63	466.71
2034年	38.70	41.82	102.08	38.29	172.91	15.70	70.62	480.12
2035年	39.87	43.08	105.14	39.40	178.10	15.70	72.66	493.95
2036年	41.06	44.37	108.30	40.54	183.44	15.70	74.76	508.17
2037年	42.29	45.70	111.55	41.72	188.94	15.70	76.93	522.83
2038年	43.56	47.07	114.89	42.93	194.61	15.70	79.16	537.92
2039年	44.87	48.48	118.34	44.17	200.45	15.70	81.46	553.47
2040年	46.22	49.94	121.89	45.46	206.46	15.70	83.83	569.50
2041年	47.60	51.43	125.55	46.78	212.66	15.70	86.27	585.99
合计	**674.32**	**728.61**	**1,758.67**	**658.36**	**2,978.83**	**282.60**	**1,214.05**	**8,295.44**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程项目预期总收入为32,918.07万元，预期总成本为8,295.44万元，项目总收益为24,622.63万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为19,910万元，其中专项债券融资本息为19,910万元，无其他债务融资本息。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
11,000.00	8,910.00	19,910.00	-	-	-	19,910.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆

盖倍数为1.24。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市螺蛳粉原材料加工基地及周边配套基础设施工程	24,622.63	19,910.00	1.24

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.15	1.24	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.24	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155

号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市，市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省，自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低

于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消

防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风

险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳东新区管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西柳州市投资控股集团有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目专项债券计划发行规模10,000万元，共发行二期。本期计划于2022年5月发行5,000万元；二期计划于2022年下半年发行5,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目。

2.项目业主：柳州市金色太阳建设投资有限公司。

3.建设地点：柳州市柳南区河西工业三区欣悦路与瑞龙交叉路口西侧。

（四）项目业主介绍。

为了推动柳南区“金太阳”新农村建设暨生态农业示范区项目建设，解决项目建设过程中的资金问题，柳南区于2008年成立柳州市金色太阳建设投资有限公司，是柳南区新农村建设发展及农业产业开发的投融资平台公司；公司经营范围为：以自有资金对建筑、房地产、农业、餐饮业的投资；场地租赁；室内外装饰工程承包；市政公用工程、房屋建筑工程施工总承包；工程监管服务；园林绿化工程；自来水生产与供应；自来水管道安装、维修服务；自来水管材及配件、建筑材料销售等。公司现有工作人员48人，人员结构为区各单位抽调的在职在编人员8名及30名聘用工作人员。目前主要开展的项目有金太阳生态农业示范区项目、柳南区城乡建设用地增减挂钩项目、螺蛳粉小镇项目、全

域土地综合整治、农业产业园及基础设施建设、村貌改造及生态修复、柳南区村镇自来水供应等。

（五）项目建设内容。

本项目将建成集标准厂房及办公功能为一体，将建成适应21世纪柳州城市发展形势所需要的现代化模塑科技模具产业中心，为企业和个人提供就业的技术市场和纽带。

项目选址位于柳州市柳南区河西工业三区忻悦路与瑞龙路交叉口西侧，规划净用地面积为32,445.89平方米，拟建建筑总建筑面积为69,914.53平方米，地下室场面积为5,067.85平方米。项目设计按地块的形状特征进行规划布局，规划设计了五栋厂房，面积共42,437.88平方米；辅助用房22,390.8平方米；建筑密度为35.4%，绿地率为20%。建设周期2年。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设有利于拉动柳南区河西工业园区以及附近区域的经济增长，有利于加快柳州模具产业的科技发展，调整模具产业结构，促进柳州市模具行业的产业升级以及人才引进和培育。项目建设意义重大
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目专项债发行期20年；发行期间每年支付利息，第十五年归还本金，偿还期内偿债备付率大于1。总体看可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.38，，项目能够实现收益与融资平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设用地为公司所有，手续求全。项目资本金为项目自有资金。项目投资建设通过了发改部门审批，并且进入重大项目库。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金17,577.86万元，占比约为63.74%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中关于交通基础设施资本金比例最低为20%的规定。 本项目为基础设施建设项目，属于《财政部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）中“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于厂房租赁收入、配套办公用房租赁收入、停车费收入、商铺收入和物业收入等，根据目前可行性研究报告内容进行测算，并结合了区域类似厂房、办公用房、商铺及物业等出租情况，项目收入预测较为合理
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动区域经济社会发展。

本项目所位于的柳东新区是柳州市向东拓展，延伸湘桂铁路城市发展轴的重要空间结点，未来桂中经济中心的核心区域之一，也是未来广西承接产业转移的重点区域。柳东新区着眼于泛珠三角和广西区域范围内的产业转移和产业提升，不仅为柳州自身的经济发展做出贡献，更是带动西江经济带的经济发展，为区域发展做出更大的贡献。

（二）有利于改善柳东市营商服务条件和工作环境。

柳州市城区建设用地的空间拓展主要受到山体及铁路等的影响，从用地条件、交通环境、资源利用等方面，以及整个城市大的形态结构的合理性来看，向东北方向的官塘一带发展，用地完整、开阔，建设拆迁小，限制条件相对较少，宜作为城市今后成规模扩展的主要区域之一。所以根据规划，柳东新区是柳州市增量工业和中心城区外迁工业的主要承接地，通过产业集聚和功能辐射，带动柳州市向东拓展；通过教学科研基地与高新园区的联合，有利于促进产、学、研、贸的一体化发展，形成广西的工业及高新产业科教研发基地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据中物联规划设计研究院有限公司编制的《柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目可行性研究报告》，本项目总投资为27,577.86万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	770.00	2.79
2	建筑安装工程费用	21,154.84	76.71
3	工程建设其他费用	2,538.15	9.20
4	预备费	1,957.04	7.10
5	建设期利息	1,080.00	3.92
6	流动资金	77.83	0.28
项目总投资		**27,577.86**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目总投资27,577.86万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金17,577.86万元，资金来源为业主多渠道筹集，占比63.74%;

（2）专项债券资金10,000万元，占比36.26%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
不含专项债券的项目资本金	-	770.00	2,630.00	14,177.86	-	-
专项债券融资	-	-	10,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	-	**770.00**	**12,630.00**	**14,177.86**	-	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为18个月，已于2021年4月开工建设，预计于2023年10月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
项目建设	-	770.00	12,630.00	14,177.86	-	-

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目主要收入为厂房租赁收入、配套办公用房租赁收入、停

车费收入、商铺收入和物业收入等。

1.厂房租金

根据可行性研究报告和结合柳州本地市场，厂房租金为20元/平方米/月，总面积约41,578.8平方米，第一年出租率为60%，第二年出租率为80%，第三年出租率达到90%，以后各年出租率保持稳定，租金每年上涨2%。专项债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为19,369.87万元。

2.配套办公用房

根据可行性研究报告和结合柳州本地市场，配套办公用房租金为30元/平方米/月，总面积约21,330.8平方米，第一年出租率为60%，第二年出租率为80%，第三年出租率达到90%，以后各年出租率保持稳定，租金每年上涨2%。专项债券存续期内本项目所产生的配套办公用房收入合计约为14,905.9万元。

3.停车位收入

根据可行性研究报告和结合柳州本地市场，车位总共约350个，按200元/个/月计算，第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年及以后出租率达到80%，以后各年出租率保持稳定。专项债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为894万元。

4.物业收入

根据可行性研究报告和结合柳州本地市场，物业费为1.2元/平方米/月，总面积65,334.96平方米。根据出租情况，第一年

出租率为60%，第二年出租率为80%，第三年出租率达到90%并保持稳定。专项债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为1,571.11万元。

5.商铺收入

根据可行性研究报告和结合柳州本地市场，商铺租金为80元/平方米/月，总面积1,630.39平方米。第一年出租率为60%，第二年出租率为80%，第三年出租率达到90%，以后各年出租率保持稳定，租金每年上涨2%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计约为39,779.02万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租金	配套办公用房收入	停车费收入	物业收入	商铺收入	当年总收入
2023年	598.73	460.75	36.00	56.45	93.91	1,245.84
2024年	798.31	614.33	42.00	75.27	125.21	1,655.12
2025年	898.10	691.12	48.00	84.67	140.87	1,862.76
2026年	916.06	704.94	48.00	84.67	143.69	1,897.36
2027年	934.38	719.04	48.00	84.67	146.56	1,932.65
2028年	953.07	733.42	48.00	84.67	149.49	1,968.65
2029年	972.13	748.09	48.00	84.67	152.48	2,005.37
2030年	991.57	763.05	48.00	84.67	155.53	2,042.82
2031年	1011.40	778.31	48.00	84.67	158.64	2,081.02
2032年	1031.63	793.88	48.00	84.67	161.81	2,119.99
2033年	1052.26	809.76	48.00	84.67	165.05	2,159.74
2034年	1073.31	825.96	48.00	84.67	168.35	2,200.29
2035年	1094.78	842.48	48.00	84.67	171.72	2,241.65
2036年	1116.68	859.33	48.00	84.67	175.15	2,283.83
2037年	1139.01	876.52	48.00	84.67	178.65	2,326.85
2038年	1161.79	894.05	48.00	84.67	182.22	2,370.73
2039年	1185.03	911.93	48.00	84.67	185.86	2,415.49
2040年	1208.73	930.17	48.00	84.67	189.58	2,461.15
2041年	1232.90	948.77	48.00	84.67	193.37	2,507.71
合计	**19,369.87**	**14,905.90**	**894.00**	**1,571.11**	**3,038.14**	**39,779.02**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本以2023年为起始年测算，主要为工资福利费、燃料动力费、厂房维修费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资福利

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员24人，总经理年薪20万，财务及招商人员年薪6万，物业安保人员年薪5万元。福利费按工资14%计算，社保费按最低档计算，此后每五年上涨10%。专项债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为4,501.98万元。

2.燃料动力费

燃料动力费根据可行性研究报告中安装的电力设施及公共用水设施，公厕一个大便器80L/h，洗手盆20L/h，地面6L/㎡•天。公厕用电量30W/平米/小时，路灯用电量10W/盏/H，客梯用电量15KWH/部，货梯25KWH/部。公司办公室1,000平米，24个员工，电耗按100KWH/平方/年，用水量按50 L/人•d，非居民用水水费为2.905元/立方米，非居民用电电费为0.6328元/KWH。每年花费约9.77万元，第一年按满员的60%计算，第二年按80%计算，第三年及以后按100%计算，每5年上涨5%。专项债券存续期内本项目所产生的工燃料动力费合计约为203.21万元。

3.厂房维修费

厂房维修费每年以88.4万元计算。专项债券存续期内本项

目所产生的厂房维修费合计约为 1,687.96 万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按收入总额的 5%计算。专项债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 1,988.95 万元。

5.税费及附加费

增值税税负率为 3.5%，城建 7%，教育附加和地方教育附加 5%，印花税 0.03%，房产税 12%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 6,344.75 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 14,726.85 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利费	燃料动力费	厂房维修费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	210.47	5.86	88.84	62.29	198.71	566.17
2024 年	210.47	7.82	88.84	82.76	263.99	653.88
2025 年	210.47	9.77	88.84	93.14	297.11	699.33
2026 年	210.47	9.77	88.84	94.87	302.63	706.58
2027 年	210.47	9.77	88.84	96.63	308.26	713.97
2028 年	231.52	10.75	88.84	98.43	314.00	743.54
2029 年	231.52	10.75	88.84	100.27	319.86	751.24
2030 年	231.52	10.75	88.84	102.14	325.83	759.08
2031 年	231.52	10.75	88.84	104.05	331.92	767.08
2032 年	231.52	10.75	88.84	106.00	338.14	775.25
2033 年	254.67	11.83	88.84	107.99	344.48	807.81
2034 年	254.67	11.83	88.84	110.01	350.95	816.30
2035 年	254.67	11.83	88.84	112.08	357.54	824.96
2036 年	254.67	11.83	88.84	114.19	364.27	833.80
2037 年	254.67	11.83	88.84	116.34	371.13	842.81
2038 年	254.67	11.83	88.84	118.54	378.13	852.01
2039 年	254.67	11.83	88.84	120.77	385.27	861.38
2040 年	254.67	11.83	88.84	123.06	392.55	870.95

时间	工资福利费	燃料动力费	厂房维修费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2041年	254.67	11.83	88.84	125.39	399.98	880.71
合计	**4,501.98**	**203.21**	**1,687.96**	**1,988.95**	**6,344.75**	**14,726.85**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目预期总收入为39,779.02万元，预期总成本为14,726.85万元，项目总收益为25,052.17万元。

2.项目总债务融资本息

项目总债务融资本息金额为18,100万元，其中专项债券融资本息为18,100万元，无其他债务融资。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	8,100.00	18,100.00	-	-	-	18,100.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.38。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目	25,052.17	18,100.00	1.38
合计	**25,052.17**	**18,100.00**	**1.38**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.38	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.4	1.38	1.37

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.37，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市财政局以及柳州市柳南区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照产业园区专项债券工作要求并根据柳州市柳南区河西高新区模塑科技标准厂房建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区专项债券项目库，做好入库产业园区专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市金色太阳建设投资有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目专项债券计划发行规模55,000万元，共发行两期。首期计划于本次发行5,000万元，二期计划于2022年发行50,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目。

2.项目业主：柳州市柳江区园区开发建设投资有限公司。

3.建设地点：位于柳州市柳江区新兴工业园本部东侧。

（四）项目业主介绍。

柳江区园区开发建设投资有限公司位于：柳州市柳江区新兴工业园顺业路1号，成立于2007年10月8日，法人代表：余匡宇，是由柳江区人民政府直接领导、区国资办负责出资、区开发区管委会负责管理和业务指导的国有独资有限公司，注册资本1亿元。主要经营范围为柳江区经济园区国有资产运营；基础设施项目投资、建设及投资服务；代理区政府行使土地储备和经营；经济园区资源开发、利用与经营；市场开发；自有房屋、自有场地租赁，广告牌位租赁经营、设计、制作及发布广告。

（五）项目建设内容。

本项目总规划用地面积145.08万平方米（折合2176.2亩），新建租赁用房36.61万平方米（其中A1地块租赁用房19.95万平方米、A2地块租赁用房9.24万平方米、A3地块租赁用房7.41

万平方米）、标准厂房建筑面积约 4.97 万平方米、邻里中心 3.61 万平方米；平衡土方 613.28 万平方米，配套建设市政道路总长约 9.82 公里、道路面积约 27.93 万平方米，主要建设内容包括：租赁用房工程、标准厂房工程、邻里中心工程、土地征收及拆迁、管线迁改工程、临时道路工程、土方工程、市政道路工程、给排水工程、电力管沟工程、通信管沟工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1、必要性：（1）有利于加强对柳州先进制造业生产企业的配套能力，推动新兴工业园本部产业联动互补发展，形成产业集聚发展，为柳州市建设国家重要先进制造业基地提供有力支撑；（2）产业转型升级与区域功能优化互推共进的需要。 2、公益性：项目建设包括临时道路、管线迁改（含给水管线、国防通信管线、民用通信管线、电力管线等）、土方工程、市政道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、园区监控工程、供电管沟工程、通信管沟工程、租赁用房、邻里中心、标准厂房等等，集成企业发展所需的基础设施、服务设施，进一步拓展市场网络、公共信息等资源，能有效吸引企业进园区设厂。 3、收益性：根据项目财务分析，本项目通过住房出租、标准厂房出租和停车场等收入产生收益。 4、资本性：本项目总（动态）建设投资估算为 213,658.37 万元，其中建安工程 159,740.42 万元、建设工程其它费用 33,635.39 万元（其中土地费用 24,105.98 万元）、基本预备费 15,470.06 万元及建设期贷款利息 4,812.50 万元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	匹配项目进度计划，本项目专项债融资 55,000 万元，期限 20 年，测算利率为 4.5%。项目收益完全可以覆盖本息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得了当地发改部门的项目建议书批复、可研批复。已经开工建设。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目申请专项债券 55,000 万元，占项目总投资的 25.74%；项目资本金 158,658.37 万元，占项目总投资的 74.26%，通过申请上级补助资金及业主自筹等多方式筹措解决。项目资本金占比符合国家相关政策的要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测数据来源于柳江区工业园区目前的市场行情，数据合理可行。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于增加就业，缓解就业压力。

标准厂房建成后，必将引进众多中小型企业入驻，这些企业多为劳动密集型企业，可吸纳巨大劳动务工人员，增加就业机会，缓解就业压力。

（二）有利于促进柳江区走向产业集群化和规模化。

新兴工业园区通过多年的发展，已具备一定实力，标准厂房的建设正好满足中小企业入驻，从而形成完整的、上规模的产业链。

（三）有利于推动园区招商引资。

标准厂房能为投资办厂的商家提供完备的生产，生活和经营场所。外来客商带来的资金和技术、设备，直接在标准厂房内安装完善，很快就可以投入生产运营，减少了基本建设繁杂的审批及建设程序。通过标准厂房建设，对外来办厂投资者搭建平台，推动了本区的招商引资工作。

（四）有利于带动区域经济发展。

项目区企业及人员入驻，必然能够拉动当地的物品需求和消费水平，进而促进当地的农副产品、轻工产品等许多日用消费品

的生产与销售。同时可通过商业服务、交通运输、邮电通信、金融保险、交通旅游等综合服务体系建设，带动区域经济迅速发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市柳江区发展和改革局文件《关于调整粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（江发改规划[2021]299号），本项目总投资为213,658.37万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	159,740.42	74.76
2	工程建设其他费用	33,635.40	15.74
3	预备费	15,470.05	7.25
4	建设期利息	4,812.50	2.25
项目总投资		213,658.37	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目总投资213,658.37万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金158,658.37万元，资金来源为业主自筹，占比74.26%;

（2）专项债券资金55,000万元，占比25.74%,本次拟发行

5,000万元;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	31,847.92	16,432.92	51,315.11	29,338.71	29,723.71
专项债券融资	-	55,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	31,847.92	71,432.92	51,315.11	29,338.71	29,723.71

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2021年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	31,847.92	71,432.92	51,315.11	29,338.71	29,723.71

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、房屋租赁收入、机动车停车场收入及非机动车停车场收入。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后标准厂房可出租面积49,745平方米，预计单位面积月租金15元（不考虑租金增长因素），第一年出租率为70%，第二年出租率为90%，第三年及未来年期出租率达到稳定95%。专项债券存续期内本项

目所产生的标准厂房出租收入合计约为13,341.62万元。

2.房屋租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目建成后房屋租赁包括租赁用房和邻里中心的租赁，其中租赁用房可出租面积366,078.18平方米，预计单位面积月租金20元（不考虑租金增长因素）；邻里中心可出租面积36,147.2平方米，预计单位面积月租金15元（不考虑租金增长因素），第一年出租率为70%，第二年出租率为90%，第三年及未来年期出租率达到稳定95%。专项债券存续期内本项目所产生的房屋租赁收入合计约140,604.25万元。

3.停车场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目建成后停车场包含机动车位2,964个，非机动车位7,837个，其中机动车位单个每月租金150元，机动车位收费每月20元计，第一年使用率为70%，第二年使用率为90%，第三年及未来年期使用率达到稳定95%。专项债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计10,752万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为164,697.87万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	房屋租赁收入	停车场收入	当年总收入
2026年	626.79	6605.57	505.13	7,737.49
2027年	805.87	8492.88	649.45	9,948.20
2028年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87

时间	标准厂房出租收入	房屋租赁收入	停车场收入	当年总收入
2029年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2030年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2031年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2032年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2033年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2034年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2035年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2036年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2037年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2038年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2039年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2040年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
2041年	850.64	8964.7	685.53	10,500.87
合计	13,341.62	140,604.25	10,752.00	164,697.87

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、修理费、水电费、不可预见费、停车场设备维护更新费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员约60人，按每年6万元/人的工资水平，每年的职工薪酬约为360万元，工资上涨水平每年3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为7,256.47万元。

2.修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，修理费用包括出租厂房（房屋）及公共配套设施，年均163.69万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,619.04万元。

3.水电费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，水电费主要为公共配套设施的水电费，约占年收入的0.3%，债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为494.05万元。

4.不可预见费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，不可预见费约占年收入的1%，债券存续期内本项目所产生的不可预见费合计约为1,646.99万元。

5.停车场设备维护更新费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，停车场设备维护更新费用约占停车场年收入的10%，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,075.16万元。

6.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用约约占年收入的3%，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为4,940.99万元。

7.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容及国家现行税法规定，值税率参照行业税负率3.5%预计，城市维护建设税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税税率按12%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为24,814.32万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为42,847.02万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	水电费	不可预见费	停车场设备维护更新费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026年	360.00	163.69	23.21	77.37	50.51	232.12	1,165.78	2,072.68
2027年	370.80	163.69	29.84	99.48	64.95	298.45	1,498.86	2,526.07
2028年	381.92	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,647.82
2029年	393.38	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,659.28
2030年	405.18	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,671.08
2031年	417.34	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,683.24
2032年	429.86	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,695.76
2033年	442.76	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,708.66
2034年	456.04	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,721.94
2035年	469.72	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,735.62
2036年	483.81	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,749.71
2037年	498.32	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,764.22
2038年	513.27	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,779.17
2039年	528.67	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,794.57
2040年	544.53	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,810.43
2041年	560.87	163.69	31.50	105.01	68.55	315.03	1,582.12	2,826.77
合计	7,256.47	2,619.04	494.05	1,646.99	1,075.16	4,940.99	24,814.32	42,847.02

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目预期总收入为164,697.87万元，预期总成本为42,847.02万元，项目总收益为121,850.85万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为99,550万

元，其中专项债券融资本息为 99,550 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
56,000.00	44,550.00	99,550.00	-	-	-	99,550.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.22。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
粤桂智能家电产业集聚区—柳江区新兴工业园柳石路东片区B区基础设施建设项目	121,850.85	99,550.00	1.22

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.14	1.22	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.22	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳江区人民政府以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门

保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市柳江区园区开发建设投资有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目专项债券计划发行规模17,000万元，共发行二期。一期计划于本次发行5,000万元，二期计划于2022年发行12,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口 417.53 万人，城镇人口 293.65 万人，常住人口城镇化率 70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，柳州市实现一般公共预算收入分别为 221.45 亿元、173.1 亿元和 174.96 亿元；一般公共预算支出分别为 498.89 亿元、468.2 亿元和 423.19 亿元。政府性基金收入分别为 240.65 亿元、238.92 亿元和 377.89 亿元；政府性基金支出分别为 167.1 亿元、256 亿元和 377.89 亿元。

柳州市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目。

2.项目业主：柳州市柳江区城南投资发展有限公司。

3.建设地点：柳江区新兴工业园都乐片区。

（四）项目业主介绍。

柳州市柳江区城南投资发展有限公司，2019年03月15日成立，注册资本10,000,000元。经营范围包括土地整理及开发，国有资产运营及管理，市政基础设施的投资、建设和管理，交通基础设施投资开发、建设和管理，投资管理咨询服务和自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设片区内土方工程、标准厂房工程及9条新建道路。项目总规划用地面积1,827.33亩，其中土方工程范围为横三路、纵三路、迎宾路、纵五路合围地块，地块划分以场地建设范围内道路中心线为界，范围边界以道路红线为界划分为11个小地块，地块占地总面积为1,705.6亩

（1,137,066 ㎡），规划为绿地的不在场地范围内．场地挖方总量为 1,391,193㎥，填方总量为 2,848,488㎥，欠方 1,457,295㎥，清表土方为 568,533㎥．新建标准厂房工程位于地块中部，规划用地面积约 150 亩，总建筑面积约 18 万平方米，其中标准厂房建筑面积约 164,920 平方米，办公及配套用房建筑面积 15,000 平方米，门卫室 80 平方米。9 条新建道路可分为“四横五纵”．“四横”包含横一路（西段）、西二路、横三路（西段）及横四路，“五纵”包含都乐大道、纵三路、纵四路、纵五路及门头路（南段）。道路设计总长 10,090.35 米，实际施工总长 9,517.06 米。横一路（西段）线路走向为东西走向，其西起于门头路，向东终于纵三路，设计长度 14,53.17 米。横一路为支路，设计速度 40km/h，道路红线 24 米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道。横三路（西段）线路走向为东西走向，其西起于纵五路，向东终于纵三路，设计长度 1,118.37 米，设计速度 40/50km/h，其中横三路（纵五路至白莲大道段）道路红线宽 24 米，设计速度 40km/h，支路，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道；横三路（白莲大道至纵三路段）道路红线宽 32 米，设计速度 50km/h，次干路，三块板断面形式，机非分离，人车分离，机动车双向 4 车道．都乐大道线路走向为南北走向，其北起于纵五路，向南终于迎宾路，设计长度 1,706.5 米．都乐大道（纵五路至白莲大道段）为支路，设计速度 40km/h，道路红线 18 米，单块板断面形式，机非共板，人车

分离，机动车双向 2 车道；都乐大道（白莲大道至迎宾路段）为次干路，设计速度 50km/h，道路红线 32 米，三块板断面形式，机非分离，人车分离，机动车双向 4 车道。

门头路（南段）线路走向为南北走向，其南起于迎宾路，向北终于纵五路，设计长度 559.07 米。门头路为次干路，设计速度 40km/h，道路红线 24 米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道。

西二路线路走向为东西走向，其西起于纵五路，向东终于都乐大道，设计长度 1,106.25 米。西二路为支路，设计速度 40km/h，其中纵五路至白莲大道段道路红线宽 24 米，白莲大道至都乐大道段道路红线宽 18 米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道。

纵三路线路走向为南北走向，其北起于横四路，向南终于迎宾路，设计长度 1,251.46 米。纵三路为支路，设计速度 40km/h，其中横四路至横三路段道路红线宽 18 米，横三路至迎宾大道段道路红线宽 24 米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道。

纵四路线路走向为南北走向，其北起于横三路，向南终于横一路，设计长度 481.35 米。纵四路为支路，设计速度 40km/h，道路红线 18 米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向 2 车道。

纵五路线路走向为南北走向，其南起于迎宾路，向北终于白

莲大道，设计长度2,259米。纵五路为支路，设计速度40km/h，道路红线24米，单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向2车道。

横四路线路走向为东西走向，其西起于都乐大道，向东终于纵三路，设计长度155.19米，设计速度40km/h，道路红线宽18米，支路单块板断面形式，机非共板，人车分离，机动车双向2车道。

新建道路工程内容包括道路工程、交通工程、雨水工程、污水工程、给水工程、电力管沟工程、通信管沟工程等，道路设计总长10,090.35m，施工总长9,517.06m。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1、必要性：（1）有利于加强对柳州先进制造业生产企业的配套能力，推动新兴工业园本部产业联动互补发展，形成产业集聚发展，为柳州市建设国家重要先进制造业基地提供有力支撑；（2）产业转型升级与区域功能优化互推共进的需要。 2、公益性：项目建设市政道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、路灯工程、园区监控工程、供电管沟工程、通信管沟工程等，集成企业发展所需的基础设施、服务设施，进一步拓展市场网络、公共信息等资源，能有效吸引企业进园区。 3、收益性：根据项目财务分析，本项目通过标准厂房出租、办公楼、土地出让和停车场收入产生收益。 4、资本性：本项目估算固定资产总投资为124,455.62万元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收益完全可以覆盖本息，不能偿还债务本息的风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得了当地发改部门的项目建议书批复、可研批复。已经开工建设。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目申请专项债券17,000万元，占项目总投资的13.66%，项目资本金占比符合国家相关政策的要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测数据来源于柳江区工业园区目前的市场行情，数据合理可行。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于带动所在地区经济的增长。

本项目的建设及营运对所在地区的国民经济和社会发展的贡献和影响是显著的，对增加就业机会，提升城市整体形象，美化城市环境，提高市民生活质量，带动优势产业，促进当地经济发展都起到积极的作用。

（二）有利于满足交通量增长的需要。

本项目的建设及营运有利于优化产业布局，推动园区提质升级。规划建设以机电一体化、生物医药为主要产业的新兴工业园柳石路东新工业片区，加大投入持续提升以汽车零部件、先进装备制 造业为主要产业的新兴本部、四方片区，加快建设以食品为主要产业的穿山片区，形 成“一园多区”的园区发展新格局，不断增强园区产业集群力度，扩大园区产业集聚效应。

（三）有利于改善周边环境。

本项目的建设能有效改善沿线景观及收集片区内产生的雨污水并接入雨污水管网中。项目的建设将大大改善该区域的道路状况与面貌，促进经济发展，改善区域的城市环境，提高城市品

位，提高人民群众的生活环境。项目建设美化了周边环境，促进了柳江新兴工业园都乐片区的建设开发，并且推动周边地块整合开发，进一步加快基础设施建设的进程。项目建成之后，搭建起片区的路网骨架，对加快柳江新兴工业园都乐片区以至柳江区的建设具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市柳江区发展和改革局文件《关于粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江发改规划〔2020〕25号），本项目总投资为124,455.62万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	85,923.44	69.00
2	建设工程其他费用	23,342.58	18.80
3	预备费	10,926.60	8.80
4	建设期利息	4,263.00	3.40
项目总投资		124,455.62	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目总投资124,455.62万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金84,255.62万元，资金来源

为业主自筹，占比67.7%;

（2）专项债券资金17,000万元，占比13.66%,本次拟发行5,000万元。

（3）其他融资资金23,200万元，占比18.64%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	17,091.12	17,091.12	15,891.12	17,091.12	8,545.56	8,545.56
专项债券融资	-	-	17,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	11,600.00	11,600.00	-
合计	17,091.12	17,091.12	32,891.12	28,691.12	20,145.56	8,545.56

2.项目实施计划

项目计划建设周期为72个月，已于2020年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	17,091.12	17,091.12	32,891.12	28,691.12	20,145.56	8,545.56

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、办公及配套用房出租收入、停车位出租收入、土地出让收入等。

1.标准厂房出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目建成后标准厂房可出租面积为164,920平方米，每月平均出租价格为25元/平方米，预计运营期第1年的出租率为50%，第二年为70%，第三年为90%，第四年及以后为95%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为65,589.76万元。

2.办公及配套用房出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目建成后办公及配套用房可出租面积为15,000平方米，每月平均出租价格为30元/平方米，预计运营期第1年的出租率为50%，第二年为70%，第三年为90%，第四年及以后为95%，债券存续期内本项目所产生的办公及配套用房出租收入合计约为7,158.69万元。

3.停车位出租收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目建成后停车位可出租个数位360个，每个停车位平均出租价格为15元/天，预计运营期第1年的出租率为50%，第二年为70%，第三年为90%，第四年及以后为95%，债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为2,613.02万元。

4.土地出让收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料以及该区域市场行情进行测算，项目规划共1,599.65亩地出让可用于归还本项目贷款，土地分五年出让，预计运营期第一年土地出让率为

10%，第二年20%，第三年20%，第四年25%，第五年25%，详情信息如下表。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为76,222.56万元。

单位：亩、人民币万元

土地类型	土地数量	土地单价	土地总价
1.科研用地	42.69	50.00	1,958.26
2.一类物流仓储用地	881.52	8.50	6,874.24
3.商业用地	254.70	200.00	46,733.94
4.社会停车场用地	26.10	26.00	598.62
5.环卫消防及排水用地	91.20	8.50	711.19
6.行政办公用地	33.00	200.00	6,055.05
7.中小学用地	124.97	10.00	1,146.51
8.二类居住用地	145.47	91.00	12,144.74
合计	1,599.65		76,222.55

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为151,584.03万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	办公及配套用房出租收入	停车位出租收入	土地出让收入	当年总收入
2026年	2,269.54	247.71	90.42	7,622.26	10,229.93
2027年	3,177.36	346.79	126.58	15,244.51	18,895.24
2028年	4,085.17	445.87	162.75	15,244.51	19,938.30
2029年	4,312.13	470.64	171.79	19,055.64	24,010.20
2030年	4,312.13	470.64	171.79	19,055.64	24,010.20
2031年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2032年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2033年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2034年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2035年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2036年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56

时间	标准厂房出租收入	办公及配套用房出租收入	停车位出租收入	土地出让收入	当年总收入
2037年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2038年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2039年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2040年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
2041年	4,312.13	470.64	171.79	-	4,954.56
合计	66,689.76	7,158.69	2,613.02	76,222.56	151,684.03

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维护及修理费用、水电费、不可预见费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目预计管理处4人，每人年薪酬12万；财务处2人，每人年薪酬8万；水电维修工人3人，每人年薪酬6万；保洁人员12个、安保人员8个、养护人员3个、其他人员6个，每人年薪酬均为5万；停车场管理人员1个，年薪酬3.6万；预计项目每年职工薪酬约为230.6万元，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为3,689.6万元。

2.维护及修理费用

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目每年维护及修理费用取标准厂房出租收入、办公及配套用房出租收入、停车位出租收入之和的10%，债券存续期内本项目所产生的维护及修理费用合计约为7,536.2万元。

3.水电费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目每年水电费取标准厂房出租收入、办公及配套用房出租收入、停车位出租收入之和的1%，债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为753.68万元。

4.不可预见费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目每年不可预见费取项目每年收入的0.2%，债券存续期内本项目所产生的不可预见费合计约为303.18万元。

5.其他费用

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料进行测算，项目每年其他费用取项目每年收入的1.5%，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为2,273.77万元。

6.税金及附加

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料以及按照国家现行税法规定，本项目增值税税率按3.5%计算，城市维护建设税税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税税率按12%计算，印花税税率按0.03%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为11,706.62万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为26,263.05万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维护及修理费用	水电费	不可预见费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2026年	230.60	260.77	26.08	20.46	153.45	405.07	1,096.43
2027年	230.60	365.07	36.51	37.79	283.43	567.10	1,520.50
2028年	230.60	469.38	46.94	39.88	299.07	729.13	1,815.00
2029年	230.60	495.46	49.55	48.02	360.15	769.64	1,953.42
2030年	230.60	495.46	49.55	48.02	360.15	769.64	1,953.42
2031年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2032年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2033年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2034年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2035年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2036年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2037年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2038年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2039年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2040年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
2041年	230.60	495.46	49.55	9.91	74.32	769.64	1,629.48
合计	3,689.60	7,536.20	753.68	303.18	2,273.77	11,706.62	26,263.05

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目预期总收入为151,584.03万元，预期总成本为26,263.05万元，项目总收益为125,320.98万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为75,000.8万元，其中专项债券融资本息为30,770万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
17,000.00	13,770.00	30,770.00	23,200.00	21,030.80	44,230.80	75,000.80

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.67。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
粤桂智能家电产业集聚区-柳江区新兴工业园都乐片区基础设施建设项目	125,320.98	75,000.80	1.67
合计	125,320.98	75,000.80	1.67

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.57	1.67	1.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.68	1.67	1.66

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍

数为1.57，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.66，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级

财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债

务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而

流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳江区人民政府以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年

度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳江区城南投资发展有限公司

2022年5月17日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）项目专项债券计划发行规模6,800万元，共发行三期。首期3,000万元已发行，二期计划于本次发行3,000万元，三期计划于2022年发行800万，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家

历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2019年至2021年，柳州市实现一般公共预算收入分别为221.45亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为498.89亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为240.65亿元、238.92亿元和377.89亿元；政府性基金支出分别为167.1亿元、256亿元和377.89亿元。

柳州市2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	221.45	173.10	174.96
一般公共预算支出	498.89	468.20	423.19
政府性基金收入	240.65	238.92	377.89
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	167.10	256.00	377.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）。

2.项目业主：柳州市新中企投资开发有限公司。

3.建设地点：广西柳州市白露工业园。

（四）项目业主介绍。

柳州市新中企投资开发有限公司成立于2004年，是经柳州市人民政府批准设立、柳北区人民政府直属的具有法人资格的综合类国有资产运营机构和国有资产投融资平台，主要负责柳北区所辖范围内的国有资产经营管理、城市建设项目及市场开发、投资和管理、房屋租赁等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设新建大楼5栋，其中标准厂房4栋，宿舍楼1栋，连廊1,101.82平方米，门卫室27平方米，机动车停车位220个，非机动停车位1,070个。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目以增品种、提品质、创品牌的“三品”战略为抓手，推进纺织服装产业集群化、智能化、高端化、品牌化、绿色化发展，实现纺织服装产业高质量发展，是落实中央级地方有关文件精神的具体措施，系有一定收益的公益性项目。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目偿债资金来源为标准厂房租金收入，债券资金偿还有保障。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目经柳州市发展和改革委员会审批，建设手续齐全。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金本金由业主自筹，金额9,853.02万元。计划使用专项债资金10,000万元。投向为标准厂房，符合专项债资金投向。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测根据《广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）可行性研究报告》。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于带动就业。

项目的建设，改善了柳州市工业的整体布局，通过引入纺织服装类相关企业能够重塑柳州纺织名片，旨在打造成西南地区规模最大、产业链最全、品牌最聚集的现代纺织服装产业园，实现产值超百亿元。能够带来极好的社会效益和经济效益，并将能够很好的带动就业。

（二）有利于带动本地区原材料供应。

本项目建设总投资愈1.99亿元，项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，这将给当地建筑（材）业带来一定的发展机遇。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据广西壮族自治区投资项目备案证明，项目代码：2020-450200-47-03-006382，本项目总投资为18,990万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	1,130.00	6.00
2	建筑安装工程费用	15,770.50	83.00
3	工程建设其他费用	682.83	3.60
4	预备费	1,406.67	7.40
项目总投资		18,990.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西柳州现代服装产业园项目二期(防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）项目总投资18,990万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金12,190万元，资金来源为业主自筹，占比64.19%;

（2）专项债券资金6,800万元，占比35.81%，本次拟发行3,000万元，专项债券资金不用作项目资本金;

（3）无其他融资。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	1,130.00	5,270.48	1,483.90	4,305.62
专项债券	-	-	-	6,800.00
其他债务	-	-	-	-
合计	1,130.00	5,270.48	1,483.90	11,105.62

2.项目实施计划

项目计划建设周期为4年，已于2019年开工建设，预计于2022年底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	1,130.00	5,270.48	1,483.90	11,105.62

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、宿舍楼租赁收入、物业收入。具体测算依据如下：

1.标准厂房租赁收入

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算。本项目建成后标准厂房共4栋，每栋五层，总建筑面积为45,083.1平方米，标准厂房每层总建筑面积合计为9,016.62平方米。第一层单位月租金为25元/平方米，第二层16元/平方米，第三层15元/平方米，第四层14元/平方米，第五层13元/平方米；预计运营期第一年出租率为80%，第二年85%，第三年90%，

第四年及以后各年95%；预计运营期第二年至第五年租金增长率逐年递增1%，第六年及以后各年保持稳定。专项债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为15,146.62万元。

2.宿舍楼租赁收入

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算。本项目建成后宿舍楼总建筑面积为7,278.37平方米，约130套房，每套房月租金为500元/月；预计运营期第一年出租率为80%，第二年85%，第三年90%，第四年及以后各年95%；预计运营期第二年至第五年租金增长率逐年递增1%，第六年及以后各年保持稳定。专项债券存续期内本项目所产生的宿舍楼租赁收入合计约为1,315.52万元。

3.停车位租赁收入

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算。本项目建成后停车位共有220个，每个平均收费15元/天；预计运营期内出租率为60%。专项债券存续期内本项目所产生的停车位租赁收入合计约为1,373.13万元。

4.物业收入

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算。本项目物业收费主要是标准厂房和宿舍楼，每平方米为1元；预计运营期第一年出租率为80%，第二年85%，第三年90%，第四年及以后各年95%。专项债券存续期内本项目所产生的停车位租赁收入合计约为1,115.26万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为18,950.53万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	宿舍楼租赁收入	停车位租赁收入	物业收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-
2023年	659.12	57.25	72.27	50.26	838.90
2024年	707.32	61.43	72.27	53.41	894.43
2025年	756.41	65.70	72.27	56.55	950.93
2026年	806.42	70.04	72.27	59.69	1,008.42
2027年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2028年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2029年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2030年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2031年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2032年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2033年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2034年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2035年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2036年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2037年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2038年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2039年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2040年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
2041年	814.49	70.74	72.27	59.69	1,017.19
合计	15,146.62	1,315.52	1,373.13	1,115.26	18,950.53

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要为职工薪酬、维护成本和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算，项目职工薪酬每年为36万元。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计为684万元。

2. 维护成本

根据目前项目可行性研究报告及业主单位提供的资料进行测算，项目维护成本每年为 10 万元。债券存续期内本项目所产生的维护成本合计为 190 万元。

3. 税金及附加

本项目行业增值税税负率按 3.5%计算，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，房产税税率按 12%计算，印花税税率按 0.03%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 2,060.65 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 2,934.65 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	维护成本	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-
2023 年	36.00	10.00	89.74	135.74
2024 年	36.00	10.00	96.27	142.27
2025 年	36.00	10.00	102.93	148.93
2026 年	36.00	10.00	109.71	155.71
2027 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2028 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2029 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2030 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2031 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2032 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2033 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2034 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2035 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2036 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2037 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2038 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2039 年	36.00	10.00	110.80	156.80
2040 年	36.00	10.00	110.80	156.80

时间	职工薪酬	维护成本	税金及附加	当年总成本
2041 年	36.00	10.00	110.80	156.80
合计	684.00	190.00	2,060.65	2,934.65

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）项目预期总收入为18,950.53 万元，预期总成本为 2,934.65 万元，项目总收益为16,015.88 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 12,308 万元，其中专项债券融资本息为 12,308 万元，无其他债务融资本息金额。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
6,800.00	5,508.00	12,308.00	-	-	-	12,308.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西柳州现代服装产业园项目二期（防疫物资制造基地及基础设施配套建设工程）项目	16,015.88	12,308.00	1.30

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.30	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.30	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.3，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳北区人民政府以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市新中企投资开发有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市国际生物健康科技产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市国际生物健康科技产业园项目专项债券计划发行规模155,000万元，共发行三期。首期计划于2022年发行5,000万元，二期计划于2023年发行90,000万元，三期计划于2024年发行60,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳城县简介。

柳城县位于柳州市中北部，是处于广西工业总体布局的“一轴两廊”上和柳州市“一小时经济圈”内的工业强县，是柳州市打造柳北经济长廊的核心地区之一。全县行政区域面积2,114.37平方千米，辖10个镇、2个乡、121个村、16个社区、2个华侨经管管理区。总人口人口约41.08万人，有汉、壮、仫佬、侗等民族。城县域属亚热带季风区，夏热冬寒，四季明显，光照能量

和水量丰富。

柳城县历史悠久，建县于南朝梁大同三年（537年），原名龙城县，宋景德三年（1006年）始更名柳城县。柳城县“双沙”城市道路、雒容至东泉一级公路、国道323（鹿寨至柳城段）二级公路等公路有序推进，柳城县境内“三纵三横”外联路网加快成型。柳城县主要旅游景区有柳城知青城、红马山景区、古砦民俗风情旅游区等景点。2020年中国净水百佳县市。

（二）柳城县财政收支情况。

2019年至2021年，柳城县本级实现一般公共预算收入分别为8.28亿元、8.46亿元和8.58亿元;一般公共预算支出分别为30.59亿元、 31.71亿元和24.32亿元。政府性基金收入分别为6.85亿元、7.3亿元和4.29亿元;政府性基金支出分别为6.85亿元、7.3亿元和4.29亿元。

柳城县本级2019—2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	8.28	8.46	8.58
一般公共预算支出	30.59	31.71	24.32
政府性基金收入	6.85	7.30	4.29
其中：国有土地出让收入	2.87	4.80	1.79
政府性基金支出	6.85	7.30	4.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.14	1.84	1.21

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市国际生物健康科技产业园项目。

2.项目业主：广西政兴投资集团有限公司。

3. 建设地点：广西柳州市柳城县工业园河西片区和沙埔片区。

（四）项目业主介绍。

广西政兴投资集团有限公司成立于2018年03月30日，注册资本为：68,000万元，位于柳城县大埔镇白阳中路29号。广西政兴投资集团有限公司是直属柳城县人民政府领导，并由县人民政府授权县国资中心履行出资人职责、依法设立的国有独资公司。

广西政兴投资集团有限公司主要从事方向：负责县城土地一级开发、土地整理及土地整理收益、工业投入、产业园区建设、市政基础设施建设、交通基础设施建设、城市供水、污水、环保投资、大健康、文旅产业、项目前期、策划、包装、上市的投资等等职能，按照市场化、专业化和国际化运作模式，有效整合和运营包括土地及其延伸资源、政府和社会公共资源在内的各种资源，并对广西政兴集团涉及的国有资产进行经营管理，实现国有资产的保值增值。通过开展工业投入、产业园区基础设施建设等项目的投资融资、产业培育、资本整合，推动产业集聚和转型升级，优化国有资本布局结构；并通过股权运作、价值管理、有序进退，促进国有资本合理流动，实现保值增值。

（五）项目建设内容。

本项目由两个子项目组成，分别是柳州市国际生物健康科技产业园项目和广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设

施建设项目。

1.柳州市国际生物健康科技产业园项目

项目建设柳州市国际生物健康科技产业园厂房及其配套道路等设施，项目建设面积为524.3亩，分两期进行建设，其中一期为厂房及配套设施建设用地约300亩，二期为配套道路建设用地约224.3亩。

一期工程：厂房及配套设施建设包括两个地块的建设内容。地块一本期用地面积约150亩。本期建筑总占地面积32,608平方米，总建筑面积为107,838平方米，其中厂房及仓库94,568平方米，配套用房13,270平方米。地块绿地率为20%，地块容积率为1.35，地块建筑系数为32.6%，地块设置机动车停车位404个（新能源停车位81个）。地块二用地面积约150亩。本期建筑总占地面积32,735平方米，总建筑面积为107,150平方米，其中厂房及仓库93,760平方米，配套用房13,390平方米。地块绿地率为20%，地块容积率为1.34，地块建筑系数为32.74%，地块设置机动车停车位322个（新能源停车位65个）。项目建设内容包括土建装修工程，水、电及其他配套设备设施等安装工程，同时配套建设供配电、给排水、道路、停车场、围墙等辅助设施。

二期工程：配套道路基础设施建设包括河西大道和园区一号主干路。河西大道起点河西工业园现状经一路路口，终点保大河东侧的十字路口，道路等级为主干道，道路长度为3,516.71m，标准红线宽度为50m，设计时速为60km/h，包含道路工程、交通

工程、给水工程、排水工程（雨水及污水工程）、照明工程、电力通信工程、绿化工程等。园区一号主干路起点河西大道路口，终点南一路，道路等级为主干道，道路长度为 332.969m，标准红线宽度为 30m，设计时速为 50km/h，包含道路工程、交通工程、给水工程、排水工程（雨水及污水工程）、照明工程、电力通信工程、绿化工程等。

2.广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目

广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目包含 3 部分的建设内容:

（1）园区标准厂房及配套设施建设：项目占地 58,057.13 平方米（87.1 亩），总建筑面积 56,356.42 平方米，其中主要建设钢结构厂房 6,661.24 平方米、框架厂房 35,062.40 平方米（2 栋）、食堂 1,460.8 平方米、办公楼 6,177.60 平方米、宿舍楼 6,489.18 平方米、水泵房 142.48 平方米、配电房 308.72 平方米、门卫室 54 平方米，同时配套建设供配电、给排水、道路、停车场、围墙等辅助设施。

（2）园区配套公共服务中心建设：项目占地 66,189.63 平方米（约 99.3 亩），总建筑面积为 67,038.17 平方米，主要建设职工活动中心 9,266.40 平方米、幼儿园 4,015.71 平方米、配套服务中心 29,620.80 平方米（2 栋）、农贸市场 5,440.16 平方米、配套宿舍楼 15,148.32 平方米（8 栋）、配套用房 3,041.58

平方米、水泵房 142.48 平方米、配电房 308.72 平方米、门卫室 54 平方米等园区配套服务设施，配套建设供配电、给排水、道路、停车场、围墙等辅助设施。

（3）柳城县工业区沙埔片区三期中小企业创新创业基地、企业孵化中心、标准厂房（三期）项目：本项目为柳城县工业区沙埔片区三期中小企业创新创业基地、企业孵化中心、标准厂房项目三期建设，项目总用地面积为 48,335.51 平方米（约 72.5 亩），主要建设 6#、10#、11#、12#厂房以及综合办公楼、设备房等，总建筑面积为 40,885.51 平方米，其中 6#钢结构厂房 2,182.87 平方米、10#框架多层厂房 10,592.00 平方米、11#框架多层厂房 10,592.00 平方米、12#框架多层厂房 10,592.00 平方米、综合办公楼 6,475.44 平方米、设备用房 451.20 平方米，配套建设供配电、给排水、道路、停车场、围墙等辅助设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目主要对柳城县工业区河西片区国际生物健康科技产业园公共基础设施进行建设。是落实自治区关于推进工业振兴三年行动方案，推动广西工业高质量发展迈上新台阶的需要，有利于加快柳城县与柳州市工业协同发展步伐，对促进柳城县融入“柳州北部生态新区”、带动发展和培育园区经济增长点。可以避免单独引进各类中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应与关联效应，增强园区的竞争力。项目建设是必要的。 项目的建设将极大的改善柳城县工业区河西片区国际生物健康科技产业园公共基础设施条件，提升园区的发展水平，促进该区域的商贸物流等产业发展，而且还充分整合区域土地资源，使土地价值得到大幅提升，建立了新的经济增长点，带动了区域的村镇、周边农村及整个城市的协调发展，公益性明显。 项目建成后将产生足够的厂房和配套用房租金和物业管理

		费、运营仓库和停车场收入，广告位租赁费、管道收入和厂房转让收入，用以偿还债务本息。 项目建设将扩大项目业主固定资产总额，争强企业实力，为当地经济和社会发展做出更大贡献。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目投入运营后，将产生足够的厂房和配套用房租金和物业管理费、运营仓库和停车场收入，广告位租赁费、管道收入和厂房转让收入，扣除成本后足够在20年内还清本息。风险点：若项目工程进度慢，将可能缩短债券存续期内的运营期。降低风险：项目业主全方位规划项目建设，及时筹措资金，避免成为半拉子工程。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目投资后业主直接入账资产，并由项目业主投资运营。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目建设债务全部来自于专项债，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金25.04%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可研报告，项目每年产生足够的租金和物业管理费、运营仓库和停车场收入，广告位租赁费、管道收入和厂房转让收入等收入，足够偿还债务本息，具体见下文。
其他	说明其他需要事前绩效评估事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进当地经济发展。

本项目的建成，将带动一大批生物健康产业和机械制造产业，以及包括物流运输业在内的相关企业的迅速发展，形成各产业的协调发展，对促进当地经济有积极的贡献。

本项目实施将大大改善柳州市柳城县区域的投资环境，对提高当地对外开放程度，吸引境外及广西其它地区产业转移有着积极的意义。同时，本项目产业聚集度高，可保持项目的可持续发展，并带动周边的共同发展，推动了区域社会、经济的发展。

（二）有利于促进社会就业。

项目建成后，将为推动生物医药产业和机械制造产业的发展

保驾护航，构建生物医药产业和机械制造产业生态圈，推动产业特色化、规模化、集群化发展，形成产业跨越融合发展的新格局。同时直接为当地提供约1,500个左右就业机会，项目常年需要大量的临时务工人员，间接带动上百个就业岗位，有效吸纳柳城县及周边地区劳动力就业。

（三）有利于带动当地其它产业的发展。

项目建设可以有效拉动相关行业，增加劳动力收入，拉动建材业的发展，财政收入也将从中受益。建成后工业企业的发展，可带动电力、供水、运输、服务等行业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据合并项目的说明等资料，本项目包含两个子项目：广西壮族自治区柳城县发展和改革局《关于柳州市国际生物健康科技产业园项目初步设计的批复》（柳城发改投资〔2022〕54号），项目总投资为146,320.05万元；广西壮族自治区柳城县发展和改革局《关于广西（柳城）沙浦机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目（二期）初步设计的批复》（柳城发改投资〔2022〕5号），项目投资为60,458.74万元。即综合两个子项目，本项目总投资为206,778.78万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	154,026.41	74.49

2	工程建设其他费用	32,278.32	15.61
3	预备费	9,315.23	4.50
4	建设期利息	11,158.82	5.40
项目总投资		206,778.78	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市国际生物健康科技产业园项目总投资206,778.78万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金51,778.78万元，资金来源为业主自筹，占比25.04%；

（2）专项债券资金155,000万元，占比74.96%，本次拟发行5,000万元，专项债券资金不用作项目资本金；

（3）无其他融资资金。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	8,789.72	11,489.72	31,499.34
专项债券融资	5,000.00	90,000.00	60,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	13,789.72	101,489.72	91,499.34

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年1月开工建设，预计于2024年7月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	13,789.72	101,489.72	91,499.34

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于租金和物业管理收入、仓库收入、停车场收入、广告位租赁收入、管道收入、厂房转让收入。具体测算依据如下：

1.租金和物业管理收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后仓库自营，其余面积可供出租。租金和物业管理收入包括厂房租金收入、配套用房租金收入、物业管理收入。

厂房租金收入：厂房可出租面积为209,722.51平方米，其中河西片区厂房面积共计134,040平方米，沙埔片区厂房面积75,682.51平方米。每月出租单价为25元/平方米，出租单价每年递增3%；预计运营期第一年开始拟每年转让厂房总面积的5%（约6,702平方米），即可出租的厂房面积需逐年减去转让的厂房面积；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的厂房租金收入合计约为76,197.03万元。

配套用房租金收入：配套用房可出租面积为114,235.59平方米，其中河西片区配套用房面积共计25,638平方米，沙埔片区配套用房面积共计88,597.59平方米。每月出租单价为30元/

平方米，出租单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的配套用房租金收入合计约为 98,035.5 万元。

物业管理收入：物业管理即厂房与配套用房合计的出租面积 323,958.1 平方米，每月平均出租单价为 2 元/平方米，出租单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计约为 18,534.34 万元。

综上三项收入所述，债券存续期内本项目所产生的租金和物业管理收入合计约为 192,766.87 万元。

2. 仓库收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后仓库收入包括装卸费收入、过磅费收入、仓储费收入。

装卸费收入：项目预计年装卸量为 48 万吨，装卸单价为 80 元/吨，单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的装卸费收入合计约为 91,539.77 万元。

过磅费收入：项目预计年过磅为 24,000 车次，单价为 80 元/车次，单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的过磅费收入合计约为 4,576.86 万元。

仓储费收入：项目设计仓库容量 6 万吨，单价为 2 元/吨·天，

单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的仓储费收入合计约为 104,412.26 万元。

综上三项收入所述，债券存续期内本项目所产生的仓库收入合计约为 200,528.89 万元。

3.停车场收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后停车场收入包括机动车停车位租金收入、非机动停车位租金收入、充电桩租金收入、汽车美容修理净收入。

机动车停车位租金收入：项目设计可出租机动车停车位为 1,478 个，其中河西厂区内提供 580 个，路边停车位 100 个，沙埔片区提供 798 个。日停车收费约 15 元/个，单价从第二年至第十年每年递增 3%，第十年以后达到稳定状态；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 100%。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位租金收入合计约为 18,066.21 万元。

非机动停车位租金收入：项目可出租非机动车停车位为 9,014 个，其中河西片区厂区内提供 4,024 个，路边提供 2,000 个，沙埔片区提供 2,990 个。日停车收费 2 元/个，单价每年递增 3%；预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第二年为 80%，第三年及以后各年为 90%。债券存续期内本项目所产生的非机动停车位租金收入合计约为 14,211.37 万元。

充电桩租金收入：项目可出租充电桩为346个，其中河西片区提供146个，沙埔片区提供200个。根据柳州市目前电车的市场行情，单价预计300元/个·天，单价每年递增3%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的充电桩租金收入合计约为90,316.53万元。

汽车美容修理净收入：项目预计汽车美容车辆为停车场的5%的车次进入停车场配套提供的美容维修保养服务，平均单价为200元/辆，单价每年递增3%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的汽车美容修理净收入合计约为15,870.5万元。

综上四项收入所述，债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为138,464.61万元。

4.广告位租赁收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后广告位租赁收入包括路灯广告位租金收入、灯箱布广告位租金收入、墙体广告位租金收入。

路灯广告位租金收入：项目可出租路灯广告位为275杆，每月出租单价为20元/杆·月，单价每年递增3%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的路灯广告位租金收入合计约为157.33万元。

灯箱布广告位租金收入：项目可出租灯箱布广告位为50块，每月出租单价为2,000元/块·月，单价每年递增3%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的灯箱布广告位租金收入合计约为2,860.61万元。

墙体广告位租金收入：项目可出租墙体广告位为200平方米，每月出租单价为200元/平方米·月，单价每年递增3%；预计运营期第1年的出租率为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的墙体广告位租金收入合计约为1,144.12万元。

综上三项收入所述，债券存续期内本项目所产生的广告位租赁收入合计约为4,162.06万元。

5.管道收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后的管道由自来水公司回购运营管理或自来水公司建设运营管理，本项目建设通信管孔137,800米，根据相关收费标准回购价为75.85元/米，该费用为建成后一次性收取。债券存续期内本项目所产生的管道收入合计约为1,045.21万元。

6.厂房转让收入

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后预计运营期第一年开始拟每年转让厂房总面积的5%（约6,702平方米），转让单价为4,000元/平方米，单价每年

递增 3%。债券存续期内本项目所产生的厂房转让收入合计约为 67,333.24 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 604,300.88 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金和物业管理收入	仓库收入	停车场收入	广告位租赁收入	管道收入	厂房转让收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	6,709.00	5,047.20	3,553.01	104.76	1,045.21	2,680.80	19,139.98
2026 年	8,954.46	6,931.49	4,879.47	143.87	-	2,761.22	23,670.51
2027 年	11,044.03	8,664.36	6,031.56	179.84	-	2,844.06	28,763.85
2028 年	11,031.60	8,924.29	6,212.50	185.23	-	2,929.38	29,283.00
2029 年	11,008.49	9,192.02	6,398.87	190.79	-	3,017.26	29,807.43
2030 年	10,974.05	9,467.77	6,590.83	196.51	-	3,107.78	30,336.94
2031 年	10,927.64	9,751.80	6,788.56	202.40	-	3,201.01	30,871.41
2032 年	10,868.58	10,044.36	6,992.21	208.47	-	3,297.04	31,410.66
2033 年	10,796.13	10,345.70	7,201.98	214.73	-	3,395.95	31,954.49
2034 年	10,709.57	10,656.07	7,418.04	221.17	-	3,497.83	32,502.68
2035 年	10,608.08	10,975.75	7,640.58	227.80	-	3,602.76	33,054.97
2036 年	10,490.87	11,305.03	7,838.12	234.64	-	3,710.84	33,579.50
2037 年	10,357.08	11,644.18	8,041.59	241.69	-	3,822.17	34,106.71
2038 年	10,205.82	11,993.50	8,251.16	248.93	-	3,936.84	34,636.25
2039 年	10,036.16	12,353.30	8,467.02	256.39	-	4,054.95	35,167.82
2040 年	9,847.13	12,723.91	8,689.35	264.08	-	4,176.60	35,701.07
2041 年	9,637.73	13,105.62	8,918.35	272.01	-	4,301.90	36,235.61
2042 年	9406.90	13498.79	9,154.23	280.17	-	4,430.96	36,771.05
2043 年	9153.55	13903.75	9,397.18	288.58	-	4,563.89	37,306.95

时间	租金和物业管理收入	仓库收入	停车场收入	广告位租赁收入	管道收入	厂房转让收入	当年总收入
合计	192,766.87	200,528.89	138,464.61	4,162.06	1,045.21	67,333.24	604,300.88

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为水费、电费、房屋维修费、绿地养护费、道路停车场养护费、设备修理费、工资及福利费、其他费用、税金及附加等。具体测算依据如下:

1.水费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后预计用水主要有道路及绿化用水1.33万立方米与未预见水量0.13万立方米，水费单价为2.905元/立方米，每年递增3%。债券存续期内本项目所产生的水费合计约为106.67万元。

2.电费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后预计年用电量为217.97万千瓦时，电费单价为0.662元/千瓦时，每年递增3%；预计运营期第1年的运营负荷为60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的电费合计约为3,439.81万元。

3.房屋维修费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后房屋面积为379,268.1平方米，维修单价预计4元/平方米，每年递增3%。债券存续期内本项目所产生的房屋维修费合计约为3,810.5万元。

4.绿地养护费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目建成后绿地面积83,126.59平方米，养护单价预计4元/平方米，每年递增3%。债券存续期内本项目所产生的绿地养护费合计约为835.18万元。

5.道路停车场养护费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目红线内的道路及停车场面积为281,291.47平方米，养护单价预计4元/平方米，每年递增3%。债券存续期内本项目所产生的道路停车场养护费合计约为2,826.26万元。

6.设备维修费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目预计首年的设备维修费为158.94万元/年，费用每年递增3%。债券存续期内本项目所产生的设备维修费合计约为3,992.08万元。

7.工资及福利费

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目的工资及福利费分为管理人员及保洁维修等工人，其中管理人员预计30人，年薪酬10万元；保洁、维修等工人预计75人，年薪酬4万元；年薪酬每年均递增3%。预计运营期第1年的员工人数为总人数的60%，第二年为80%，第三年及以后各年为100%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为14,303.17

万元。

8.其他费用

根据业主单位提供的项目可行性研究报告等资料进行测算，项目的其他费用取上述成本之和的8%。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为2,345.1万元。

9.税金及附加

根据业主单位提供的项目可行性研究报告资料以及按照国家现行税法规定，本项目增值税税负率按3.5%计算，城市维护建设税税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税税率按12%计算，契税税率按3%计算，土地增值税按预征率3%计算，印花税税率按0.05%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为50,820.89万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为82,479.66万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	水费	电费	房屋维修费	绿地养护费	道路停车场养护费	设备修理费	工资及福利费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	4.24	86.58	151.71	33.25	112.52	158.94	360.00	72.58	1,718.13	2,697.95
2026年	4.37	118.90	156.26	34.25	115.90	163.71	494.40	87.02	2,171.24	3,346.05
2027年	4.50	148.63	160.95	35.28	119.38	168.62	618.00	100.43	2,627.57	3,983.36
2028年	4.64	153.09	165.78	36.34	122.96	173.68	636.54	103.44	2,651.74	4,048.21
2029年	4.78	157.68	170.75	37.43	126.65	178.89	655.64	106.55	2,674.99	4,113.36

时间	水费	电费	房屋维修费	绿地养护费	道路停车场养护费	设备修理费	工资及福利费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2030年	4.92	162.41	175.87	38.55	130.45	184.26	675.31	109.74	2,697.26	4,178.77
2031年	5.07	167.28	181.15	39.71	134.36	189.79	695.57	113.03	2,718.45	4,244.41
2032年	5.22	172.30	186.58	40.90	138.39	195.48	716.44	116.42	2,738.49	4,310.22
2033年	5.38	177.47	192.18	42.13	142.54	201.34	737.93	119.92	2,757.28	4,376.17
2034年	5.54	182.79	197.95	43.39	146.82	207.38	760.07	123.52	2,774.74	4,442.20
2035年	5.71	188.27	203.89	44.69	151.22	213.60	782.87	127.22	2,790.76	4,508.23
2036年	5.88	193.92	210.01	46.03	155.76	220.01	806.36	131.04	2,800.21	4,569.22
2037年	6.06	199.74	216.31	47.41	160.43	226.61	830.55	134.97	2,807.86	4,629.94
2038年	6.24	205.73	222.80	48.83	165.24	233.41	855.47	139.02	2,813.61	4,690.35
2039年	6.43	211.90	229.48	50.29	170.20	240.41	881.13	143.19	2,817.32	4,750.35
2040年	6.62	218.26	236.36	51.80	175.31	247.62	907.56	147.48	2,818.88	4,809.89
2041年	6.82	224.81	243.45	53.35	180.57	255.05	934.79	151.91	2,818.14	4,868.89
2042年	7.02	231.55	250.75	54.95	185.99	262.70	962.83	156.46	2,814.98	4,927.23
2043年	7.23	238.50	258.27	56.60	191.57	270.58	991.71	161.16	2,809.24	4,984.86
合计	106.67	3,439.81	3,810.50	835.18	2,826.26	3,992.08	14,303.17	2,345.10	50,820.89	82,479.66

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市国际生物健康科技产业园项目预期总收入为604,300.88万元，预期总成本为82,479.66万元，项目总收益为521,821.22万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为280,550万元，其中专项债券融资本息为280,550万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
155,000.00	125,550.00	280,550.00	-	-	-	280,550.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.86。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市国际生物健康科技产业园项目	521,821.22	280,550.00	1.86
合计	521,821.22	280,550.00	1.86

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.75	1.86	1.97
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.87	1.86	1.85

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.75，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.85，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的

风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限

额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级

人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳城县工业区管理委员会以及柳城县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照柳州市国际生物健康科技产业园项目工作要求并根据柳州市国际生物健康科技产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区专项债券项目库，做好入库产业园区项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期

实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西政兴投资集团有限公司

2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）柳州市融安·广西香杉生态工业产业园三期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

融安·广西香杉生态工业产业园三期项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行3期。首期8,100万元已于2022年三月发行，本期为第二期，计划于2022年五月发行5,000万元，第三期计划2022年下半年发行6900万元，发行期限均为20年，本次测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）柳州市融安县简介。

融安县，隶属于广西壮族自治区柳州市。位于广西北部，与柳州、桂林分别相距110公里和140公里。面积2,905平方公里。聚居汉、壮、苗、瑶、侗等19个民族，常住人口25.33万人。

融安县交通便利，铁路、公路、水路交通都十分发达。枝柳

铁路从北往南贯穿县境4个乡镇，设有4个站点，在县城设有枝柳线广西段最大客运、货运火车站，往北可达怀化、襄樊、重庆，往南可达柳州、湛江、广州。公路209国道、20171省道贯穿县境。县城长安镇市场繁荣，商贸兴旺，通讯便捷，经济发达，是全国最大青蒿素生产基地，柳北著名的物资集散基地，有目前广西保存最完好的骑楼街，素有“小柳州”之美称，2010年11月17日，融安县被国务院批准为柳州次中心城市。2018年12月，农业农村部确定为第二批中国特色农产品优势区。

（二）融安县财政收支情况。

2019年至2021年，融安县实现一般公共预算收入分别为5.04亿元、4.33亿元和3.62亿元；一般公共预算支出分别为30.35亿元、30.88亿元和25.2亿元。政府性基金收入分别为3.54亿元、6.89亿元和亿元；政府性基金支出分别为5.38亿元、11.2亿元和4.84亿元。

融安县2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	5.04	4.33	3.62
一般公共预算支出	30.35	30.88	25.20
政府性基金收入	3.54	6.89	2.76
其中：国有土地使用权出让收入	3.23	6.41	2.18
政府性基金支出	5.38	11.20	4.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.34	4.72	2.40

（三）项目情况。

1.项目名称：融安·广西香杉生态工业产业园三期项目。

2.项目业主：融安县工建投资开发有限公司。

3.建设地点：融安县工业集中区。

（四）项目业主介绍。

融安县工建投资开发有限公司成立于2016年11月25日，是融安县人民政府平台公司。为国有独资的有限责任公司，注册资本1,000万元。公司经营范围：以自有资金对工业集中区基础设施、配套设施的投资、管理和租赁，土地开发整理，物业管理，投资项目咨询。股东为融安县国有资产管理所，设董事会、监事会；出资人为融安县工业投资开发有限公司，出资比例100%。

受融安县人民政府委托，我公司负责对融安·广西香杉生态工业产业园三期项目进行土地平整、“三通一平”及标准厂房建设；融安县高泽工业园区基础设施及“三通一平”的建设工作，为促进县域工业产业的发展，增加社会经济效益，扩大招商引资力度，成立优质的工业企业生产链及休闲食品加工集中区等，为企业的发展提供发展平台，解决大部分贫困人口就业问题，增加地方税收，拉动社会经济效益。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设融安·广西香杉生态工业产业园区内道路、仓储物流片区、厂房及配套设施等，项目规划总用地面积1,205.85亩（80.39公顷），其中工业用地总面积930.45亩(62.03公顷)，其他用地总面积275.4亩(18.36公

顷），标准厂房总建筑面积为 370,650 平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.有利于大力推进香杉产业现代化发展。项目建成后，将发挥融安香杉资源和品牌潜力，推动产业融合发展，打造特色鲜明的香杉产业，实现融安香杉板材生产设施化、技术标准化、经营规模化、销售订单化、产业生态化，成为融安生态经济的重要支柱。 2.有利于完善香杉产业园基础设施。项目建成后，将完善工业园区三期的基础设施建设，优化园区用地规划，降低各企业的重复投资，保持园区的造血功能，实现用地的最高值，促使园区进入良性循环运作模式。本项目的建设有助于提高园区经济效能，促进园区发展。融安县依靠当地的香杉产业优势和依托柳州市打造“两小时经济带”政策，为香杉产业发展提供深加工及技术推广所必需的厂房，吸引区内外香杉行业企业，能够充分发展县域产业和经济。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	通过财务盈利能力分析表明，本项目盈利能力良好，项目在财务上是可行的。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设符合国家、自治区、柳州市和融安县经济社会发展总体规划及产业政策要求，对于加快融安经济社会发展，培育新的经济增长点，加快农民脱贫致富，增加地方财政收入，改善劳动就业，推进农业产业化建设及科研成果转化，都将产生良好的社会、生态、经济，扶贫效益。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	企业自筹、银行贷款、上级资金、专项资金等。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	对融安县城区商业用房租金及厂房租金价格的调查。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有利于大力推进香杉产业现代化发展。

项目建成后，将发挥融安香杉资源和品牌潜力，推动产业融合发展，打造特色鲜明的香杉产业，实现融安香杉板材生产设施化、技术标准化、经营规模化、销售订单化、产业生态化，形成全国范围的香杉从种植、加工、生产等整个完善终端产业链，成为融安生态经济的重要支柱。

（二）有利于完善香杉产业园基础设施。

项目建成后，将完善工业园区三期的基础设施建设，优化园区用地规划，降低各企业的重复投资，保持园区的造血功能，实现用地的最高值，促使园区进入良性循环运作模式。本项目的建设有助于提高园区经济效能，促进园区发展。融安县依靠当地的香杉产业优势和依托柳州市打造“两小时经济带”政策，为香杉产业发展提供深加工及技术推广所必需的厂房，吸引区内外香杉行业企业，能够充分发展县域产业和经济。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据融安县发展和改革局《关于融安·广西香杉生态工业产业园三期项目可行性研究报告的批复》（编号：融发改规字〔2021〕184号），本项目总投资为116,945.58万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建设用地费	12,858.50	11.00
2	建筑安装工程费用	83,187.87	71.13
3	工程建设其他费用	6,488.66	5.55
4	预备费	8,202.80	7.01
5	建设期利息	6,207.75	5.31
项目总投资		**116,945.58**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

融安·广西香杉生态工业产业园三期项目总投资116,945.58万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金77,124.46万元，资金来源为业主自筹，占比65.95%；

（2）专项债券资金20,000万元，占比17.10%，本次拟发行8,100万元。

（3）其他融资资金19,821.12万元，占比16.95%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
不含专项债券的项目资本金	-	-	29,821.12	17,303.33	15,000.00	15,000.00
专项债券融资	-	-	20,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	9,821.12	10,000.00	-	-
合计	-	-	**59,642.25**	**27,303.33**	**15,000.00**	**15,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，2022年3月上旬开工，2026年3月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
项目建设			59,642.25	27,303.33	15,000.00	15,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目采用边投产边续建的方式进行建设运营。项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出售收入、厂房出租收入、办公楼出租收入、宿舍出租收入、污水处理收入等。

1. 厂房出售收入

根据可研报告结合目前市场行情进行测算，厂房可售建筑面积74,779平方米，分五年销售，每年销售20%，第1年销售单价为4,200元/平方米，后4年销售单价每年递增5%，债券存续期内本项目所产生的厂房出售收入合计约为34,709万元。

2. 厂房出租收入

根据可研报告结合目前市场行情进行测算，厂房出租第1年平均出租价格为30元/平方米/月，第2-5年租金单价每年递增5%后不考虑增长，可出租面积为112,169平方米，预计第1年的出租率为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年为90%，第五年及以后为95%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入

合计约为 78,440.16 万元。

3. 办公楼出租收入

根据可研报告结合目前市场行情进行测算，办公楼出租第 1 年平均出租价格为 35 元/平方米/月，不考虑租金增长，可出租面积为 15,617 平方米，预计第 1 年的出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年为 90%，第五年及以后为 95%，债券存续期内本项目所产生的办公楼出租收入合计约为 10,691.25 万元。

4.宿舍出租收入

根据可研报告结合目前市场行情进行测算，宿舍出租出租平均出租价格为 15 元/平方米/月，不考虑租金增长，可出租面积为 26,028 平方米，预计第 1 年的出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年为 90%，第五年及以后为 95%，债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约为 7,636.62 万元。

5. 污水处理收入

根据可研报告结合目前市场行情进行测算，污水处理收费为 1.8 元/吨，不考虑收费增长，污水处理日量为 4,852 吨，预计第 1 年的处理量为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年为 90%，第五年及以后为 95%，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为 5,039.45 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为

136,516.48 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出售收入	厂房出租收入	办公楼出租收入	宿舍出租收入	污水处理收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	6,281.45	2,422.85	393.54	281.10	185.50	9,564.44
2025 年	6,595.53	2,967.99	459.13	327.95	216.42	10,567.02
2026 年	6,925.30	3,561.59	524.72	374.80	247.34	11,633.75
2027 年	7,271.57	4,207.13	590.32	421.65	278.25	12,768.92
2028 年	7,635.15	4,662.90	623.11	445.08	293.71	13,659.95
2029 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2030 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2031 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2032 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2033 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2034 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2035 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2036 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2037 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2038 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2039 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2040 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
2041 年	-	4,662.90	623.11	445.08	293.71	6,024.80
合计	**34,709.00**	**78,440.16**	**10,691.25**	**7,636.62**	**5,039.45**	**136,516.48**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购燃料动力成本、人工及福利成本、维修费、销售费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 外购燃料动力成本

根据项目可研报告，项目预计外购燃料动力成本第1年约为47.82万元，往后每年根据项目经营规模进行增减，债券存续期内本项目所产生的外购燃料动力成本合计约为813.13万元。

2. 人工及福利成本

根据项目可研报告，项目预计人工及福利成本第1年约为204万元，每三年平均上涨5%，债券存续期内本项目所产生的人工及福利成本合计约为4,162.77万元。

3.维修费

项目维修费主要用于房屋、设备等维修保养，根据项目规模，维修费按出租收入及污水处理收入的3%计算，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为3,054.16万元。

4.管理费用

管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按需管理的项目的租金收入的1.5%-2%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为2,439.42万元。

5.销售（出租）费

项目招租费主要用于项目每年的销售（出租）宣传等费用，按销售（出租）收入3%计算，债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为3,944.28万元。

6.税金及附加

按照国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市

维护建设税税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税税率按12%计算，根据项目可研报告，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为23,053.38万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为37,467.14万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购燃料动力成本	人工及福利成本	维修费	管理费用	销售（出租）费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	47.82	204.00	98.49	143.47	281.37	1,209.73	1,984.88
2025年	52.84	204.00	119.14	158.51	310.52	1,373.19	2,218.20
2026年	58.17	204.00	141.25	174.51	341.59	1,547.82	2,467.34
2027年	63.84	214.20	164.92	191.53	374.72	1,734.37	2,743.58
2028年	68.30	214.20	180.74	204.90	400.99	1,871.67	2,940.80
2029年	31.29	214.20	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,896.86
2030年	32.51	224.91	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,908.79
2031年	33.80	224.91	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,910.08
2032年	35.15	224.91	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,911.43
2033年	36.57	236.16	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,924.10
2034年	38.05	236.16	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,925.58
2035年	39.62	236.16	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,927.15
2036年	41.26	247.96	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,940.59
2037年	42.98	247.96	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,942.31
2038年	44.79	247.96	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,944.12
2039年	46.69	260.36	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,958.42
2040年	48.68	260.36	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,960.41
2041年	50.77	260.36	180.74	120.50	171.93	1,178.20	1,962.50
合计	**813.13**	**4,162.77**	**3,054.16**	**2,439.42**	**3,944.28**	**23,053.38**	**37,467.14**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，融安·广西香杉生态工业产业园三期项目预期总收入为136,516.48万元，预期总成本为37,467.14万元，项目总收益为99,049.34万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为74,955.92万元，其中专项债券融资本息为36,200万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
20,000.00	16,200.00	36,200.00	19,821.12	18,934.80	38,755.92	74,955.92

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
融安.广西香杉生态工业产业园三期项目	99,049.34	74,955.92	1.32

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.32	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.32	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是融安县科技工贸和信息化局以及融安县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

融安县工建投资开发有限公司

2022 年 5 月 7 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）项目专项债券计划发行规模5,000万元，共发行2期。首期1,000万元于2022年发行，二期计划于2022年发行4,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）三江县简介。

三江侗族自治县位于广西壮族自治区柳州市北部。经过近几年的大力建设，三江侗族自治县的交通状况大为改观。县城距离柳州市203km，距桂林市167km，距桂林两江国际机场150km，国道209、321线横通境内，从县城交叉穿梭而过，南至柳州市、

北通湖南通道县、东达桂林市、西往贵州从江县；水运可沿浔江、融江，直达柳州市；枝柳铁路横穿过境南北贯穿，境内设火车站9个，北到湖南省通道、怀化、张家界，南至柳州、南宁、北海。规划或正在建设中的贵阳至广州高速铁路，三江至北海、三江至桂林（包头至三亚）、厦门至成都高速公路均经过三江县境内，是广东、广西、湘西、黔东南的便捷通道，具有优越的交通优势和区位优势。

（二）三江县财政收支情况。

2019年至2021年，三江县本级实现一般公共预算收入分别为4.16亿元、4.84亿元和2.92亿元；一般公共预算支出分别为31.89亿元、46.18亿元和36.52亿元。政府性基金收入分别为3.46亿元、8.35亿元和7.04亿元；政府性基金支出分别为6.10亿元、9.39亿元和5.05亿元。

三江县2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	4.16	4.84	2.92
一般公共预算支出	31.89	46.18	36.52
政府性基金收入	3.46	8.35	7.04
其中：国有土地使用权出让收入	3.26	7.98	6.59
政府性基金支出	6.10	9.39	5.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.29	6.15	4.26

（三）项目情况。

1.项目名称：三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设

项目一期（A、B区）。

2.项目业主：三江县程阳桥城建投资开发有限责任公司。

3.建设地点：三江南高速出口附近。

（四）项目业主介绍。

三江县程阳桥城建投资开发有限责任公司是经自治县人民政府批准，由县国有资产监督管理办公室代表县人民政府单独投资设立的国有独资有限责任公司，是三江县政府融资平台公司和城镇建设项目的实施主体。公司于2003年5月8日成立，成立初为三江县程阳桥景区旅游开发有限责任公司，2009年9月正式更名为三江县程阳桥城建投资开发有限责任公司。公司地址三江县古宜镇侗乡大道22号侗乡大厦4号楼15层，注册资本22,901.88万元，法定代表人吴昌贤，经营范围有：城市建设项目投资开发，房地产开发；土地收储开发整理；城镇基础设施项目建设；建筑材料销售；旅游资源开发，旅游产品开发、利用服务；旅游商品产销服务；停车场收费服务；油茶林种植、地产改造及加工销售；水污染治理；市政公共设施管理，茶叶种植；精制茶加工，茶叶批发，零售；特种设备出租。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设园区内标准厂房、边坡防护、场地平整、污水处理厂、路网及附属设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目包含A、B两个地块，其中A地块面积约510.78亩，B地块面积约417.02亩，总共927.8亩。项目主要建设内容包括：场地平整及边坡防护、路网工程及其配套工程、园区污水处理厂和标准厂房。本项目是三江县工业高质量发展、提升工业园区和县城城市形象、品位的的需要，能够促进我县经济发展，提高税收，解决三江县南站易地扶贫搬迁人口的就业问题，确保实现扶贫生态移民“搬得出、稳得住、能发展、可致富”的总体目标，以习近平总书记特色社会主义思想为指导，切实为我县贫困人口提供产业扶贫、产业脱贫的保障。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	通过园区租金收入，合理偿还建设投资实施方式：根据《关于调整三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）初步设计和投资概算的批复》（三发改字〔2020〕87号）文件要求进行合理投资实施。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	根据《关于调整三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期可行性研究报告批复》（三发改字〔2019〕42号）文件和《关于调整三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）初步设计和投资概算的批复》（三发改字〔2020〕87号）文件要求进行合理投资实施。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	申请上级补助资金、社会融资、银行贷款及业主自筹。其中银行贷款占项目建设投资的60%，建设期贷款利率按4.9%，建设期按2年计，建设贷款在建设期均衡带入。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入参考全市工业园和邻省工业园收入预测，并通过专家评估。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	通过园区租金收入，合理偿还。

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进区域国民经济和社会的发展。

本项目的实施，是三江县基础建设的重要组成部分，对加速整个片区道路网畅通，发展沿线地区优势产业，保护生态环境，促进三江县经济快速发展具有重要意义。通过片区基础设施的建设和三江县环境的改善，提高了三江县的整体竞争力，对促进整个三江县稳步发展必将起到积极的作用。由于实施该项目的社会

公益性，从而提高了政府的威信，维护社会的稳定，促进社会经济的可持续发展，有着显著的社会效益。

（二）有利于增加就业机会，保持社会稳定。

根据项目情况，营运期项目直接增加若干个就业机会，项目前期工作和建设期也在短时间内带来数百多个就业机会。通过项目的建设，改善片区基础设施，带动经济的发展，从而增加大量的就业机会，大大减轻就业压力，对保持社会稳定，营造良好的社会环境，促进社会经济发展起着重要的作用。

（三）有利于完善基础设施，改善投资环境，增强招商引资力度，加快三江县旅游业及其配套产业的发展。

基础设施是城市投资硬环境的重要组成部分，其完善与否直接关系到投资者的选择。本项目作为是三江县工业园区基础设施建设，其建设将为改善三江县的投资硬环境，增强招商引资力度做出重要的贡献，对三江县引进资金、项目、人才，拉动社会经济增长，具有积极的意义。

（四）有利于增加财政收入，加快各项社会事业的发展。

财政收入是各项社会事业投入和发展的保障。本项目的建设将大力促进片区经济发展，从而改善全市经济结构和财政来源，增加财政收入。而财政收入的增加，可以从经济上解决加强各项社会事业的投入，完善社会保障制度，加快社会福利等事业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于调整三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）初步设计和投资概算的批复》（三发改字〔2020〕87号），本项目总投资为43,457.22万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	31,511.40	72.51
2	工程建设其他费用	8,680.31	19.97
3	预备费	2,009.59	4.62
4	建设期利息	1,255.92	2.89
项目总投		43,457.22	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）总投资43,457.22万元。

项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金38,457.22万元，资金来源为业主自筹，占比88.49%;

（2）专项债券资金5,000万元，占比11.51%，2022年已发行1,000万元，本次拟发行4,000万元。本项目专项债券资金不用作项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	19,726.73	16,117.14	2,613.35
专项债券融资	-	-	5,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**19,726.73**	**16,117.14**	**7,613.35**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为29个月，已于2020年7月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
项目建设	19,726.73	16,117.14	7,613.35

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源为厂房出租收入、工业用地土地出让收入。

1.厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建设标准厂房23,980.08平方米，预计按综合单价12元/平方米/月出租，出租率为85%，租金每5年递增5%。债券存续期内本项目所产生的公寓式办公出租收入合计约为5,985.81万元。

2.工业用地土地出让收入

根据可行性研究报告内容进行测算，可出让工业用地523.69亩，预计分4年进行出让，每年出让130.92亩，土地出让单价

约15万元/亩。债券存续期内本项目所产生的工业用地土地收入合计约为7,855.36万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为13,841.17万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房收入	土地出让收入	当年总收入
2023年	293.52	1,963.84	2,257.36
2024年	293.52	1,963.84	2,257.36
2025年	293.52	1,963.84	2,257.36
2026年	293.52	1,963.84	2,257.36
2027年	293.52	-	293.52
2028年	308.20	-	308.20
2029年	308.20	-	308.20
2030年	308.20	-	308.20
2031年	308.20	-	308.20
2032年	308.20	-	308.20
2033年	323.61	-	323.61
2034年	323.61	-	323.61
2035年	323.61	-	323.61
2036年	323.61	-	323.61
2037年	323.61	-	323.61
2038年	339.79	-	339.79
2039年	339.79	-	339.79
2040年	339.79	-	339.79
2041年	339.79	-	339.79
合计	5,985.81	7,855.36	13,841.17

（二）项目预期成本测算。

本项目的年运行费用包括招租费、管理费用、税金及附加。

1.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括工资、办

公费等，按需管理的总收入的10%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约598.57万元。

2.招租费

根据可行性研究报告内容进行测算，招租费用于项目每年的招租宣传等费用，按当年出租总收入2%计算。债券存续期内本项目所产生的招租费用合计约119.7万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，因收入成本以含税价格计算，计算税金及附加时考虑增值税，出租收入考虑房产税12%，增值税按行业税负率3.5%，城市维护建设税率5%，教育费附加及地方教育附加费率5%，印花税0.03%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为950.54万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为1,668.81万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	管理费用	招租费	税金及附加	当年总成本
2023年	29.35	5.87	46.61	81.83
2024年	29.35	5.87	46.61	81.83
2025年	29.35	5.87	46.61	81.83
2026年	29.35	5.87	46.61	81.83
2027年	29.35	5.87	46.61	81.83
2028年	30.82	6.16	48.94	85.92
2029年	30.82	6.16	48.94	85.92
2030年	30.82	6.16	48.94	85.92
2031年	30.82	6.16	48.94	85.92
2032年	30.82	6.16	48.94	85.92
2033年	32.36	6.47	51.39	90.22

时间	管理费用	招租费	税金及附加	当年总成本
2034年	32.36	6.47	51.39	90.22
2035年	32.36	6.47	51.39	90.22
2036年	32.36	6.47	51.39	90.22
2037年	32.36	6.47	51.39	90.22
2038年	33.98	6.80	53.96	94.74
2039年	33.98	6.80	53.96	94.74
2040年	33.98	6.80	53.96	94.74
2041年	33.98	6.80	53.96	94.74
合计	598.57	119.70	950.54	1,668.81

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）项目预期总收入为13,841.17万元，预期总成本为1,668.81万元，项目总收益为12,172.36万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为9,050万元，其中专项债券融资本息为9,050万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
5,000.00	4,050.00	9,050.00	-	-	-	9,050.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.35。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
三江县工业园区扶贫生态产业园基础设施建设项目一期（A、B区）项目	12,172.36	9,050.00	1.35
合计	**12,172.36**	**9,050.00**	**1.35**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.35	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.35	1.35	1.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数1.27,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方

式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内

统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广

西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是三江侗族自治县发展和改革局以及三江侗族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据产业园区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

三江县程阳桥城建投资开发有限责任公司

2022 年 5 月 7 日

附件 2-4

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）桂林市产业园区项目实施方案

桂林市财政局

2022 年 5 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行三期。首期10,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率3.32%。二期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年发行15,000万元,发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年等额还本。

二、项目基本情况

（一）桂林市简介。

桂林是世界著名风景游览城市、万年智慧圣地，是国务院批复确定的中国对外开放国际旅游城市、全国旅游创新发展先行区

和国际旅游综合交通枢纽。

桂林地处中国华南，湘桂走廊南端，是中央军委桂林联勤保障中心驻地、国家可持续发展议程创新示范区、中国旅游业态风向标，联合国世界旅游组织/亚太旅游协会旅游趋势与展望国际论坛永久举办地，是泛珠江三角洲经济区与东盟自由贸易区战略交汇的重要节点城市。

桂林是广西历史上最早的文化教育中心，1201 年，著名诗人王正功赋诗“桂林山水甲天下”。拥有世界自然遗产桂林山水、世界灌溉遗产灵渠，甑皮岩是桂林向世界展现中华民族“万年智慧”的历史文化名片，甑皮岩发现的陶雏器填补世界陶器起源空白，是中国制陶技术重要的起源地之一。

（二）桂林市本级财政收支情况。

2019 年至 2021 年，桂林市本级实现一般公共预算收入分别为 46.43 亿元、33.5 亿元和 38.51 亿元；一般公共预算支出分别为 94.1 亿元、84.53 亿元和 83.66 亿元。政府性基金收入分别为 43.57 亿元、50.31 亿元和 42.11 亿元；政府性基金支出分别为 41.52 亿元、78.91 亿元和 58.08 亿元。

桂林市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	46.43	33.50	38.51
一般公共预算支出	94.10	84.53	83.66
政府性基金收入	43.57	50.31	42.11
其中：国有土地使用权出让收入	40.55	48.02	-

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金支出	41.52	78.91	58.08
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.63	38.01	-

（三）项目情况。

1.项目名称：华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目。

2.项目业主：桂林市高新技术产业发展集团有限公司。

3.建设地点：桂林经济技术开发区秧塘片区HW02-05-03号地块西侧及电子五路。

（四）项目业主介绍。

桂林市高新技术产业发展集团有限公司（以下简称“高新集团”）是桂林市政府于2003年7月28日发起设立的国有独资企业，注册资本2亿元。高新集团主营业务为一级土地开发、基础设施及配套设施建设等，下属子公司14家，其中全资子公司6家，控股子公司4家，参股子公司2家，二级子公司2家。现高新集团旗下开展业务的子公司有桂林经开孵化器管理有限责任公司、桂林经发汽车租赁有限公司等6家。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于新建C1#标准厂房建筑面积25,776平方米，C2#标准厂房建筑面积24,293平方米；C3#孵化创新大楼建筑面积8,693平方米；C5#孵化创新大楼建筑面积13,981平方米;连廊建筑面积330平方米,C4#门卫24平方米,C9#门卫24平方米,C10#门卫24平方米。配套建设室外给排水工程、

电气工程、道路铺装工程等附属工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	必要性：1.符合宏观产业战略布局的要求；2.符合桂林经开区主导产业聚集发展需求；3.项目建设是提升产业竞争力和区域经济竞争力的需要；4.项目建设有利于促进地方就业。 公益性：本项目建设内容除标准厂房外，建设配套道路电子五路等配套设施，方便入驻企业和提高园区交通效率。 收益性：项目主要收入来源于标准厂房出租收入、地面、地下室停车车位租赁收入和物业管理收入、广告收入等。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.22，还款能力较好，债券存续期间，项目收益可很好地偿还本金与利息，偿债计划可行。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目业主为全资国有公司。项目已完成立项、可研批复、土地摘牌等前期工作。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源包括业主自筹、专项债券。按照项目建设投资计划，债券资金需求可行及合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目计划2022年3月开工建设，能尽快形成实物工作量，按时完成债券资金的使用。

三、经济社会效益分析

(一)经济效益。

项目建设期间创造的大量就业机会吸引附近的劳动力参加，给居民增加了就业机会选择和收入。项目建设在创造直接就业机会的同时，也形成了大量的间接就业机会。项目建设消耗的建筑材料大部分都在广西当地的企业进行采购，因此带动了相关行业的发展，促进了就业。

项目运营期所提供的就业机会具有长期性和持续性，就业岗位主要包括园区管理和生产人员、后勤人员等此外，在运营阶段项目也能够创造大量的间接就业机会，并能够促进地区产业开发活动所带来的就业。

由于拟建工程投资大，建设期的工程管理、工程设计、工程施工、工程监理会创造一定的就业机会，工程运行期也需要一定的管理维护人员。而工程项目产生的间接就业机会更多，随着诸多产业的逐渐兴起和发展，发挥更大的经济和社会效益。

（二）社会效益。

项目周边区域对基础设施的需求将不断上升，为满足这些社会需求，将促进社会综合事业，通信、文教、卫生等事业将得到迅速发展，有利于各民族共同和谐发展。

项目的建设符合当地工业建设发展规划要求，对改善工业基础设施以及提高社会服务容量、推进工业化发展进程有较好的影响。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据桂林经济技术开发区管理委员会《关于华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目可行性研究报告的批复》（经管审复〔2021〕24号）本项目总投资为44,949.7万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	33,768.44	75.12
2	工程建设其他费用	6,348.69	14.13
3	预备费	3,209.37	7.14
4	建设期利息	1623.20	3.61
项目总投资		**44,949.70**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目总投资44,949.7万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金14,949.7万元，资金来源为业主自筹，占比33.26%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比66.74%,其中已发行10,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	7,474.85	7,474.85
专项债券融资	30,000.00	-
其他债务融资	-	-
合计	**37,474.85**	**7,474.85**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 22 个月，已于 2022 年 3 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年
项目建设	37,474.85	7,474.85

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、孵化创新大楼租金收入、车位出租收入、物业管理收入和广告收入。

1.标准厂房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,C1#标准厂房 25,776 平方米,C2#标准厂房 24,293 平方米,考虑项目运营情况，计算期内按平均出租率 90%计算；出租单价每月 35 元/平米，租赁价格按每 3 年递增 5%计算,债券存续期内本项目所产生的标准厂房租金收入合计约为 41,649.48 万元。

2.孵化创新大楼租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,C3#孵化创新大楼面积 8,693 平方米，C5#孵化创新大楼面积 13,981 平方米，考虑项目运营情况，计算期内按平均出租率 90%计算；出租单价每月 45 元/平米，租赁价格按每 3 年递增 5%计算，债券存续期内本项目所产生的孵化创新大楼租金收入合计约为 24,250.08 万元。

3.车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,园地面、地下室停车车位498个，每个出租单价300元/月，按照出租率80%计算。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为2,581.56万元。

4.物业管理收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,总面积为72,743平方米,考虑项目运营情况，计算期内按平均出租率90%计算；物业费每月单价1.5元/平米,按每5年递增3%计算,债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计约为2,374.27万元。

5.广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目每1,500平方米设置一个广告位，可以设置28个，广告位单个年均收入3.6万元/年,按每5年递增3%计算,考虑项目运营情况，计算期内按平均出租率90%计算。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为1,827.77万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为72,683.16万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	孵化创新大楼租金收入	车位出租收入	物业管理收入	广告收入	当年总收入
2024年	1,472.03	857.08	143.42	91.66	70.56	2,634.75
2025年	1,682.32	979.52	143.42	104.75	80.64	2,990.65
2026年	1,892.61	1,101.96	143.42	117.84	90.72	3,346.55
2027年	2,208.04	1,285.62	143.42	130.94	100.80	3,868.82
2028年	2,208.04	1,285.62	143.42	130.94	100.80	3,868.82
2029年	2,208.04	1,285.62	143.42	134.87	103.82	3,875.77

时间	标准厂房租金收入	孵化创新大楼租金收入	车位出租收入	物业管理收入	广告收入	当年总收入
2030 年	2,318.45	1,349.90	143.42	134.87	103.82	4,050.46
2031 年	2,318.45	1,349.90	143.42	134.87	103.82	4,050.46
2032 年	2,318.45	1,349.90	143.42	134.87	103.82	4,050.46
2033 年	2,434.37	1,417.39	143.42	134.87	103.82	4,233.87
2034 年	2,434.37	1,417.39	143.42	138.91	106.94	4,241.03
2035 年	2,434.37	1,417.39	143.42	138.91	106.94	4,241.03
2036 年	2,556.09	1,488.26	143.42	138.91	106.94	4,433.62
2037 年	2,556.09	1,488.26	143.42	138.91	106.94	4,433.62
2038 年	2,556.09	1,488.26	143.42	138.91	106.94	4,433.62
2039 年	2,683.89	1,562.67	143.42	143.08	110.15	4,643.21
2040 年	2,683.89	1,562.67	143.42	143.08	110.15	4,643.21
2041 年	2,683.89	1,562.67	143.42	143.08	110.15	4,643.21
合计	**41,649.48**	**24,250.08**	**2,581.56**	**2,374.27**	**1,827.77**	**72,683.16**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目定员 20 人，月工资福利待遇按人均 6,000 元/人计取，增加人数按运营期负荷 70%，80%，90%，100%计算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 2,505.6 万元。

2.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，修理费按 100 万元/年计取,债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,800 万元。

3.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费主要包含差旅

费、办公费等，暂按 20 万元/年计取，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为 360 万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税综合税率按 6%计算，城市维护建设税率按 7%计算，教育费附加费率按 3%计算,债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 4,607.82 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 9,273.42 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	修理费	管理费	税金及附加	当年总成本
2024 年	100.80	100.00	20.00	167.03	387.83
2025 年	115.20	100.00	20.00	189.60	424.80
2026 年	129.60	100.00	20.00	212.16	461.76
2027 年	144.00	100.00	20.00	245.27	509.27
2028 年	144.00	100.00	20.00	245.27	509.27
2029 年	144.00	100.00	20.00	245.71	509.71
2030 年	144.00	100.00	20.00	256.78	520.78
2031 年	144.00	100.00	20.00	256.78	520.78
2032 年	144.00	100.00	20.00	256.78	520.78
2033 年	144.00	100.00	20.00	268.41	532.41
2034 年	144.00	100.00	20.00	268.87	532.87
2035 年	144.00	100.00	20.00	268.87	532.87
2036 年	144.00	100.00	20.00	281.07	545.07
2037 年	144.00	100.00	20.00	281.07	545.07
2038 年	144.00	100.00	20.00	281.07	545.07
2039 年	144.00	100.00	20.00	294.36	558.36
2040 年	144.00	100.00	20.00	294.36	558.36
2041 年	144.00	100.00	20.00	294.36	558.36
合计	**2,505.60**	**1,800.00**	**360.00**	**4,607.82**	**9,273.42**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目预期总收入为72,683.16万元，预期总成本为9,273.42万元，项目总收益为63,409.74万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为52,176万元，其中专项债券融资本息为52,176万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
30,000.00	22,176.00	52,176.00	-	-	-	52,176.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.22。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目	63,409.74	52,176.00	1.22
合计	**63,409.74**	**52,176.00**	**1.22**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.15	1.22	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.22	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.15,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用

纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是桂林经济技术开发区管理委员会以及桂

林市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据华为信息生态产业合作区数字经济产业园标准厂房及配套设施一期项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

桂林市财政局

2022 年 5 月 6 日

桂林市高新技术产业发展集团有限公司

2022 年 5 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）桂林经开区数字能源产业园项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林经开区数字能源产业园项目（一期）专项债券计划发行规模17,000万元，共发行二期。首期5,000万元计划于2022年5月发行，二期计划于2022年发行12,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）桂林市临桂区简介。

桂林市临桂区位于桂林市西部，紧联桂林市，是中国著名的状元之乡，桂林市政府驻地、桂林市重要的工业基地和交通枢纽，是桂林市副城市中心。临桂区西邻永福县，南靠阳朔县，东接桂林市秀峰区、雁山区和灵川县，北连龙胜各族自治县。2020年年末，临桂区域面积2,202平方千米，全区户籍总人口53.43万人。

临桂区设临桂镇、南边山镇、六塘镇、会仙镇、四塘镇、两江镇、茶洞镇、五通镇、中庸镇、宛田瑶族乡、黄沙瑶族乡，辖151个村民委员会、10个居民委员会、1,346个自然村。

桂林市临桂区是一个以农业为主的农业大区、林业基地区，也是全国商品粮、瘦肉型猪、奶牛及优良鸡、鸭、鹅生产基地。临桂区名优特产种类繁多，其中罗汉果、马蹄、甘蔗和灵香草等名扬海内外。临桂区矿产资源丰富，有硫、铁、铅、金、重晶石、白云石、大理石和水泥页石等矿产资源。

（二）桂林市临桂区财政收支情况。

2019年至2021年，桂林市临桂区实现一般公共预算收入分别为20.86亿元、20.59亿元和18.64亿元；一般公共预算支出分别为43.98亿元、42.19亿元和48.44亿元。政府性基金收入分别为9.68亿元和16.06亿元和12.23亿元；政府性基金支出分别为1.99亿元、10.49亿元和14.53亿元。

桂林市临桂区2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	20.86	20.59	18.64
一般公共预算支出	43.98	42.19	48.44
政府性基金收入	9.68	16.06	12.23
其中：国有土地使用权出让收入	8.16	15.05	10.94
政府性基金支出	1.99	10.49	14.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.70	8.49	5.05

（三）项目情况。

1.项目名称：桂林经开区数字能源产业园项目（一期）。

2.项目业主：桂林市临桂区名冠产业投资有限公司。

3.建设地点：桂林市临桂区秧塘工业园。

（四）项目业主介绍。

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司成立于2019年7月，是桂林市临桂区人民政府批准成立的国有控股公司，由桂林市临桂区财政局出资。公司设有投资控制部、前期部、工程部、办公室、出纳部、会计部等职能部门，承担着桂林市临桂区城市基础设施和重大社会发展项目的建设任务。

公司经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；市政设施管理；汽车租赁；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；停车场服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）：国内货物运输代理；国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；食品生产；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于新建厂房建筑面积30,576平方

米；新建研发楼建设面积 4,320 平方米；新建食堂建设面积 2,336 平方米。包括主体建筑的建筑工程，消防、电气、弱电、室内给排水等安装工程，硬化、给排水、电力等园区设施配套工程，以及道路工程、管道工程、道路附属工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后具有良好的社会效益和经济效益，项 目的建设能够将资源优势转，改善工业用房紧张情况，扩大就业渠道。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	**1. 可行性：**项目建成后可通过出租厂房、食堂出租、屋顶光伏出租等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 **2. 风险点：**期间主要偿债风险点在于每年厂房出租、等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设按期实施，建设资金严格管控，按进度拨付，符合相关资金管理规定。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	**1. 资金来源结构：**项目估算总投资为 21,320.77 万元，其中申请债券 17,000 万元，业主自筹资金 4,320.77 万元。 **2. 可行性、投向合理性：**项目资金用于数字能源产业园标准厂房及配套路网工程建设。资金投向合理，可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括标准厂房出租收入、研发楼出租收入、食堂出租收入、停车位收入、广告牌出租收入、屋顶光伏出租收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是数字能源产业园发展的需要。

新科技革命的核心是数字革命。与以往机械替代人工不同，

数字革命不仅是替代性的，以软件替代硬件、以人工智能替代人；更是颠覆性的，将改变现有生产方式、生活方式、思维方式，乃至重塑生产关系。在数字革命时代，大数据是资产更是战略性生产资料，云计算、人工智能大力提升生产力，物联网优化组合生产资料，而区块链则重塑生产关系。当前，数字革命正从信息技术在传统行业和领域推广应用的 IT 时代，向数字世界与运营技术的物理世界连接，即 IT 和 OT 逐步融合的过程。

而在园区发展战略上，园区建设是其中重要的一环，本项目的建设有利于加快生态产业园经济可持续发展，有利于调整生态产业园的生产力布局，发展开放型城市经济，有助于促进西部城市化水平提高，优化西部地区产业结构，充分发挥当地资源等诸多优势，将产业园的技术和人才等优势及资源有效导入到区域经济发展中，将产业成果融入到社会经济活动中，达到产学研相结合，并培育发展出一批生态产业企业，造就出一批优秀的企业家和经营管理队伍，通过社会生活覆盖和延伸，促进科研机构、特色企业自身产业成果转化和创新能力提升，最终促使当地生产、旅游和社会经济发展形成良性循环。

（二）项目的建设是增强当地企业自主创新能力和市场竞争力的需要。

目前，临桂区资源环境约束趋紧，工业技术发展活力降缓，经济发展受到一定限制，本产业园背靠桂林市，具有规模巨大的资源、人才优势。同时，为增强生态产业的创新力和竞争力，自

治区、市级各部门推行了多种措施，支持数字能源产业园建设和工业发展，并且在专项资金、补助资金上给予重点倾斜。现临桂城区急需寻找新的发展空间，加快建设数字能源产业园，一方面产业园区引进外资实施基础设施和配套设施建设；通过软硬环境的优化，引进例如苏州博涛机电设备有限公司等国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅能拉大城市框架，而且能完善城市功能。另一方面，数字能源产业园企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，被征用土地的农村人口将获得转让土地的收益成本来从事第二、三产业生产与经营，从而提高城市化水平，加快临桂区的城镇化进程，扩大城镇规模。

本项目的建设正是这种多项举措的具体实施和落实，将为产业园及其衍生产业企业的诞生和发展给予重要的原动力和强大的推进力，利用政策、资金的扶持，对增强临桂产业企业的自主创新能力和市场竞争力具有重要作用。

（三）项目的建设是改善当地投资环境的需要。

投资环境包括投资硬环境和软环境，投资硬环境主要包括完善的基础设施和资源条件，软环境主要是指政策措施、社会环境、法制情况、政府机构运行状况和办事效率等。本项目的建设能够极大地改善园区的交通条件，加快园区城建综合开发、完善城市基础设施，又有利于改善园区的外部环境，即改善与园区路相联接的交通条件，这样就增强了园区对投资企业的吸引力和整体竞

争力，从而更有利于促进秧塘工业园的招商引资，吸引更多的投资。因此，项目建设有利于改善数字能源产业园的投资环境。该项目的建设，能够显著改善交通状况，对保障扩大内需的顺利进行，增强对外招商的吸引力和竞争力具有重要的意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据桂林市临桂区发展和改革局《关于桂林经开区数字能源产业园项目（一期）项目可行性研究报告的批复》（临发改审字〔2021〕80号），本项目总投资为21,320.77万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	15,113.90	70.89
2	工程建设及其他费用	4,210.89	19.75
3	预备费	1,545.98	7.25
4	建设期利息	450.00	2.11
项目总投资		**21,320.77**	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林经开区数字能源产业园项目（一期）总投资21,320.77万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金4,320.77万元，资金来源为业主自筹，占比20.27%；

（2）专项债券资金17,000万元，占比79.73%，其中已发行0

万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	2,600.00	720.77
专项债券融资	17,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**18,000.00**	**2,600.00**	**720.77**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为25个月，已于2022年3月开工建设，预计于2024年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	18,000.00	2,600.00	720.77

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、研发楼出租收入、食堂出租收入、停车位收入、广告牌出租收入、屋顶光伏出租收入和物业及充电桩收入。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目建成后厂房出租面积为30,576平方米，项目第一年每月出租价格为35元/平

方米，此后每年上涨1%，债券存续期内按平均出租率90%计算。债券续存期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为24,319.75万元。

2.研发楼出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后研发楼建筑面积为4,320平方米，项目第一年每月出租价格为40元/平方米，此后每年上涨1%，债券存续期内按平均出租率90%计算。债券续存期内本项目所产生的研发楼出租收入合计约为3,927.12万元。

3.食堂出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后食堂出租面积为2,336平方米，债券存续期内按平均出租率90%计算，食堂的出租价格按每月25元/平方米计算，租金按照年均1%的比例增长。债券续存期内本项目所产生的食堂出租收入合计约为1,327.08万元。

4.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目产业园机动车位共设250个，产业园机动车位的出租价格每个按20元/天计算，此后每年上涨1%，债券存续期内按平均出租率90%计算。债券续存期内本项目所产生的停车位收入合计约为3,409.51万元。

5.广告牌出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内共设置广告

牌 36 个，债券存续期内按平均出租率 90%计算。参考附近其他园区收费为每年 4 万元/个，以后按年均 1%的比例增长。债券续存期内本项目所产生的广告牌出租收入合计约为 2,726.87 万元。

6.屋顶光伏出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建设项目屋顶面积 31，695.5 平方米，屋顶光伏出租参照附近道路类似项目出租单价测算，收费为每月 5 元/平方米。以后按年均 1%的比例增长。债券续存期内本项目所产生的屋顶光伏出租收入合计约为 3,682.6 万元。

7.物业及充电桩收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，可收取物业费的建筑面积共计 37,232 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，参照附近同类型的出租价格，物业管理费按每月 2 元/平方米计算，物业费按照年均 2%的比例增长。项目充电桩按 40 个计，每个充电度数 120 度/天，综合服务费为 0.8 元/度。债券续存期内本项目所产生的物业及充电桩收入合计约为 4,339.81 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 43,732.74 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	研发楼出租收入	食堂出租收入	停车位收入	广告牌出租和收入	屋顶光伏出租收入	物业及充电桩收入	当年总收入
2024 年	674.20	108.86	36.79	95.20	75.60	142.63	151.36	1,284.64
2025 年	1,037.63	167.55	56.62	145.44	116.35	192.07	213.08	1,928.74
2026 年	1,310.00	211.53	71.49	183.62	146.89	193.99	233.13	2,350.65
2027 年	1,323.10	213.65	72.20	185.46	148.36	195.93	234.99	2,373.69

时间	标准厂房出租收入	研发楼出租收入	食堂出租收入	停车位收入	广告牌出租和收入	屋顶光伏出租收入	物业及充电桩收入	当年总收入
2028 年	1,336.33	215.79	72.92	187.31	149.84	197.89	236.89	2,396.97
2029 年	1,349.69	217.95	73.65	189.18	151.34	199.87	238.82	2,420.50
2030 年	1,363.19	220.13	74.39	191.07	152.85	201.87	240.79	2,444.29
2031 年	1,376.82	222.33	75.13	192.98	154.38	203.89	242.80	2,468.33
2032 年	1,390.59	224.55	75.88	194.91	155.92	205.93	244.85	2,492.63
2033 年	1,404.50	226.80	76.64	196.86	157.48	207.99	246.94	2,517.21
2034 年	1,418.55	229.07	77.41	198.83	159.05	210.07	249.08	2,542.06
2035 年	1,432.74	231.36	78.18	200.82	160.64	212.17	251.26	2,567.17
2036 年	1,447.07	233.67	78.96	202.83	162.25	214.29	253.48	2,592.55
2037 年	1,461.54	236.01	79.75	204.86	163.87	216.43	255.75	2,618.21
2038 年	1,476.16	238.37	80.55	206.91	165.51	218.59	258.06	2,644.15
2039 年	1,490.92	240.75	81.36	208.98	167.17	220.78	260.42	2,670.38
2040 年	1,505.83	243.16	82.17	211.07	168.84	222.99	262.83	2,696.89
2041 年	1,520.89	245.59	82.99	213.18	170.53	225.22	265.28	2,723.68
合计	24,319.75	3,927.12	1,327.08	3,409.51	2,726.87	3,682.60	4,339.81	43,732.74

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料及动力费、职工薪酬、维修费、管理费、税金及附加等。具体测算依据如下：

1.燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目总建筑面积 37,232 平方米，预计年用电量为 18.9 万度，第一年电费按 1 元/度，年用电费 18.9 万元。预计总计年用水量 0.3 万吨，第一年水费按 3 元/立方米计，年用水费用为 0.9 万元。燃料及动力费每年增长 1%。债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为 379.77 万元。

2.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，运营期按管理人员总数

40人估算，平均按月薪及福利费3,000元/人考虑，并每年按1%的幅度增长，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为2,788.36万元。

3.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费起始年按项目总工程费用的1.5‰计，以后每年增长1%。债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为444.77万元。

4.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费按年年经营收入的1%计取，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为437.34万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，项目税金及附加包括增值税、教育附加费、城市维护建设税，本项目增值税按税负3%计，教育费附加（含地方教育费附加）按5%计，城市维护建设税按7%计。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为1,426.62万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为5,476.86万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料及动力费	职工薪酬	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2024年	14.85	108.00	22.67	12.85	41.91	200.28
2025年	19.80	145.44	22.90	19.29	62.92	270.35
2026年	20.00	146.89	23.13	23.51	76.68	290.21

时间	燃料及动力费	职工薪酬	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2027年	20.20	148.36	23.36	23.74	77.43	293.09
2028年	20.40	149.84	23.59	23.97	78.19	295.99
2029年	20.60	151.34	23.83	24.21	78.96	298.94
2030年	20.81	152.85	24.07	24.44	79.74	301.91
2031年	21.02	154.38	24.31	24.68	80.52	304.91
2032年	21.23	155.92	24.55	24.93	81.31	307.94
2033年	21.44	157.48	24.80	25.17	82.11	311.00
2034年	21.65	159.05	25.05	25.42	82.93	314.10
2035年	21.87	160.64	25.30	25.67	83.74	317.22
2036年	22.09	162.25	25.55	25.93	84.57	320.39
2037年	22.31	163.87	25.81	26.18	85.41	323.58
2038年	22.53	165.51	26.07	26.44	86.26	326.81
2039年	22.76	167.17	26.33	26.70	87.11	330.07
2040年	22.99	168.84	26.59	26.97	87.98	333.37
2041年	23.22	170.53	26.86	27.24	88.85	336.70
合计	**379.77**	**2,788.36**	**444.77**	**437.34**	**1,426.62**	**5,476.86**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，桂林经开区数字能源产业园项目（一期）预期总收入为43,732.74万元，预期总成本为5,476.86万元，项目总收益为38,255.88万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为30,770万元，其中专项债券融资本息为30,770万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
17,000.00	13,770.00	30,770.00	-	-	-	30,770.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.24。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
桂林经开区数字能源产业园项目（一期）	38,255.88	30,770.00	1.24
合计	**38,255.88**	**30,770.00**	**1.24**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.17	1.24	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.24	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的

风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州、县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限

额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级

人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案、建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是桂林市临桂区发展和改革局以及桂林市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据桂林经开区数字能源产业园项目（一期）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专

项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

桂林市临桂区财政局

2022年5月6日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022年5月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）专项债券计划发行规模28,000万元，共发行四期。首期5,000万元已于2022年3月发行，债券发行期限为20年，发行利率为3.37%。二期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年发行8,000万元，四期计划于2023年发行10,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）桂林市临桂区简介。

桂林市临桂区位于桂林市西部，紧联桂林市，是中国著名的状元之乡，桂林市政府驻地、桂林市重要的工业基地和交通枢纽，

是桂林市副城市中心。临桂区西邻永福县，南靠阳朔县，东接桂林市秀峰区、雁山区和灵川县，北连龙胜各族自治县。2020年年末，临桂区域面积2202平方千米，全区户籍总人口53.43万人。临桂区设临桂镇、南边山镇、六塘镇、会仙镇、四塘镇、两江镇、茶洞镇、五通镇、中庸镇、宛田瑶族乡、黄沙瑶族乡，辖151个村民委员会、10个居民委员会、1346个自然村。

桂林市临桂区是一个以农业为主的农业大区、林业基地区，也是全国商品粮、瘦肉型猪、奶牛及优良鸡、鸭、鹅生产基地。临桂区名优特产种类繁多，其中罗汉果、马蹄、甘蔗和灵香草等名扬海内外。临桂区矿产资源丰富，有硫、铁、铅、金、重晶石、白云石、大理石和水泥页石等矿产资源。

（二）桂林市临桂区财政收支情况。

2019年至2021年，桂林市临桂区实现一般公共预算收入分别为20.86亿元、20.59亿元和18.64亿元；一般公共预算支出分别为43.98亿元、42.19亿元和48.44亿元。政府性基金收入分别为9.68亿元和16.06亿元和12.23亿元；政府性基金支出分别为1.99亿元、10.49亿元和14.53亿元。

桂林市临桂区2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	20.86	20.59	18.64
一般公共预算支出	43.98	42.19	48.44
政府性基金收入	9.68	16.06	12.23
其中：国有土地使用权出让收入	8.16	15.05	10.94

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金支出	1.99	10.49	14.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.70	8.49	5.05

（三）项目情况。

1.项目名称：桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）。

2.项目业主：桂林市临桂区名冠产业投资有限公司。

3.建设地点：桂林市临桂区秧塘工业园。

（四）项目业主介绍。

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司成立于2019年7月，是桂林市临桂区人民政府批准成立的国有控股公司，由桂林市临桂区财政局出资。公司设有投资控制部、前期部、工程部、办公室、出纳部、会计部等职能部门，承担着桂林市临桂区城市基础设施和重大社会发展项目的建设任务。

公司经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；市政设施管理；汽车租赁；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；停车场服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）：国内货物运输代理；国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：各类工程建设活动；食品生产；房地产开发经营

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于新建6栋厂房，建筑面积为49,392平方米；质检用房，建筑面积5,000平方米；配套建设园区道路、地面硬化、停车场、围墙、大门、室外给排水、电力、电信、消防、无障碍等附属工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	通过本项目的实施，不仅提高临桂区工业产业的核心地位，优化地方产业结构，保持地方经济增长动力，辐射带动相关产业的发展，改善投资环境，增加就业机会、增加财政收入，更为加快临桂区经济社会发展发挥积极的促进作用。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	**1.可行性：**项目建成后可通过出租厂房、配套用房出租、收取物业费等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 **2.风险点：**期间主要偿债风险点在于每年厂房出租、等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得桂林市临桂区发展和改革局审批的立项、可研批复等文件，三证齐全，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	**1.资金来源结构：**项目估算总投资为35,831.17万元，其中申请债券28,000万元，业主自筹资金7,831.17万元。 **2.可行性、投向合理性：**项目资金用于6栋厂房及配套路网工程建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括标准厂房、配套用房出租收入、物业费收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）有助于促进临桂区的城镇化发展。

产业园区的建设作为促进产业提升、加速产业融合、推动新型城镇化发展的重要途径之一而成为新的发展趋势。此外，是临桂区乃至桂林市承载产业转型升级的重要平台和对外开放的重要载体，加强临桂区秧塘工业园基础设施建设是推动整个桂林大工业园区建设的重要举措。因此，通过本项目建设可以进一步完善临桂区秧塘工业园基础设施，园区厂房及基础设施是工业园区集聚产业的基础条件，是增强区域人口集聚能力的重要因素，将增强临桂区秧塘工业园的承载力，并进一步提高临桂区城镇化发展水平。

（二）有助于增加就业机会。

项目建成后将为当地社会直接提供约4,000个就业岗位以及12,000个培训机会，不仅极大程度缓解当地富余劳动力就业的压力，更能提升技术人员自身价值，有利于维护安定团结、社会稳定。同时，大量的人员进驻产业园，可带动项目区附近土地开发项目的发展。项目建成后在园区工作的人员将给附近区域带来新的消费点，项目所在区域周边餐饮业、商品零售业、服务业等于人流量有直接关联的第三产业将会得到进一步发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据桂林市临桂区发展和改革局《关于桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）可行

性研究报告的批复》（临发改审字〔2021〕82号），本项目总投资为35,831.17万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	29,327.01	81.85
2	建设工程其他费用	3,816.27	10.65
3	预备费	1,657.16	4.62
4	建设期利息	1,030.73	2.88
项目总投资		35,831.17	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）项目总投资35,831.17万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金7,831.17万元，资金来源为业主自筹，占比21.86%；

（2）专项债券资金28,000万元，占比78.14%，其中已发行5,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	2,270.81	4,560.36
专项债券融资	18,000.00	10,000.00	
其他债务融资	-	-	-
合计	**19,000.00**	**12,270.81**	**4,560.36**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 34 个月，已于 2022 年 3 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	19,000.00	12,270.81	4,560.36

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2025 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入 、质检研发用房出租收入、标准厂房出售收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入和屋顶光伏出租收入等。

1.标准厂房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，标准厂房用于出租面积 5,0544 平方米，其中：厂房面积 49,392 平方米，动力站等配套用房面积 1,152 平方米。竣工后第五年计划出售建筑面积的 20%。项目债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年租金按每平方米 35 元/月测算，租金每年上浮 2%。债券存续期内本项目所

产生的标准厂房租金收入合计约为 36,197.11 万元。

2.质检研发用房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，配套用房包括质检研发用房和科研用房，建筑面积合计约 20,000 平方米，项目债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年租金按每平方米 40 元/月测算，租金每年上浮 2%。债券存续期内本项目所产生的质检研发用房出租收入合计约为 19,525.7 万元。

3.标准厂房出售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，标准厂房建筑面积 5,0544 平方米，项目竣工后第五年出售建筑面积的 20%，大约 10,000 平方米，销售价格按 3,500 元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出售收入合计约为 3,500 万元。

4.物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可收取物业费的建筑面积为 83,380 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，物业费按每平方米 1.8 元/月。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,187.77 万元。

5.停车费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内总计停车位共有 350 个，每年使用率按 80%计算，每个车位口收费平均按 20 元计算。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为 3,679.2 万元。

6.广告费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内总计广告摊位共12处，债券存续期内按平均出租率90%计算，每处按5万元/年计算。债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为1,044万元。

7.屋顶光伏出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内可用于出租的屋顶（光伏）面积为30,192平方米，债券存续期内按平均出租率90%计算，租金按每平方米8元/月。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏出租收入合计约为5,130.17万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为72,263.95万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	质检研发用房出租收入	标准厂房出售收入	物业费收入	停车费收入	广告费收入	屋顶光伏出租收入	当年总收入
2025年	1,698.28	768.00	-	144.08	204.40	42.00	231.87	3,088.63
2026年	1,910.56	864.00	-	162.09	204.40	48.00	260.86	3,449.91
2027年	2,122.85	960.00	-	180.10	204.40	54.00	289.84	3,811.19
2028年	2,165.30	979.20	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,878.84
2029年	1,771.64	998.78	3,500.00	180.10	204.40	60.00	289.84	7,004.76
2030年	1,807.08	1,018.76	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,560.18
2031年	1,843.22	1,039.13	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,616.69
2032年	1,880.08	1,059.92	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,674.34
2033年	1,917.68	1,081.12	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,733.14
2034年	1,956.04	1,102.74	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,793.12
2035年	1,995.16	1,124.79	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,854.29
2036年	2,035.06	1,147.29	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,916.69
2037年	2,075.76	1,170.23	-	180.10	204.40	60.00	289.84	3,980.33
2038年	2,117.28	1,193.64	-	180.10	204.40	60.00	289.84	4,045.26

时间	标准厂房租金收入	质检研发用房出租收入	标准厂房出售收入	物业费收入	停车费收入	广告费收入	屋顶光伏出租收入	当年总收入
2039 年	2,159.62	1,217.51	-	180.10	204.40	60.00	289.84	4,111.47
2040 年	2,202.82	1,241.86	-	180.10	204.40	60.00	289.84	4,179.02
2041 年	2,246.87	1,266.70	-	180.10	204.40	60.00	289.84	4,247.91
2042 年	2,291.81	1,292.03	-	180.10	204.40	60.00	289.84	4,318.18
合计	36,197.11	19,525.70	3,500.00	3,187.77	3,679.20	1,044.00	5,130.17	72,263.95

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目外购燃料及动力费主要为水、电费。参考同类项目，本项目水、电费按营业收入的2%计算。债券存续期内本项目所产生的外购燃料及动力费合计约为 1,445.28 万元。

2.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目定员 20 人，人均工资每人每年 6 万元，工资及福利费每年增长 1%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 2,353.77 万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目修理费按工程费用的 0.5%计算，每年大约 50 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 900 万元。

4.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费主要包括办公

费、交通差旅，运营协调等支出，按营业收入的1%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为722.63万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法规定，出租收入增值税税率为6%，城乡维护建设税税率为7%，教育费附加为3%，地方教育费附加为2%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为4,189.86万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为9,611.54万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费	税金及附加	当年总成本
2025年	61.77	120.00	50.00	30.89	178.45	441.11
2026年	69.00	121.20	50.00	34.50	199.13	473.83
2027年	76.22	122.41	50.00	38.11	219.82	506.56
2028年	77.58	123.64	50.00	38.79	223.73	513.74
2029年	140.10	124.87	50.00	70.05	421.90	806.92
2030年	71.20	126.12	50.00	35.60	203.52	486.44
2031年	72.33	127.38	50.00	36.17	207.11	492.99
2032年	73.49	128.66	50.00	36.74	210.76	499.65
2033年	74.66	129.94	50.00	37.33	214.49	506.42
2034年	75.86	131.24	50.00	37.93	218.29	513.32
2035年	77.09	132.55	50.00	38.54	222.17	520.35
2036年	78.33	133.88	50.00	39.17	226.12	527.50
2037年	79.61	135.22	50.00	39.80	230.16	534.79
2038年	80.91	136.57	50.00	40.45	234.28	542.21
2039年	82.23	137.94	50.00	41.11	238.47	549.75
2040年	83.58	139.32	50.00	41.79	242.76	557.45
2041年	84.96	140.71	50.00	42.48	247.12	565.27
2042年	86.36	142.12	50.00	43.18	251.58	573.24
合计	**1,445.28**	**2,353.77**	**900.00**	**722.63**	**4,189.86**	**9,611.54**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）预期总收入为72,263.95万元，预期总成本为9,611.54万元，项目总收益为62,652.41万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为49,663万元，其中专项债券融资本息为49,663万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
28,000.00	21,663.00	49,663.00	-	-	-	49,663.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.26。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）	62,652.41	49,663.00	1.26
合计	**62,652.41**	**49,663.00**	**1.26**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数

的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.19	1.26	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.26	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是桂林市临桂区发展和改革局以及桂林市临桂区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据桂林经开区（临桂段）万福大健康产业园纯正堂制药及保健食品基地项目（一期）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

桂林市临桂区财政局

2022年5月6日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022年5月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目专项债券计划发行规模38,000万元，共发行三期。首期计划于2022年5月发行5,000万元，二期计划于2022年发行15,000万元，三期计划于2023年发行18,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）桂林市临桂区简介。

桂林市临桂区位于桂林市西部，紧联桂林市，是中国著名的状元之乡，桂林市政府驻地、桂林市重要的工业基地和交通枢纽，是桂林市副城市中心。临桂区西邻永福县，南靠阳朔县，东接桂

林市秀峰区、雁山区和灵川县，北连龙胜各族自治县。2020年年末，临桂区域面积2,202平方千米，全区户籍总人口53.43万人。临桂区设临桂镇、南边山镇、六塘镇、会仙镇、四塘镇、两江镇、茶洞镇、五通镇、中庸镇、宛田瑶族乡、黄沙瑶族乡，辖151个村民委员会、10个居民委员会、1,346个自然村。

桂林市临桂区是一个以农业为主的农业大区、林业基地区，也是全国商品粮、瘦肉型猪、奶牛及优良鸡、鸭、鹅生产基地。临桂区名优特产种类繁多，其中罗汉果、马蹄、甘蔗和灵香草等名扬海内外。临桂区矿产资源丰富，有硫、铁、铅、金、重晶石、白云石、大理石和水泥页石等矿产资源。

（二）桂林市临桂区财政收支情况。

2019年至2021年，桂林市临桂区实现一般公共预算收入分别为20.86亿元、20.59亿元和18.64亿元；一般公共预算支出分别为43.98亿元、42.19亿元和48.44亿元。政府性基金收入分别为9.68亿元和16.06亿元和12.23亿元；政府性基金支出分别为1.99亿元、10.49亿元和14.53亿元。

桂林市临桂区2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	20.86	20.59	18.64
一般公共预算支出	43.98	42.19	48.44
政府性基金收入	9.68	16.06	12.23
其中：国有土地使用权出让收入	8.16	15.05	10.94

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金支出	1.99	10.49	14.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.70	8.49	5.05

（三）项目情况。

1.项目名称：桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目。

2.项目业主：桂林市临桂区名冠产业投资有限公司。

3.建设地点：桂林市临桂工业集中区乐和产业园。

（四）项目业主介绍。

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司成立于2019年7月，是桂林市临桂区人民政府批准成立的国有控股公司，由桂林市临桂区财政局出资。公司设有投资控制部、前期部、工程部、办公室、出纳部、会计部等职能部门，承担着桂林市临桂区城市基础设施和重大社会发展项目的建设任务。

公司经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；市政设施管理；汽车租赁；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；停车场服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）：国内货物运输代理；国内贸易代理。许可项目：各类工程建设活动；食品生产；房地产开发经营。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设：1.工业生产区。该区域用地面积45,342.01平方米，新建标准厂房10栋，总建筑面积55,692.05平方米，其中地上建筑面积54,887.4平方米，均为标准厂房；地下建筑面积804.65平方米，为消防水池及泵房等。2.配套服务区。该区域用地面积27,589.6平方米，总建筑面积61,182.1平方米，其中：新建服务中心1栋，建筑面积15,395.76平方米。3.根据产业园实际需要，配套建设园区内外道路（含桥梁）、停车场、地面硬化、给排水及供水管网、室外电力、配电房、泵房、围墙、室外电信、室外消防、无障碍、信息化、路灯、交通等设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	加速桂林市工业振兴的需要；临桂区城镇化发展的需要；临桂区集约化节约化用地的需要；发展战略性新兴产业重大战略部署的需要；提高临桂区工业核心地位、发展特色产业的需要；临桂区培养人才以及相关产业的发展需要；增加农民收入，促进多行业发展的需要。项目建成后将为当地社会直接提供约3,600个就业岗位以及10,000个培训机会，不仅极大程度缓解当地富余劳动力就业的压力，更能提升技术人员自身价值，有利于维护安定团结、社会稳定。同时，大量的人员进驻产业园，可带动项目区附近土地开发项目的发展。项目建成后在园区工作的人员将给附近区域带来新的消费点，项目所在区域周边餐饮业、商品零售业、服务业等于人流量有直接关联的第三产业将会得到进一步发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：项目建成后可通过出租厂房、配套用房，收取物业费等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年厂房出租等收入是否能达到预期的收益。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	项目建设投资实施方式的合规性与项目建设成熟度	项目获得桂林市临桂区发展和改革局审批的立项、可研批复等文件，已获得土地证，工程规划许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	项目建设资金来源和到位可行性、专项债券资金需求的合理性	1.资金来源结构：项目总投资 56,491.57 万元。其中业主自筹 18,491.57 万元，申请专项债券资金 38,000 万元。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于产业园标准厂房、配套中心项目及配套路网工程建设。资金投向合理、可行。
收入预测	项目收入、成本、收益预测合理性	本项目主要收入来源包括标准厂房、停车位收入、物业费收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	项目绩效目标的合理性	无

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是加速桂林市工业振兴的需要。

产业园区是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命，同时，产业园区的建设作为促进产业提升、加速产业融合、推动新型城镇化和工业化发展的重要途径之一而成为新的发展趋势。桂林市临桂工业集中区是桂林市承载产业转型升级的重要平台和对外开放的重要载体，加强桂林市临桂工业集中区基础设施建设是推动整个桂林市大产业园区建设的重要举措。

（二）项目建设是临桂区城镇化发展的需要。

桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目的建设作为促进战略性新兴产业提升、工业高质量发展、推动新型城镇化发展的重要途径之一而成为新的发展趋势。桂林

市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园是临桂区乃至桂林市战略性新兴产业发展和创新的重要平台和对外开放的重要载体，加强桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园基础设施建设是推动整个临桂区大工业园区建设的重要举措。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据桂林市临桂区发展和改革局《关于桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目可行性研究报告的批复》（临发改审字〔2021〕79号），本项目总投资为56,491.57万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	43,367.60	76.77
2	建设工程其他费用	6,818.58	12.07
3	预备费	4,014.89	7.11
4	建设期利息	2,290.50	4.05
项目总投资		**56,491.57**	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林市临桂工业集中区乐和橡塑高分子新材料产业园（一期）项目总投资56,491.57万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金18,491.57万元，资金来源为业主自筹，占比32.73%;

（2）专项债券资金38,000万元，占比67.27%，其中已发行0万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	7,000.00	9,491.57	2,000.00
专项债券融资	20,000.00	18,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**27,000.00**	**27,491.57**	**2,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为25个月，已于2022年3月开工建设，预计于2024年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	27,000.00	27,491.57	2,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、创新创业服务中心租金收入、停车场收入、物业费收入、广告牌收入和屋顶（光伏）出租收入收入。

1.标准厂房出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，标准厂房建筑面积

55,692.05 平方米，第五年出售 11,000 平方米，销售价格按 3,500 元/平方米计算，销售收入为 3,850 万元。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出售收入合计约为 3,850 万元。

2. 标准厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，标准厂房建筑面积 55,692.05 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年租金每月按 35 元/平方米测算，租金每年上浮 4%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为 53,264.25 万元。

3. 创新创业服务中心租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算，创新创业服务中心建筑面积 15,395.76 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年租金每月按 40 元/平方米测算，租金每年上浮 4%，债券存续期内本项目所产生的创新创业服务中心租金收入合计约为 20,076.43 万元。

4. 停车场收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区内总计停车位共有 219 个，债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年每个车位日收费平均按 20 元计算，按 300 天计算。租金每年上浮 2%，债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为 2,926.44 万元。

5. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目物业管理费建

筑面积按 71,087.81 平方米计取，债券存续期内按平均出租率 90%计算，第一年物业费每月按 2 元/平方米，租金每年上浮 2%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,811.08 万元。

6.广告牌收入

根据可行性研究报告内容进行测算，根据项目建设情况，园区内总计广告摊位共 15 处，债券存续期内按平均出租率 90%计算。每处按 6 万元/年计算，租金每年上浮 2%，债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为 1,950.38 万元。

7.屋顶（光伏）出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区内可用于出租的屋顶（光伏）面积为 21,416.9 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，第 1 年租金每月按 8 元/平方米，租金每年增长 5%，债券存续期内本项目所产生的屋顶（光伏）出租收入合计约为 6,175.29 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 92,053.87 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出售收入	标准厂房出租收入	创新创业服务中心租金收入	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	屋顶（光伏）出租收入	当年总收入
2024 年	-	1,403.44	443.40	70.08	102.37	47.25	123.36	2,189.90
2025 年	-	2,189.37	691.70	120.63	156.62	73.44	194.29	3,426.05
2026 年	-	2,529.93	799.30	136.71	177.50	84.27	226.68	3,954.39
2027 年	-	2,631.13	831.27	139.44	181.05	93.64	238.01	4,114.54
2028 年	3,850.00	2,736.38	864.52	142.23	184.67	95.51	249.91	8,123.22

时间	标准厂房出售收入	标准厂房出租收入	创新创业服务中心租金收入	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	屋顶（光伏）出租收入	当年总收入
2029 年	-	2,283.74	899.10	145.07	188.36	97.42	262.41	3,876.10
2030 年	-	2,375.09	935.06	147.97	192.13	99.37	275.53	4,025.15
2031 年	-	2,470.09	972.46	150.93	195.97	101.36	289.31	4,180.12
2032 年	-	2,568.89	1,011.36	153.95	199.89	103.39	303.78	4,341.26
2033 年	-	2,671.65	1,051.81	157.03	203.89	105.46	318.97	4,508.81
2034 年	-	2,778.52	1,093.88	160.17	207.97	107.57	334.92	4,683.03
2035 年	-	2,889.66	1,137.64	163.37	212.13	109.72	351.67	4,864.19
2036 年	-	3,005.25	1,183.15	166.64	216.37	111.91	369.25	5,052.57
2037 年	-	3,125.46	1,230.48	169.97	220.70	114.15	387.71	5,248.47
2038 年	-	3,250.48	1,279.70	173.37	225.11	116.43	407.10	5,452.19
2039 年	-	3,380.50	1,330.89	176.84	229.61	118.76	427.46	5,664.06
2040 年	-	3,515.72	1,384.13	180.38	234.20	121.14	448.83	5,884.40
2041 年	-	3,656.35	1,439.50	183.99	238.88	123.56	471.27	6,113.55
2042 年	-	3,802.60	1,497.08	187.67	243.66	126.03	494.83	6,351.87
合计	**3,850.00**	**53,264.25**	**20,076.43**	**2,926.44**	**3,811.08**	**1,950.38**	**6,175.29**	**92,053.87**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购燃料及动力费、工资费用、修理费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，外购燃料及动力费按项目营业收入1%计算，债券存续期内本项目所产生的外购燃料及动力费合计约为920.53万元。

2.工资费用

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有职工20人，人均工资每人每年按6万元计算。每年增长1%进行计算，债券存续期内本项目所产生的工资费用合计约2,497.29万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，修理费按工程费用的0.2%计算，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,648.06万元。

4.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用按营业收入的0.5%计算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为460.27万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税率按3%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为3,002.93万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为8,529.08万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购燃料及动力费	工资费用	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024年	21.90	120.00	86.74	10.95	71.44	311.03
2025年	34.26	121.20	86.74	17.13	111.76	371.09
2026年	39.54	122.41	86.74	19.77	129.00	397.46
2027年	41.15	123.63	86.74	20.57	134.22	406.31
2028年	81.23	124.87	86.74	40.62	264.99	598.45
2029年	38.76	126.12	86.74	19.38	126.44	397.44
2030年	40.25	127.38	86.74	20.13	131.31	405.81
2031年	41.80	128.65	86.74	20.90	136.36	414.45
2032年	43.41	129.94	86.74	21.71	141.62	423.42
2033年	45.09	131.24	86.74	22.54	147.08	432.69
2034年	46.83	132.55	86.74	23.42	152.77	442.31
2035年	48.64	133.88	86.74	24.32	158.68	452.26